

**Deelgemeente
Prins Alexander**

Aan Köster advocaten
t.a.v. dhr. Th.F. Roest
Postbus 5287
2000 CG Haarlem

Prins Alexanderplein 6
3067 GC Rotterdam
Postbus 84205
3009 CE Rotterdam
T (010) 286 82 00
F (010) 286 82 50
E info@prinsalexander.rotterdam.nl
I www.prinsalexander.rotterdam.nl

Uw brief van --
Uw kenmerk --
Bijlage(n) 1 set
Datum 13 augustus 2008

Behandeld door E. Pot
Telefoonnummer 010-2868272
Dossiernummer D 9160
Registratienummer 11901

Onderwerp Reactie op bedenkingen bouwplan Wollefoppenweg vlg.41

Geachte heer Roest,

Op 22 juli 2008 hebben wij de zienswijzen, welke door u zijn ingediend naar aanleiding van de ter inzagelegging van het plan voor het bouwen van een woongebouw met 15 aan de Wollefoppenweg vlg.41, besproken.

Voor onze standpuntbepaling verwijzen wij naar de hierbij gevoegde reactie die hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Zoals u zult lezen, hebben wij alle belangen afwegend, geconstateerd dat er onvoldoende grond is om de bedenkingen te honoreren.

Wij hebben de directeur dS+V heden verzocht om op grond van het hem verleende mandaat de noodzakelijke "verklaring van geen bezwaar" bij het college van Gedeputeerde Staten aan te vragen.

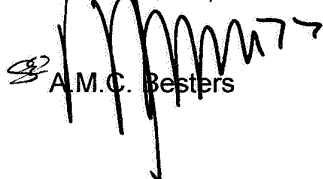
Wij zijn voornemens om de bouwvergunning te verlenen, z.s.m. nadat wij deze verklaring hebben ontvangen. Van de te verlenen vergunning zult u te zijner tijd een afschrift ontvangen. Tegen de verleende vergunning kunnen belanghebbenden binnen een termijn van zes weken na verzending of uitreiking ervan een bezwaarschrift indienen bij het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander en desgewenst schorsing vragen bij de Rechtbank te Rotterdam.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

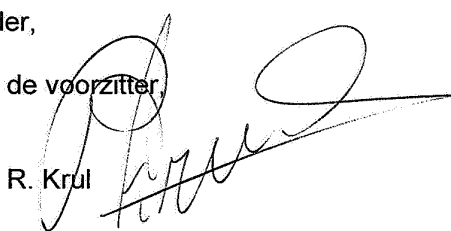
Met vriendelijke groet,

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander,

de secretaris,


A.M.C. Besters

de voorzitter,


R. Krul

Kopie aan:

- OBR t.a.v. de heer T. du Pree Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
- Oostelbos Van den Berg t.a.v. dhr. J.P. van der Torre Reeuwijkse Poort 103 2811 MX Reeuwijk
- dS+V/Ontwikkeling, t.a.v. de heer F. Konings, Galvanistraat 15, 3029 AD Rotterdam
- dS+V/Vergunningen, t.a.v. de heer D. van Kinderen, Galvanistraat 15, 3029 AD Rotterdam
- steller

brief bij reactie op bedenkingen Wollefoffenweg vlg.41 r

Zaaknummer: D009160

Volgnummer:

Reactie van het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander op de ingediende zienswijzen tegen het plan voor het bouwen van een woonvoorziening met 15 plaatsen aan de Wollefoppenweg vlg 41

Bijlagen:

1. kennisgeving terinzagelegging bouwplan;
 2. door Köster advocaten ingediende zienswijzen d.d. 11/ 20 juni 2008
 3. door B.J. Kortekaas/M. Rietveld ingediende zienswijzen d.d. 8 juni 2008.
 4. verslag van de hoorzitting d.d. 1 juli 2008.
-

Het plan voor het bouwen van een woonvoorziening met 15 plaatsen aan de Wollefoppenweg vlg 41 heeft in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 29 mei t/m 11 juni 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn schriftelijke zienswijzen ingediend.

Op 1 juli 2008 heeft ter zake een hoorzitting plaatsgevonden. Voor het verslag wordt verwezen naar bijlage 4.

Planologisch toetsingskader:

Van toepassing is het bestemmingsplan "Nesselande" (vastgesteld 14 januari 1999, goedgekeurd 10 augustus 1999). De betreffende grond heeft hierin de bestemming "woondoeleinden". Het betreft een globaal plan met uitwerkingsplicht.

Het betreffende gebied is opgenomen in het concept voor de 17^e uitwerking en heeft daarin de bestemming "wonen".

Aangezien de uitwerking nog niet is vastgesteld dient er een procedure ex art 11 WRO te worden gevoerd om het verlenen van een bouwvergunning mogelijk te maken. In het kader daarvan is het bouwplan ter inzage gelegd.

Zienswijzen tegen het bouwplan:

Zienswijzen zijn ingebracht door:

- Köster advocaten Postbus 5287 2000 CG Haarlem namens Stichting Opvang Nesselande Nee en 41 bij de stichting betrokken natuurlijke personen
- B.J. Kortekaas en M. Rietveld Madame Gresstraat 1 3059 MH Rotterdam

De zienswijzen worden hieronder zakelijk en voor zover betrekking hebbend op het bouwplan samengevat.

- Köster advocaten meent dat niet de juiste procedure is gevoerd aangezien de concept-uitwerking niet met het bouwplan ter inzage is gelegd;
- Köster advocaten stelt dat het bouwplan in strijd is met de wet en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur en/of het geldende bestemmingsplan en/of het concept voor de 17^e uitwerking en/of de goede ruimtelijke ordening;
- Köster advocaten is van mening dat het bouwplan niet past binnen de bestemming "wonen";
- Köster advocaten merkt op dat de ecologische zone ontbreekt in de uitwerking;
- Köster advocaten vraagt zich af of het maximum aantal woningen dat binnen het gebied van de 17^e uitwerking mag worden gebouwd wordt overschreden;
- Köster advocaten vindt dat een plat dak ter plaatse niet past;
- Kortekaas en Rietveld vinden de uitstraling en de kleurstelling van het gebouw niet passend in de omgeving;

- Köster advocaten meent dat de geplande voorziening "gewoon niet past" in een nieuwbouwwijk als Nesselande en vreest overlast van de bewoners;
- Kortekaas en Rietveld vinden de functie van het gebouw in relatie tot de omgeving niet goed en pleiten ervoor om vergunningverlening uit te stellen tot het moment dat er een betere inschatting kan worden gemaakt van de risico's van een dergelijke voorziening.

Overwegingen van het dagelijks bestuur:

De ingediende zienswijzen geven ons aanleiding als volgt te reageren.

- Procedure

Köster advocaten meent dat niet de juiste procedure is gevolgd omdat het concept voor de 17^e uitwerking niet bij de stukken van het bouwplan ter inzage heeft gelegen.

Wij wijzen er in dit verband op dat een concept van de 17^e uitwerking bij de stukken ter inzage heeft gelegen. Dit is dezelfde versie welke ter inzage heeft gelegen met het eerste bouwplan binnen dit uitwerkingsgebied (de woningen van Haag en Park).

De ter inzagelegging in het kader van de formele vaststellingsprocedure ex artikel 11 WRO van de uitwerking moet nog plaats vinden. Dit laatste hoeft voor de procedure voor het onderhavige woongebouw geen beletsel te zijn. Artikel 23 van het zogenaamde 'moederplan' Nesselande, dat de uitwerkingsplicht regelt, zegt met zoveel woorden dat vergunningverlening kan geschieden op basis van een goedgekeurde uitwerking, dan wel op basis van een in voorbereiding zijnde uitwerking met een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

- Strijd met wet / algemene beginselen van behoorlijk bestuur / bestemmingsplan / uitwerking / goede ruimtelijke ordening

De 1^e, 2^e en 5^e genoemde strijdigheden worden niet nader toegelicht en/of gemotiveerd. Wij zien dan ook geen aanleiding om hier op in te gaan. Op de 3^e en 4^e wordt hieronder ingegaan.

- Passen in de bestemming "wonen"

Köster advocaten is van mening dat er sprake is van een zorginstelling en dat er sprake is van begeleid wonen/permanente begeleiding in plaats van zelfstandig wonen en dat dit wordt versterkt omdat er geen sprake is van een eigen toegang en wijst daarbij op jurisprudentie die zou aantonen dat hier geen sprake is van "wonen".

Wij wijzen er in dit verband op dat de jurisprudentie die Köster advocaten aanhaalt ingaat op niet-vergelijkbare voorzieningen.

Volgens geldende jurisprudentie verdragen ook minder traditionele woonvormen zich met een woonbestemming, indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. In dit geval is daar zeker sprake van. Het gaat hier om mensen op één van de hoogste treden van de woonladder die voor de maatschappelijke opvang van (ex)daklozen is gemaakt en die nagenoeg zelfstandig wonen. De begeleiding vanuit het Leger des Heils beperkt zich tot toezicht op het naleven van een aantal huisregels en hulp in het proces om terug te keren naar het volledig zelfstandig wonen.

In dit kader verwijzen wij naar een uitspraak van de Raad van State van 9 mei 2007 betreffende een naar onze mening wél vergelijkbare voorziening. In deze zaak oordeelt de Raad van State dat het college van B&W van Venlo terecht vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan heeft verleend t.b.v. de bouw van een woongebouw voor bewoners met een zogenaamde TBS-status, die in het kader van de laatste fase van hun terbeschikkingstelling in het pand verblijven teneinde hun terugkeer in de maatschappij voor te bereiden. Deze doelgroep is in staat zelfstandig werkzaamheden die behoren bij het huishouden, zoals koken, schoonmaken, wassen e.d. te verrichten. Ook verrichten zij zelfstandig betaald dan wel onbetaald werk buitenshuis.

De Raad van State heeft geoordeeld dat deze vorm van begeleid wonen past binnen een woonbestemming.

- Ligging ecologische zone

De ecologische zone is indicatief aangegeven op de plankaart van het globale bestemmingsplan op een afstand van ± 80 m van het bouwplan en is feitelijk gerealiseerd in het naast het bouwplan gelegen Rietveldpark.

- Aantal woningen in de 17^e uitwerking

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan geven aan dat er in het gebied van de 17^e uitwerking maximaal 400 woningen mogen worden gebouwd. Met de realisatie van Haag en Park zijn er tot nu toe binnen dit gebied 213 woningen gerealiseerd, zodat ook met het onderhavige bouwplan ruim binnen dit maximum wordt gebleven.

- Plat dak

Köster advocaten meent dat een gebouw met een plat dak ter plaatse niet past omdat aan de Wollefoffenweg alleen bebouwing is gerealiseerd met zadeldaken.

Wij constateren dat het welstandscollège na toetsing aan de criteria uit de Koepelnota Welstand een positief advies over het plan heeft uitgebracht. Wij nemen dit advies over en merken daarbij op dat de specifieke locatie van dit gebouw (op een scherpe, zichtbare hoek van deels oude lintbebouwing en een parkrand) zich o.i. goed leent voor de gekozen bouwvorm.

- Uitstraling/kleurstelling van het gebouw

In aansluiting hierop merken Kortekaas en Rietveld op dat het gebouw zo goed en onopvallend mogelijk zou moeten worden ingepast in de omgeving en dat de lichte kleur en de moderne uitstraling ook niet passen bij de bouwstijl van Haag en Park.

Wij zijn van mening dat er geen reden is om het gebouw zo onopvallend mogelijk in te passen en vinden ook niet dat het gebouw moet passen bij de bouwstijl van Haag en Park. Het is ons bekend dat dit een wens was bij een deel van de omwonenden, maar tegelijkertijd constateren wij dat ook een aantal omwonenden positief oordeelt over het ontwerp van het gebouw.

- Past gewoon niet/overlast

Köster advocaten meldt dat haar cliënten vrezen dat de woonvoorziening voor grote overlast zal zorgen en dat het daarom onbegrijpelijk is dat deze voorziening in een nieuwbouwwijk als Nesseland wordt gepland, mede omdat de wijk als nieuwbouwwijk met allure is gepresenteerd. De voorziening zou gewoon niet passen in een wijk als Nesseland en meer in het bijzonder Haag en Park.

Cliënten stellen de deelgemeente aansprakelijk voor de hierdoor geleden schade.

Zij menen dat een convenant geen overlast kan voorkomen, maar hoogstens repressieve mogelijkheden biedt.

Wij zijn er van overtuigd dat het uitgangspunt, dat deze woonvoorziening geen overlast zal geven, zal worden gehaald. De selectie van de bewoners en de in het convenant vastgelegde afspraken zorgen hiervoor.

Wij zien ook geen enkele reden waarom een voorziening als deze niet in een wijk als Nesseland zou passen. Wij zijn van mening dat in een woonwijk een grote mate van variatie van woonvormen mogelijk is en moet zijn en zien niet in waarom dat in Nesseland anders zou moeten zijn.

Alhoewel het functioneren van de woonvoorziening en het daartoe opgestelde convenant eigenlijk buiten de orde van deze bouwvergunningprocedure ligt willen wij in dit verband toch opmerken dat de suggesties die door Köster advocaten worden gewekt t.a.v. aanzuigende werking, gevolgen voor kinderen uit de omgeving en gevolgen van overtreding van huisregels er op lijken te wijzen dat de inhoud van het convenant en de discussies over de totstandkoming daarvan blijkbaar niet voldoende bekend zijn.

Wij betreuren het dat geen enkele poging wordt gedaan om de stelling van cliënten "dat de voorziening hier gewoon niet op z'n plaats is vanwege de zeker komende overlast" te onderbouwen.

- Functie van het gebouw in relatie tot de omgeving

In aansluiting op het bovenstaande stellen Kortekaas en Rietveld dat de leefbaarheid en veiligheid in het gebied rondom de woonvoorziening niet kan worden voorspeld en pleiten er daarom voor om pas tot vergunningverlening over te gaan als de wijk in zowel sociaal als fysiek opzicht af is.

Wij zien geen enkele aanleiding voor een dergelijk uitstel, enerzijds omdat wij –zoals eerder gesteld- een volstrekt andere verwachting hebben van de overlast van de voorziening, anderzijds omdat wij niet zouden weten wat dan de criteria zouden moeten zijn voor het al of niet verlenen van de vergunning op dat moment.

Zou dit moeten betekenen dat een voorziening die mogelijk problemen kan oproepen pas in een wijk mag worden gebouwd als duidelijk is dat de wijk zonder problemen functioneert? En zou dit moeten betekenen dat de bouw van dergelijke voorzieningen dan maar uitgesteld moeten worden? Wij vinden dit een volstrekt verkeerde aanpak en vinden het erg jammer dat er zo weinig vertrouwen bestaat in de mogelijkheden om problemen te voorkomen.

Beslissing van het dagelijks bestuur:

Op grond van voornoemde overwegingen en alle in het geding zijnde belangen wegend, zijn wij van mening dat er onvoldoende grond is om de ingebrachte zienswijzen te honoreren. Wij zullen derhalve thans overgaan tot het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

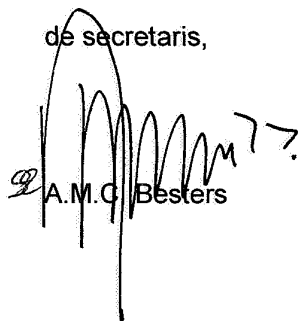
Verdere procedure:

Belanghebbenden zullen over de beslissing van het dagelijks bestuur worden geïnformeerd en op hun rechten worden gewezen.

Rotterdam, deelgemeente Prins Alexander, 22 juli 2008.

Het dagelijks bestuur van de deelgemeente Prins Alexander,

de secretaris,


A.M.C. Besters

de voorzitter,


R. Krul

Aan de totstandkoming van voorgaande redactionele artikelen is met grote zorgvuldigheid gewerkt. Aan deze teksten kunnen geen rechten worden ontleend.

Officiële publicaties 28 mei 2008

Besluiten

De deelgemeente Prins Alexander maakt de volgende besluiten bekend:
(achter de omschrijving van het besluit vindt u de datum waarop het besluit is verzonden)

- a. **Varenhof 111:** Het toewijzen van een gehandicaptenparkeerplaats (16 mei 2008);
- b. **Ocarina 18:** Het toewijzen van een gehandicaptenparkeerplaats (21 mei 2008);
- c. **Rinze Koopmanstraat 8:** Het toewijzen van een gehandicaptenparkeerplaats (13 mei 2008);
- d. **Eliotplaats 378:** Het toewijzen van een gehandicaptenparkeerplaats (21 mei 2008);
- e. **Kleine Beer 535:** Het toewijzen van een gehandicaptenparkeerplaats (21 mei 2008);
- f. **Alexandrium I:** een verleende vergunning voor het houden van promotionele activiteiten op 5 juli 2008 gedurende winkeluren (21 mei 2008);
- g. **Deelgemeente Prins Alexander:** een verleende collectievergunning van maandag 3 tot en met zaterdag 8 november 2008 (22 mei 2008);
- h. **Ommoord/Zevenkamp:** een verleende optochtvergunning voor het houden van de seniorenvierdaagse van 16 juni tot en met 18 juni 2008 tussen 13.30 en 16.00 uur en 19 juni 2008 tussen 10.45 en 15.00 uur (21 mei 2008);
- i. **Zevenkamp:** een verleende optochtvergunning voor het houden van een avondvierdaagse van 2 juni tot en met 4 juni 2008 tussen 13.30 en 16.00 uur en op 5 juni 2008 tussen 10.45 en 15.00 uur (23 mei 2008);

- j. **IJsselmondselaan:** een verleende evenementenvergunning voor de Nationale straatspeldag op 28 mei 2008 tussen 8.00 en 17.00 uur (20 mei 2008);
- k. **Lieftinckplaats:** een verleende evenementenvergunning voor een bewonersdag aan de op 24 mei 2008 tussen 12.00 en 18.00 uur (23 mei 2008);

Voor de vergunningen genoemd onder punten a. tot en met e. kunnen belanghebbenden bezwaar maken binnen zes weken na genoemde datum van verzending. In de rubriek "Bezwaar maken" leest u hoe u dat doet.

Wanneer u bezwaren heeft tegen de onder punt f. tot en met i. genoemde vergunningen dan moet u in afwijking van de informatie in de rubriek "Bezwaar maken" uw bezwaarschrift niet naar de deelgemeente zenden, maar naar de Bezwaarschriftencommissie van de gemeente Rotterdam, Postbus 70012, 3000 CP Rotterdam.

Bouwzaken

Aangevraagde bouwvergunningen

Voor de onderstaande bouwplannen zijn tot en met 15 mei 2008 bouwaanvragen ingediend.

Lichte bouwvergunningen

- **Luipaardstraat 5:** het vergroten van een dakkapel, 7 mei 2008;
- **Kogeldistel 5:** het plaatsen van een aanbouw aan de voorzijde, 13 mei 2008;
- **Basrastraat 6:** het plaatsen van een dakka-

pog niet ter inzage. Voor meer informatie kunt u de afdeling Vergunningen bellen, tel. (010) 489 49 66.

Bouwplannen ter inzage

De deelgemeente Prins Alexander maakt bekend dat het bouwplan genoemd onder a van 29 mei tot en met 11 juni op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter inzage ligt.

- a. Het plan voor een woonvoorziening met 15 plaatsen op het perceel **Wollefoppenweg vlg. nr. 41** (het plan past in het concept van de 17e uitwerking van het bestemmingsplan Nesselande)

Het bestuur overweegt te zijner tijd vergunning te verlenen voor het plan. In de rubriek "Terinzagelegging en zienswijzen" leest u waar en wanneer u het plan kunt inzien en hoe u zienswijzen naar voren kunt brengen.

Verleende bouwvergunningen

De deelgemeente Prins Alexander maakt bekend dat de volgende vergunningen zijn verleend (achter de omschrijving vindt u de datum waarop het besluit verzonden is):

- **Anatole Franceplaats 330t/m 764:** het gedeeltelijk vernieuwen van 2 hoofdteer's, 19 mei 2008;
- **Capelseweg 560:** het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde, 20 mei 2008;
- **Jan Witkampstraat 10:** Het gedeeltelijk vergroten van de woning, 22 mei 2008.

Verleende sloopvergunning

- **Joliotplaats 580:** het verwijderen van asbesthoudend materiaal, 21 mei 2008.

- in de voortuin en 3 bomen langs de slootkant; de bomen zijn dood, 13 mei 2008;
- c. **President Rooseveltweg:** nabij de woningen 100-186, 3 bomen (populieren) in verband met overlast, er worden 3 kleinere bomen herplant, 14 mei 2008;
- d. **Marseillehof en omgeving:** 58 bomen (8 acacia's, 1 lijsterbes, 49 lindes) i.v.m. de mogelijke herinrichting van het gebied. In het concept - inrichtingsplan Marseillehof is herplant van ongeveer 50 bomen voorzien, 21 mei 2008.

Voor informatie over de kapvergunningen a. en b. kunt u terecht bij Gemeentewerken, werf Prins Alexander, Koperstraat 23, tel. (010) 289 01 11. Voor informatie over de kapvergunningen c. en d. kunt u terecht in de Stadswinkel Prins Alexander, Prins Alexanderplein 25. Tegen alle aanvragen kunt u bedenkingen indienen binnen twee weken na publicatie. In de rubriek "Terinzagelegging en bedenkingen" leest u hoe u bedenkingen naar voren brengt.

Verleende kapvergunningen

De deelgemeente Prins Alexander maakt bekend dat de volgende kapvergunningen zijn verleend (genoemd zijn locatie, aantal en soort boom en datum waarop het besluit is verzonden):

- a. **Charles Mingussingel 26:** in de particuliere tuin, 1 boom (spar) in de achtertuin, de boom is te hoog, 21 mei 2008;
- b. **Van Bassenstraat 37:** in de particuliere tuin, 2 bomen (1 hulstboom en 1 lijsterbes) in de zijtuin, 1 boom is ziek en 1 boom veroorzaakt overlast, 21 mei 2008;
- c. **Christoffelkruis 33:** in de particuliere tuin, 2 bomen (berken) in de achtertuin, de bomen zijn te groot, 21 mei 2008;
- d. **Stekelham:** 7 bomen in de voortuin, de bomen zijn te groot, 21 mei 2008.

Nesselande Zevenkamp Ommoord Prinsenland Oosterflank Het Lage Land Kralingseveer

www.prinsalexander.nl

Woensdag 28 mei 2008



Deelgemeente
Prins Alexander

Prins Alexander

- Deelgemeente Prins Alexander Prins Alexanderplein 6, Postbus 84205, 3009 CE Rotterdam
- Voor vragen, klachten, meldingen of suggesties tel. 0800 - 1545 (gratis) of e-mail info@prinsalexander.rotterdam.nl
- Openingstijden Stadswinkel ma t/m wo 08.00 - 16.00 uur, do 08.00 - 13.30 uur, vr 08.00 - 20.00 uur, za 09.00 - 12.30 uur

BOUWPLAN WOONVOORZIENING WOLLEFOPPENWEG VOOR EX-DAK- EN THUISLOZEN TER INZAGE

Informatieavond op 2 juni

Elders op deze deelgemeentepagina staat de aankondiging van de ter inzagelegging van het bouwplan voor de woonvoorziening voor ex-dak- en thuislozen aan de Wollefoppenweg ten oosten van nr. 45. Deze procedure moet uiteindelijk leiden tot het verlenen van een bouwvergunning.

Informatieavond 2 juni

Het dagelijks bestuur wil graag de bewoners van Nesselande inlichten over het bouwplan en de afspraken die er over het functioneren van de voorziening zijn gemaakt. Het bestuur organiseert daarom op maandag

2 juni vanaf 20.00 uur in de Brede School Nesselande, Robert van 't Hoffstraat 10 een informatieavond.

Op deze avond presenteren we het bouwplan en lichten we toe welke afspraken er in het convenant zijn opgenomen. Ook wordt aangegeven wat de rol van de Klankbordgroep M0 in dit proces is geweest. U krijgt de gelegenheid om vragen te stellen.

Stand van zaken tot nu toe

Ongeveer een jaar geleden nam het college van B&W een besluit over de bouw van de voorziening op deze locatie. Vervolgens heeft het

dagelijks bestuur van de deelgemeente hier uitgebreid over gecommuniceerd met de bewoners van Nesselande.

Naast de eenmalige communicatie in mei/juni 2007 is er een vast overleg met omwonenden ingezet door het instellen van een Klankbordgroep Maatschappelijke Opvang (M0). In deze Klankbordgroep is de verdere ontwikkeling van het plan met wijkbewoners besproken, zowel "fysiek" (het gebouw) als "sociaal" (hoe gaat de woonvoorziening in de wijk functioneren).

Het belangrijkste resultaat van deze besprekingen is een convenant. Hiermee wil de deelge-

meente een bijdrage leveren aan het instandhouden van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de woonvoorziening. Dit convenant wordt waarschijnlijk bij het slaan van de eerste paal van het gebouw door alle betrokken partijen (Wonio, Leger des Heils, Politie, college van B&W en DB deelgemeente) ondertekend.

De bouwplanprocedure, waar deze terinzagelegging deel van uit maakt, moet er uiteindelijk toe leiden dat er eind dit jaar met de bouw van deze woonvoorziening kan worden gestart. De verwachte opening is in het najaar van 2009.

Winkelcentrum De Binnenhof pakt flink uit voor het goede doel!

Scan nummer 1 van 1

Op 31 mei is er in winkelcentrum De

gens en meisjes omaetoverd kunnen worden tot



De commissie Welzijn van
maandag 2 juni 2008 is vervallen door
het ontbreken van agendapunten

mei 2008 (jrg. 6, nr. 5)



NESSELANDERS

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Stichting Wijkorganisatie Nesselande (WONIO), Cesar Domelastraat 15, 3059 PM Rotterdam, tel. (010) 22 22 811, e-mail: info@nesseweb.nl, website: www.nesseweb.nl

Maandag 2 juni 20.00 uur Informatieavond bouwplan en afspraken maatschappelijke opvang

Locatie: Brede School Nesselande, Robert van 't Hoffstraat 10

Op de deelgemeentepagina in de Havenloods van 28 mei wordt de terinzagelegging van het bouwplan voor de woonvoorziening voor ex-dak- en thuislozen aan de Wollefoppenweg ten oosten van nr. 45 gepubliceerd. Deze procedure moet uiteindelijk leiden tot het verlenen van een bouwvergunning.

Het dagelijks bestuur wil de bewoners van Nesselande inlichten over het bouwplan en de afspraken die er over het functioneren van de voorziening zijn gemaakt. Het bestuur organiseert daarom op maandag 2 juni vanaf 20.00 uur in de Brede School Nesselande, Robert van 't Hoffstraat 10 een informatieavond. Op deze avond wordt het bouwplan gepresenteerd en er wordt toegelicht welke afspraken er in het convenant zijn opgenomen. Ook wordt aangegeven wat de rol van de Klankbordgroep MO in dit proces is geweest. Iedereen krijgt de gelegenheid om vragen te stellen.

Ongeveer een jaar geleden nam het college van B&W een besluit over de bouw van de voorziening op deze locatie. Vervolgens heeft het dagelijks bestuur van de deelgemeente hier uitgebreid over gecommuniceerd met de bewoners van Nesselande.

Naast de eenmalige communicatie in mei/juni 2007 is er een vast overleg met omwonenden ingezet door het instellen van de Klankbordgroep Maatschappelijke Opvang (MO). In deze Klankbordgroep is de verdere ontwikkeling van het plan met wijkbewoners besproken, zowel "fysiek" (het gebouw) als "sociaal" (hoe gaat de woonvoorziening in de wijk functioneren). Het belangrijkste resultaat van deze besprekingen is een convenant. Hiermee wil het bestuur een bijdrage leveren aan het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de woonvoorziening.

Dit convenant wordt waarschijnlijk bij het slaan van de eerste paal van het gebouw door alle betrokken partijen (Leger des Heils, Politie, college van B&W, Dagelijks Bestuur Deelgemeente en WONIO namens de omwonenden) ondertekend.

De bouwplanprocedure, waar deze terinzagelegging deel van uit maakt, moet er uiteindelijk toe leiden dat er eind dit jaar met de bouw van deze woonvoorziening kan worden gestart. De verwachte opening is in het najaar van 2009.

(bron: Deelgemeente Prins Alexander)

Maandag 2 t/m donderdag 5 juni 5e Avondvierdaagse in Nesselande

Startlocatie: Brede School Nesselande

Startbureau Rotterdam Nesselande organiseert zijn 5e Avondvierdaagse in Nesselande en omgeving. Ook dit jaar kan worden ingeschreven voor een afstand van 5 km en 10 km. Op donderdag kunnen jonge kinderen meelopen tijdens de Puppyavond. In week 21 vindt de voorinschrijving plaats.

Meer informatie over de inschrijving en de routes vindt u op www.nesseweb.nl/avondvierdaagse.

Za. 14 en zo. 15 juni 10.30 -16.30 uur Verborgen Tuinen open voor publiek

Locaties: Henk Bruinijesstraat, Marinus van Elswijkkade en Groeneweg

Verborgen Tuinen Rotterdam heeft dit jaar ook tuinen in Nesselande in haar programma opgenomen. De tuinen zijn opgenomen in een fietsroute en zijn alleen toegankelijk met een entreebewijs.



Verborgen Tuinen

Deelname kost 5 euro per persoon (2 dagen geldig), en entreebewijzen zijn samen met de tuinengids met informatie over tuinen, fietsroutes en extra activiteiten o.a. te koop bij Tuincentrum Van der Dussen (Albert van 't Hartweg 59, Nieuwerkerk aan den IJssel). Zie voor meer informatie: www.verborgentuinen.nl.

Vrijwilligster Lenie Mulder geridderd

WONIO is er trots op u te kunnen melden dat Lenie Mulder, bestuurslid en medeoprichtster van WONIO, Ridder in de Orde van Oranje-Nassau is geworden.

De onderscheiding werd haar uitgereikt door burgemeester Opstelten omdat ze al zestig jaar actief is in veel soorten vrijwilligerswerk. Wij zijn blij dat zij daarvoor nu eens goed in het zonnetje is gezet en feliciteren haar van harte met deze bijzondere gebeurtenis!



Inkomende post - 21528



Postbus 5287
2000 CG Haarlem

Dreef 22
2012 HS Haarlem

Telefoon 023 - 5 125 025
Fax 023 - 5 125 026

Derdengeldenrekening
ING Bank 66.54.70.150

info@kadv.nl
www.kadv.nl

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEVESTIGING

Deelgemeente Prins Alexander
Dagelijks bestuur
Postbus 84205
3009 CE ROTTERDAM

Tevens per fax: 010 – 286 82 50

Advocaat: mr. Th.F. Roest
Direct fax: 023-5125030
E-mail: roest@kadv.nl

Datum: 11 juni 2008
Onze ref.: TR/hbl/2070380
Uw ref.:
Inzake: Nesselande / opvang

DEELGEMEENTE PRINS ALEXANDER

Zaaknr.	: 0160
Volgnr.	: 24528
Class. nr.	:
Reg. datum	: 12 JUN 2008
Rappel wknr.	:
Routing	: ROB
Paraaf dep.	:
Paraaf reg.	:

ZIENSWIJZE

Geacht bestuur,

Hierbij richt ik mij tot u namens:

1. De stichting Stichting Opvang Nesselande Nee, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam;

en de bij die stichting betrokken natuurlijke personen, namelijk:

2. De heer A. van den Hondel, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 6;
3. De heer P. Daniels, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 7;
4. De heer R. Planken, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 8;
5. De heer K. Volf, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 9;
6. De heer E. Beuk, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 11;
7. De heer T. Cheung, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 9;
8. Mevrouw Nicole, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 13;



9. De heer M. van der Sluis, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 15;
10. De heer/mevrouw C. Metselaar, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 17;
11. Mevrouw G. van Brenkelen, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 19;
12. Mevrouw M. Kruize, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 37;
13. De heer B. Kortekaas, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 1;
14. De heer/mevrouw A. Calik, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 2;
15. De heer/mevrouw H. Mangre, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 7;
16. De heer/mevrouw G. Rokromo, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 15;
17. De heer J. de Jong, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 17;
18. De heer M. Siebel, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 27;
19. De heer/mevrouw R. Ballijns, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 28;
20. De heer Hugo, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 30;
21. De heer M. Backer, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 14;
22. De heer G. van Eer, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 18;
23. De heer R. van der Heijden, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 52;
24. De heer P. Lankhuizen, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 76;
25. Mevrouw E. Verkleij, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 80;
26. De heer R. Graaf, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 10;
27. De heer T. Stam, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 12;
28. De heer L. Verschoor, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 16;
29. De heer M. ter Hoeve, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 18;
30. De heer J. Jansen, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 22;
31. De heer M. Luitwieler, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 24;
32. De heer M. Barolovic, wonende te Rotterdam aan de Nina Riccistraat 2;



- 33. De heer/mevrouw G.J. van Diejen, wonende te Rotterdam aan de Nina Riccistraat 20;
- 34. De heer L. Genesis, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 10;
- 35. De heer P. Kegel, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 30;
- 36. De heer Th. Richter, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 32;
- 37. De heer A. Wesdorp, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 42;
- 38. De heer M. Walbeek, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 50;
- 39. De heer B. Alblas, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 52;
- 40. De heer M. Benitah, wonende te Rotterdam aan de Wollefoppenweg 49;
- 41. Mevrouw L. de Ridder en de heer M. Brouwer, wonende te Rotterdam aan de Wollefoppenweg 53A.

Algemeen

Namens bovengenoemde stichting en de bij die stichting aangesloten natuurlijke personen dien ik hierbij tijdig een zienswijze in met betrekking tot het bouwplan en uw voornemen om bouwvergunning te verlenen voor een plan voor een woonvoorziening met 15 plaatsen op het perceel Wollefoppenweg vlg. nr. 41. te Rotterdam (deelgemeente Prins Alexander) waarvoor een bouwplan is ingediend, welk bouwplan vanaf 29 mei jl. tot en met heden op grond van artikel 11 WRO ter inzage ligt.

Bovengenoemde stichting stelt zich (met name) ten doel om zich (in de ruimste zin des woords) te verzetten tegen het plan om op het betreffende perceel aan de Wollefoppenweg een woonvoorziening te realiseren. Deze stichting heeft dit doel ook in haar statuten opgenomen en behartigt de belangen van diegenen die zich tegen die woonvoorziening willen verzetten. Genoemde stichting is dan ook als belanghebbende in deze aan te merken. De genoemde natuurlijke personen zijn allen eigenaren van de door hen bewoonde percelen, welke percelen zich bevinden in de directe nabijheid van het betreffende perceel aan de Wollefoppenweg. Al deze natuurlijke personen zijn dan ook als belanghebbenden aan te merken.

Zoals uit de officiële publicatie van 28 mei jl. blijkt ligt er kennelijk alleen een bouwplan ter inzage, maar niet een concept uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Nesselande. Uit eerder gegeven telefonische informatie heb ik begrepen dat het bouwplan en het concept van de 17^e uitwerking van het bestemmingsplan Nesselande gelijktijdig ter inzage zouden worden gelegd. Uit bovengenoemde publicatie meen ik echter te moeten opmaken dat er nu alleen een bouwplan ter inzage ligt en niet een concept uitwerkingsplan. Namens cliënten wijs ik u hierbij op dit formele aspect, hetgeen tot de conclusie moet leiden dat er niet een juiste procedure wordt gevolgd. Hoe dan ook richt deze zienswijze zich op hetgeen in uw officiële publicatie van 28 mei jl. te kennen is gegeven.



Het voorgenomen bouwplan tot het realiseren van een woonvoorziening met 15 plaatsen op het perceel Wollefoppenweg vlg. nr. 41 te Rotterdam (deelgemeente Prins Alexander) is in strijd met de wet en/of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en/of het geldende bestemmingsplan en/of het concept voor de 17^e Uitwerking van het bestemmingsplan Nesselande en/of de goede ruimtelijke ordening. Namens cliënten verzoek ik u dan ook om aan dit bouwplan geen medewerking te verlenen.

Eerst vandaag heb ik het ter inzage gelegde bouwplan, althans relevante gedeelten daarvan, ontvangen. Met mevrouw Aaldriks van uw deelgemeente is telefonisch afgesproken dat ik de gelegenheid heb namens cliënten een aanvulling op deze zienswijze aan u toe te sturen. Wij spraken af dat die aanvulling uiterlijk op 20 juni a.s. aan u moet worden verstuurd.

Wonen

In de aanvullende zienswijze zal door mij namens cliënten nog nader worden gereageerd op de relatie met het bestemmingsplan Nesselande en het concept voor de 17^e Uitwerking daarvan. Op voorhand kan in deze zienswijze met betrekking tot het voorgenomen gebruik het navolgende worden gesteld.

Het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwplan betreft "een woonvoorziening met vijftien plaatsen". Leidende gedachte daarbij is dat uw deelgemeente kennelijk van mening is dat een dergelijk gebruik onder de bestemming "wonen" valt. Cliënten zijn het daar pertinent mee oneens.

Zoals algemeen bekend is gemaakt gaat het om een woonvoorziening voor ex-daklozen. Deze mensen kunnen ook lichte psychische of psychiatrische problemen hebben, maar het kan ook gaan om mensen met een verslavingsprobleem. De bewoners worden in de woonvoorziening begeleid door beroepskrachten van het Leger des Heils. In ieder geval gedurende de eerste zes maanden na de geplande opening van de woonvoorziening worden de bewoners vierentwintig uur per dag begeleid.

Weliswaar wordt in alle opzichten de term "verzorging" vermeden, maar alles wijst erop dat wel degelijk sprake is van een zorginstelling. Toekomstige bewoners moeten een zogenaamde "verklaring begeleid wonen" ondertekenen en er zijn ook huisregels van toepassing. Er is dus sprake van begeleid wonen en zeker geen sprake van zelfstandig wonen. Een en ander wordt nog eens extra versterkt door het gegeven dat er geen sprake is van een eigen toegang voor de bewoners. Alle bewoners komen binnen door de centrale ingang. Alles wijst er dan ook op dat er sprake is van een vorm van een zorginstelling en er geen sprake is van zelfstandige bewoning.

In de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is als criterium ontwikkeld dat ook minder traditionele woonvormen onder een woonbestemming kunnen vallen, indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. In meerdere uitspraken van de Raad van State is dat criterium herhaald.

In een brief van uw deelgemeente aan ondergetekende van 9 augustus 2007 (waarbij onder meer een kopie is toegezonden van het concept van de 17^e Uitwerking van het bestemmings-



plan Nesselande) wordt verwezen naar een tweetal uitspraken van de Raad van State, die betrekking hebben op een voorziening voor dementerende bejaarden en een voorziening voor bewoners met een TBS-status. In die brief van 9 augustus 2007 wordt gesteld dat de Raad van State zou hebben geoordeeld dat dit gebruik planologisch past binnen de bestemming "wonen". Het tegendeel is echter waar. In de uitspraak met betrekking tot de dementerende bejaarden heeft de Raad van State uitdrukkelijk overwogen dat er geen sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. Daarvoor was doorslaggevend dat er vierentwintig uur per dag begeleiding aanwezig zal zijn. De vergelijking met de geplande woonvoorziening aan de Wollefoppenweg behoeft geen nadere toelichting. In de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de TBS-ers heeft de Raad van State overwogen dat er wel sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning, maar daarbij was van groot belang dat deze bewoners wat betreft de voorbereiding op de terugkeer in de maatschappij waren uitbehandeld en slechts enkele malen per week door een begeleider werden bezocht, dus zeker geen sprake van vierentwintig uur begeleiding per dag. Ook voor wat betreft die uitspraak behoeft de vergelijking met de geplande woonvoorziening aan de Wollefoppenweg geen nadere toelichting.

Het staat vast dat in de geplande woonvoorziening aan de Wollefoppenweg sprake zal zijn van een permanente begeleiding. Dat geldt in ieder geval voor de eerste zes maanden. Hoe de situatie daarna zal zijn is nog niet eens bekend. Hoe dan ook dient er in de huidige omstandigheden te worden uitgegaan van een vierentwintig-uursbegeleiding per dag. Daarvan heeft de Raad van State meer dan duidelijk overwogen en beslist dat in dat geval geen sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning en dus ook geen sprake is van gebruik dat valt onder de bestemming "wonen".

Ter informatie moge ik u nog verwijzen naar een andere geplande woonvoorziening, namelijk die aan de Romanohof in de deelgemeente Prins Alexander. Ik heb begrepen dat de Rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht heeft geoordeeld dat die opvang niet in een woonwijk thuis hoort. Ook met betrekking tot die opvang is geoordeeld dat van zelfstandige bewoning geen sprake is.

Met betrekking tot het voorgenomen gebruik als woonvoorziening is de conclusie van cliënten dat dit voorgenomen gebruik niet past binnen de bestemming "wonen" en dat er derhalve strijdigheid bestaat met het bestemmingsplan Nesselande en de 17^e Uitwerking van dat bestemmingsplan. Zowel het bestemmingsplan als de 17^e Uitwerking gaan uit van een uitwerkingsplicht met als bestemming "wonen". Daaraan wordt dus niet voldaan. Dit standpunt van cliënten vindt volop ondersteuning in de rechtspraak van de Raad van State dienaangaande.

Bebouwing

Voor wat betreft de geplande bebouwing (afgezien van het voorgestane gebruik) zal zonodig namens cliënten in de aanvulling op deze zienswijze nader worden gereageerd. Op voorhand kan alvast wel worden opgemerkt dat het cliënten is opgevallen dat wordt voorgesteld om bebouwing met een plat dak op te richten. Dat lijkt nogal vreemd, aangezien aan de Wollefoppenweg uitsluitend bebouwing is gerealiseerd met zadeldaken.



Overlast en convenant

Cliënten vrezen dat een vestiging van een dergelijke woonvoorziening in hun woonwijk voor grote overlast zal zorgen. Tegen die achtergrond is het temeer onbegrijpelijk dat een dergelijke woonvoorziening wordt gepland in een nieuwbouwwijk zoals Nesselande, meer in het bijzonder Haag en Park. Cliënten kunnen zich nog levendig herinneren hoe die nieuwbouwwijk onder andere ook door uw deelgemeente is gepositioneerd als een nieuwbouwwijk met allure. Aan die gewekte verwachting is naar de mening van cliënten ook wel voldaan. Dit wordt echter volslagen anders als een dergelijke woonvoorziening in de woonwijk zou worden gevestigd. Cliënten hebben er niet de minste behoefte aan om een oordeel uit te spreken over de situatie waarin de voorgestelde bewoners (vaak ook tegen wil en dank) zijn terecht gekomen, maar waar het in deze om gaat is dat een dergelijke woonvoorziening in een wijk als Nesselande en meer in het bijzonder Haag en Park gewoon niet past.

Cliënten wensen er in dit verband verder op te wijzen dat zij de door hen gekochte woning absoluut niet zouden hebben gekocht als zij toen zouden hebben geweten wat de plannen waren met betrekking tot een eventuele vestiging van een dergelijke woonvoorziening. Te dien aanzien behouden cliënten zich alle rechten voor, ook voor wat betreft de op voorhand gegeven informatie met betrekking tot de aard van de woonwijk en het karakter daarvan, waar binnen de vestiging van een dergelijke woonvoorziening absoluut niet past. Cliënten ondervinden daarvan reeds nu schade en houden uw deelgemeente daarvoor aansprakelijk.

Het is kennelijk de bedoeling om ter beperking van overlast een convenant te sluiten. Cliënten menen dat dit convenant, waarvan zij slechts inzage hebben in een conceptversie daarvan, in geen dele zal kunnen slagen in de opzet om de door cliënten gevreesde overlast te kunnen voorkomen. In dat verband dient erop te worden gewezen dat het geen enkele zin heeft om afspraken met elkaar te maken over hoe met overlast moet worden omgegaan en wat de gevolgen zijn voor bewoners als zij overlast veroorzaken. Het kwaad is immers dan al geschied. Het convenant richt zich eerder op toezicht en sancties achteraf danwel op voorkoming van overlast vooraf. Daar komt nog bij dat dit convenant nog niet eens is ondertekend en cliënten daaraan niet zijn gebonden.

Voor wat betreft de te verwachten overlast zijn er legio voorbeelden te bedenken. Zonder volledig te zijn kan in ieder geval het volgende worden genoemd:

- Een dergelijke woonvoorziening zal zonder meer een aanzuigende werking hebben. Niet te voorkomen is bijvoorbeeld dat personen met vergelijkbare problematiek bij de bewoners van de woonvoorziening op bezoek komen, danwel in de wijk rondhangen.
- De woonwijk is nogal kinderrijk. Cliënten vrezen voor de gevolgen van de woonvoorziening voor hun kinderen.
- Cliënten zijn ernstig bevreesd hoe het moet gaan met de controle op de naleving van de afspraken met de betreffende bewoners. Als een afspraak wordt geschonden is daarmee de overlast immers reeds veroorzaakt.
- De mogelijkheid bestaat dat een bewoner na herhaalde overtreding uit de woonvoorziening wordt weggestuurd. Er is in dat geval geen enkele waarborg dat daarmee ook de overlast door die bewoner wordt beperkt.



Genoemde voorbeelden van mogelijke overlast zijn moeiteloos uit te breiden. Zonodig zal daarop in de aanvulling op deze zienswijze nog nader worden ingegaan danwel andere voorbeelden van mogelijke overlast worden gegeven. Waar het in deze om gaat is dat cliënten stellen dat ook uit het oogpunt van de zeker komende overlast de betreffende woonvoorziening op de voorgestane locatie gewoon niet op zijn plaats is.

Conclusie

Namens cliënten verzoek ik u hierbij geen (verdere) medewerking te verlenen aan de vestiging van een woonvoorziening op het betreffende perceel aan de Wollefoppenweg. De gevolgde procedure is onjuist en er is geen sprake van voorgestaan gebruik dat onder de bestemming "wonen" valt. Verder is ook de te verwachten overlast van dien aard dat de geplande woonvoorziening aldaar niet op zijn plaats is.

Zoals afgesproken zullen cliënten deze zienswijze uiterlijk bij brief van 20 juni a.s. aanvullen.

Cliënten wensen hun zienswijze tevens ter gelegenheid van een mondelinge behandeling daarvan nader aan u toe te lichten. Zoals ik uit het dossier heb kunnen opmaken ligt het in de bedoeling om een hoorzitting te organiseren. De uitnodiging daarvoor zie ik gaarne tegemoet.

In afwachting van uw berichten.

Hoogachtend,

Th.F. Roest



TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas

met Handtekening Retour

Verzender (in blokletters)
Straat en huisnummer
Postcode en woonplaats

Binnenland



Keuze 1

☒ Aangetekend met Handtekening Retour
☐ GarantiePost met Handtekening Retour

Keuze 2 Verzekerd vervoer

☐
☐
☐

Gewicht in grammen



R-nummer 3SRGHR3499266

Aan
De Gemeente Bunn Alexander
Dagelijks bestuur
Postbus 84205

3009 CE Rotterdam

Sukrieha
Sijp 12-06-08

Verzending vindt plaats onder de geldende algemene voorwaarden.

P 2226 (versie 0700) 30746

Postbus 5287, 2000 CG Haarlem

Inkomende post - 21672

**Köster** *advocaten*Postbus 5287
2000 CG HaarlemDreef 22
2012 HS HaarlemTelefoon 023 - 5 125 025
Fax 023 - 5 125 026Derdengeldenrekening
ING Bank 66.54.70.150info@kadv.nl
www.kadv.nl**AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEVESTIGING**Deelgemeente Prins Alexander
Dagelijks bestuur
Postbus 84205
3009 CE ROTTERDAM**Tevens per fax: 010 – 286 82 50**Advocaat: mr. Th.F. Roest
Direct fax: 023-5125030
E-mail: roest@kadv.nlDatum: 20 juni 2008
Onze ref.: TR/hbl/2070380
Uw ref.:
Inzake: Nesselande / opvang**DEELGEMEENTE PRINS ALEXANDER**

Zaaknr. :	
Volgnr. :	21672
Class. nr. :	
Reg. datum :	23 JUN 2008
Rappel wknr.:	
Routing :	ROB
Paraaf dep. :	
Paraaf reg. :	

AANVULLENDE ZIENSWIJZE

Geacht bestuur,

Bij brief van 11 juni jl. heb ik een zienswijze ingediend met betrekking tot het bouwplan en uw voornemen om bouwvergunning te verlenen voor een plan voor een woonvoorziening met 15 plaatsen op het perceel Wollefoppenweg vlg. nr. 41. te Rotterdam (deelgemeente Prins Alexander) waarvoor een bouwplan is ingediend, welk bouwplan vanaf 29 mei jl. tot en met 11 juni jl. op grond van artikel 11 WRO ter inzage lag. Deze zienswijze diende ik in namens:

1. De stichting Stichting Opvang Nesselande Nee, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam;
en de bij die stichting betrokken natuurlijke personen, namelijk:
2. De heer A. van den Hondel, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 6;
3. De heer P. Daniels, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 7;
4. De heer R. Planken, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 8;
5. De heer K. Volf, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 9;
6. De heer E. Beuk, wonende te Rotterdam aan de Christian Diorstraat 11;



7. De heer T. Cheung, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 9;
8. Mevrouw Nicole, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 13;
9. De heer M. van der Sluis, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 15;
10. De heer/mevrouw C. Metselaar, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 17;
11. Mevrouw G. van Brenkelen, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 19;
12. Mevrouw M. Kruize, wonende te Rotterdam aan de Laura Ashleystraat 37;
13. De heer B. Kortekaas, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 1;
14. De heer/mevrouw A. Calik, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 2;
15. De heer/mevrouw H. Mangre, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 7;
16. De heer/mevrouw G. Rokromo, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 15;
17. De heer J. de Jong, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 17;
18. De heer M. Siebel, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 27;
19. De heer/mevrouw R. Ballijns, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 28;
20. De heer Hugo, wonende te Rotterdam aan de Madame Gresstraat 30;
21. De heer M. Backer, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 14;
22. De heer G. van Eer, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 18;
23. De heer R. van der Heijden, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 52;
24. De heer P. Lankhuizen, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 76;
25. Mevrouw E. Verkleij, wonende te Rotterdam aan de Max Heymansstraat 80;
26. De heer R. Graaf, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 10;
27. De heer T. Stam, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 12;
28. De heer L. Verschoor, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 16;
29. De heer M. ter Hoeve, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 18;
30. De heer J. Jansen, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 22;



31. De heer M. Luitwieler, wonende te Rotterdam aan de Mies Boissevainstraat 24;
32. De heer M. Barolovic, wonende te Rotterdam aan de Nina Riccistraat 2;
33. De heer/mevrouw G.J. van Diejen, wonende te Rotterdam aan de Nina Riccistraat 20;
34. De heer L. Genesis, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 10;
35. De heer P. Kegel, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 30;
36. De heer Th. Richter, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 32;
37. De heer A. Wesdorp, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 42;
38. De heer M. Walbeek, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 50;
39. De heer B. Alblas, wonende te Rotterdam aan de Pierre Cardinstraat 52;
40. De heer M. Benitah, wonende te Rotterdam aan de Wollefoppenweg 49;
41. Mevrouw L. de Ridder en de heer M. Brouwer, wonende te Rotterdam aan de Wollefoppenweg 53A.

Zoals afgesproken zou door mij een aanvulling op die zienswijze bij u worden ingediend op uiterlijk vandaag, zodat bij deze tijdig van de gelegenheid gebruikt wordt gemaakt een aanvulling op die zienswijze in te dienen. Deze aanvulling op de zienswijze richt zich op het bestemmingsplan en de 17e Uitwerking en de bebouwingsvoorschriften, alsmede op de te verwachten overlast.

Bestemmingsplan, 17e Uitwerking en bouwvoorschriften

Uit het bestemmingsplan Nesselande kan worden opgemaakt dat voor het betreffende perceel de bestemming geldt: Woondoeleinden, uit te werken (W). Artikel 4 van de bestemmingsplanvoorschriften is van toepassing. Overigens maak ik uit de tekening bij het bestemmingsplan op dat er sprake zou zijn van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 maart 2002. Ik ga er vooralsnog vanuit dat die uitspraak geen consequenties heeft voor het betreffende perceel, met andere woorden dat voor dát perceel het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De betreffende bestemming dient dus volgens de voorschriften van lid 6 van artikel 4 nog te worden uitgewerkt. Namens cliënten wordt de vinger gelegd bij onderdeel I van de uitwerkingsvoorwaarden volgens lid 6 van artikel 4. Er is een ecologische zone met een breedte van minimaal 16 meter aangegeven. Deze keert niet terug op de (concept) tekening bij het concept voor de 17e Uitwerking.



In het bestemmingsplan Nesselande zijn uitwerkingsnormen gegeven. Uitgaande van Deelgebied 5 is in deze van belang het maximum aantal bouwlagen, alsmede het maximum aantal woningen. Voor wat betreft het maximum aantal bouwlagen kan worden geconstateerd dat daaraan wordt voldaan, voor wat betreft het maximum aantal woningen is dat voor cliënten niet te traceren.

Er is een concept 17e Uitwerking opgesteld. In dat concept wordt herhaald dat er sprake zou zijn van een woonbestemming. Namens cliënten vestig ik er (opnieuw) de aandacht op dat deze 17e Uitwerking kennelijk nog niet in procedure is gebracht en dat het ingediende bouwplan dus eigenlijk in het geheel niet goed getoetst kan worden. Immers, het bestemmingsplan geeft aan dat er nog een uitwerking moet plaatsvinden en die uitwerking bestaat alleen nog maar in concept. Hoe dan ook spitst de discussie zich verder toe op de woonbestemming en of het bouwplan daaraan voldoet. Ter zake daarvan heb ik namens cliënten in de zienswijze van 11 juni jl. voldoende gesteld.

Indien en voor zover wel zou moeten worden uitgegaan van de 17e Uitwerking is voorgeschreven dat:

- er een woonbestemming geldt;
- met maximaal drie bouwlagen;
- afgedekt met een plat dak;
- met een maximaal bebouwingspercentage van 30%.

Voor wat betreft de woonbestemming is voldoende duidelijk gemaakt dat het bouwplan daaraan niet voldoet. Ter aanvulling daarop wijs ik u op nog een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarvan u bijgaand een kopie aantreft. Bij die uitspraak van 24 mei 2006 is opnieuw bevestigd dat het criterium van "nagenoeg zelfstandige bewoning" moet worden aangelegd. Het ging in dat geval om de vestiging van een zogenaamd Domushuis op initiatief van het Leger des Heils. De betreffende voorziening is vrijwel identiek aan het onderhavige bouwplan. De Raad van State heeft geoordeeld dat er geen sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. Nadere toelichting op de vergelijking met het onderhavige bouwplan aan de Wollefoppenweg is volstrekt overbodig.

Het bouwplan voldoet aan de maximale hoogte in lagen en de afdekking met een plat dak. Voor wat betreft het maximum bebouwingspercentage menen cliënten dat uw deelgemeente dit nog heel goed zou moeten narekenen. Niet blijkt dat die berekening al is gemaakt door uw deelgemeente dan wel door de initiatiefnemer. Dezerzijds is wel een globale berekening uitgevoerd van de oppervlakte van de footprint. Daaruit volgt dat het maximaal bebouwingspercentage met ongeveer zes m² wordt overschreden.

Overlast

Met betrekking tot de te verwachten overlast blijven cliënten de gegronde vrees houden dat deze niet kan worden voorkomen. Illustratief in dat verband is het verslag van de zesde vergadering van de klankbordgroep van 31 januari jl., waaruit blijkt dat ter gelegenheid van die vergadering uitgebreid is gesproken over de te verwachten overlast. Als een rode draad door dat verslag loopt dat er zeer veel klachten en overlast valt te verwachten en dat het volstrekt onzeker is



of aan die klachten en de overlast voldoende kan worden gedaan. In dat verslag blijkt telkens aan de hand van de beantwoording van gestelde vragen dat er zeer veel onzekerheid bestaat over het bestrijden van die overlast. Verder blijkt uit dat verslag overduidelijk dat er eigenlijk sprake is van een zogenaamd "piepsysteem". Er wordt pas wat aan overlast gedaan als daarover een klacht wordt ingediend, eerder niet. Er is dus sprake van symptoombestrijding, terwijl onvoldoende wordt gedaan om overlast te voorkomen. Naar de mening van cliënten is dat overigens ook onmogelijk en is het uit dat oogpunt dus ook zeer goed te begrijpen dat de insteek niet anders kan zijn dan dat overlast wordt bestreden en niet wordt voorkomen. Dat is voor cliënten dan ook eens te meer een reden om met klem vol te houden dat er maar één remedie bestaat en dat is het stopzetten van verdere medewerking aan dit bouwplan.

Cliënten menen dat ook de veiligheid van de bewoners van de nieuwbouwwijk en hun kinderen in het geding is. Het is een feit dat in een dergelijke nieuwbouwwijk per definitie meer kleine kinderen en opgroeiende jeugd woont. Verslaafden en ex-verslaafden, alsmede personen met psychische klachten brengen in dat verband verhoogde risico's met zich mee (bijvoorbeeld rondslingerende naalden en spuiten). Daar komt bij dat de kinderen uit de wijk Haag en Park langs het opvangtehuis naar school gaan, terwijl er ook sportvelden in de directe nabijheid van het geplande opvangtehuis zijn gelegen.

Voor wat betreft te verwachten overlast worden door cliënten nog de volgende voorbeelden genoemd: diefstal, inbraken, geluidsoverlast en overlast als gevolg van samenscholing. In dat verband is relevant dat in de directe nabijheid sprake is van openbare gelegenheden zoals bijvoorbeeld het metrostation (op 40 meter afstand), een park (op 50 meter afstand), een (nieuwbouw)school (op 100 meter afstand), een hockeyvereniging (op 100 meter afstand), een bibliotheek (op 50 meter afstand), een winkelcentrum (op 50 meter afstand), het strand (op 100 meter afstand), ouderenwoningen (op 150 meter afstand), het Rietveldpark (op 0 meter afstand) en een skatepark (op 150 meter afstand). Het is volstrekt onlogisch en ongepast om een dergelijk opvangtehuis te realiseren temidden van deze openbare faciliteiten. Dat geldt overigens nog wel het meest voor het metrostation dat zeker zal zorgen voor een grote aanzuigende werking van personen met een verleden als dakloze danwel verslaafde.

Het verlenen van medewerking aan het betreffende bouwplan is dan ook een heilloze weg. Het is vragen om problemen zonder dat daar goede oplossingen en antwoorden voor kunnen worden gegeven.

Cliënten zullen bij medewerking aan het bouwplan zonder meer grote schade ondervinden, onder andere in de vorm van waardevermindering van hun huizen. Zij zullen daarvoor schadeclaims indienen.

Conclusie

Namens cliënten verzoek ik u hierbij (opnieuw) geen (verdere) medewerking te verlenen aan de vestiging van een opvangvoorziening op het betreffende perceel aan de Wollefoffenweg. De gevolgde procedure is onjuist en er is geen sprake van voorgestaan gebruik dat onder de bestemming "wonen" valt. Voorts is het bouwplan ook (gedeeltelijk) niet in overeenstemming met de bouwvoorschriften. Tenslotte is ook de te verwachten overlast van dien aard dat de geplande opvangvoorziening aldaar niet op zijn plaats is.



Cliënten wensen hun zienswijze tevens ter gelegenheid van een mondelinge behandeling daarvan nader aan u toe te lichten. Zoals ik uit het dossier heb kunnen opmaken ligt het in de bedoeling om een hoorzitting te organiseren. De uitnodiging daarvoor zie ik gaarne tegemoet.

In afwachting van uw berichten.

Hoogachtend,

Th.F. Roest

Bijlagen (1)

LJN: AX4394, Raad van State, 200506448/1

[Essentie] **Bij besluit van 2 november 2004 heeft appellant aan de Stichting Portaal Arnhem/ Nijmegen vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het intern verbouwen van het pand op het perceel Renssenstraat 12 (hierna: het perceel) te Arnhem tot woongebouw ten behoeve van gebruik door het LegerdesHeils.**

[Tekst]

Uitspraak

200506448/1.

Datum uitspraak: 24 mei 2006

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
appellant,

tegen de uitspraak in zaak nos. AWB 05/932, 05/967 en 05/998 van de rechtbank Arnhem van 22 juni 2005 in het geding tussen:

[wederpartij 1]

[wederpartij 2],

het Bewonerscomité Betuwestraat e.o. en zijn individuele leden,
alle wonende dan wel gevestigd te Arnhem,

en

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem.

1. Procesverloop

Bij besluit van 2 november 2004 heeft appellant aan de Stichting Portaal Arnhem/ Nijmegen vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het intern verbouwen van het pand op het perceel Renssenstraat 12 (hierna: het perceel) te Arnhem tot woongebouw ten behoeve van gebruik door het LegerdesHeils.

Bij besluit van 24 februari 2005 heeft appellant de daartegen gemaakte bezwaren ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 22 juni 2005, verzonden op dezelfde datum, heeft de rechtbank Arnhem (hierna: de rechtbank) het daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard en de bestreden beslissing op bezwaar vernietigd. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellant bij brief van 22 juli 2005, bij de Raad van State ingekomen op dezelfde datum, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 17 augustus 2005. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 5 september 2005 heeft [wederpartij 2], die in de gelegenheid is gesteld als partij aan het

geding deel te nemen, een reactie ingediend.

Bij brief van 13 september 2005 heeft de Stichting Portaal Arnhem/Nijmegen, die in de gelegenheid is gesteld als partij aan het geding deel te nemen, een reactie ingediend.

Bij brief van 22 september 2005 hebben het Bewonerscomité Betuwestraat e.o. en zijn individuele leden, die in de gelegenheid zijn gesteld als partij aan het geding deel te nemen, een reactie ingediend.

Bij brief van 26 september 2005 heeft [wederpartij 1], die in de gelegenheid is gesteld als partij aan het geding deel te nemen, een reactie ingediend.

Na afloop van het vooronderzoek is een nader stuk ontvangen van appellant. Deze is aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 april 2006, waar appellant, vertegenwoordigd door mr. D. Stryczek, mr. J.W. van der Bij en L.J.C. Ram, ambtenaren der gemeente, bijgestaan door dr. J.A. van Vliet en J. Jans, werkzaam bij het LegerdesHeils, is verschenen. Voorts zijn het Bewonerscomité Betuwestraat en zijn individuele leden, vertegenwoordigd door [gemachtigde] en [wederpartij 1], vertegenwoordigd door mr. D. Pool, verschenen. Tot slot is de Stichting Portaal Arnhem/ Nijmegen, vertegenwoordigd door [directeur] van de Stichting Portaal Arnhem/Nijmegen, vertegenwoordigd door mr. M. van Hal-Scheffer, advocaat te Den Haag, daar verschenen. [wederpartij 2] is, met kennisgeving, niet verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge het bestemmingsplan "Betuwestraat e.o." (hierna: het bestemmingsplan) rust op het perceel de bestemming "Woondoeleinden - W-v".

2.2. Het bouwplan voorziet in een verbouwing van het pand op de Renssenstraat 12 (hierna: het pand). Na de verbouwing zal het pand in gebruik worden genomen door het LegerdesHeils dat hierin een zogeheten Domushuis wil vestigen, zijnde blijkens de gedingstukken huisvesting in het kader van een project voor dak- en thuislozen, psychiatrisch ziek, al of niet verslaafd met maatschappelijk onaangepast gedrag en frequente contacten met justitie, voor wie een gegarandeerd zorgtraject wordt geboden op basis van een begeleidingsplan met onder andere de twee belangrijke onderdelen: wonen in een specifiek ingerichte 24-uurs woonvoorziening in combinatie met een intensieve vorm van trajectbegeleiding vanuit de reclassering van het LegerdesHeils.

2.3. Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het gebruik van het pand als Domushuis in strijd is met de op het perceel rustende bestemming "Woondoeleinden, W-v". Daartoe voert hij aan dat het wonen weliswaar onder begeleiding plaatsvindt, maar dat deze begeleiding van praktische en ondersteunende aard is. Van voortdurend toezicht is volgens het college geen sprake, zodat deze vorm van bewoning past binnen het toegestane gebruik.

2.3.1. Ingevolge artikel 2, eerste lid, onder a, van de voorschriften van het bestemmingsplan, voor zover hier van belang, zijn de op de plankaart als "Woondoeleinden-W-v" aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor het gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, onder b, van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de onder a genoemde gronden, voor zover op de plankaart als zodanig aangeduid, tevens bestemd voor het gebruik ten behoeve van kantoren.

Blijkens de aanduiding op de plankaart zijn op het perceel kantoren toegestaan.

Ingevolge artikel 6, eerste lid, van de voorschriften van het bestemmingsplan is het verboden

gronden en opstallen of delen daarvan te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming (artikelen 2 tot en met 5 van deze voorschriften).

2.3.2. Niet in geschil is dat het gebruik van het pand als Domushuis niet kan worden aangemerkt als het gebruik ten behoeve van kantoren als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder b, van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bevat geen doeleindenomschrijving van de bestemming "Woondoeleinden W-v". Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, dient in een zodanig geval naast zelfstandige bewoning door een gezin ook aan minder traditionele woonvormen worden gedacht. Uit de jurisprudentie van de Afdeling blijkt voorts dat er bij een minder traditionele woonvorm wel sprake moet zijn van nagenoeg zelfstandige bewoning.

Uit door het Bewonerscomité Betuwestraat e.o. overgelegde informatie van het LegerdesHeils over de doelstelling en werkwijze van een Domushuis en het verhandelde ter zitting is gebleken dat sprake is van een intensieve begeleiding van de bewoners in het Domushuis. Zo zijn voortdurend twee begeleiders in het Domushuis aanwezig. Ter zitting bij de rechtbank is voorts namens het LegerdesHeils gemeld dat de bewoners niet zomaar kunnen vertrekken en dagen later weer terugkomen.

Gelet op het gestelde doel van het wonen, namelijk het bewerkstelligen van een gedragsverandering van de bewoners op de lange termijn zodat zij uiteindelijk in staat zullen zijn zelfstandig te gaan wonen, hetgeen aansluit op de begeleiding buiten het Domushuis, kan geen duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen het wonen en de geboden zorg, zodat geen sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning.

De rechtbank heeft gelet op het voorgaande terecht geoordeeld dat de bewoning zozeer afwijkt van het wonen door een gezin alsook van minder traditionele woonvormen, dat geen sprake is van gebruik ten behoeve van woondoeleinden als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder a, van de voorschriften van het bestemmingsplan. Nu het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, heeft de rechtbank met juistheid geoordeeld dat appellant ten onrechte de gevraagde bouwvergunning heeft verleend. Het betoog faalt.

2.4. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.5. Appellant dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Arnhem tot vergoeding van bij het Bewonerscomité Betuwestraat en [wederpartij 1] in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 360,37 (zegge: driehonderd zestig euro en zevenendertig cent), waarvan een gedeelte groot € 322,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand respectievelijk een bedrag van € 682,37 (zegge: zeshonderd tweeëntachtig euro en zevenendertig cent), waarvan een gedeelte groot € 644,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het dient door de gemeente Arnhem aan het Bewonerscomité Betuwestraat respectievelijk aan [wederpartij 1] onder vermelding van het zaaknummer te worden betaald.



TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas

met Handtekening Retour

TNT post

Verzender (n) blokkeert
Sms en Inkomnummer
Postcode en woonplaats

Binnenland

Aan

Keuze 1
☒ Aangetekend met Handtekening Retour
☐ GarantiePost met Handtekening Retour

Keuze 2 Verzekerd vervoer

☐
☐
☐

Gewicht in grammen



Nummer 3SRGHR2691136

Verzending vindt plaats onder de geldende algemene voorwaarden.

Postbus 5287, 2000 CG Haarlem

P 2226 (versie 0700)

Inkomende post - 21507

B.J. Kortekaas
M. Rietveld
Madame Gresstraat 1
3059 MH Rotterdam

Het Dagelijks Bestuur Deelgemeente Prins Alexander
Postbus 84205
3009 CE Rotterdam

DEELGEMEENTE PRINS ALEXANDER	
Zaaknr.	:
Volgnr.	: 21507
Class. nr.	:
Reg. datum	: 10 JUN 2008
Rappel wknr.	:
Routing	: ROB
Paraaf dep.	:
Paraaf reg.	:

Rotterdam, 8 juni 2008

Betreft: Bedenkingen plan woonvoorziening op Perceel Wollefoffenweg vlg.nr.41

Geacht dagelijks bestuur,

Met deze brief willen wij (als een van de bewoners van de wijk "Haag en Park") enkele bedenkingen uiten over het voorgenomen besluit om vergunning te verlenen voor een woonvoorziening met 15 plaatsen op het perceel Wollefoffenweg vlg nr 41. Deze bedenkingen zijn onder te verdelen in twee onderdelen:

1) Uitstraling en kleurstelling woonvoorziening Wollefoffenweg vlg nr 41.

Wij zijn van mening dat de betreffende woonvoorziening qua uitstraling zo goed en onopvallend mogelijk zou moeten worden ingepast in de omgeving. Vanuit de door de deelgemeente georganiseerde voorlichtings-bijeenkomsten en de openbare verslagen van de klankbordgroep MO Nesselande hebben wij mogen aannemen dat dit ook een doelstelling van de deelgemeente is.

Wij vinden dat het voorliggende bouwplan aan deze doelstelling geen invulling geeft, met als argumentatie:

- De keuze om het gebouw een lichte (witte) kleur te geven benadrukt de aanwezigheid van het gebouw; het valt daardoor extra op tegen de groene omgeving waarin het wordt geplaatst. Onzes inziens zou er beter kunnen worden gekozen voor de kleurstelling zoals gebruikt in de wijk Haag en Park, zodat dit gebouw meer als een geheel van de omliggende woonomgeving zou kunnen worden gezien.
- De moderne uitstraling van het gebouw (raampartijen, stucwerk afwerking) benadrukt wederom de aanwezigheid en wijkt wezenlijk af van de bouwstijl van de wijk Haag en Park. Het past daarnaast volgens ons ook niet bij de historische lintbebouwing waaraan de welstandstoets is gedaan. (waar b.v. in de directe omgeving alleen traditionele bouw voorkomt met metselwerk en zadeldaken).

Wij denken dat er een betere inpassing wordt gerealiseerd als de bouwstijl aansluit bij het naastgelegen appartementencomplex van Haag en Park. Hiermee zal het gebouw meer aansluiten qua kleursamenstelling en uitstraling bij zowel de complete wijk 'Haag en Park' evenals de historische lintbebouwing aan de Wollefoffenweg. Beide elementen van de directe woonomgeving, oudbouw en nieuwbouw, worden dan gecombineerd

2) Functie van het gebouw in relatie tot de omgeving

Nesselande is een nieuwbouwwijk die constant aan (sociale en fysieke) verandering onderhevig is, dit geldt ook in sterke mate voor het gebied waar de woonvoorziening is gepland. Hierin wijkt de gekozen locatie dus wezenlijk af van een locatie in een niet nieuwbouwwijk.

Wij zijn van mening dat niemand (ook het dagelijkse bestuur niet) de leefbaarheid en veiligheid in het betreffende gebied rondom de geplande woonvoorziening kan voorspellen voordat het volledig is afgebouwd en er een stabiele sociale samenhang is. Risico inschatting heeft volgens ons nu geen zin. (Recente voorbeelden van onvoorspelbare incidenten zijn o.a.: Vechtpartijen op het strand met als gevolg een voorstel tot drooglegging van het gebied en de problematiek rondom het nabij gelegen gebied "Hollands Glorie").

Inkomende post - 21507

Geplande veranderingen in het gebied die de leefbaarheid in het gebied zouden kunnen beïnvloeden zijn o.a. de bouw van een winkelcentrum, een scholencomplex en de verdere uitbouw van het strandgebied in de directe omgeving van de geplande woonvoorziening.

Daarom vinden wij dat het Dagelijks bestuur pas tot vergunningsverlening mag overgaan als de wijk in zowel sociaal als fysiek opzicht af is en de risico-inschatting op dat moment positief is voor inpassing van deze woonvoorziening in de omgeving.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Barry Kortekaas', written over a horizontal line.

Barry Kortekaas
Monique Rietveld

Verslag hoorzitting naar aanleiding van de zienswijzen geuit tegen het plan voor het bouwen van een woonvoorziening aan de Wollefoppenweg (vlg. 41), gehouden op 1 juli 2008.

Aanwezig:

Reclamanten:

De heer Daniels, Christian Diorstraat 7, 3059 MA
De heer K.W. Volf, Christian Diorstraat 9, 3059 MA
De heer Beuk, Christian Diorstraat 11, 3059 MA
De heer M. Benitah, Wollefoppenweg 49, 3059 LG
De heer P. Kegel, Pierre Cardinstraat 30, 3059 MC
Mevrouw N. Bartolovic, Nina Riccistraat 2
De heer B.J. Kortekaas, Madame Gresstraat 1 3059 MH
De heer M. Richter, Pierre Cardinstraat 30, 3059 MC
De heer Th. F. Roest (Köster advocaten) Postbus 5287, 2000 CG Haarlem

Aanvrager:

De heer M. du Pree (OBR),

Namens het dagelijks bestuur:

De heer E.G. van Duin, Portefeuillehouder voor o.a. Ruimtelijke Ordening en voorzitter van deze hoorzitting.

Ambtshalve:

De heer E. Pot, deelgemeente Prins Alexander
Mevrouw G. Aaldriks, deelgemeente Prins Alexander

De voorzitter opent de bijeenkomst om 16.00. Hij stelt dat deze hoorzitting wordt gehouden naar aanleiding van de zienswijzen die geuit zijn tegen het voornemen om vergunning te verlenen voor het realiseren van een woongebouw aan de Wollefoppenweg (vlg. 41).

Hij geeft aan dat tijdens deze bijeenkomst degenen die zienswijzen hebben geuit in de gelegenheid worden gesteld deze mondeling toe te lichten. Op basis van de geuite zienswijzen en hetgeen vanmiddag naar voren wordt gebracht, zal het dagelijks bestuur besluiten om de procedure al dan niet voort te zetten.

De voorzitter geeft het woord aan reclamanten.

De heer Roest (namens de "Stichting Opvang Nesselande Nee") wil nog drie punten uit zijn reeds schriftelijk ingediende zienswijzen aanstippen.

Procedureel:

De heer Roest stelt dat de 17^{de} Uitwerking van het bestemmingsplan die toeziet op dit plangedeelte van Nesselande niet ter inzage heeft gelegen. Er is dus ook voor deze locatie nog steeds sprake van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. De 17^{de} Uitwerking heeft nog de status van concept.

Inhoudelijk:

Centraal staat de vraag of het beoogde gebruik past binnen de bestemming "Wonen". Gelet op de door hem bijgevoegde jurisprudentie en de recente uitspraak van de Rechtbank Rotterdam in de zaak Romanohof zijn de cliënten van de heer Roest er stellig van overtuigd dat dit niet het geval is.

In de woonvoorziening aan de Wollefoffenweg 41 is zeker gedurende de eerste zes maanden van nagenoeg zelfstandige bewoning geen sprake.

Het volgende punt heeft betrekking op de te verwachten overlast. Dit punt is in de schriftelijke zienswijzen voldoende toegelicht.

Tot slot zegt de heer Roest dat één van zijn cliënten geconstateerd heeft dat de locatie thans wordt geëgaliseerd. Hij vraagt of dat klopt.

De heer Kortekaas staat volledig achter het standpunt van de stichting. Mocht de voorziening er onverhoopt toch komen, dan pleit hij voor een betere stedenbouwkundige inpassing. Een bouwwerk dat qua kleur en vormgeving beter past in zijn omgeving.

De voorzitter geeft het woord aan mevrouw Aaldriks voor een toelichting op de verdere procedure.

Mevrouw Aaldriks merkt op dat de 17^{de} Uitwerking –nog steeds als concept- ook nu gelijktijdig met het bouwplan ter inzage heeft gelegen.

De heer Roest meent dat dit onvoldoende is en dat het de plicht van het dagelijks bestuur is om de 17^{de} Uitwerking van het bestemmingsplan eerst formeel ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit te werken.

Mevrouw Aaldriks antwoordt dat het voorschrift uit het bestemmingsplan dat de uitwerkingsplicht regelt zegt dat vergunningverlening kan geschieden op basis van een goedgekeurde uitwerking, dan wel op basis van een in voorbereiding zijnde uitwerking met een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Zij stelt dat het dagelijks bestuur voornemens is om –net als bij de andere ex artikel 11 WRO-plannen het geval is (geweest)- deze laatste procedure te volgen.

Wanneer de ingediende zienswijzen het bestuur geen aanleiding geven om van haar voornemen om medewerking aan dit plan te verlenen af te zien, dan zal er t.b.v. het plan een verklaring van geen bezwaar moeten worden aangevraagd. Tegen deze stap is geen bezwaar mogelijk. Tegen de t.z.t. te verlenen vergunning uiteraard wel.

Mocht het bestuur besluiten wél van het voornemen tot vergunningverlening af te zien, dan staat hiertegen uiteraard bezwaar en beroep open door de aanvrager.

De heer Benitah veronderstelt dat de aanwezige bewoners ook vanmiddag niet in staat zullen zijn het bestuur ervan te overtuigen dat dit plan niet door moet gaan, zodat er vanuit moet worden gegaan dat ook in deze zaak de Rechtbank een uitspraak zal moeten doen.

Ten aanzien van het egaliseren van het terrein merkt de heer Du Pré op dat de werkzaamheden hier de standaardprocedure betreffen voor bouwkavels, waarbij in verband met de gewenste grondbalans de kavel op het -5 m niveau wordt gebracht.

Van de zijde van het OBR is geen opdracht gegeven tot bouwrijp maken.

De heer Daniëls benadrukt dat hij toen hij drie jaar geleden zijn woning in Haag en Park kocht hij nauwlettend het bestemmingsplan heeft geraadpleegd en heeft geconstateerd dat er op deze

locatie geen voorziening als een tehuis van dak- en thuislozen werd voorzien. De bestemming is "Wonen" en geen "Maatschappelijke Voorziening".

De afweging om hier te gaan wonen, zou onder deze omstandigheden een andere zijn geweest.

De heer Pot benadrukt dat het gaat om ex dak- en thuislozen en stelt de indruk te hebben dat degenen die zienswijzen hebben geuit het convenant dat door de Klankbordgroep is opgesteld niet kennen. Hierin is namelijk ook het nodige opgenomen over de doelgroep en de wijze waarop mogelijke problemen worden voorkomen en aangepakt.

De heer Roest zegt dat het convenant er ook nog maar in concept is en dat dit uitsluitend repressief optreden mogelijk maakt.

De heer Roest verwacht zeker dat er overlast komt.

Ook mevrouw Bartolovic is ervan overtuigd dat er overlast ontstaat en dat de omgeving minder veilig zal worden. Zij vreest ook voor waardedaling van de woning omdat de koopprijs gebaseerd is op een kindvriendelijke en veilige wijk.

De heer Pot vraagt waarop mevrouw Bartolovic haar uitspraak baseert.

Mevrouw stelt haar uitspraak te baseren uit ervaringen in Rotterdam Noord.

Tot slot wordt door één der bewoners opgemerkt dat de term ex dak- en thuislozen de lading niet dekt. Het gaat hier ook om ex drugs- en alcoholverslaafden.

Niets meer aan de orde zijnde, sluit de voorzitter deze bijeenkomst om 16.30 uur, waarbij wordt toegezegd dat de indieners van de zienswijzen binnen nu en vier tot zes weken omtrent de standpuntbepaling van het dagelijks bestuur zullen worden geïnformeerd.

Presentielijst hoorzitting i.v.m. zienswijzen tegen het plan voor het bouwen van een woonvoorziening aan de Wollefoppenweg (vlg. 41), d.d. 1 juli 2008.

Naam: Adres+ postcode:

Daniels	Christien Dierstkaat 7 3059 MA
Volf K.W	Christian Dierstr 9 3059 MA
BEUK	Chr. Dierstr 11 3059 MA
M. BENITAIT	Wollefoppenweg 49 3059 LG R'dam
P. KEGEL	P. CARDIN STRAAT 30 R'dam
N. Bartolovic	Nina Riccistraat 2 R'dam
B.-J. Kerklaars	Madame Greshout 1
M. Richter	Pierre Cardinstraat 30 3059 MC
mr TH F Roert	Pb 5287 2000 CG Maastricht
M. du Pree (OBR)	Postbus 6575, 3002 RX -R'dam