

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1607669
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1527378
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het college heeft op 13 april 2021 in principe ingestemd met het verzoek van Quattro Bouw en Vastgoed Advies B.V. voor de realisatie van een groepszorgwoning aan de Doolhofstraat 45 middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Het college heeft op 5 oktober 2021 besloten dat in verband met het ontbreken van bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Het college heeft op 2 november 2021 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd.

Het terrein ligt braak. De locatie kan een impuls gebruiken. Op de locatie lag in het verleden een binnenplanse afwijking voor de bouw van 6 woningen. Om dit plan te realiseren waren twee percelen van de gemeente nodig. In het kader van het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte is de mogelijkheid voor 5 woningen op het gemeentelijk eigendom vervallen. De bouw van één woning is verzekerd doordat tijdig een omgevingsvergunning is aangevraagd. Deze vergunning is verleend. De woning is niet in aanbouw genomen. Tegenover de locatie ligt het hospice.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. Op een gedeelte van de locatie, naast nummer 43, ligt een bouwvlak voor de bouw van een woning, voor het overige is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' aanwezig. Aan de straatzijde is de bestemming 'Wonen' (onbebouwd). Dit laatste betreft een perceel dat verkocht wordt door de gemeente.

Beoogd effect/doel

Met de ontwikkeling wordt een nieuwe woonvorm gerealiseerd voor mensen met een beperking.

Argumenten

1.1 Er wordt een nieuwe woonvorm gerealiseerd.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de vergrijzing en de wens van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen. Er worden 19 eenheden gerealiseerd met een oppervlakte van 54 – 66 m², met een eigen woonkamer met pantry, slaapkamer en badkamer. Een aantal eenheden is geschikt voor 2 personen. In het gebouw zijn gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig, te weten een leefkeuken/woonkamer, gemeenschappelijke buitenruimte en berging. De woonvorm is bereikbaar voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Op grond van de Woningwet is dit soort zorgvastgoed een DAEB-activiteit (Diensten van Algemeen Economisch Belang, waar sociale huurwoningen onder vallen). De zorgaanbieder zal de toewijzing van de woningen verzorgen. Hiermee wordt geborgd dat de behandelingen en ondersteuningsbehoefte van nieuwe bewoners goed wordt afgestemd op de behoefte van bestaande bewoners zodat er synergie-voordelen ontstaan.

Er is een grote behoefte aan dit soort woningen. Land van Horne heeft de behoefte berekend op ruim 900 woningen voor de gemeente Weert in de periode tot 2050 en we lopen enkele honderden woningen 'achter'. Deze opgave is enorm groot en dient gedeeltelijk in de bestaande woningvoorraad opgevangen te worden door aanpassing van woningen. Waar nieuwbouwmogelijkheden op passende locaties zijn dienen deze gekoesterd te worden, ruimte is tenslotte schaars. Het is niet of deze locatie of een andere locatie. De opgave is zo groot dat het én én is.

De vergrijzing legt een groot beslag op de kwalitatieve woningbehoefte: levensloopbestendige woningen, gestapeld of grondgebonden, daar ligt nog een flinke opgave. Dit blijkt ook uit het in 2018 gehouden woningbehoefteonderzoek. Uit dit onderzoek is ook gebleken dat deze opgave vele malen groter is dan de opgave voor bijvoorbeeld jongerenhuisvesting, die per saldo nagenoeg nihil is. Jongeren weten de weg naar zelfstandige huisvesting te vinden, dat hebben we onder andere gezien bij de appartementen die afgelopen jaar in de binnenstad zijn opgeleverd. Uit het jaarlijkse MPG, dat door uw raad wordt vastgesteld, blijkt dat starters de weg naar een koopwoning goed weten te vinden. Afgelopen jaar (2021) zijn 744 woningen notarieel getransporteerd, waarvan 283 woningen door koopstarters zijn gekocht (informatie van het Kadaster). Dat is 38% van de transacties. Dit onderstreept het feit dat in de bestaande woningvoorraad veel voor starters bereikbare woningen aanwezig zijn. Het instrument starterslening, waarvan in 2021 31 huishoudens gebruik gemaakt hebben, geeft koopstarters een steun in de rug.

1.2 Er is sprake van scheiden van wonen en zorg. Het concept betreft Verpleegplaatsen Thuis (VPT's) en hiervoor is een CIZ-indicatie nodig. De zorg valt onder de WLZ (Wet Langdurige Zorg). Er wordt zodoende geen aanspraak gemaakt op de WMO. Verder ontlast de voorziening de druk op de intramurale zorg.

Dit betekent dat de bewoners de wooneenheid huren van de eigenaar. Er kan aanspraak gemaakt worden op huurtoeslag. De zorgaanbieder biedt via het Volledig Pakket Thuis de zorg aan. Dit is afwijkend van de bestaande intramurale zorgvoorzieningen in Weert waar de zorgaanbieder tevens het vastgoed huurt. Het voorliggend concept geeft invulling aan de nieuwe inzichten ten aanzien van scheiden van wonen en zorg. Hij richt zich op deze manier van scheiden van wonen en zorg. Er is in verband met de vergrijzing een enorme vraag naar deze vorm van wonen: beschut wonen. Een voordeel van deze woonvorm is dat de bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen in plaats van in een zorgcentrum

waar 24-uurs zorg aanwezig is. Er komt een algemene ruimte om het "nabuurchap" te stimuleren, met onder andere een leefkeuken/gemeenschappelijke ruimte waar de bewoners samen kunnen koken, waar activiteiten plaats kunnen vinden maar bijvoorbeeld ook voor fysio-oefeningen. Nabuurchap ontlast de zorg. Deze algemene ruimte is cruciaal voor het functioneren van de groepszorgwoning.

Een gemeenschappelijke ruimte is cruciaal voor het functioneren van het complex, maar ook voor het ontlasten van de zorg en het kosten efficiënter maken daarvan. Het betreft zoals eerder aangegeven scheiden van wonen en zorg. De zorgaanbieder huurt zodoende geen (deel van het) vastgoed. In eerste instantie is uitgegaan van een complex met 12 eenheden. Destijds was er nog geen concrete zorgaanbieder in beeld. Bij de verdere doorontwikkeling is een zorgaanbieder in beeld gekomen en is gesproken over de voorzieningen die nodig zijn om het functioneren van het complex haalbaar te maken. Het betreft onder andere een gemeenschappelijke ruimte met volledige keukenvoorziening zodat er gezamenlijk maaltijden bereid kunnen worden. De ruimte dient ook geschikt te zijn voor activiteiten, fysio-oefeningen, behandelplek, e.d. Dit bespaart verkeersbewegingen naar zorgdiensten. Verder is een gemeenschappelijke buitenruimte nodig. Kortom, nabuurchap is nodig voor het functioneren van het complex, ook vanuit zorgoogpunt.

In het belang van het ontstaan van nabuurchap en zelfredzaamheid (samenredzaamheid) is diversiteit nodig en is een groep van 12 bewoners te klein. Met 19 bewoners gaat dit wel lukken. Dit leert de ervaring elders in den lande. De eenheden zijn niet kleiner geworden met het verhogen van het aantal, er is gedeeltelijk een verdieping op geplaatst.

1.3 Het planvoornemen is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het plangebied betreft een braakliggend terrein, dat in eigendom is geweest van een projectontwikkelaar, die het voornemen had om 19 grondgebonden woningen op de locatie te bouwen, inclusief het perceel aan de Scheepsbouwkade. De projectontwikkelaar heeft het perceel gesplitst en een deel verkocht als royaal bouwkaavel met een oppervlakte van 2.095 m². Hier is in 2015 de woning Scheepsbouwkade 1 gebouwd. Hier stond in het verleden ook een woning, deze is rond 2012 gesloopt. Het overige deel is braak blijven liggen. Wel is er een vergunning om aan de Doolhofstraat één woning, direct naast nummer 43, te bouwen. Deze vergunning wordt ingetrokken. De locatie heeft een diepte van ongeveer 56 m. Dit is te diep voor een rij grondgebonden woningen aan de Doolhofstraat. Het nieuw te realiseren gebouw ligt losjes op het perceel, met aan beide zijden een afstand van ruim 6 m tot de perceelsgrens. Dit is voldoende om de privacy naar de belendende percelen te borgen, vanwege aanwezige bijgebouwen. Waar wenselijk wordt in overleg met de burens een groene afscherming gerealiseerd. De strook van 6 m wordt als tuin ingericht. Hiermee wordt de woonkwaliteit van de eenheden in de nieuwe groepszorgwoning geborgd. De bestaande woningen aan de Doolhofstraat bestaan uit 2 verdiepingen met kap. De verschijningsvorm van het nieuwe gebouw, gedeeltelijk 3,4 m hoog en gedeeltelijk 6,1 m hoog, is ondergeschikt aan de bestaande woningen, enerzijds omdat de nieuwe groepszorgwoning lager is, anderzijds omdat de nieuwe groepszorgwoning terugliggend gerealiseerd wordt ten opzichte van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Doolhofstraat. Het parkeren voor bezoekers en personeel is aan de voorzijde voorzien, op eigen terrein. Een bestaande inrit wordt hiertoe verplaatst. Hierdoor blijft de parkeercapaciteit in de openbare ruimte gelijk. Tot slot wordt een gemeenschappelijke ruimte inpandig gerealiseerd, hetgeen noodzakelijk is voor de doelgroep.

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 2.540 m². Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 1.200 m². Het bebouwingspercentage bedraagt zodoende 47%.

1.4 Het initiatief speelt in op de vergrijzing.

Het aantal ouderen neemt toe en ouderen blijven langer leven (dubbele vergrijzing). Het initiatief speelt daarnaast in op het voorkomen van eenzaamheid en sociaal isolement.

1.5 Het initiatief past binnen de strategische visie Werken aan Weert 2030.

Een van de waarden in de strategische visie is: 'Goed wonen voor iedereen': Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie, voor elk inkomen, en met passende voorzieningen en activiteiten. Het planvoornemen betreft een groepszorgwoning en is voor de gemeente een nieuwe woonvorm.

1.6 De vergunning voor de bouw van een woning wordt ingetrokken.

Wanneer het bestemmingsplan wordt herzien betekent dit niet automatisch dat de vergunning voor de bouw van een woning vervalt. Deze dient te worden ingetrokken. Dit vindt plaats onder de voorwaarde dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Hierover zijn afspraken in de overeenkomst gemaakt.

1.7 In het raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Belanghebbenden dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

2.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

3.1 Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Er is sprake van bodemverontreiniging.

Zowel op de percelen van de gemeente als op het perceel van initiatiefnemer is sprake van bodemverontreiniging. Het perceel dient nog gesaneerd te worden. Op het eigendom van de initiatiefnemer dient eveneens gesaneerd te worden. Afgesproken is dat partijen hierin gezamenlijk optrekken en dat elke partij de kosten van de sanering van het eigen perceel dragen. Dit is dezelfde aanpak als bijvoorbeeld bij de sanering van het stadspark, waar een gedeelte van de sanering op privaat terrein heeft plaats gevonden. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de kosten van de sanering van zijn/haar eigendom. Er wordt een gezamenlijke BUS-melding gedaan en de sanering wordt gezamenlijk aanbesteed. Hierdoor kunnen kosten bespaard worden.

Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). Deze kosten zijn in rekening gebracht.

Het perceel wordt conform grondprijnsbeleid verkocht voor een bedrag van € 51.925,-. Er dient voor de sanering rekening gehouden te worden met een kostenpost van ongeveer € 20.000,-. Het netto resultaat komt ten goede aan de exploitatie Vastgoed.

Tot slot is vastgelegd dat een bijdrage van € 25.092,- voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (Voorziening Stedelijk Groenfonds) wordt betaald.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 18 mei 2022 zal het plan naar verwachting begin juli 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

Communicatie/participatie

Omwonenden zijn op 27 oktober 2021 door initiatiefnemer geïnformeerd.

Het college heeft op 3 november 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 4 november 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 december 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 10 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

De commissie Cultuurhistorie wijst er op dat achterop dit perceel het tracé van de Weerterbeek loopt. Eventueel benodigd archeologisch onderzoek zal bij de procedure voor de omgevingsvergunning bepaald worden. De commissie adviseert positief over het bestemmingsplan.

Bijlagen

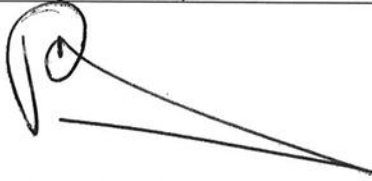
- Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Toelichting
- Bijlage 2: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Regels
- Bijlage 3: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Verbeelding
- Bijlage 4: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 1a Bodemonderzoek Aelmans
- Bijlage 5: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 1b Aanvullend bodemonderzoek M&A
- Bijlage 6: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 1c Bodemonderzoek MAH
- Bijlage 7: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 8: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industriellawaai
- Bijlage 9: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 4 Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 10: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 5 Quick scan flora en fauna
- Bijlage 11: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 6 Advies Veiligheidsregio Limburg Noord
- Bijlage 12: Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' - Bijlage 7 Besluit en aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 13: Reactie provincie Limburg
- Bijlage 14: Zienswijze bewoners Scheepsnouwkade
- Bijlage 15: Zienswijze bewoners Doolhofstraat
- Bijlage 16: Realisatieovereenkomst Doolhofstraat 45

Bijlage 17: Impressies

Bijlage 18: Parkeren, gevels en plattegronden

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
	
drs. M.J.M. Meertens	mr. R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1607669

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad als bespreekstuk.

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 april 2022

Op 3 november 2021 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 4 november 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 december 2021 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van een groepszorgwoning met 19 wooneenheden en gemeenschappelijke voorzieningen aan de Doolhofstraat tussen de huisnummers 43 en 51.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 2 november 2021 op 3 november 2021 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 4 november 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 december 2021 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen.

Overwegende dat ten aanzien van dit bestemmingsplan overleg is gevoerd met provincie Limburg en dat de bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 10 november 2021 laten weten dat er geen aanleiding is voor het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze bewoners Doolhofstraat.

- 1. In de huidige situatie is het perceel naast de woning van indieners bestemd voor 1 woning en is de grond naast de tuin van de woning van indieners bestemd als tuin. Er is vrij uitzicht op straat. Dit geeft veel privacy en rust in de tuin en geen inkijk. In het plan worden 10 van de 19 woningen naast het perceel van indieners gebouwd, die volledige inkijk gaan krijgen over de volledige lengte van de tuin. Dit gaat ten koste van privacy. De toekomstige bewoners kunnen in de slaapkamer van indieners kijken. Aan de zijkant van de woning is door indieners en schuifpui geplaatst met vrij uitzicht op straat. Ook hier ontstaat inkijk.*
- 2. Naast de woning van indieners staan drie kastanjabomen. Deze bomen versterken het groene gevoel en hebben een koelende werking op de zijgevel van de woning van indieners en ook een beschermende werking van weersinvloeden. Gevreesd wordt dat de bomen verwijderd zullen worden ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen. Hierdoor wordt het huis van indieners warmer.*
- 3. De Doolhofstraat heeft weinig parkeerplaatsen. Het verkeer zal drukker worden en de auto's zullen aan het einde van de straat keren. Er wordt namelijk niet door de Vijverhof gereden. Hierdoor krijgen indieners meer verkeersbewegingen voor hun huis.*
- 4. Het trottoir is verslechterd en smal waardoor mensen met een rollator en/of rolstoel al snel de weg zullen gebruiken. Dit is onwenselijk.*
- 5. Door het aangrenzende park 'de Weijer' zal er nog meer aanloop zijn van de bewoners van het nieuwe complex aan de voorzijde van de woning van indieners. Dit veroorzaakt meer inkijk in het huis van indieners en dit levert minder privacy op.*
- 6. De aanwezigheid van het hospice zorgt voor extra aanloop van bezoekers en verkeer. De inrit van de uitvaartdienst is vaak ontoegankelijk door geparkeerde voertuigen. Tevens staan in de straat monumentale bomen voor het groene gevoel.*
- 7. Indieners zijn van mening dat de locatie niet geschikt is voor een woonzorgcomplex, mede door de aanwezigheid van het hospice, een woonwagenkamp (met evt. uitbreiding) en de infrastructuur van de Doolhofstraat.*
- 8. Indieners zijn voornemens planschade in te dienen in verband met waardevermindering van de woning (schending privacy en het vrije groene gevoel van het uitzicht).*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

- 1. De woning van indieners betreft een halfvrijstaande woning met aan de zijkant een inrit van 3 m breed, waarvan ongeveer 2,2 m in eigendom van indieners en 0,8 m in eigendom van de gemeente. Het uitzicht via de zijkant op straat is deels mogelijk omdat er geen bebouwing op naastgelegen percelen staan. Dit uitzicht is echter beperkt vanwege een eigen erfafscheiding op het perceel van indiener. In tegenstelling tot wat indieners aangeven heeft het perceel naast de woning van indieners geen bestemming 'tuin' maar een bestemming 'Wonen' met aanduiding 'bijgebouwen' (perceel S 5759). Dit betekent dat vanaf een diepte van ca. 10 m vanaf de voorzijde van het perceel van indieners tot op de zijdelingse*

perceelsgrens bijgebouwen mogen worden gebouwd met een goothoogte van 3,2 m en een bouwhoogte van 6,0 m, zulks op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Dit beperkt het aangegeven vrije uitzicht. Vanwege de erfafscheiding en een bestaand bijgebouw op het perceel van indieners (bestaande uit een begane grond en een kap) is er op de begane grond geen inkijk. Voor wat betreft de wooneenheden op de verdieping heeft de eerste woning ter hoogte van het terras op het perceel van indieners slechts een smal slaapkamerraam aan de zijde van het perceel van indieners, de woning is georiënteerd op de Doolhofstraat. Inkijk vanuit de woonkamerramen van de volgende twee eenheden wordt belemmerd door de aanplant van leibomen. Het woonkamerraam van de volgende woning is georiënteerd op het bijgebouw op het perceel van indieners. Vanuit de woonkamerramen van de achterste twee woningen is inkijk mogelijk in het achterste deel van de tuin van indieners. Ook hier worden leibomen geplant om de inkijk te beperken. Het zorggebouw wordt op ruim 6 m afstand van de perceelsgrens gepositioneerd. Dit geeft voldoende ruimte om afschermd groen aan te planten in de vorm van leibomen. Initiatiefnemer voert hierover overleg met indieners. Overigens hebben indieners ook de eigen verantwoordelijkheid om de eigen privacy te waarborgen. Ons inziens zijn daartoe voldoende mogelijkheden op het perceel van indieners.

2. Indieners verzoeken feitelijk om de bomen op het perceel naast dat van hem te handhaven. Het betreft bomen die op het perceel staan dat de gemeente verkoopt aan de initiatiefnemer van het planvoornemen. Deze bomen zijn niet beschermd. De gemeente is van mening dat ten allen tijde zoveel mogelijk bomen gehandhaafd dienen te blijven, echter indieners hebben een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om verkoeling en bescherming tegen weersinvloeden. Evengoed ziet initiatiefnemer de mogelijkheid om de drie bomen te handhaven.
3. Bij het zorgcomplex wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte door aan de voorzijde 11 parkeerplaatsen aan te leggen conform de CROW-normen. Het parkeren is bereikbaar via een inrit. Via deze inrit wordt ook uitgereden. Bezoekers en personeel hoeven zodoende niet aan het einde van de straat te keren.
4. Een breedte van 1,80 m van het trottoir is breed genoeg voor mensen met een rollator of in een rolstoel.
5. De openbare ruimte mag door eenieder gebruikt worden. Verder staat er geen beperking op dit gebruik. Eventuele inkijk in de woning wanneer men voor de woning langs loopt behoort tot het normaal maatschappelijk risico. Het is de eigen verantwoordelijkheid van indieners om deze inkijk te beperken.
6. Het hospice heeft een eigen verantwoordelijkheid om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Incidentele situaties van parkeeroverlast doen zich voor wanneer er iemand overleden is. Datzelfde geldt voor een rouwauto. Er zijn bij de gemeente geen meldingen van parkeeroverlast bekend. Desgewenst kan de gemeente een parkeerdrukonderzoek doen. Dit is als zodanig ook aangegeven tijdens de informatiebijeenkomst op 27 oktober 2021.
7. Het zorgcomplex wordt bewoond door mensen met een indicatie. Het betreft kwetsbare bewoners. Deze mensen beschikken niet over een auto. Het zijn het personeel en bezoekers die voor de verkeersbewegingen zorgen. Verder betreft het twee braakliggende percelen van tezamen ruim 2.500 m². Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de locatie geschikt is voor de beoogde functie.
8. Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan planschade mocht optreden dan kan, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze bewoners Scheepsbouwkade.

- 1. Op basis van de mogelijkheid voor 1 woning aan de Doolhofstraat hebben indieners een perceel aan de Scheepsbouwkade gekocht en een woonhuis gebouwd. Het ontwerp zal de privacy volledig doen verdwijnen. Het huis van indieners ligt 2,43 m boven de tuin in verband met uitzicht op het kanaal. De bouw van het woonzorggebouw met een hoogte van 6 m zal er voor zorgen dat terras en woonkamer van de woning van indieners op niveau komt te liggen met de ramen van het zorgcomplex waardoor de privacy verdwijnt. De tuin grenst aan de tuin van de woning van indieners, waardoor deze te maken krijgt met stemgeluid van bewoners, bezoekers en personeel. Het plan staat in geen verhouding met de afmeting van de kavel van 2.205 m². In het begin is gesproken over een ontwikkeling met 12 wooneenheden, enkel op de begane grond. Dit past volgens indieners beter bij de kleinschaligheid van de Doolhofstraat waar ook al het hospice ligt. Twee maatschappelijke voorzieningen passen volgens indieners niet en zal ook problemen veroorzaken.*
- 2. Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. In de Doolhofstraat is vaak een tekort aan parkeerplaatsen. Dit mede omdat het hospice ook parkeerplekken vraagt.*
- 3. In het verleden zijn bouwplannen afgewezen vanwege het bedrijf aan de Scheepsbouwkade 4. Het lijkt willekeurig om dit nu niet als belemmering te zien.*
- 4. Indieners willen graag de plannen met betrekking tot de groenvoorziening, duurzaamheid en energieneutraliteit inzien.*
- 5. Indieners geven aan gebruik te zullen maken van de bezwaarprocedure bij de Raad van State en ook een voorlopige voorziening te vragen bij de Rechtbank. Tevens zal een verzoek om planschade ingediend worden.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

1. Indieners hebben in het verleden een bouwkaavel gekocht aan de zijde van de Scheepsbouwkade van een ontwikkelaar die over het gehele gebied tussen Scheepsbouwkade en Doolhofstraat beschikte, met uitzondering van het gemeentelijk eigendom. De desbetreffende ontwikkelaar was destijds voornemens om de locatie her te ontwikkelen ten behoeve van 19 woningen. Dit plan is nooit in procedure genomen, mede als gevolg van de bedrijfsbestemming aan de Scheepsbouwkade. Dientengevolge heeft de ontwikkelaar destijds besloten zijn eigendom te splitsen en het perceel aan de zijde van de Scheepsbouwkade, met de bestaande mogelijkheid voor één woning, te verkopen. Indieners hebben dit perceel gekocht en er een woning gebouwd. Indieners waren er van op de hoogte dat de projectontwikkelaar het perceel aan de zijde van de Doolhofstraat had behouden en de mogelijkheid van herontwikkeling onderzocht. Indieners hadden kunnen verwachten dat er ooit iets zou gebeuren op dit perceel. Indieners hebben regelmatig telefonisch bij de gemeente geïnformeerd naar de stand van zaken. Uiteindelijk is het perceel door de huidige eigenaren gekocht. Het klopt dat de initiatiefnemer aanvankelijk een zorggebouw met 12 eenheden wilde realiseren, echter is het aantal eenheden vergroot naar 19 om het plan ook haalbaar te maken. Wij zijn van mening dat de hoogte van 6 m alleszins aanvaardbaar is, nu op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' tot op de perceelsgrens bijgebouwen met een goothoogte van 3,2 m en een bouwhoogte van 6 m gebouwd kunnen worden. De achterzijde van het zorggebouw, voor zover het de verdieping betreft, heeft geen raamopeningen. Het is gebruikelijk dat erfafscheidingen de privacy in de tuin waarborgen. Dit geldt over en weer. Overigens hebben indieners de eigen verantwoordelijkheid om de eigen privacy te waarborgen. Ons inziens zijn daartoe voldoende mogelijkheden op het perceel van indieners. In de Wet geluidhinder zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en railverkeer. Geluid van personen in verband

met de ontwikkeling binnen een woonwijk is geen aspect dat in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden onderzocht. Het geluid afkomstig van mensen in een woonwijk wordt algemeen maatschappelijk aanvaardbaar gevonden. Hiervoor is dan ook geen aanvullende beoordeling nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

2. Bij het zorgcomplex wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte door aan de voorzijde 11 parkeerplaatsen aan te leggen conform de CROW-normen. Het parkeren is bereikbaar via een inrit. Via deze inrit wordt ook uitgereden. Zodoende blijft het langsparkeren in de Doolhofstraat voor het perceel mogelijk. Bij de gemeente zijn verder geen meldingen bekend ten aanzien van het parkeren en een eventueel tekort daarvan.
3. De bestaande woningen aan de Scheepsbouwkade vormen reeds een belemmering voor het desbetreffende bedrijf. Omdat deze dichterbij liggen zijn deze maatgevend. Door dit bestemmingsplan ontstaat derhalve geen nieuwe belemmering voor het bedrijfsperceel. Overigens is Scheepsbouwkade 4 een woning, de bedrijven hebben nummer 4A en 5.
4. De planvoornemens ten aanzien van duurzaamheid en energieneutraliteit vormen uitvoeringsaspecten die nader zullen worden uitgewerkt en getoetst in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning. De uitwerking ten aanzien van groen, met name op de perceelsgrens, is een onderwerp van overleg tussen indieners en initiatiefnemer en betreft ook een uitvoeringsaspect. Uitvoeringsaspecten maken geen onderdeel van de afweging in het kader van de planvorming. Zie verder hetgeen onder punt 1. is overwogen over de eigen verantwoordelijkheid in het kader van de waarborging van de eigen privacy.
5. Het is aan indieners om gebruik te maken van de beschikbare juridische procedures. Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan planschade mocht optreden dan kan, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

4. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
5. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
6. Voor het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 mei 2022.

De griffier,	De voorzitter,



mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten



mr. R.J.H. Vlecken