

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN:

“Woonzorggebouw Heuvelstraat Laren”

Inleiding en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan “Woonzorggebouw Heuvelstraat Laren” heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 27 december 2012 tot en met 6 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen bij de raad. Er zijn 20 zienswijzen ingekomen:

1. De heer G.J. Dijkerman, Deventerweg 14, 7245 AX Laren;
2. Stichting Univé Rechtshulp, de heer mr. K.A. Luehof, postbus 557, 9400 AN Assen, namens de heer J.A. Braakman, Postelstraat 8, 7245 AV Laren;
3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, mr. H.A. Gooskens, postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens A.T. Reklame B.V. en mevrouw R. Theunissen, Holterweg 3, 7245 AL Laren;
4. Mevrouw J. Kusscher-Wichers, Holterweg 3K, 7245 AL Laren;
5. De heer G.J. Harkink en mevrouw D.W. Harkink-Smits, Sportparkweg 1, 7245 RB Laren;
6. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem;
7. De heer G.B. Groot Nuelend, Postelstraat 18, 7245 AV Laren;
8. De heer W.J. Woestenenk, Heuvelstraat 6, 7245 AT Laren;
9. De heer en mevrouw Schoenmakers, Postelstraat 5, 7245 AV Laren;
10. De heer J.A.H. Nijland, Deventerweg 2d, 7245 AX Laren;
11. De heer H.J. Cornelissen en mevrouw A.M. Cornelissen-Tins, Deventerweg 12, 7245 AX Laren;
12. Mevrouw H.J. Zomer-Kleine Haar, Postelstraat 12, 7245 AV Laren;
13. Mevrouw S.G.A. Eggink, Heuvelstraat 13, 7245 AT Laren;
14. Familie H.B. Reurslag, Dorpsstraat 8, 7245 AK Laren;
15. De heer A.J. Bielderma, Heuvelstraat 16, 7245 AT Laren;
16. De heer H. Beltman en mevrouw G.J.W. Beltman-Kettelaar, Postelstraat 10, 7245 AV Laren;
17. Mevrouw L. Theunissen, Heuvelstraat 9, 7245 AT Laren;
18. Mevrouw P. Wansing, Heuvelstraat 18, 7245 AT Laren;
19. Mevrouw G. Bielderma-Eggink, Heuvelstraat 7, 7245 AT Laren;
20. Mevrouw J.W. Stok-Oplaat, Heuvelstraat 1, 7245 AT Laren.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 6 februari 2013 is verzonden, waarbij de poststempel bepalend is. Alle zienswijzen zijn uiterlijk op 6 februari 2013 ontvangen en zijn dan ook ontvankelijk.

Zienswijze en beantwoording

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en beantwoord. De zienswijzen 3 en 4, en de zienswijzen 7 tot en met 19 kennen exact dezelfde inhoud en zijn dan ook gebundeld.

Zienswijze 1:

Samenvatting:

- a. De uiteenzetting van de bestemmingsplanwijziging was niet te vinden op de website van de gemeente Lochem;
- b. Circa 1/5 deel van de grond wordt gebruikt door de bewoners van de Heuvelstraat als tuintje en het overige is een (inmiddels verwilderd) parkje met vele dierlijke bewoners waaronder de steenmarter en de vleermuis.
- c. De realisatie van de plannen leidt tot enorm bederf van uitzicht. Vanwege de beperkte ruimte moet zo hoog mogelijk worden gebouwd. Als afscheiding is een schutting of iets dergelijks van 2 meter hoogte gepland.

- d. De realisatie van de plannen leidt tot verlies van privacy. Er komen 24 wooneenheden in het gebouw met vele ramen die uitkijken op de achtertuinen van de omliggende woningen. Het verlies aan privacy, in het bijzonder door de aard van de zorg (24-uurs zorg), is voor reclamant zeer bezwaarlijk. Temeer omdat er ook al aan de voorzijde van de woning veel dynamiek en verkeersdrukte is, ondermeer door twee kinderdagverblijven.
- e. De realisatie van een woonzorggebouw binnen een afstand van 30 meter kan vergaande consequenties hebben voor het beginnen van een bedrijf of uitbreiding van een bestaand bedrijf. Het kan nooit de bedoeling zijn van de gemeente Lochem om de bedrijven die grenzen aan het plangebied op slot te zetten.
- f. Wakker Laorne heeft destijds een dorpsplan opgesteld naar aanleiding van een onderzoek/enquête onder de plaatselijke bevolking. Er is slechts door één persoon deze locatie aangewezen als wenselijk voor een zorgcentrum. 10 personen waren voor de locatie Laren IV.
- g. Wij hebben als omwonenden het gevoel dat onze belangen door de projectontwikkelaar en Wakker Laorne te gemakkelijk worden afgewimpeld. Ondanks toezeggingen hebben wij nooit verslagen ontvangen van besprekingen die zijn gevoerd tussen projectontwikkelaar en omwonenden.
- h. In 2008 is een bestemmingsplan voor de kern Laren opgesteld door de gemeente Lochem. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied groen moet blijven en dat de bouw van woningen of andere gebouwen leidt tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving.
- i. In notulen van 2 september 2010 over de planontwikkeling geven adviseurs van de gemeente Lochem zelf aan dat het plan niet haalbaar is.
- j. Bij doorgang van de plannen houden wij als omwonenden de mogelijkheid open een planschadeclaim bij de gemeente Lochem in te dienen.

Antwoord:

- a. *Het ontwerpbestemmingsplan is weldegelijk te vinden op de gemeentelijke website. Onder "Leven en wonen → bestemmingsplannen" zijn de bestemmingsplannen te vinden die ter inzage liggen. In de lijst met ontwerpbestemmingsplannen staat ook het bestemmingsplan "Woonzorggebouw Heuvelstraat Laren". Op de betreffende internetpagina is een link opgenomen naar de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl waar het bestemmingsplan, zoals wettelijk voorgeschreven, op is geplaatst.*
- b. *Een deel van het plangebied is momenteel inderdaad nog in gebruik als tuin door bewoners van de Heuvelstraat. De gebruikers zullen door de grondeigenaar worden aangeschreven het gebruik te beëindigen. Door middel van een quickscan flora en fauna is aangetoond dat er in het plangebied geen beschermde plant- en diersoorten zijn aangetroffen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.*
- c. *In Nederland geldt geen recht op blijvend vrij uitzicht. Rekening houdend met de directe omgeving en de daar aanwezige bouwhoogte is de hoogte van het woonzorggebouw beperkt tot twee bouwlagen (6,5 meter). De gemeente Lochem is van oordeel dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht. Een eventuele gebouwde erfafscheiding mag een maximale hoogte van 2 meter hebben.*
- d. *Het is onvermijdelijk dat in een bebouwde omgeving nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met enig verlies van privacy voor de bewoners van omliggende woningen. Door voldoende afstand met omliggende woningen aan te houden en de bouwhoogte van het woonzorggebouw te beperken is er, naar oordeel van de gemeente Lochem, geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. Het bouwvlak is bovendien zodanig vorm gegeven dat de langste gevels op die plekken zijn gesitueerd waar de afstand tot omliggende woningen het grootst is.*
- e. *Het is zeker niet de bedoeling om de ruime gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen en gebouwen die op grond van het bestemmingsplan Kern Laren 2008 de bestemming 'Centrum' hebben te beperken. Om die reden is nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Uit de zienswijzen is naar voren gekomen dat de toelichting ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering vragen oproept en nog onvoldoende is toegelicht. Om die reden wordt in deze nota van zienswijzen apart aandacht besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering.*
- f. *Het door reclamant, op basis van de resultaten van een door Wakker Laorne gehouden enquête, veronderstelde geringe draagvlak onder de Larense bevolking voor een woonzorggebouw in het plangebied, komt niet tot uiting in de hoeveelheid ingediende*

zienswijzen. Uit de ingediende zienswijzen concludeert de gemeente Lochem dat uitsluitend omwonenden moeite hebben met de voorgestane ontwikkeling.

- g. De gemeente Lochem kan, daar waar het gaat om individuele gesprekken tussen Interbouwconsult en omwonenden, niet beoordelen of er toezeggingen zijn gedaan omtrent verslaglegging en of deze zijn nagekomen. Het is de gemeente Lochem wel bekend dat er geen toezeggingen zijn gedaan over verslaglegging van de op 28 maart 2012 en 15 november 2012 georganiseerde informatieavonden.
- h. Het klopt dat bij de beantwoording van de zienswijzen die zijn kenbaar gemaakt ten aanzien van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Kern Laren 2008 is aangegeven dat het plangebied groen moet blijven en dat de bouw van woningen of andere gebouwen leidt tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving. Specifieke ontwikkelingen kunnen evenwel leiden tot nieuwe inzichten en andere afwegingen. Waarbij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de geëigende weg is om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Voorwaarde daarbij is dat daarbij wel sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met het initiatief om, mits voldaan is aan de gestelde randvoorwaarden, een woonzorggebouw te realiseren op het terrein achter de voormalige melkfabriek. De raad heeft daarbij overwogen om gezien het specifieke gebouw en de zeer specifieke doelgroep, waarbij er geen sprake is van zelfstandige woningen, medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Vanuit zorg voor de omgeving zijn daarbij een aantal randvoorwaarden gesteld.
- i. De constatering van reclamant is juist. Er zijn ambtelijk inderdaad twijfels geuit bij de locatie. Het is echter aan het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad een afweging te maken en een besluit te nemen. Uiteindelijk hebben de specifieke doelgroep en de voor die doelgroep gewenste centrale ligging in de kern Laren de doorslag gegeven om wel medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling.
- j. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan een verzoek om planschade worden ingediend. Eventueel toe te kennen planschade wordt verhaald op de ontwikkelende partij.

Zienswijze 2:

Samenvatting:

- a. Het bouwplan dat voortvloeit uit het plan heeft een te grote impact op de privacy door de grote hoogte. Het betreft een gebouw met twee bouwlagen en veel ramen/uitzicht op de kavel van reclamant. Dit gaat ten koste van privacy in tuin en woning.
- b. Het bestemmingsplan laat een bouwhoogte van maximaal 7,70 toe (7 meter met een ontheffingsbevoegdheid van 10%). Hiermee wordt in de ochtendperiode het zonlicht vanaf de oostkant ontnomen. Dit geldt zowel in de zomerperiode als in de overige seizoenen.
- c. Het gebouw is te groot en te complex voor de locatie waar aan drie zijden kleinschalige woonbebouwing is gelegen. Het gebouw past ook qua stijl niet in deze dorpse kern.
- d. De tuin van cliënt achter perceel Postelstraat 10 is geheel omsloten en vrij van inkijk. Dit stuk tuin wordt nu nog als uitloop voor sauna gebruikt door cliënt, met de komst van het voorgestelde pand zou dat niet meer kunnen.
- e. Realisatie van het voorgestelde plan zou een flinke waardevermindering van de woning/kavel opleveren.
- f. In 2008 is een bestemmingsplan voor de kern Laren opgesteld door de gemeente Lochem. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied groen moet blijven en dat de bouw van woningen of andere gebouwen leidt tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving. Met de ontwikkeling van het woonzorggebouw ondermijnt de gemeente haar eigen regelgeving.
- g. De gemeente Lochem ondermijnt haar eigen nieuwe structuurvisie. In de ontwerp-structuurvisie 2012-2020 staat namelijk letterlijk het volgende voor het dorp Laren: *“Bedreigingen – Het ruimtelijke open karakter van het dorp kan aangetast worden als bij bouwprojecten zonder meer gekozen wordt voor inbreiden boven uitbreiden.”*
- h. De quick-scan flora en fauna is onzorgvuldig uitgevoerd: in het gebied leven steenmarters, deze zijn echter onvoldoende onderzocht in het flora- en faunaonderzoek. Nader onderzoek zal zeker leiden tot de bevestiging dat steenmarters in het gebied verblijven.
- i. Reclamant, en andere omwonenden, zijn verbolgen dat door Wakker Laorne wordt uitgedragen dat de Larense gemeenschap achter het plan op de gekozen locatie staat, terwijl de directe omwonenden hierin op geen enkele wijze zijn gekend voor 28 maart 2012. Uit het

feit dat de gemeente geen stedenbouwkundig onderzoek heeft laten uitvoeren blijkt dat de bestemmingsplanwijziging niet goed is voorbereid en afgewogen.

- j. Tijdens de informatiemomenten is door Interbouwconsult afgesproken dat zij een gespreksverslag zouden maken. De toegezegde verslagen zijn nooit door reclamant ontvangen. Ten onrechte lijkt het dat Interbouwconsult doet voorkomen, richting Wakker Laorne en gemeente, dat de knelpunten met de omwonenden grotendeels zijn opgelost.
- k. Uw gemeenteraad heeft een aantal randvoorwaarden aangegeven. Onder andere dat er overeenstemming moet zijn met de omwonenden om het plan te kunnen laten slagen. Zonder deze overeenstemming is het plan toch ter inzage gelegd. De afspraak/toezegging is ook niet terug te vinden in de stukken bij het plan.
- l. Er ontstaat zeker lichthinder/horizonvervuiling ten opzichte van het perceel van reclamant in de avond en nachtelijk uren vanuit het zorgcentrum in de donkere periodes.
- m. Reclamant vraagt zich af of de provincie niet had moeten worden geïnformeerd over dit grootschalige pand in de een kleinschalige omgeving.
- n. Reclamant heeft het gevoel dat zijn belangen door de projectontwikkelaar te gemakkelijk is afgewimpeld. Van alle bijeenkomsten zou de projectontwikkelaar een verslag naar omwonenden sturen. Helaas is men deze belofte niet nagekomen en de ontwerptekeningen worden ondertussen steeds gewijzigd.
- o. Het doel van Wakker Laorne dat het zorgcentrum enkel voor 24 Larense inwoners zal zijn, zal niet worden gehaald. Volgens de Larense huisartsen zijn er aanmerkelijk minder toekomstige (momenteel 9) bewoners uit Laren die een indicatie hebben voor intramurale zware zorg. De uit de rapporten bleken aantallen van 22/24 lijken daarmee uit de lucht gegrepen.
- p. De gemeenteraad heeft aangegeven dat een goede inpassing van het gebouw een voorwaarde voor de realisatie moet zijn. Ook hier blijven vragen open. Vooral de bewoners van de Heuvelstraat krijgen te maken met de enorme afmeting van het voorliggende plan voor het zorgcentrum.
- q. Er is een betere invulling voor de omstreden plek: een speelplek.
- r. In notulen van 2 september 2010 over de planontwikkeling geven adviseurs van de gemeente Lochem zelf aan dat het plan niet haalbaar is. Voorgesteld wordt om eerst een goede stedenbouwkundige het plan te laten beoordelen.
- s. In hetzelfde verslag is aangegeven dat het plan voor wat betreft welstand niet haalbaar is. Reclamant verzoekt een second opinion van het welstandsadvies te laten uitvoeren door een onafhankelijke partij.
- t. Er wordt gesteld dat het woonzorggebouw in een groene omgeving wordt gebouwd, maar met de realisatie van het woonzorggebouw verdwijnt juist alle groen uit de kom van Laren.
- u. Reclamant willen geen heg of muur van 3 meter hoog direct achter hun woonkavel.
- v. Voorgesteld wordt om het woonzorggebouw in Laren IV te realiseren.
- w. Het zorgvuldigheidsbeginsel brengt onder omstandigheden met zich mee dat alvorens tot de keuze te komen het gebouw planologisch in te passen, onderzoek wordt gedaan gericht op de mogelijkheid van plaatsing van het gebouw elders binnen Laren. Niet is gebleken dat er toereikend onderzoek is geweest.
- x. In de toetsing van het dorpsplan Laren geeft de gemeente Lochem aan dat ze het uitgangspunt hanteert dat inbreiding boven uitbreiding gaat, maar dat dit niet betekent dat alle open plekken in het dorp ingevuld worden en inbreiding op locaties alleen wenselijk wordt geacht indien een zinvolle stedenbouwkundige invulling kan worden gegeven en een goede ruimtelijke en visuele aansluiting op de omgeving kan worden gerealiseerd. Reclamant is van mening dat aan deze uitgangspunten niet is voldaan.
- y. Reclamant vraagt zich af waarom voor de beoogde ontwikkeling geen randvoorwaarden zijn opgesteld, dit in tegenstelling tot de locatie van de voormalige landbouwschool.
- z. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met de structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 omdat de locatie niet is aangegeven als inbreidingslocatie.

Antwoord:

- a. *Het is onvermijdelijk dat in een bebouwde omgeving nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met verlies van privacy voor de bewoners van omliggende woningen. Door voldoende afstand met omliggende woningen aan te houden en de bouwhoogte van het woonzorggebouw te beperken is er, naar oordeel van de gemeente Lochem, geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. Het bouwvlak is bovendien zodanig vorm gegeven dat de langste gevels op die plekken zijn gesitueerd waar de afstand tot omliggende woningen het grootst is.*

- b. *Als bijlage bij deze Nota van zienswijzen zijn beelden van schaduwwerking ten gevolge van het woonzorggebouw worden opgenomen. Enige schaduwwerking is onvermijdelijk. Uit de beelden blijkt dat de schaduwwerking beperkt blijft tot de momenten waarop de zon laag staat. Van een onevenredige schaduwwerking, waarbij omliggende panden en tuinen gedurende lange tijd in de schaduw liggen, is echter geen sprake. De maximale bouwhoogte zal aangepast worden tot 6,5 meter.*
- c. *Erkend wordt dat het gebouw in oppervlakte fors is ten opzichte van de omliggende woningen. Aan de andere zijde is echter de voormalige melkfabriek met een veel grotere bouwmassa en hoogte gelegen. Het woonzorggebouw wordt dan ook passend geacht in zijn totale omgeving. Door voorwaarden te stellen ten aanzien van de afstand tot de perceelgrenzen en de maximale bouwhoogte is er geen sprake van een onevenredige ontwikkeling. De stijl van het gebouw is geen aspect dat in het kader van het bestemmingsplan aan de orde hoeft te komen. Zodra het bestemmingsplan in werking treedt kan een omgevingsvergunning worden ingediend en wordt het plan getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.*
- d. *Onder a. is overwogen dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van privacy. Het voert te ver om in die afweging specifiek gebruik, zoals uitloop voor sauna, te betrekken.*
- e. *Indien reclamant verwacht dat de ontwikkeling leidt tot waardevermindering van het perceel kan hij nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden een verzoek om toekenning van planschade indienen bij de gemeente. Een eventueel toe te kennen vergoeding van planschade wordt verhaald op de ontwikkelende partij.*
- f. *Het klopt dat bij de beantwoording van de zienswijzen die zijn kenbaar gemaakt ten aanzien van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Kern Laren 2008 is aangegeven dat het plangebied groen moet blijven en dat de bouw van woningen of andere gebouwen leidt tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving. Specifieke ontwikkelingen kunnen evenwel leiden tot nieuwe inzichten en andere afwegingen. Waarbij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de geëigende weg is om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Voorwaarde daarbij is dat daarbij wel sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met het initiatief om, mits voldaan is aan de gestelde randvoorwaarden, een woonzorggebouw te realiseren op het terrein achter de voormalige melkfabriek. De raad heeft daarbij overwogen om gezien het specifieke gebouw en de zeer specifieke doelgroep, waarbij er geen sprake is van zelfstandige woningen, medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Vanuit zorg voor de omgeving zijn daarbij een aantal randvoorwaarden gesteld.*
- g. *In de ontwerp-structuurvisie Lochem 2012-2020 is inderdaad aangegeven dat het ruimtelijke, open karakter van het dorp Laren aangetast kan worden als bij bouwprojecten zonder meer gekozen wordt voor inbreiden boven uitbreiden. Het voorgaande is geformuleerd als mogelijk bedreiging en niet als beleid dat inbreiding omwille van het behoud van het ruimtelijke, open karakter van het dorp te allen tijde voorkomen dient te worden. Zoals reeds is aangegeven is hier overwogen om vanwege de specifieke functie en de behoefte van de specifieke gebruikers*
- h. *Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat er geen beschermde plant- en diersoorten zijn aangetroffen in het plangebied. Enkel de bewering dat er steenmarters in het plangebied leven, is onvoldoende om de conclusies van de quickscan te weerleggen. Er zal door middel van een onderzoek moeten worden aangetoond dat de bevindingen uit de quickscan onjuist zijn.*
- i. *Uit de ingediende zienswijzen concludeert de gemeente Lochem dat uitsluitend omwonenden moeite hebben met de voorgestane ontwikkeling. Er is dan ook geen aanleiding om te twijfelen aan het draagvlak voor het woonzorggebouw binnen de Larense bevolking. In haar afweging heeft de gemeente Lochem een in opdracht van Wakker Laorne door mRO B.V. verrichte stedenbouwkundige studie betrokken. Tevens is de gemeente Lochem door Interbouwconsult gevoed door diverse locatiestudies. De bewering dat de gemeente de bestemmingsplanwijziging niet goed heeft afgewogen en voorbereid is dan ook onjuist.*
- j. *De gemeente Lochem kan, daar waar het gaat om individuele gesprekken tussen Interbouwconsult en omwonenden, niet beoordelen of er toezeggingen zijn gedaan over verslaglegging en of deze zijn nagekomen. Het is de gemeente Lochem wel bekend dat er geen toezeggingen zijn gedaan over verslaglegging van de op 28 maart 2012 en 15 november 2012 georganiseerde informatieavonden. Reclamant maakt niet duidelijk op welke punten de knelpunten nog niet zijn opgelost door Interbouwconsult. De gemeente Lochem heeft wel begrepen dat er met omwonenden moeilijk valt te praten over het oplossen van knelpunten*

omdat omwonenden volharden in het standpunt dat in het plangebied geen woonzorggebouw zou moeten komen.

- k. In de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarden is niet opgenomen dat er overeenstemming moet zijn met omwonenden.
- l. Als bijlage bij deze Nota van zienswijzen zijn beelden van schaduwwerking ten gevolge van het woonzorggebouw worden opgenomen. Enige schaduwwerking is onvermijdelijk. Uit de beelden blijkt dat de schaduwwerking beperkt blijft tot de momenten waarop de zon laag staat. Van een onevenredige schaduwwerking, waarbij omliggende panden en tuinen gedurende lange tijd in de schaduw liggen, is echter geen sprake.
- m. Omdat het hier gaat om een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij geen reguliere woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, en er daarmee geen provinciale belangen in het geding zijn, hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan de provincie.
- n. Zie j. De aanleiding om een de ontwerptekeningen te veranderen zijn juist de reacties van omwonenden geweest. Interbouwconsult is op zoek gegaan naar een plan dat past binnen de door de raad gestelde randvoorwaarden dat tevens zo min mogelijk consequenties heeft voor omwonenden.
- o. De stelling van de Larense huisartsen wordt op geen enkele wijze onderbouwd en lijkt te zijn gebaseerd op het huidige aantal cliënten van de betreffende huisartsen. Bovendien wordt met de zienswijze voorbij gegaan aan het feit dat de ontwikkeling van het woonzorggebouw mede decentralisatie van de zware zorg tot doel heeft. Uit de nota "De Lochemse kernen in beeld" blijkt voor Laren een verondersteld tekort van 22 eenheden voor intramuraal verblijf. Het meer recente rapport "Kleinschalig groepswonen in Gelderland", opgesteld in opdracht van de provincie Gelderland, laat voor de kern Laren in 2019 een tekort zien van 20 eenheden voor mensen met dementie. Met de ontwikkeling van het woonzorggebouw wordt dan ook weldegelijk voorzien in een behoefte.
- p. De gemeenteraad heeft als randvoorwaarde meegegeven dat sprake dient te zijn van een groene inrichting van het terrein. Met de bijgevoegde inrichtingstekening wordt inzicht gegeven in de inrichting van het terrein. De gemeente is van oordeel dat er in voldoende mate sprake is van een groene inrichting.
- q. Nu verzocht is om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een woonzorggebouw dient afgewogen te worden of dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Een alternatieve invulling hoeft niet in de afweging te worden betrokken. De gemeente Lochem kan de grondeigenaar ook niet dwingen om het plangebied als speeltuin in te richten en open te stellen.
- r. De constatering van reclamant is juist. Er zijn ambtelijk inderdaad twijfels geuit bij de locatie. Uiteindelijk hebben de specifieke doelgroep en de voor die doelgroep gewenste centrale ligging in de kern Laren de doorslag gegeven om wel medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. Daarbij is gebruik gemaakt van een stedenbouwkundige studie die in opdracht van Wakker Laorne is uitgevoerd door mRO B.V.
- s. In het verslag wordt niet aangegeven dat het plan voor wat betreft welstand niet haalbaar is. Inmiddels is het op 15 november 2012 gepresenteerde ontwerp beoordeeld door welstand en akkoord bevonden. Opgemerkt wordt dat een formele toetsing aan de welstandsnota niet plaats vindt in het kader van de bestemmingsplanprocedure, maar pas op het moment dat de aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend. Op dit moment is er dan ook geen aanleiding om een second opinion uit te voeren.
- t. Het is onvermijdelijk dat bij inbreiding een deel van het groen verdwijnt. Gezien de huidige groene invulling van het gebied hecht de gemeente Lochem er wel aan dat het terrein een groene inrichting krijgt, zeker langs de randen van het plangebied. Om die reden heeft de gemeente Lochem aan Interbouwconsult gevraagd een inrichtingstekening gevraagd zodat inzicht wordt verkregen in de inrichting. De inrichtingstekening is bijgevoegd.
- u. Het is zeker niet de bedoeling dat er een muur van 3 meter direct achter de kavel van reclamant wordt geplaatst, dit is ook in strijd met het bestemmingsplan dat erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter mogelijk maakt. Interbouwconsult wil graag in overleg met omwonenden over de invulling van de erfafscheidingen. Omdat een aantal omwonenden heeft aangegeven in deze fase van het planproces nog geen gesprek te willen over de erfafscheidingen, hebben deze gesprekken nog niet plaatsgevonden.
- v. Nu verzocht is om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een woonzorggebouw op de locatie achter de voormalige melkfabriek dient afgewogen te worden of dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Een alternatieve locatie hoeft niet in de afweging te worden betrokken. In Nederland geldt geen recht op blijvend uitzicht. Rekening

houdend met de directe omgeving en de daar aanwezige bouwhoogte is de hoogte van het woonzorggebouw beperkt tot twee bouwlagen (6,5 meter). De gemeente Lochem is van oordeel dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht.

- w. *Zie v.*
- x. *De gemeente Lochem heeft overwogen dat met een ontwikkeling binnen de door de gemeenteraad gesteld randvoorwaarden wel een goede ruimtelijke inpassing kan worden bereikt.*
- y. *De gemeenteraad heeft bij haar besluit van 21 mei 2012 weldegelijk randvoorwaarden aan de ontwikkeling van een woonzorggebouw achter de voormalige melkfabriek gesteld.*
- z. *De gemeenteraad heeft reeds in haar besluit van 21 mei 2012 overwogen dat het plangebied in de thans nog geldende structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 niet aangewezen is als inbreidingslocatie. De in deze structuurvisie aangewezen inbreidingslocaties zijn aangewezen voor woningbouw. Omdat het hier gaat om een woonzorggebouw, waarbij geen sprake is van zelfstandige woningen, die bedoeld is voor een zeer specifieke doelgroep, is aanleiding gezien om op de betreffende locatie inbreiding toe te staan voor een maatschappelijke functie.*

Zienswijzen 3 en 4:

Samenvatting:

- a. *Reclamanten vrezen dat bij de realisering van het woonzorggebouw hun bedrijfsvoering schade gaat ondervinden en ook ernstig belemmerd gaat worden.*
- b. *In het nu geldende bestemmingsplan Kern Laren 2008 heeft het plangebied de bestemming 'Groen' en is aangegeven dat het niet gewenst is dat op dit terrein nieuwe woningen of andere bebouwing verrijzen. Het is reclamanten dan ook niet duidelijk dat de bestemming nu wordt gewijzigd en de gemeente Lochem er nu een andere mening op na houdt.*
- c. *In het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing.*
- d. *In de ontwerp structuurvisie 2012-2020 wordt uitdrukkelijk bevestigd dat de open ruimtes binnen de komgrenzen over het algemeen bepalend zijn voor de kwaliteit van de dorpskom en de gemeente deze waar mogelijk zal ontzien bij het bepalen en gunnen van bouwlocaties. Het ligt dan ook in de lijn der verwachting dat het woonzorggebouw wordt ontwikkeld in Laren IV.*
- e. *Bij het onderbouwen waarom een woonzorggebouw op de voorgestelde locatie getuigt van een goede ruimtelijke ordening dienen ook alternatieve locaties te worden onderzocht.*
- f. *Reclamant voorziet grote problemen met parkeren als werknemers en bezoekers van het woonzorggebouw op het terrein van de voormalige melkfabriek gaan parkeren. Deze vrees is gebaseerd op de kleine parkeerplaats van het woonzorggebouw. De tostandkoming van de parkeernorm is bovendien niet toegelicht. Tevens is nergens in het plan bepaald dat er daadwerkelijk 17 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden.*
- g. *De toegangsweg voor het plangebied grenst direct aan het terrein van reclamanten. Een situatie van twee naast elkaar gelegen in- en uitritten zal tot overlast leiden. Reclamanten verbazen zich er ook over dat het plangebied maar langs één weg toegankelijk is. Bovendien vragen reclamanten zich af of één weg niet leidt tot gevaarlijke situaties bij calamiteiten.*
- h. *Reclamant stelt dat het voor de rust van de bewoners van het woonzorggebouw beter is om aan te sluiten bij het omgevingstype rustige woonwijk en dus om een afstand van 30 meter aan te houden ten opzichte van omliggende bedrijven. Daarnaast verzoekt reclamant om te bevestigen dat indien uitgegaan wordt van een afstand van 10 meter, bestaande en toekomstige bedrijven er vanuit mogen gaan dat geen grotere afstand dan 10 meter worden aangehouden.*
- i. *Reclamant wil bevestigd zien dat de afstand berekend wordt vanaf de perceelgrens en niet vanaf de bebouwing. In het laatste geval wordt betwijfeld of de afstand daadwerkelijk minimaal 10 meter is. Tevens wijst reclamant erop dat ook buiten het bouwvlak gebouwd mag worden en de afstand van 10 meter dan ook niet gehaald wordt. Ook de in artikel 8 van de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan betekenen dat de afstand van 10 meter niet gehaald wordt.*

Antwoord:

- a. *Niet wordt ingezien hoe de bedrijfsvoering schade kan ondervinden van het woonzorggebouw. Het is zeker niet de bedoeling dat bedrijfsvoering belemmerd gaat worden. Zo dient het woonzorggebouw te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is in het*

kader van het aspect bedrijven en milieuzonering onderbouwd dat rekening is gehouden met de bestaande en op grond van het bestemmingsplan Kern Laren 2008 toegestane bedrijfsactiviteiten. Uit de zienswijzen is naar voren gekomen dat de toelichting ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering vragen oproept en nog onvoldoende is toegelicht. Om die reden wordt in deze nota van zienswijzen apart aandacht besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

- b. Het klopt dat het plangebied in het geldende bestemmingsplan Kern Laren 2008 de bestemming "Groen" heeft. Ook is bij de beantwoording van de zienswijzen die zijn kenbaar gemaakt ten aanzien van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Kern Laren 2008 aangegeven dat het plangebied groen moet blijven en dat de bouw van woningen of andere gebouwen leidt tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving. Specifieke ontwikkelingen kunnen evenwel leiden tot nieuwe inzichten en andere afwegingen. Waarbij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de geëigende weg is om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Voorwaarde daarbij is dat daarbij wel sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met het initiatief om, mits voldaan is aan de gestelde randvoorwaarden, een woonzorggebouw te realiseren op het terrein achter de voormalige melkfabriek. De raad heeft daarbij overwogen om gezien het specifieke gebouw en de zeer specifieke doelgroep, waarbij er geen sprake is van zelfstandige woningen, medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Gezien de omgeving zijn daarbij een aantal randvoorwaarden gesteld.
- c. De gemeente Lochem is van oordeel dat, met een aantal aanvullingen, er weldegelijk sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- d. Inderdaad is in de ontwerp-structuurvisie in de visie op Laren (paragraaf 6.2) aangegeven dat de open ruimtes binnen de komgrenzen over het algemeen bepalend zijn voor de kwaliteit van de dorpskom en de gemeente deze waar mogelijk zal ontzien bij het bepalen en gunnen van bouwlocaties. Onder bedreigingen is aangegeven dat het ruimtelijke, open karakter van het dorp Laren aangetast kan worden als bij bouwprojecten zonder meer gekozen wordt voor inbreiden boven uitbreiden. In de structuurvisie is niet bedoeld te zeggen dat inbreiding te allen tijde moet worden voorkomen omwille van het behoud van het ruimtelijke, open karakter van het dorp. Dit is ook niet mogelijk omdat zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau het principe geldt dat inbreiding gaat boven uitbreiding. De gemeenteraad heeft ten aanzien van het plangebied overwogen dat bebouwing gezien de specifieke functie en doelgroep wel aanvaardbaar is.
- e. Nu verzocht is om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een woonzorggebouw op de locatie achter de voormalige melkfabriek dient afgewogen te worden of dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Een alternatieve locatie hoeft niet in de afweging te worden betrokken.
- f. De parkeernorm van 17 parkeerplaatsen voldoet aan de op dit moment geldende parkeernormen. Wel wordt erkend dat nader dient te worden toegelicht op welke wijze tot deze norm is gekomen. De parkeernorm is gebaseerd op de algemeen gebruikte CROW-publicatie 182 "Parkeercijfers – basis voor parkeernormering". Daarbij is uitgegaan van de categorie verpleeg-/verzorgingstehuis, niet stedelijk gebied, maximale norm. De norm bedraagt dan 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. Gezien de ontwikkeling van 24 eenheden bedraagt de parkeernorm 17 parkeerplaatsen. Toepassing van de categorie verpleeg-/verzorgingstehuis wordt redelijk geacht omdat ook in het woonzorggebouw mensen zullen gaan wonen die niet meer in staat zijn om zelf een personenvoertuig te besturen. Parkeerplaatsen zullen dan ook uitsluitend gebruikt worden door personeel en bezoekers. Te zijner tijd zal de aanvraag om omgevingsvergunning worden getoetst aan de parkeernorm. De omgevingsvergunning kan daarbij slechts worden verleend indien door middel van een situatietekening aannemelijk is gemaakt dat de 17 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.
- g. Niet wordt ingezien op welke wijze twee inritten naast elkaar tot overlast zal leiden. Er is sprake van een overzichtelijke situatie en bovendien is er op het terrein van de voormalige melkfabriek sprake van een zeer brede in- en uitrijmogelijkheid. De aanwezigheid van één ontsluitingsweg is beoordeeld door de Brandweer en Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland. Zij komen tot de conclusie dat de ontsluiting voldoet. Het advies zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.
- h. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de uiteenzetting van het aspect bedrijven en milieuzonering aan het einde van deze Nota van zienswijzen.

- i. *Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de uiteenzetting van het aspect bedrijven en milieuzonering aan het einde van deze Nota van zienswijzen. Reclamant stelt terecht dat ook buiten het bouwvlak gebouwd mag worden en daarmee de richtafstand niet gehaald wordt. Het bestemmingsplan zal hier zodanig op aangepast worden dat er geen verblijfsfuncties op minder dan 10 meter van de bestemming "Centrum" kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt tevens ondervangen dat de algemene afwijkingsregels eventueel problemen gaan opleveren met betrekking tot de richtafstand. Een overschrijding van de bestemmingsgrens of het bouwvlak is op grond van de algemene afwijkingsregels niet toegestaan.*

Zienswijze 5:

Samenvatting:

- a. Er ontbreekt een formele aanvraag om herziening van het bestemmingsplan.
- b. De gemeenteraad werkt, zonder duidelijke onderbouwing, mee aan een initiatief dat afwijkt van haar gehanteerde beleid, zoals het bestemmingsplan Kern Laren 2008 en de ontwerp-structuurvisie Lochem 2012-2020.
- c. Het is onduidelijk hoe de door de gemeenteraad gestelde randvoorwaarden tot stand zijn gekomen. Zo blijft onduidelijk, en daarmee ontoetsbaar, welke methode is toegepast om de parkeernorm te berekenen.
- d. De deugdelijkheid van de onderbouwing in de plantoelichting wordt betwijfeld. Zo blijft in het middel welke zorgbehoefte de Larense bevolking heeft en waarop deze behoefte is gebaseerd. De suggestie wordt bovendien gewerkt dat het woonzorggebouw geschikt is voor een groot deel van de Larense ouderen.
- e. De suggestie wordt gewerkt dat het woonzorggebouw hoofdzakelijk is gericht op en zal kunnen worden benut door de Larense ouderen.
- f. In 2008 is een bestemmingsplan voor de kern Laren opgesteld door de gemeente Lochem. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied groen moet blijven en dat de bouw van woningen of andere gebouwen leidt tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving. Tevens wordt het gebied in de Groenvisie van de gemeente Lochem aangemerkt als gebruiksgebied. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan vindt geen toetsing aan de Groenvisie van de gemeente Lochem plaats.
- g. Er is niet onderbouwd welke gevolgen de verwezenlijking van een woonzorggebouw heeft voor de omliggende bedrijven.
- h. Reclamant is van mening dat een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing niet mogelijk is.
- i. De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan betreffende het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg is eenzijdig en onvolledig. Er wordt uitsluitend ingegaan op de behoefte aan intramuraal verblijf en niet op de behoefte aan verzorgd wonen.
- j. De structuurvisie 2007-2015 biedt op zichzelf geen concrete aanknopingspunten voor de realisatie van een woonzorggebouw achter de voormalige melkfabriek.
- k. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk onderbouwd waarom hier uit kan worden gegaan van een omgevingstype gemengd gebied in plaats van een rustige woonwijk. Zelfs als dit wel goed kan worden onderbouwd is de vraag waarom geen onderscheid gemaakt tussen de Deventerweg en Holterweg enerzijds, en de Heuvelstraat en Postelstraat anderzijds.
- l. Er is niet onderbouwd waarom de afstand tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en de gevel van de woningen aan de Postelstraat nog geen 5 meter bedraagt. Deze beperking van de richtlijnafstand vergt een nadere onderbouwing.
- m. Het is opvallend dat anders dan in het geldende bestemmingsplan Kern Laren 2008 geen bijlage is opgenomen over de toegestane maatschappelijke instellingen en de in acht te nemen afstand van de overige bebouwing.
- n. In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met geluidsbronnen. Niet onwaarschijnlijk is dat in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen geluidsreflecties zouden kunnen optreden. Dat vanwege de massa van het woongebouw, de ligging ten opzichte van de melkfabriek, het gesloten gebied en aan te brengen verharding en te verwachten verkeerbewegingen.
- o. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op de effecten op de bezonning.

- p. Er wordt nauwelijks aandacht besteed aan het onderwerp infrastructuur, zoals de langzaamverkeersverbinding naar de Deventerweg en de ontsluitingsweg.
- q. De gemeenteraad heeft als randvoorwaarde meegegeven dat aandacht moet worden besteed aan de groene inrichting van het terrein. Dit vereist dat ook hierop wordt ingegaan in de toelichting.
- r. Nu het ontwerp bestemmingsplan is afgestemd op een concreet bouwplan waarvan het ontwerp tevens ter inzage is gelegd, ligt het voor de hand om hier reeds op in te gaan.
- s. Nu de tweede bouwlaag volledig benut wordt, en er zowel op de eerste als tweede bouwlaag ramen zijn voorzien die zijn gericht op de tuinen aan de Deventerweg, Postelstraat en Heuvelstraat, kunnen de toekomstige bewoners vanaf de tweede bouwlaag in de tuinen kunnen blijven kijken. Tegen de avond zal ook de lichtinval waarneembaar zijn.
- t. Interbouwconsult heeft niet geprobeerd om draagvlak te creëren en/of de omwonenden bij de ontwikkeling te betrekken. Zo heeft Interbouwconsult weinig constructief gereageerd op de bezwaren van omwonenden. De reactie van 7 mei 2012 geeft geen blijk van een open houding, maar enkel uit verdediging van het plan. Ook de informatieavond van 15 november 2012 was niet bedoeld om de dialoog aan te gaan. De invulling van paragraaf 7.1 van de bestemmingsplantoelichting geeft dan ook blijk dat Interbouwconsult overleg en inspraak ziet als formaliteit. Hierdoor wordt de doelstelling van het hoofdstuk ondermijnd en worden tenminste de omwonenden tekort gedaan.

Antwoord:

- a. *Er is inderdaad geen schriftelijk verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingekomen. De gemeente Lochem heeft echter geen reden om te twijfelen aan de intenties van Interbouwconsult. Er is namelijk een overeenkomst ondertekend waarin de intenties zijn uitgesproken en afspraken zijn gemaakt over de leges voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan en het verhalen van eventueel toe te kennen planschade op Interbouwconsult.*
- b. *De gemeente Lochem is van oordeel dat de ruimtelijke onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan na verbetering / uitbreiding op verschillende punten voldoende is.*
- c. *De randvoorwaarden zijn tot stand gekomen door de beoordeling van de locatie en zijn omgeving. De gemeente Lochem beschikt niet over standaard randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is ook niet reëel omdat elke situatie anders is en op zich zelf beoordeeld moet worden. De parkeernorm zal nader worden toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- d. *Zoals gesteld onder a zal de toelichting op diverse punten worden verduidelijkt. De zorgbehoefte is onderbouwd op basis van de gemeentelijke nota "De Lochemse kernen in woonzorg-perspectief" en zal nader onderbouwd worden met het provinciale rapport "Kleinschalig groepswonen in Gelderland". Erkend wordt dat duidelijker uiteen kan worden gezet om wat voor woonvoorziening het gaat. Dit zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- e. *Gezien de op basis van onderzoeken veronderstelde behoefte is de verwachting dat het woonzorggebouw inderdaad in belangrijke mate kan worden gevuld met Larense ouderen. Echter niet kan worden uitgesloten dat op een gegeven moment ook ouderen uit andere kernen van het woonzorggebouw gebruik zullen maken.*
- f. *Het klopt dat bij de beantwoording van de zienswijzen die zijn kenbaar gemaakt ten aanzien van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Kern Laren 2008 is aangegeven dat het plangebied groen moet blijven en dat de bouw van woningen of andere gebouwen leidt tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving. Specifieke ontwikkelingen kunnen evenwel leiden tot nieuwe inzichten en andere afwegingen. Waarbij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de geëigende weg is om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Voorwaarde daarbij is dat wel sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met het initiatief om, mits voldaan is aan de gestelde randvoorwaarden, een woonzorggebouw te realiseren op het terrein achter de voormalige melkfabriek. De raad heeft daarbij overwogen om gezien het specifieke gebouw en de zeer specifieke doelgroep, waarbij er geen sprake is van zelfstandige woningen, medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Gezien de omgeving zijn daarbij een aantal randvoorwaarden gesteld. Erkend wordt dat de Groenvisie niet in de afweging is betrokken. De gemeentelijke Groenvisie heeft als doel de kwaliteit en waarde van het groen in de gehele gemeente vast te leggen, evenals de beleidskeuzes voor de komende 10 jaar. De visie biedt een eenduidig groenbeleid*

voor de gehele nieuwe Gemeente Lochem, waarbij de identiteit van de verschillende woonkernen wordt vastgelegd en versterkt waar mogelijk, met behulp van het aanwezige groen, of eventueel in de toekomst te verwerven groen; op deze wijze houdt elke woonkern toch zijn eigen karakter.

De Groenvisie dient als kader bij toekomstige stedenbouwkundige plannen in de verschillende woonkernen. Met behulp van de handvatten die in deze visie genoemd worden is een duidelijke richting gegeven aan de groene invulling.

In de Groenvisie is het plangebied aangewezen als gebruiksgebied. De gebruiksgebieden zijn openbare en functionele gebieden die op wijkniveau of zelfs dorpsniveau van belang zijn. Te denken valt aan sportterreinen, speelplekken, begraafplaatsen en parken. De beplanting in de gebruiksgebieden heeft tot doel om de locaties van de functies, die hier aanwezig zijn, af te scheiden van de omgeving ter wille van rust (begravingen) of om bescherming te bieden tegen wind of juist lawaai (sportterreinen). Ook dient het groen ter afscheiding (speelplekken) en natuurlijk ter aankleding. De beplanting heeft matige tot geen sierwaarde; de beplanting dient alleen ter afscherming en geeft een groene uitstraling. Te denken valt aan opgaande sierheesters, vrij groeiende of geschoren hagen, bosplantsoen, gazon en ruw gras. In de gebruiksgebieden komen bomen alleen voor in hun natuurlijke groeiwijze; geen knot- of leibomen. Bij de gebruiksgebieden kan geen groen afgestoten worden omdat het groen ter afscheiding of bescherming dient en de gebieden een belang hebben op dorps- of zelfs regionaal niveau.

Afgewogen is dat het plangebied een niet algemeen toegankelijk terrein dat in particulier eigendom is. Van een gebruiksfunctie als bedoeld in de groenvisie is dan ook geen sprake. Er heeft wel een afweging plaatsgevonden tussen open en groen houden van het plangebied en het toestaan van bebouwing. Er is daarbij een grotere waarde gehecht aan het bieden van een centrale plek in Laren voor een specifieke functie en doelgroep, dan het open en groen houden van het gebied. De gemeente Lochem hecht wel aan een groene inrichting van het terrein ter afscherming. De groene inrichting komt tot uitdrukking in de bijgevoegde inrichtingstekening.

- g. Het is zeker niet de bedoeling om de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen en gebouwen die op grond van het bestemmingsplan Kern Laren 2008 de bestemming 'Centrum' hebben, en daarmee ruime gebruiksmogelijkheden hebben, te beperken. Om die reden is nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Uit de zienswijzen is naar voren gekomen dat de toelichting ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering vragen oproept en nog onvoldoende is toegelicht. Om die reden wordt in deze nota van zienswijzen apart aandacht besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering.
- h. De gemeente Lochem is van oordeel dat na verbetering / uitbreiding op verschillende punten in de toelichting voldoende is toegelicht dat een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing mogelijk is.
- i. Aangezien het woonzorggebouw uitsluitend voorziet in intramuraal verblijf is er geen aanleiding om in te gaan op verzorgd wonen. Bij verzorgd wonen gaat het om volledig zelfstandige woningen die goed toegankelijk zijn en waarbij zorg op afroep kan worden ingekocht. Het beoogde woonzorggebouw voorziet in niet-zelfstandige woningen waarbij sprake is van 24-uurszorg en toezicht.
- j. De gemeenteraad heeft reeds in haar besluit van 21 mei 2012 overwogen dat het plangebied in de thans nog geldende structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 niet aangewezen is als inbreidingslocatie. De in deze structuurvisie aangewezen inbreidingslocaties zijn aangewezen voor woningbouw. Omdat het hier gaat om een woonzorggebouw, waarbij geen sprake is van zelfstandige woningen, die bedoeld is voor een zeer specifieke doelgroep, is aanleiding gezien om op de betreffende locatie inbreiding toe te staan voor een maatschappelijke functie.
- k. Een nadere onderbouwing wordt in de Nota van zienswijzen gegeven onder "bedrijven en milieuzonering".
- l. Een nadere onderbouwing wordt in de Nota van zienswijzen gegeven onder "bedrijven en milieuzonering".
- m. Het bestemmingsplan Kern Laren 2008 beoogt binnen de bestemming "Maatschappelijk" meerdere maatschappelijke functies mogelijk te maken. Vanuit de afweging om gezien de specifieke functie en doelgroep medewerking te verlenen aan een ontwikkeling op deze locatie, is er voor gekozen om een bestemmingsplan op maat te maken waarbij uitsluitend een woonzorggebouw is toegestaan. Andere maatschappelijke functies zijn dan ook niet toegestaan.

- n. *In de Nota van zienswijzen wordt onder “bedrijven en milieuzonering” geconcludeerd dat met een akoestisch onderzoek dient te worden onderbouwd dat eventuele geluidsbronnen van het woonzorggebouw geen onevenredige gevolgen heeft voor de nabij gelegen woningen. In het akoestisch onderzoek zijn de relevante geluidsbronnen betrokken.*
- o. *Als bijlage bij deze Nota van zienswijzen zijn beelden van schaduwwerking ten gevolge van het woonzorggebouw worden opgenomen. Enige schaduwwerking is onvermijdelijk. Uit de beelden blijkt dat de schaduwwerking beperkt blijft tot de momenten waarop de zon laag staat. Van een onevenredige schaduwwerking, waarbij omliggende panden en tuinen gedurende lange tijd in de schaduw liggen, is echter geen sprake. De maximale bouwhoogte zal aangepast worden tot 6,5 meter.*
- p. *In het bestemmingsplan wordt een inrichtingsplan opgenomen waaruit blijkt hoe de ontsluiting wordt vormgegeven. Door initiatiefnemer is in overleg met de grondeigenaar bekeken of een langzaam verkeersontsluiting richting de Deventerweg haalbaar is. Daarbij is geconcludeerd dat gezien de beperkte ruimte tussen de bebouwing aan de Deventerweg 8 en 10 een ontsluiting pas mogelijk is na herontwikkeling van een van de panden. De investering die daarmee gemoeid is staat niet in verhouding tot de meerwaarde van de ontsluiting en kan niet worden gedragen door initiatiefnemer.*
- q. *Dit is een terechte opmerking. In de toelichting zal aan de hand van een inrichtingstekening alsnog worden ingegaan op de groene inrichting.*
- r. *In de toelichting is weldegelijk ingegaan op het ontwerp van het woonzorggebouw. Bewust is het bestemmingsplan afgestemd op het ontwerp om de bouwhoogte en het bouwvlak zoveel mogelijk in te perken. Hiermee is beoogd zoveel mogelijk rechtszekerheid te creëren voor de omgeving. Zo is de maximaal toegestane bouwhoogte aangepast naar 6,5 meter. Dat de aandacht nu niet ten volle naar het bouwplan gaat is inherent aan de keuze om eerste een bestemmingsplanprocedure te doorlopen en vervolgens pas een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Dit is gebeurd op nadrukkelijk verzoek van de omgeving.*
- s. *Het is onvermijdelijk dat in een bebouwde omgeving nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met verlies van privacy voor de bewoners van omliggende woningen. Door voldoende afstand met omliggende woningen aan te houden en de bouwhoogte van het woonzorggebouw te beperken is er, naar oordeel van de gemeente Lochem, geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. Het bouwvlak is bovendien zodanig vorm gegeven dat de langste gevels op die plekken zijn gesitueerd waar de afstand tot omliggende woningen het grootst is.*
- t. *De gemeente Lochem is aanwezig geweest bij de informatieavond op 15 november 2012 en heeft geconstateerd dat van de zijde van Interbouwconsult en Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé uitvoerig is uitgelegd wat de plannen zijn en wat de redenen zijn geweest om het plan aan te passen ten opzichte van een eerder gepresenteerd ontwerp. Er is ook ruim voldoende gelegenheid geweest om vragen te stellen en te beantwoorden. Duidelijk is dat een dialoog van twee kanten moet komen. De gemeente Lochem heeft daarbij ervaren dat de omgeving volhardde in haar standpunt dat er in zijn geheel geen woonzorggebouw moet komen in het plangebied. Met die instelling is het onmogelijk om een dialoog te voeren over de invulling. Uit de georganiseerde bijeenkomsten en uit het contact dat Interbouwconsult naar eigen zeggen heeft gehad met omwonenden in maart en april 2012 blijkt dat Interbouwconsult wel degelijk heeft geprobeerd om omwonenden te betrekken bij de planontwikkeling.*

Zienswijze 6:

Samenvatting:

Reclamant geeft aan dat zij na beoordeling van de ingediende stukken geen opmerkingen heeft bij het bestemmingsplan en de hierin opgenomen waterparagraaf De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Antwoord:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 7 tot en met 19:

Samenvatting:

- a. Het plan is te complex voor de omgeving en heeft met een hoogte van 7 meter een te grote negatieve invloed op het woongenot van reclamanten.
- b. Voor reclamanten heeft het ontwerp een enorme impact op de privacy en bederf van uitzicht.

- c. Het verstoken blijven van lichtinval en het verdwijnen van uitzicht vanuit zowel de woning als de tuin wordt als zeer bezwaarlijk ervaren. Dit steekt temeer omdat er een andere locatie is waar het gebouw beter is te realiseren: Laren IV.
- d. De uiteenzetting van de bestemmingsplanwijziging was niet te vinden op de website van de gemeente Lochem;
- e. De 10 meter afstand die nodig is uit de milieuzonering is niet aangehouden ten aanzien van de percelen van reclamanten.
- f. Reclamanten zijn boos dat door Wakker Laorne wordt uitgedragen dat de Larense gemeenschap achter het plan staat terwijl de direct omwonenden hierover op geen enkele wijze zijn geïnformeerd voor 28 maart 2012.
- g. Het plangebied is bij calamiteiten onvoldoende bereikbaar. Bovendien maken reclamanten zich zorgen over mogelijke calamiteiten als gevolg van deze minimale toegang.
- h. Door de ontwikkeling groeit de parkeerdruk in de omgeving en zal ook de verkeersintensiteit flink toenemen.
- i. Het plan veroorzaakt in de avond- en nachtperiode veel lichthinder voor Heuvelstraat 1 en 2 bij het in- en uitrijden naar het plan.
- j. De uiteindelijke wens ter plekke was destijds een dorpsplein met winkels: ten tijde van het opstellen van het dorpsplan Laren is maar door 1 persoon deze locatie genoemd voor het woonzorggebouw.
- k. Wij hebben als omwonenden het gevoel dat onze belangen door de projectontwikkelaar en Wakker Laorne te gemakkelijk worden afgewimpeld. Ondanks toezeggingen hebben wij nooit verslagen ontvangen van besprekingen gevoerd tussen projectontwikkelaar en omwonenden.
- l. De gemeenteraad heeft aangegeven dat een goede inpassing van het gebouw een voorwaarde voor realisatie moet zijn. Ook hier blijven voor reclamanten nog veel vragen open.
- m. Voorgesteld wordt om een speelplaats op de gronden van het plangebied te maken, in plaats van een woonzorggebouw.
- n. Reclamanten hebben de indruk dat het woonzorggebouw niet volgens afspraak met alleen Larense bewoners wordt gevuld omdat Larense huisartsen hebben aangegeven dat maar een uiterst gering aantal mensen in Laren voor de aangeboden zorg in aanmerking zal/kan komen.
- o. In 2008 is een bestemmingsplan voor de kern Laren opgesteld door de gemeente Lochem. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied groen moet blijven en dat de bouw van woningen of andere gebouwen leidt tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving.
- p. In notulen van 2 september 2010 over de planontwikkeling geven adviseurs van de gemeente Lochem zelf aan dat het plan niet haalbaar is. Verzocht wordt om het plan eerst door een stedenbouwkundige te laten beoordelen en ook de provincie Gelderland erbij te betrekken. Reclamanten willen niet aankijken tegen een grote lange schutting of grote heg, of zelfs vanaf balkons of vanuit ramen worden bekeken.
- q. De bewoonster van de Heuvelstraat 1 maakt zich ernstig zorgen over haar privacy nu er sprake is van een uitweg vlak langs haar recent aangekochte woning.
- r. Reclamanten houden de mogelijkheid open om bij doorgang van de plannen een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.
- s. In het gebied leven steenmarters. Hiermee is echter geen rekening gehouden in de planontwikkeling en het flora- en faunaonderzoek.
- t. Reclamanten dringen aan op een goede en zorgvuldige afweging van belangen. Er zijn veel argumenten om te kiezen voor een andere locatie voor het woonzorggebouw. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat er het huidige plan niet goed is voorbereid en veel tegenstrijdigheden bevat.

Antwoord:

- a. *Het is onvermijdelijk dat in een bebouwde omgeving nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met verlies van woongenot en privacy voor de bewoners van omliggende woningen. Door voldoende afstand met omliggende woningen aan te houden en de bouwhoogte van het woonzorggebouw te beperken is er, naar oordeel van de gemeente Lochem, geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot en de privacy. Het bouwvlak is bovendien zodanig vorm gegeven dat de langste gevels op die plekken zijn gesitueerd waar de afstand tot omliggende woningen het grootst is.*
- b. *Zie a.*
- c. *In Nederland geldt geen recht op blijvend uitzicht. Rekening houdend met de directe omgeving en de daar aanwezige bouwhoogte is de hoogte van het woonzorggebouw beperkt tot twee*

bouwlagen (6,5 meter). De gemeente Lochem is van oordeel dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht. De gevolgen voor de licht inval zullen nader inzichtelijk worden gemaakt door beelden van de schaduwwerking van het woonzorggebouw. Naar aanleiding van de beelden is overwogen dat van een onevenredige beperking van de lichtinval geen sprake is. Nu verzocht is om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een woonzorggebouw op de locatie achter de voormalige melkfabriek dient afgewogen te worden of dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Een alternatieve locatie hoeft niet in de afweging te worden betrokken.

- d. Het ontwerpbestemmingsplan is weldegelijk te vinden op de gemeentelijke website. Onder "Leven en wonen → bestemmingsplannen" zijn de bestemmingsplannen te vinden die ter inzage liggen. In de lijst met ontwerpbestemmingsplannen staat ook het bestemmingsplan "Woonzorggebouw Heuvelstraat Laren". Op de betreffende internetpagina is een link opgenomen naar de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl waar het bestemmingsplan, zoals wettelijk voorgeschreven, op is geplaatst.
- e. Uit de zienswijzen is naar voren gekomen dat de toelichting ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering en daarmee de aan te houden afstand tot omliggende percelen vragen oproept en onvoldoende is toegelicht. Om die reden wordt in deze nota van zienswijzen apart aandacht besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering.
- f. De gemeente Lochem is niet verantwoordelijk voor de communicatie door Wakker Laorne. Nu er uitsluitend zienswijzen zijn ingediend door omwonenden van het plangebied concludeert de gemeente Lochem dat het bestemmingsplan weldegelijk draagvlak heeft onder de Larense bevolking.
- g. Door de Brandweer en Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland is geconcludeerd dat de ontsluiting voldoende is. Het advies wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- h. De initiatiefnemer voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is dan ook geen aanleiding om aan te nemen dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt. De omvang van het woonzorggebouw is niet zodanig dat de verkeerstoeiname vanwege bevoorrading en komen en gaan van bezoekers en personeel dat de Heuvelstraat dit niet kan dragen. De Heuvelstraat wordt aangemerkt als een erftoegangsweg B is, die op basis van het gemeentelijke verkeersbeleid een capaciteit heeft van 1000 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van ervaring is geoordeeld dat de verkeersbewegingen ten gevolge van het woonzorggebouw niet leiden tot een overschrijding van dat aantal.
- i. In de avonduren zal er slechts in beperkte mate sprake zijn van in- en uitrijdend verkeer van motorvoertuigen van en naar het woonzorggebouw. In de periode 22:30 – 23:00 uur zullen er 4 personen uit de avonddienst vertrekken en zal er 1 persoon voor de nachtdienst komen. Voor de avondperiode wordt uitgegaan van gemiddeld 6 bezoeker per avond die met de auto komen. Het totale aantal verkeersbewegingen in de avonduren bedraagt dan ook 17. In de nachtperiode worden, afgezien van zeer incidentele arts-/ambulancebezoeken, geen verkeersbewegingen verwacht. Gezien het aantal verkeersbewegingen blijft de hinder dan ook beperkt. Hinder door inschijnende koplampen kan voor de Heuvelstraat 1 aanzienlijk worden beperkt door het aanbrengen van schuttingen en/of afschermend groen (zie inrichtingsplan).
- j. Wakker Laorne heeft inderdaad de wens geuit om ter plaatse een dorpsplein te realiseren, maar heeft na beoordeling van de stedenbouwkundige studie van mRO B.V. overwogen dat het op dit moment niet realistisch is om de ontwikkeling van het woonzorggebouw te verbinden aan de ontwikkeling van een woonzorggebouw. Het door reclamant, op basis van de resultaten van een door Wakker Laorne gehouden enquête, veronderstelde geringe draagvlak onder de Larense bevolking voor een woonzorggebouw in het plangebied, komt niet tot uiting in de hoeveelheid ingediende zienswijze. Uit de ingediende zienswijzen concludeert de gemeente Lochem dat uitsluitend omwonenden moeite hebben met de voorgestane ontwikkeling.
- k. De gemeente Lochem kan, daar waar het gaat om individuele gesprekken tussen Interbouwconsult en omwonenden, niet beoordelen of er toezeggingen zijn gedaan over verslaglegging en of deze zijn nagekomen. Het is de gemeente Lochem wel bekend dat er geen toezeggingen zijn gedaan over verslaglegging van de op 28 maart 2012 en 15 november 2012 georganiseerde informatieavonden.
- l. De gemeenteraad heeft randvoorwaarden opgesteld om te komen tot een goede inpassing. De gemeente concludeert dat aan deze randvoorwaarden is voldaan. Daarbij wordt wel ingezien dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende beeld gegeven is van de beoogde groene inrichting van het terrein. Met de bijgevoegde inrichtingstekening wordt dit gebrek hersteld.

- m. *Nu verzocht is om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een woonzorggebouw dient afgewogen te worden of dit in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Een alternatieve invulling hoeft niet in de afweging te worden betrokken. De gemeente Lochem kan de grondeigenaar ook niet dwingen om het plangebied als speeltuin in te richten en open te stellen.*
- n. *De stelling van de Larense huisartsen wordt op geen enkele wijze onderbouwd en lijkt te zijn gebaseerd op het huidige aantal cliënten van de betreffende huisartsen. Bovendien wordt met de zienswijze voorbij gegaan aan het feit dat de ontwikkeling van het woonzorggebouw decentralisatie van de zware zorg tot doel heeft. Uit de nota "De Lochemse kernen in beeld" blijkt voor Laren een verondersteld tekort van 22 eenheden voor intramuraal verblijf. Het meer recente rapport "Kleinschalig groepswonen in Gelderland", opgesteld in opdracht van de provincie Gelderland, laat voor de kern Laren in 2019 een tekort zien van 20 eenheden voor mensen met dementie. Met de ontwikkeling van het woonzorggebouw wordt dan ook weldegelijk voorzien in een behoefte.*
- o. *Het klopt dat bij de beantwoording van de zienswijzen die zijn kenbaar gemaakt ten aanzien van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan Kern Laren 2008 is aangegeven dat het plangebied groen moet blijven en dat de bouw van woningen of andere gebouwen leidt tot een ongewenste verdichting en intensivering van de woonomgeving. Specifieke ontwikkelingen kunnen evenwel leiden tot nieuwe inzichten en andere afwegingen. Waarbij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan de geëigende weg is om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Voorwaarde daarbij is dat daarbij wel sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op 21 mei 2012 heeft de gemeenteraad besloten om in te stemmen met het initiatief om, mits voldaan is aan de gestelde randvoorwaarden, een woonzorggebouw te realiseren op het terrein achter de voormalige melkfabriek. De raad heeft daarbij overwogen om gezien het specifieke gebouw en de zeer specifieke doelgroep, waarbij er geen sprake is van zelfstandige woningen, medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Gezien de omgeving zijn daarbij een aantal randvoorwaarden gesteld.*
- p. *De constatering van reclamant is juist. Er zijn ambtelijk inderdaad twijfels geuit bij de locatie. Uiteindelijk hebben de specifieke doelgroep en de voor die doelgroep gewenste centrale ligging in de kern Laren de doorslag gegeven om wel medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. Daarbij is gebruik gemaakt van een stedenbouwkundige studie die in opdracht van Wakker Laorne is uitgevoerd door mRO B.V. De provincie hoeft niet in de ontwikkeling te worden betrokken omdat er geen provinciale belangen aan de orde zijn.*
- q. *Het is onvermijdelijk dat in een bebouwde omgeving nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met verlies van privacy voor de bewoners van omliggende woningen. Het verlies aan privacy vanwege de in- en uitrit kan aanzienlijk worden beperkt door een goede inpassing. Interbouwconsult gaat graag in overleg met de bewoonster van de Heuvelstraat 1 over de inpassing.*
- r. *Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan een verzoek om planschade worden ingediend. Eventueel toe te kennen planschade wordt verhaald op de ontwikkelende partij.*
- s. *Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat er geen beschermde plant- en diersoorten zijn aangetroffen in het plangebied. Enkel de bewering dat er steenmarters in het plangebied leven, is onvoldoende om de conclusies van de quickscan te weerleggen. Er zal door middel van een onderzoek moeten worden aangetoond dat de bevindingen uit de quickscan onjuist zijn.*
- t. *De gemeente Lochem is van oordeel dat er weldegelijk een goede afweging van belangen heeft plaatsgevonden. Wel wordt aanleiding gezien om de ruimtelijke onderbouwing, zoals die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, op diverse punten kan worden aangescherpt.*

Zienswijze 20

Samenvatting:

De zienswijze is voor een deel gelijk aan de zienswijzen 7 tot en met 19. Aanvullende daarop wordt het volgende aangedragen:

- a. De in-/uitrit is erg smal en loopt rakelings langs de tuin van reclamant.
- b. Reclamant vreest voor stank- en geluidsoverlast. Vooral 's nachts bij wisseling van de diensten.
- c. Reclamant vraagt zich af of nagedacht is over de situatie bij brand.
- d. De ontwikkeling leidt tot een zeer grote aantasting van wooncomfort en privacy.

- e. Bij de koop van de woning is door de makelaar aangegeven dat het plangebied de bestemming 'Groen' heeft en dat vaag wordt gedacht over de ontwikkeling van enkele bejaardenwoningen.
- f. Reclamant stelt voor dat Interbouwconsult of de gemeente haar woning koopt opdat er meer ruimte is voor de ontsluiting.

Antwoord:

- a. *De in- en uitrit is voldoende breed om twee auto's elkaar te kunnen laten passeren. Het is de gemeente bekend dat de ruimte beperkt is en dat de in- en uitrit dicht langs de tuin van reclamant loopt.*
- b. *De verkeersdruk van het woonzorggebouw is beperkt en leidt dan ook niet tot onevenredige stank- en geluidsoverlast. In de nacht is er geen sprake van wisseling van diensten.*
- c. *Over het aspect veiligheid is advies gevraagd bij de Brandweer en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland. Uit het advies blijkt dat het aspect veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.*
- d. *Het is onvermijdelijk dat in een bebouwde omgeving nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan met verlies van woongenot en privacy voor de bewoners van omliggende woningen. Door voldoende afstand met omliggende woningen aan te houden en de bouwhoogte van het woonzorggebouw te beperken tot 6,5 meter is er, naar oordeel van de gemeente Lochem, geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot en de privacy. Het bouwvlak is bovendien zodanig vorm gegeven dat de langste gevels op die plekken zijn gesitueerd waar de afstand tot omliggende woningen het grootst is.*
- e. *De gemeente Lochem is niet verantwoordelijk voor de informatievoorziening door makelaars. Gezien het bericht van de makelaar dat "vaag wordt gedacht over de ontwikkeling van enkele bejaardenwoningen" had reclamant er goed aangedaan om nadere informatie in te winnen bij de gemeente.*
- f. *Nu overwogen is dat de ontsluiting voldoende is, is er geen aanleiding om tot aankoop van de woning over te gaan. Bovendien gaat het om een particulier initiatief ten aanzien waarvan de gemeenteraad heeft aangegeven dat de planontwikkeling volledig voor rekening van de initiatiefnemer komt.*

Bedrijven en milieuzonering

Om er voor te zorgen dat het woonzorggebouw goed wordt ingepast in zijn omgeving is milieuzonering een hulpmiddel. Milieuzonering zorgt ervoor dat dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. De VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" vormt een erkende handreiking voor milieuzonering.

Een woonzorggebouw, in het kader van milieuzonering kan er gezien de geboden 24-uurs zorg gesproken worden van een verpleeghuis, is een bijzondere functie. Een verpleeghuis is namelijk in het kader van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige bestemming en verdient dan ook bescherming tegen geluid ten gevolge van verkeer en bedrijvigheid. Uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering blijkt echter ook dat een verpleeghuis wordt beschouwd als een bedrijf waarvoor ten gevolge van geluid een richtafstand geldt van 30 meter ten opzichte van woningen. Omdat het beoogde woonzorggebouw in Laren zowel omgeven is door bedrijven als door woningen verdienen beide uitgangspunten aandacht in de milieuzonering.

Woonzorggebouw als geluidsgevoelige bestemming

Zoals gezegd is een verpleeghuis/woonzorggebouw op grond van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige bestemming. In dit geval is de Wet geluidhinder niet van toepassing omdat het plangebied is omgeven door 30 km/u wegen en niet is gelegen op een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd bedrijventerrein. Dit betekent dat de bescherming tegen geluid via de invulling van een "goede ruimtelijk ordening" zal moeten plaatsvinden.

In de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) die bij de afweging van geluid van bedrijven in dit geval is gebruikt, wordt de term milieugevoelige functie gehanteerd. Als voorbeelden worden daar woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfrecreatie genoemd.

Direct aangrenzend aan het plangebied liggen aan de Holterweg, Deventerweg en Postelstraat gronden en gebouwen die op grond van het geldende bestemmingsplan "Kern Laren 2008" de bestemming 'Centrum' hebben. Binnen deze bestemming zijn bedrijven en voorzieningen toegestaan op grond van de VNG-brochure maximaal milieucategorie 2 kennen, en daarmee in verband met geluid een richtafstand van 30 meter kennen.

De richtafstand dient te worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven, en andere milieubelastende functies (in dit geval de bestemming 'Centrum'), toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van het woonzorggebouw. Duidelijk is dat de gevels van het woonzorggebouw gesitueerd kunnen worden binnen 30 meter van de grens van de bestemming 'Centrum'. De richtafstand van 30 meter is echter afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype zoals een rustig buitengebied.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid e toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De gemeente Lochem is van oordeel dat het plangebied in combinatie met de omliggende bedrijven en andere functies aan de Holterweg 3 (de voormalige melkfabriek), de Deventerweg (bestemming 'Centrum' en de Postelstraat 4-6 (kinderopvang) beschouwd mag worden als een gemengd gebied. Hoewel er ook woningen aan de Deventerweg zijn gelegen, kan worden gesteld dat er sprake is van een matige functiemenging. Bovendien hecht de gemeente er aan dat de brede gebruiksmogelijkheden van gronden en gebouwen in het centrum van Laren in stand te laten. Uitrust van functies moet dan ook in de toekomst mogelijk blijven.

In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de richtafstand tussen de grens van de bestemming 'Centrum' en de uiterste situering van de gevel van het woonzorggebouw minimaal 10 meter dient te bedragen. Aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het woonzorggebouw voor wat betreft het aspect milieuzonering en bezien vanuit de omliggende bedrijven niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Woonzorggebouw als bedrijf

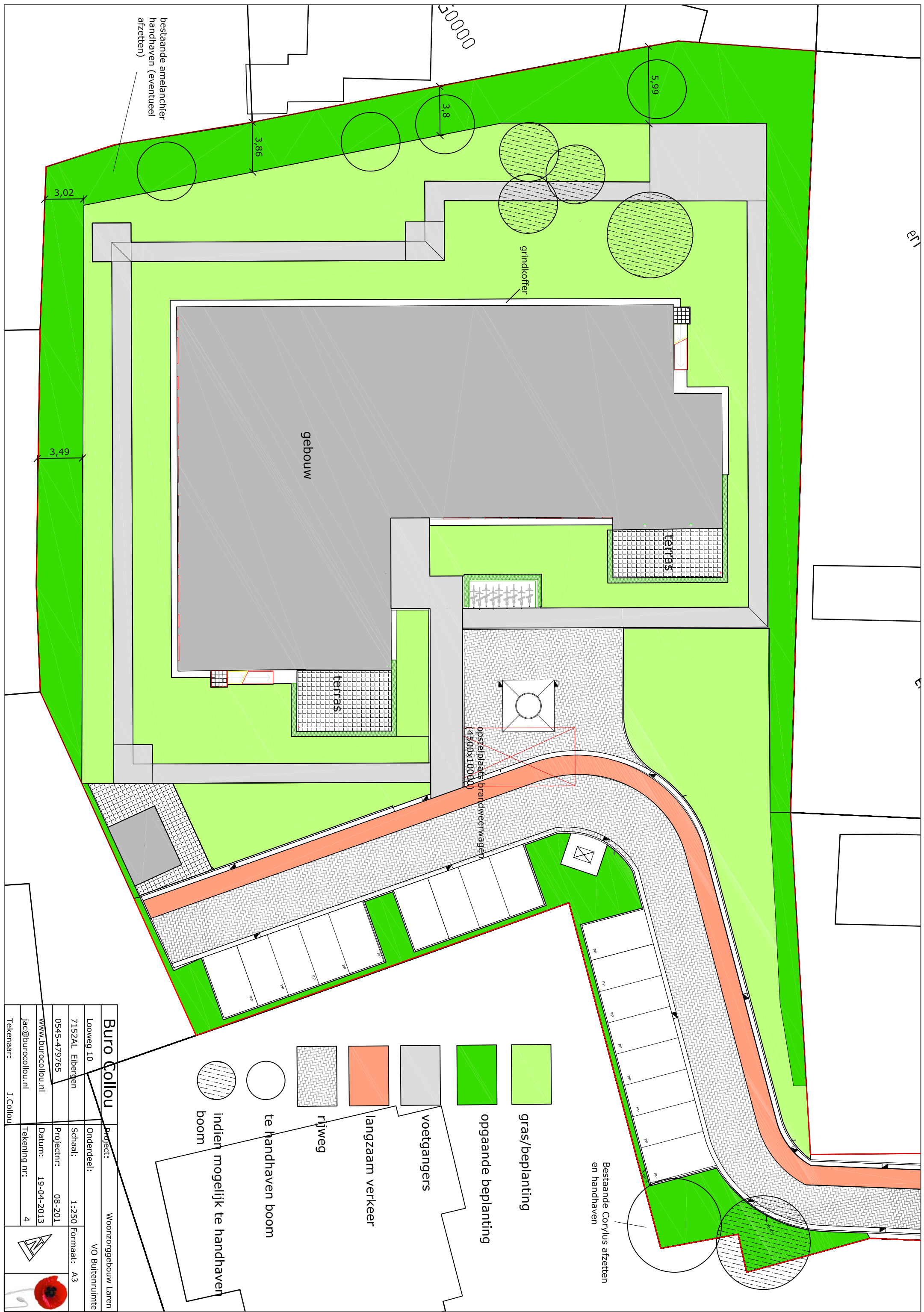
Op grond van de VNG-brochure kan een verpleeghuis/woonzorggebouw ook beschouwd worden als een milieubelastende activiteit. In de VNG-brochure uit 2009 wordt het volgende aangegeven ten aanzien van verpleeghuizen:

SBI-2008	Omschrijving	Afstanden in meters					C	Indices			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Licht
871	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1P	1		

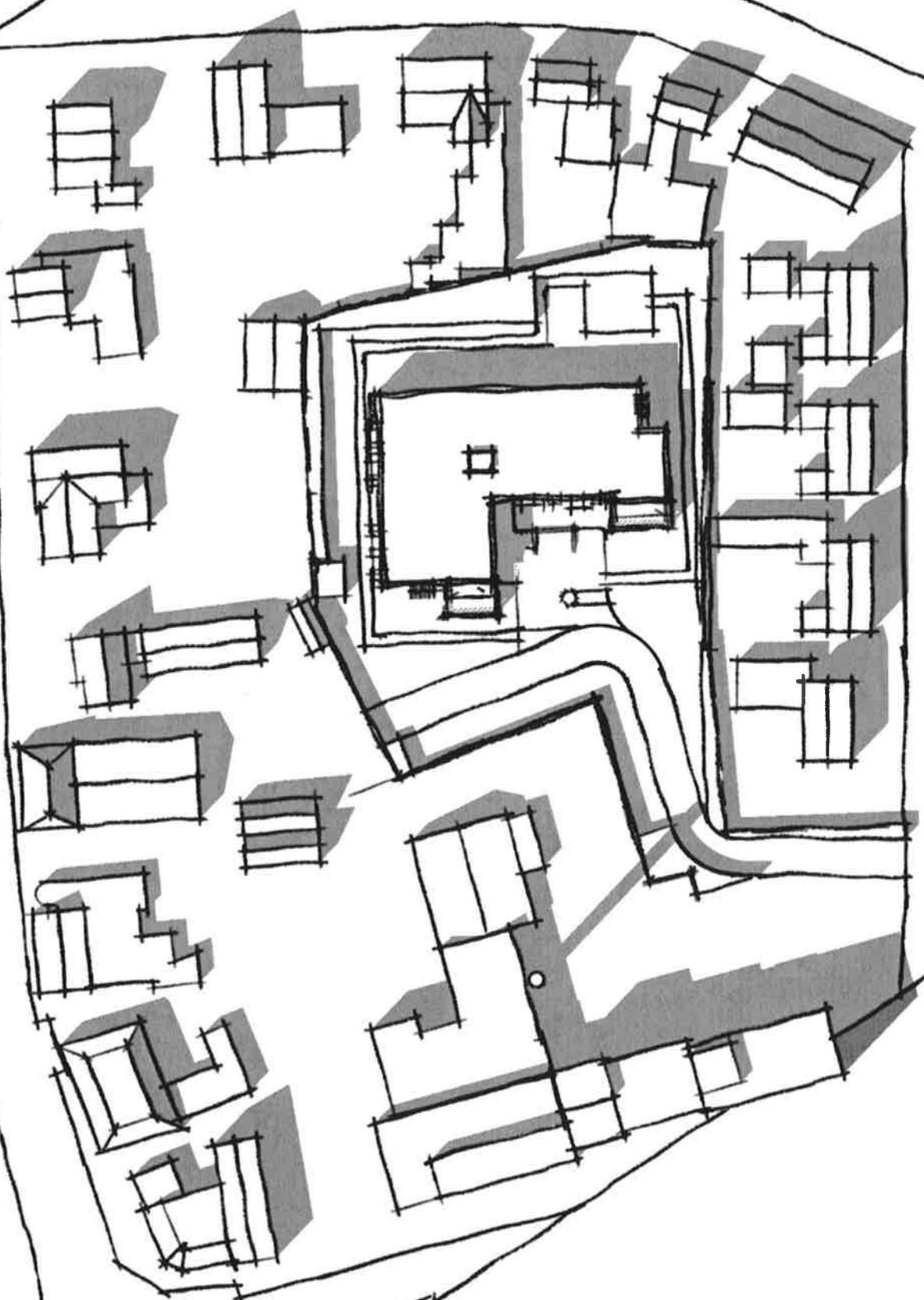
Vanuit een continue geluidsproductie geldt een richtafstand van 30 meter tussen het woonzorggebouw en de omliggende woningen. Hier is geredeneerd vanuit een rustige woonwijk. Dit wordt ook rechtvaardig geacht aangezien aan de Heuvelstraat en de Postelstraat uitsluitend woningen zijn gesitueerd. Bovendien is een aanzienlijk deel van deze woningen buiten de invloedssfeer (meer dan 30 meter) van bestaande bedrijven en andere functies gelegen.

In dit geval dient te worden gemeten vanuit de bestemmingsgrens van het woonzorggebouw tot de uiterste situering van de gevel van de woningen die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Omdat in principe binnen de bestemming 'Wonen' tot op de achterste perceelsgrens mag worden gebouwd, is duidelijk dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter. In dat geval dient door middel van akoestisch onderzoek inzichtelijk worden gemaakt of de ontwikkeling van het woonzorggebouw in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen niet wordt aangetast.

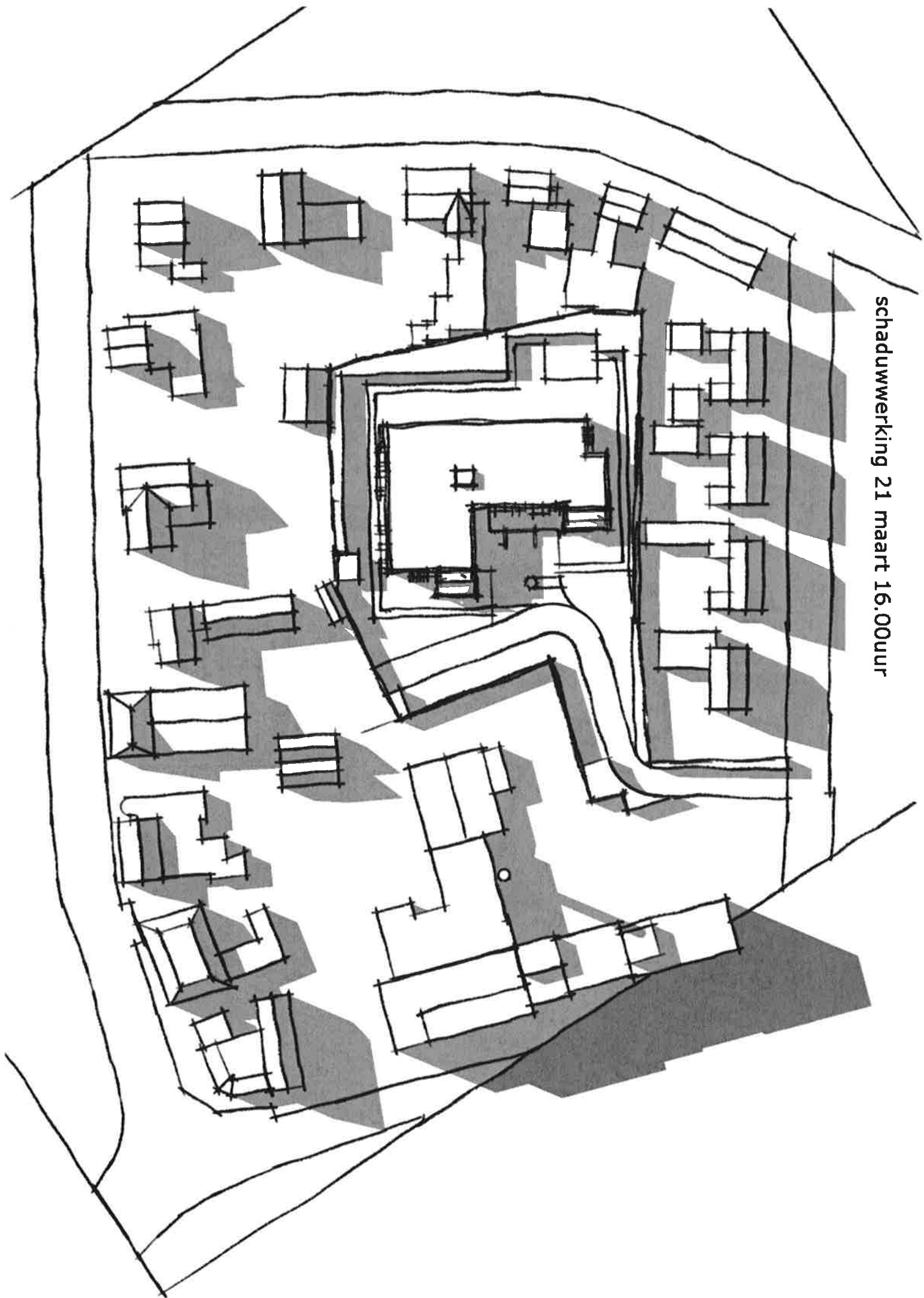
De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat geluid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een woonzorggebouw, mits op of tegen de perceelsgrens met de woningen aan de Heuvelstraat 1, 3 en 5 een dichte schutting met een hoogte van 2 meter wordt geplaatst.



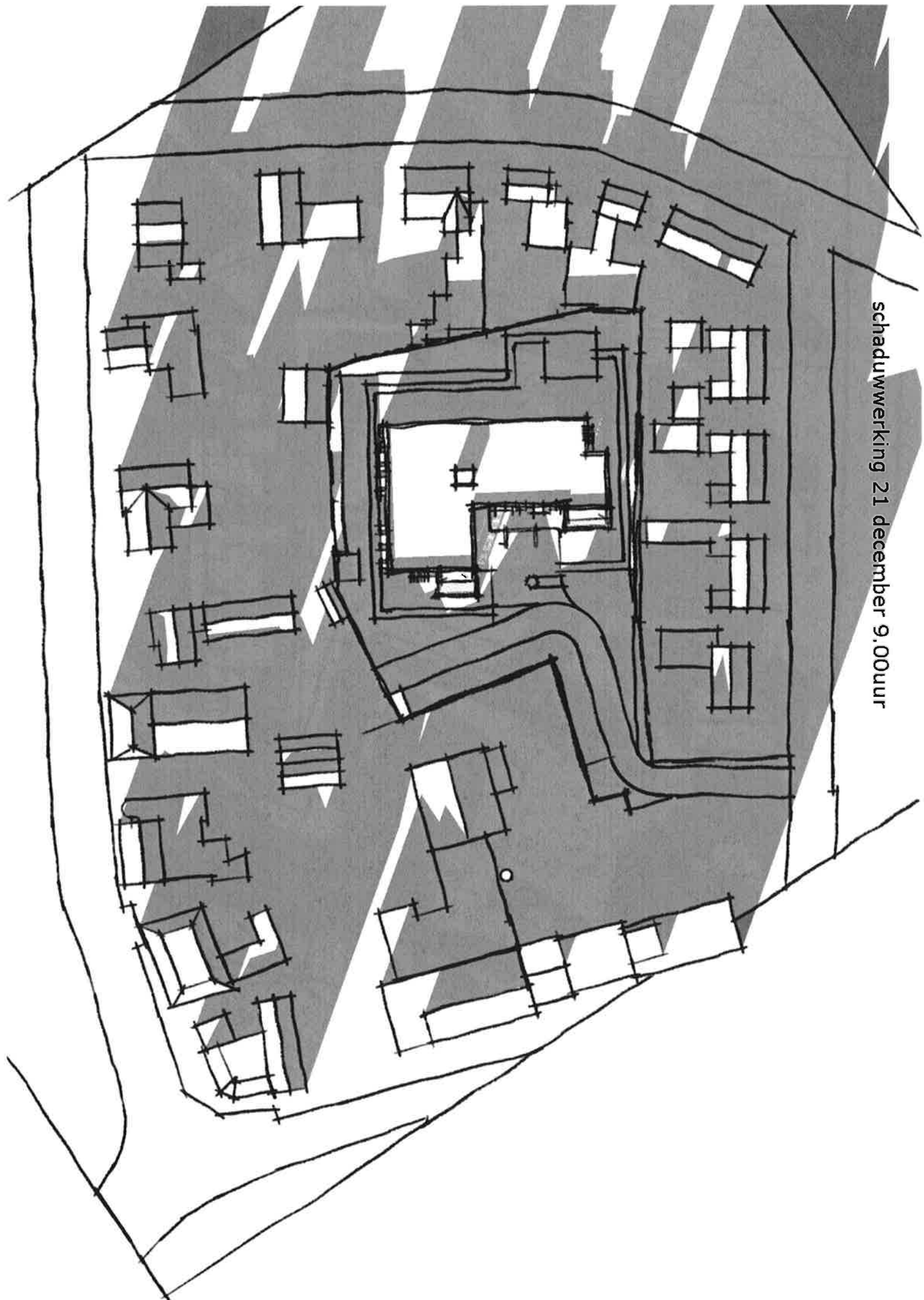
schaduwwerking 21 maart 12.00uur



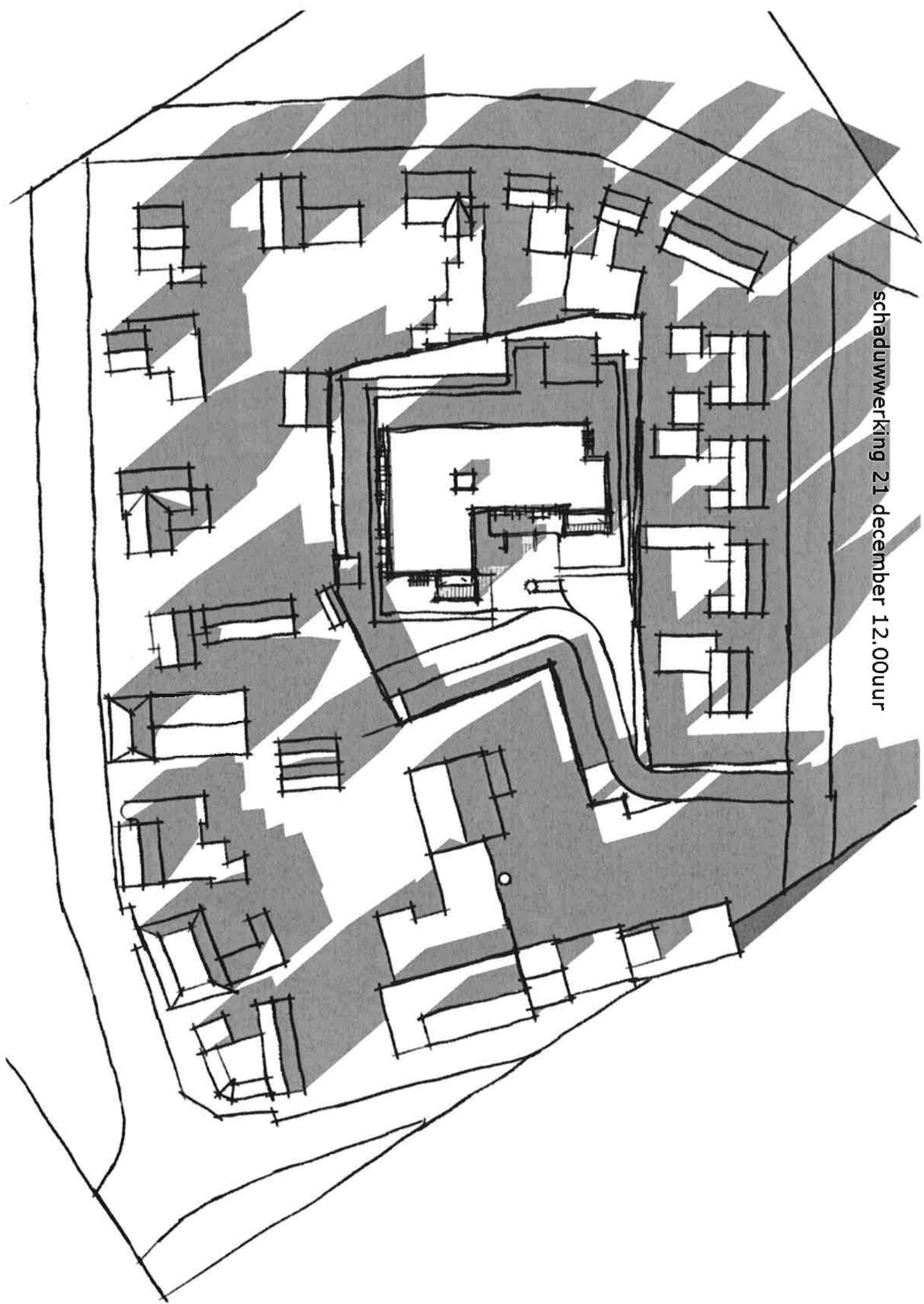
schaduwwerking 21 maart 16.00uur



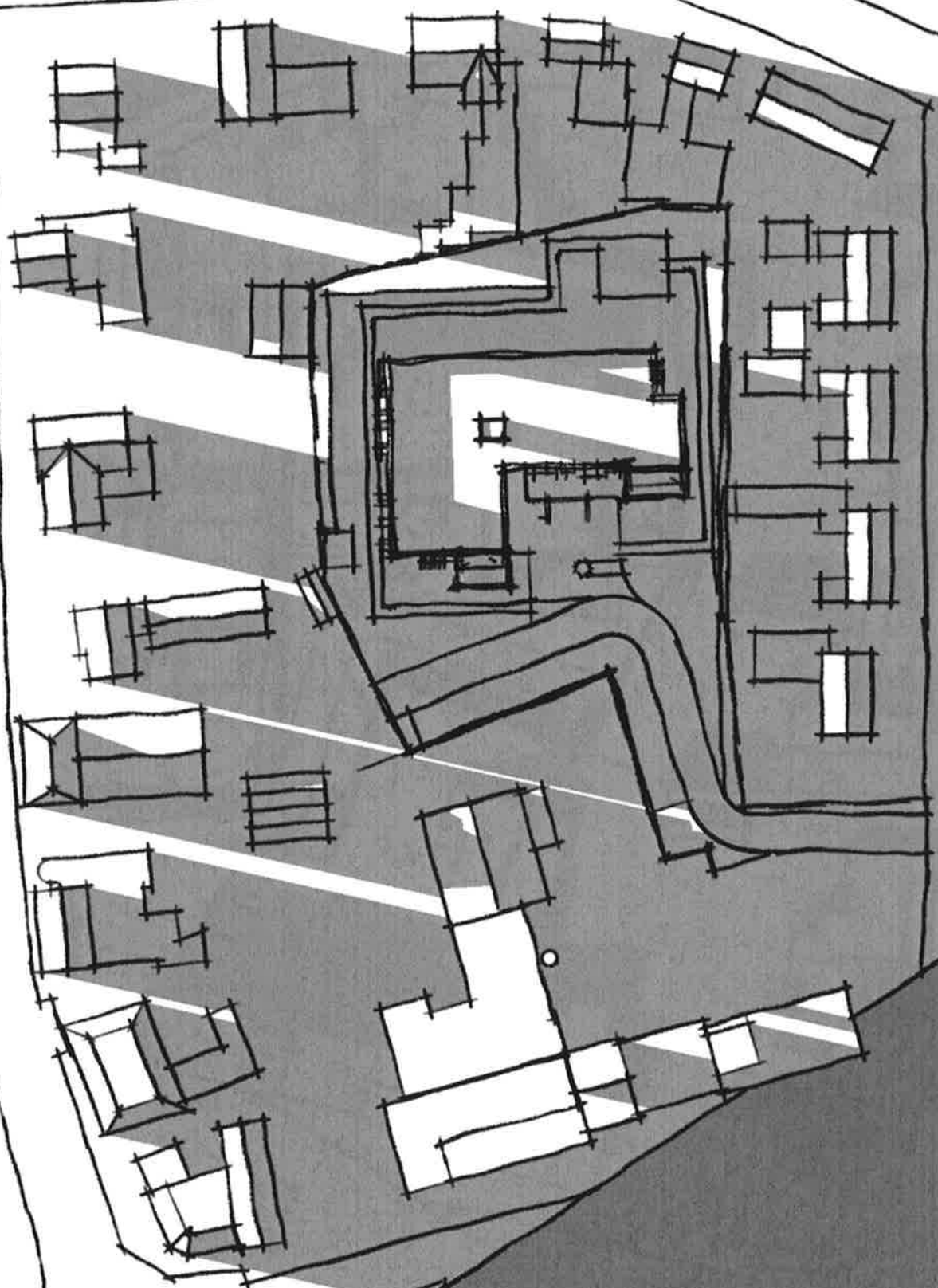
schaduwwerking 21 december 9.00uur



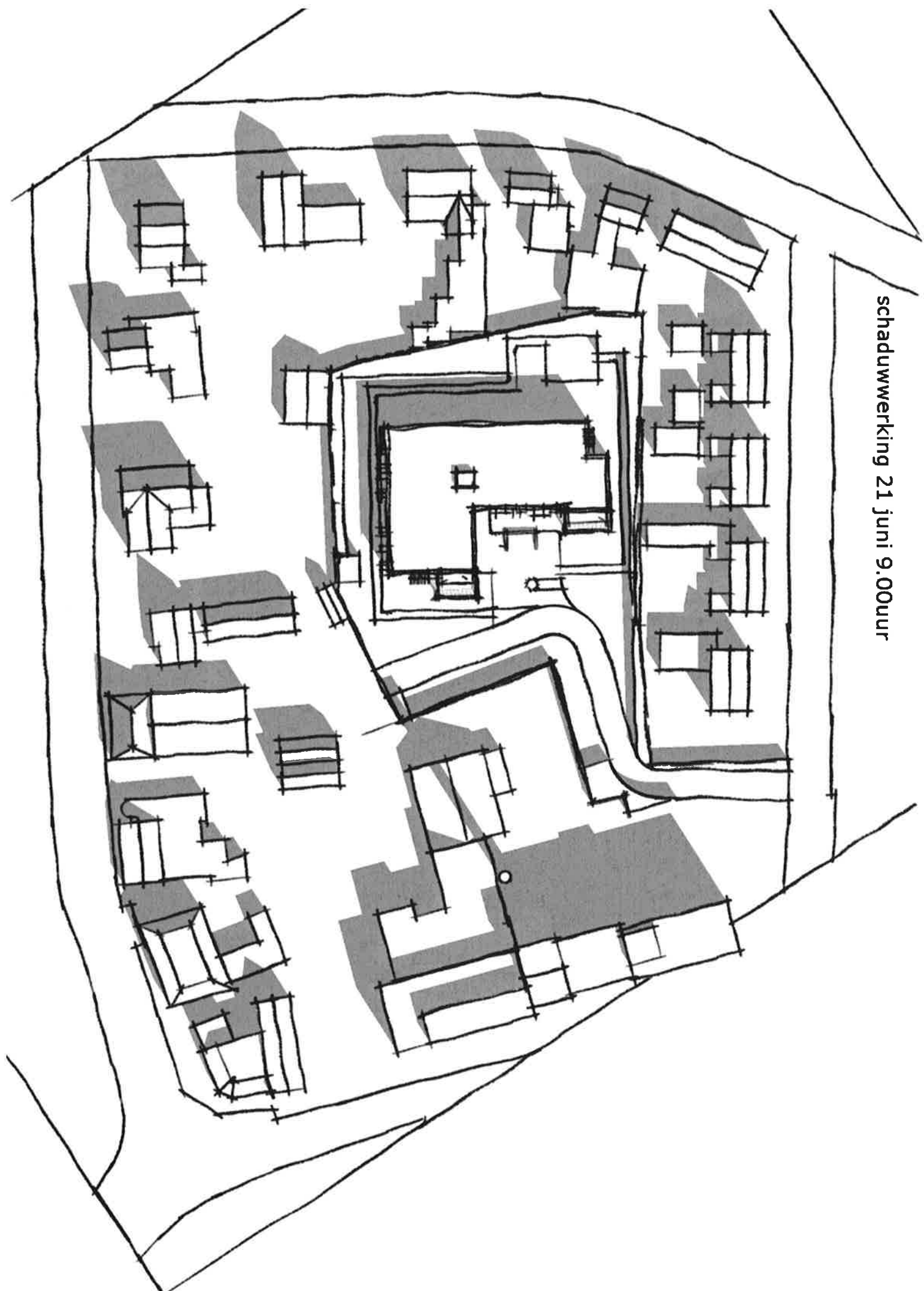
schaduwwerking 21 december 12.00uur



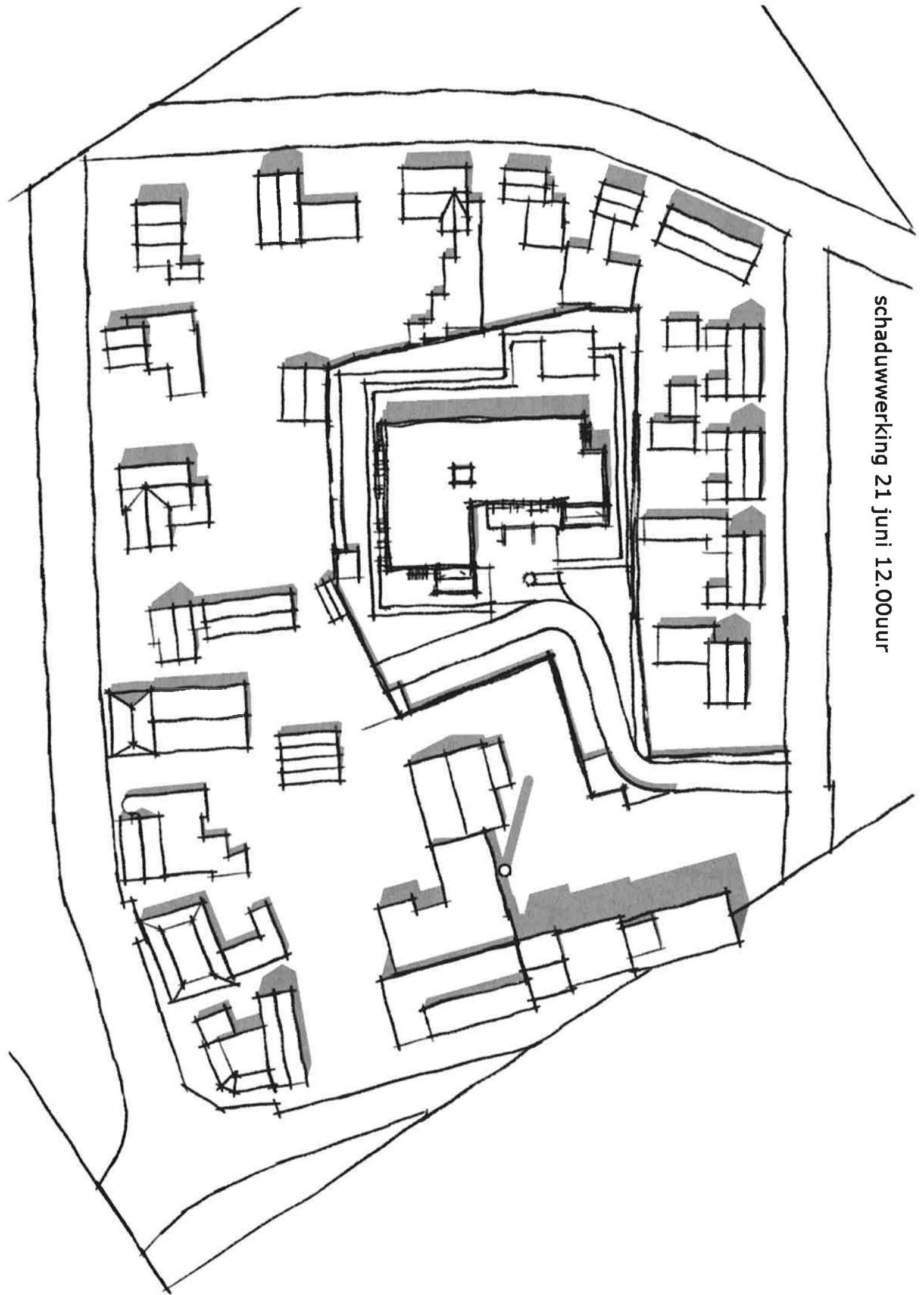
schaduwwerking 21 december 16.00uur



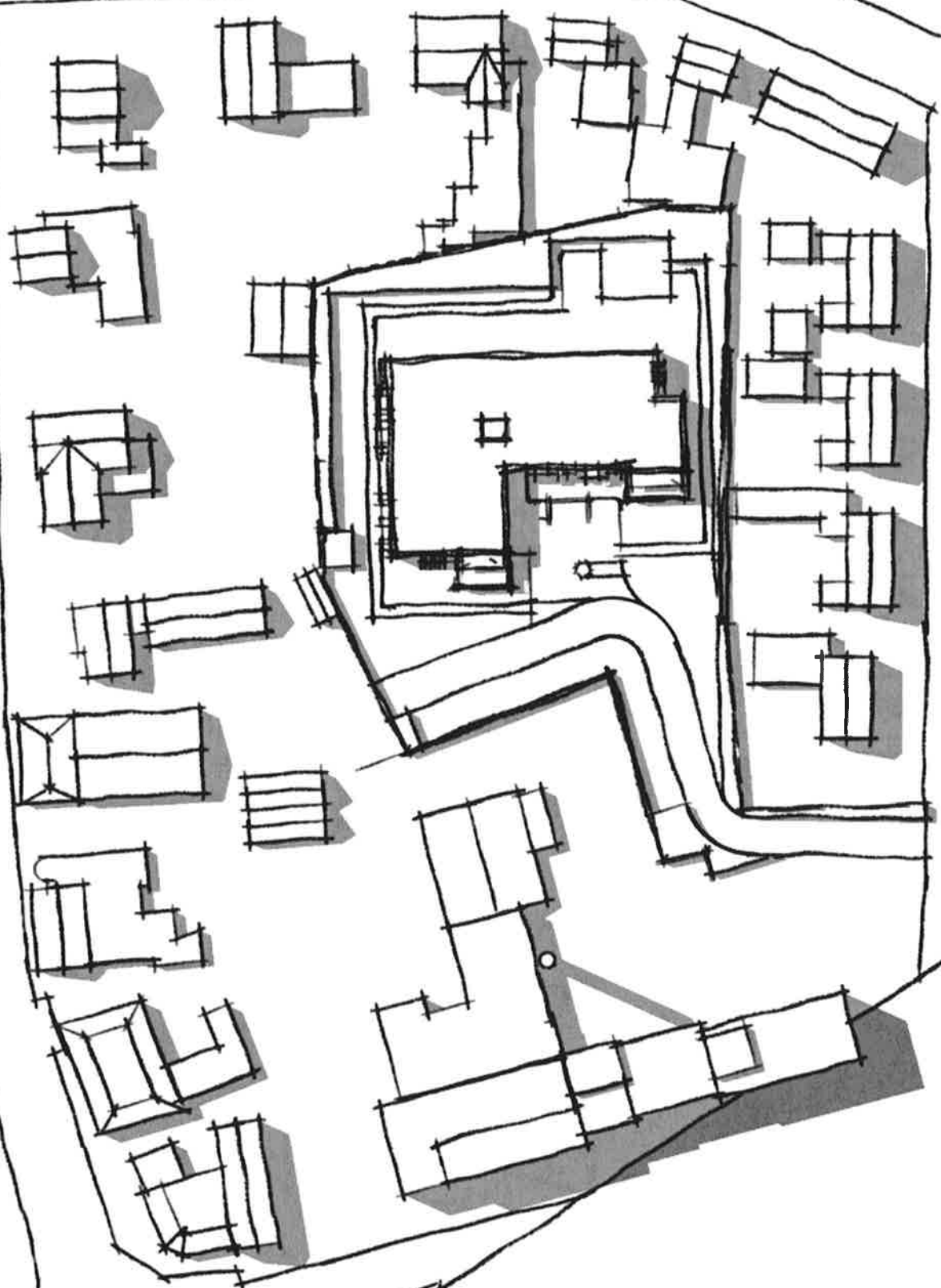
schaduwwerking 21 juni 9.00uur



schaduwwerking 21 juni 12.00uur



schaduwwerking 21 juni 16.00uur



schaduwwerking 21 maart 9.00uur

