

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HOSPICE

Versie: 23 maart 2015

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 december 2015 tot en met 27 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan -met overige relevante stukken- is gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.waddinxveen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ontvangen. In deze nota is de zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ontvangen, doch gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen in plaats van aan de gemeenteraad. De brief is overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgeleid naar de gemeenteraad. De zienswijze is ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is samengevat en hieronder beantwoord. Aangegeven is of deze al dan niet gegrond is en of het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd.

Noodzaak

Samenvatting

Reclamant geeft aan niet tegen een hospice te zijn. De reclamant heeft wel vraagtekens bij de noodzaak van de nieuwbouw van een hospice op deze plek. Er staan in de gemeente diverse gebouwen leeg, die prima verbouwd kunnen worden tot een hospice. De reclamant betreurt het dat het massieve gebouw nu pal voor hun uitzicht vanuit hun woning gebouwd moet worden.

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is de behoefte uiteengezet aan een hospice in Waddinxveen en de regio.

Voorafgaand aan de verkrijging in 2014 van de bouwkaavel aan de Florijnweg heeft initiatiefnemer op ons verzoek onderzoek gedaan naar diverse bestaande (leegstaande) panden. Hoofdzakelijk zijn deze panden gelegen in Waddinxveen, met uitzondering van één pand dat gelegen is in Boskoop (hieronder apart vermeld).

Het betreft de volgende gebouwen:

- woonwerkvilla Kastanjelaan;
- Eben Haëzerschool Jan Dorrekensgade Oost;
- villa Woubrecht;
- pastorie Sniepweg;
- kantoorpand Ieplan en
- gezondheidscentrum Linnaeusweg Boskoop,

daarnaast hebben wij een aantal gemeentelijke panden voorgedragen:

- bibliotheek Juliana van Stolberglaan;
- buurthuis de Boog aan de Staringlaan;
- muziekschool aan de Kerkstraat;
- woningen naast begraafplaats Gouwehof;
- schoolgebouw Sint Victorwijk;
- schoolgebouw Essengarde en
- schoolgebouw Wingerd.

De panden zijn door een architect bekeken op de verbouwingsmogelijkheden teneinde deze geschikt te maken voor een hospice. Enkele malen zijn door de architect zelfs verbouwingstekeningen gemaakt. Door de specifieke functionele en bouwkundige eisen die een hospice kent, is geen van de panden geschikt gebleken. Daarom is uitgeweken naar een bouwkaavel in een te ontwikkelen woongebied aan de rand van de bebouwde kom in Waddinxveen. Deze keuze is mede ingegeven doordat de eigenaar van dat te ontwikkelen woongebied zijn grond aan de stichting ter beschikking heeft willen stellen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening achten wij een dergelijk gebouw met de hierbij behorende functie passend in de omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Verbreden van de sloot

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat zij blij is dat er in een voorfase overleg is geweest, maar dat niet alle gemaakte afspraken terug zijn te vinden op de plankaart. Het bouwvlak is slechts een klein beetje verschoven. De verbreding van de sloot van 4 naar 6 meter zien reclamanten niet terug op de plankaart.

Beantwoording

De sloot voldoet aan de maten die het Hoogheemraadschap wenst en vanuit waterkwaliteit of –kwaliteit hoeft deze niet breder te worden, dit is dan ook niet aangepast op de verbeelding. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is er ook geen aanleiding voor een bredere sloot dan hier is opgenomen. Binnen de bestemming wonen is het graven van water overigens ook mogelijk en de afspraken die bestaan tussen initiatiefnemer en reclamant kan initiatiefnemer nakomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Verlies woongenot, privacy uitzicht

Samenvatting

De reclamant stelt dat het een tamelijk massief plan op korte afstand van hun woning betreft. De reclamant geeft aan dat er nu nog een vrij uitzicht bestaat en er sprake is van een landelijke ligging. Dit wijzigt in het

zicht op een flink gebouw. Van de landelijke ligging blijft niets meer over. Naast aantasting van uitzicht, is er sprake van aantasting van hun privacy.

Beantwoording

De hospice heeft een omvang die groter is dan een normale twee-onder-een-kapwoning. Het is evenwel niet zo groot dat het niet passend is in haar omgeving. Hierbij wordt aangetekend dat het landschap aan de Plasweg door de verwezenlijking van het sportpark 't Suyt, de woonwijk 't Suyt en de woningen van plan Nooitgedacht al veranderd is. Een voorziening als de hospice is vanuit oogpunt van planologie passend in de omgeving en qua uitstraling, vorm en omvang te vergelijken met een grote twee-onder-een-kapwoning. Reeds lang zijn er plannen om dit gebied aan te passen naar een meer stedelijke omgeving. In die meer bebouwde omgeving passen ook maatschappelijke voorzieningen (van beperkte omvang), zoals deze.

In een dorp of aan de randen daarvan is sprake van (enige mate van) inblik en een beperkte privacy, dit heeft te maken met de aard van het gebied. De afstanden en daarmee verlies aan privacy en inblik tussen de bebouwing van reclamant en de hospice zijn vergelijkbaar met andere plaatsen in Waddinxveen. Uiteraard is het vervelend als vrij uitzicht verloren gaat, maar in Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht. Hierover heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich herhaaldelijk uitgesproken. Concluderend kan niet uitgesloten worden dat het woongenot van reclamanten op de bovengenoemde aspecten wordt verminderd, dit weegt echter niet op tegen het maatschappelijk voordeel van een hospice op deze plaats in Waddinxveen. De hospice is een particulier initiatief dat maakt dat er in Waddinxveen een voorziening is waar behoefte naar is. De overheid vraagt in toenemende mate aan particulieren om 'publieke' taken uit te voeren en vraagt de inwoner om verantwoordelijkheid te nemen in en voor de samenleving. Dit plan voorziet hierin en een beperkte achteruitgang van woongenot voor omwonenden wordt geaccepteerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Waardevermindering – economische uitvoerbaarheid

Samenvatting

Reclamant vreest dat hun woning flink in waarde daalt na realisatie van het bouwplan. Reclamant stelt een eventuele planschadevergoeding niet opweegt tegen de daadwerkelijke waardevermindering van hun woning. Reclamant stelt dat meerdere omwonenden een planschadeclaim zullen indienen, waarbij de financiële haalbaarheid van het plan mogelijk in het geding komt.

Beantwoording

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer hij meent dat zijn onroerend goed minder waard is geworden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld. Vermeende waardevermindering van een onroerende zaak wordt overigens niet als een bezwaar gezien tegen een bestemmingsplan.

De eventuele planschade als gevolg van het woongebied is door de gemeente eerder doorgelegd aan een partij niet zijnde de hospice. Met de Stichting Vrienden Hospice is een nieuwe overeenkomst gesloten, waarin onder andere afspraken zijn gemaakt dat eventuele planschade voor rekening komt van initiatiefnemer, zodat de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente voldoende is verzekerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Lijst van ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Toelichting

- Bij 3.1 (ontwikkelingen) is de volgende zin toegevoegd: Het plan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid van Maatschappelijk naar Wonen wanneer is gebleken dat een Hospice niet meer rendabel kan worden geëxploiteerd.
- Bij artikelsgewijze toelichting (7.3.2); bij artikel 3 een passage over wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.
- Bij paragraaf 9.3 gemeld dat één zienswijze is ingediend. De Nota van beantwoording is opgenomen in de toelichting.

Regels

- Twee begripsbepalingen toegevoegd (twee-aaneen gebouwde woning en vrijstaande woning).
- 7.3 Parkeren (bouwregels) is omwille van de leesbaarheid verplaatst naar 8.2 (gebruiksregels).
- 7.4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening is geschrapt, dit omdat deze niet meer relevant is in verband met schrappen stedenbouwkundige bepalingen uit Woningwet.
- 3.3 toegevoegd de wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Indien is gebleken dat een Hospice niet (meer) rendabel kan worden geëxploiteerd kan het (bestaande) pand van functie worden gewijzigd in een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning. Hieraan kan medewerking worden verleend door middel van een wijzigingsplan, nadat is aangetoond dat aan de in de regels opgenomen voorwaarden kan worden voldaan.