

Raadsvergadering d.d. 24 januari 2019, zaaknummer 25592

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

overwegende dat met ingang van 6 september 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP' voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende genoemde termijn vijf zienswijzen zijn ingediend, waarvan er twee later zijn ingetrokken;

dat de drie resterende zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat het gewenst is ambtshalve wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 december 2018 met bijbehorende bijlagen;

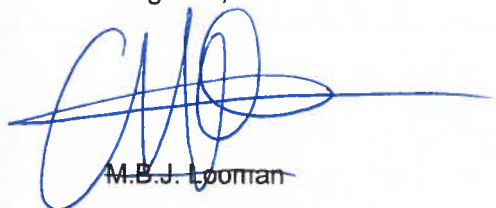
gelet op het bepaalde in afdeling 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. Conform de 'Nota zienswijzen' te beslissen over de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP'.
2. Het bestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP', zoals vervat in het bestand NL.IMRO.1509.BP000152-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Nota ambtshalve wijzigingen', waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie van 26 januari 2016.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 24 januari 2019.

De griffier,



M.B.J. Looman

plu. griffier
M.M.v. Pijcaer

de voorzitter,



O.E.T. van Dijk

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 24 januari 2019

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP'

Voorgestelde beslissing:

1. Conform de 'Nota zienswijzen' te beslissen over de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP'.
2. Het bestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP', zoals vervat in het bestand NL.IMRO.1509.BP000152-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Nota ambtshalve wijzigingen', waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie van 26 januari 2016.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Aan Kerkplein 3 in Gendringen bevindt zich woonzorgcentrum 'Maria Magdalena Postel' (MMP). Het gebouw dateert uit 1964 en is technisch en functioneel verouderd. Op basis van een toekomstverkenning is door initiatiefnemers Azora en Wonion een plan uitgewerkt om een geheel nieuw woonzorgcentrum te bouwen. Het bestaande gebouw zal volledig worden gesloopt.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal ruimte bieden aan diverse woonvormen. Een groot deel van het gebouw wordt gerealiseerd ten behoeve van wooneenheden die onderdeel uitmaken van zorginstelling Azora. Daarnaast zal een deel van het gebouw voorzien in zelfstandige appartementen voor begeleid of regulier wonen. Tevens bevat het bouwplan enkele multifunctionele ruimtes en een restaurant. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid deze ruimtes te gebruiken voor nevenactiviteiten op het gebied van verenigingsleven, cultuur & ontspanning, lichte horeca en ondergeschikte detailhandel. Het plan biedt daarmee ook de ruimtelijke randvoorwaarden om invulling te geven aan een dorpshuisfunctie.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Het vast te stellen bestemmingsplan maakt de hierboven beschreven nieuwbouw van het woonzorgcentrum MMP mogelijk door hiervoor de planologische kaders te stellen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 september tot 18 oktober 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Initiatiefnemers Azora en Wonion hebben vervolgens overleg gevoerd met enkele indieners van de zienswijzen, wat ertoe heeft geleid dat twee zienswijzen zijn ingetrokken. De resterende drie zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Nota zienswijzen' beantwoord.

De zienswijzen hebben met name betrekking op de omvang en situering van het nieuwe woonzorgcentrum en de wijze waarop wordt voorzien in de parkeerbehoefte. In de beantwoording van de zienswijzen is toegelicht dat het woonzorgcentrum een grotere ruimtevraag kent vanwege de huidige eisen en wensen ten aanzien van wonen en verantwoorde zorg. In combinatie met het kwantitatieve programma en de stedenbouwkundige keuze om maximaal drie bouwlagen te realiseren, leidt dit tot een groter ruimtebeslag. Daarbij is in de 'Nota zienswijzen' gemotiveerd dat het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden. Met betrekking tot het aspect parkeren hebben de zienswijzen geleid tot een aanpassing van de plantoelichting, waarin nader is beschreven dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

2.1 Het bouwplan draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Gendringen en kan de leefbaarheid versterken

Het nieuwe woonzorgcentrum zal door de situering nadrukkelijker op het dorpscentrum van Gendringen gericht zijn. Het voorlopig ontwerp voor het gebouw voorziet in een dorpse inpassing, bestaande uit het al genoemde maximum van drie bouwlagen met schuine kappen op de meest prominente bouwvolumes. De zichtlijn van en naar het dorpscentrum blijft behouden, dit wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de begrenzing van het bouwvlak. Door de gewijzigde situering van het woonzorgcentrum ontstaat er eveneens een compacter Kerkplein. Het parkeren wordt gedeeltelijk ondergronds opgelost door aanleg van een parkeerkelder onder het nieuwe gebouw (capaciteit ca. 24 parkeerplaatsen). Uit stedenbouwkundig oogpunt levert de ontwikkeling daarmee een positieve bijdrage aan Gendringen. Tot slot biedt het nieuwe gebouw ook de mogelijkheid tot het vervullen van een dorpshuisfunctie, wat de leefbaarheid in het dorp kan versterken.

2.2 De behoefte is aangetoond en als zodanig bestemd

In 2016 is onderzoek verricht naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan een nieuw woonzorgcentrum in Gendringen. Op basis van de rapportage 'Toekomstverkenning MMP' (februari 2016, als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan) is besloten door te gaan met de ontwikkeling van een woonzorgcentrum bestaande uit diverse woonvormen, gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes ten behoeve van het vervullen van een dorpshuisfunctie. Het bouwplan voorziet hierin. In relatie tot het bestemmingsplan heeft het gewenste programma geleid tot het opnemen van een bestemming 'gemengd' op het nieuwe gebouw. Hierdoor zijn naast een zorginstelling ook een beperkt aantal woningen (maximaal 27) mogelijk waarbij het verlenen van zorg ondergeschikt is. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte voor lichte horeca, detailhandel en cultuur (allen ondergeschikt als nevenactiviteit). Het verenigingsleven kan daarnaast gebruik maken van de multifunctionele ruimtes.

2.3 Het plan past binnen de woningbouwafspraken

Uitvoering van het plan vereist geen inzet van extra woningbouwcontingenten, het aantal eenheden in het nieuwe gebouw dat wordt gerekend tot de woningvoorraad neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

2.4 Er is aanleiding tot ambtshalve wijzigingen

In de 'Nota ambtshalve wijzigingen' zijn enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ten eerste betreft het kleine correcties op de verbeelding. Daarnaast zijn Azora en Wonion met diverse bewoners van de IJsselstraat overeengekomen dat er aan de westgevel geen balkons worden gerealiseerd (uit het oogpunt van privacy). Deze afspraak is juridisch geborgd door een wijziging van de planregels. Ook is het totaal aantal woon- en zorgenheden alsnog gemaximeerd op 70, waarbij er wel sprake blijft van flexibiliteit om reguliere woningen om te zetten naar wooneenheden die behoren tot de zorginstelling. Omgekeerde flexibiliteit (zorgenheden omzetten in reguliere woningen) is gelet op de woningbouwplanning en parkeren niet wenselijk en wordt ook niet mogelijk gemaakt. Tot slot zijn de parkeerregels aangepast, waardoor realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid wordt verzekerd.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen danwel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Met betrekking tot de nieuwbouw van het MMP is een anterieure overeenkomst met Azora en Wonion gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het te realiseren programma, de kosten van de bestemmingsplanprocedure, het verhaal van eventuele planschade en het ruilen van gronden. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

a. Uitvoering vereist herinrichting openbare ruimte Kerkplein inclusief bodemsanering

Mede door de gewijzigde situering van het woonzorgcentrum ten opzichte van het bestaande gebouw is een herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Daarbij dient tevens een bodemsanering te worden uitgevoerd, uit bodemonderzoek blijkt namelijk dat er op het Kerkplein sprake is van sterke verontreiniging met PAK en minerale olie. Deze verontreiniging, die overigens nu geen risico's oplevert voor de omgeving, is waarschijnlijk ontstaan bij de aanleg van het parkeerterrein.

Kosten, baten, dekking

De kosten voor de procedure en de realisatie van het bouwplan worden gedragen door Azora en Wonion. Daarnaast dragen Azora en Wonion het risico op eventuele planschade.

De kosten voor de bijkomende herinrichting van de openbare ruimte komen voor rekening van de gemeente. In het meerjarenperspectief (Programmabegroting 2019 – 2022) is hiervoor reeds rekening gehouden met een investering van 781.000 euro, verdeeld over de jaren 2019 t/m 2021.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie/participatie

- De vaststelling en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Oude IJsselstreek Vizer, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.
- De initiatiefnemers (Azora en Wonion) en de indieners van de zienswijzen worden in kennis gesteld van het genomen besluit.

M.J.F. Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

24 JAN 2019

- ☒ conform voorstel
- ☒ zonder hoofdelijke stemming
- ☐ met algemene stemmen
- ☒ ..16 stemmen voor 7.... stemmen tegen
- ☒ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen:
- ☐

plu. griffier
m.m.j. Piscaer





NOTA ZIENSWIJZEN

**BESTEMMINGSPLAN
“GENDRINGEN, NIEUWBOUW WOONZORGCENTRUM MMP”**

GEANONIMISEERDE VERSIE

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP' heeft vanaf 6 september 2018 tot 18 oktober 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 5 september 2018;
- Oude IJsselstreek Vizier van 5 september 2018;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 5 september 2018.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn vijf zienswijzen ontvangen. Twee van deze zienswijzen zijn op 8 en 23 november 2018 ingetrokken nadat een gesprek had plaatsgevonden tussen de indieners en de initiatiefnemers Azora en Wonion. De intrekking op 23 november was daarbij gekoppeld aan de afspraak om geen balkons toe te passen aan de westgevel van het gebouw, gericht op de achtertuinen aan de IJsselstraat. Aan deze afspraak is invulling gegeven in de vorm van een ambtshalve wijziging van de planregels met betrekking tot de bouwmogelijkheden voor balkons.

De overige drie zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat, voorzien van een commentaar en tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

1. **Geloofsgemeenschap H. Martinus** **Ingekomen: 16 oktober 2018**

samenvatting zienswijze

- a) Het huidige aantal van 50 parkeerplaatsen op het Kerkplein wordt als gevolg van het plan teruggebracht tot 21 parkeerplaatsen. Omdat er nu bij speciale vieringen in de kerk al sprake is van een tekort aan parkeergelegenheid op het Kerkplein, is het bezwaarlijk dat er zoveel parkeerplaatsen worden ingeleverd. Verzocht wordt om een oplossing in de directe omgeving voor de 29 ingeleverde parkeerplaatsen.
- b) Het bouwplan neemt ongeveer driekwart van het gezichtsveld op het Kerkplein weg en doet daarmee veel afbreuk aan het huidige open karakter van het Kerkplein met beide kerken als blikvanger. Daarom kan er ook geen sprake meer zijn van een pleinfunctie.

reactie college

- a) Op dit moment kent het Kerkplein inderdaad 50 parkeerplaatsen, waarvan een deel in gebruik door bewoners, personeel en bezoekers van het huidige MMP. Afgezien van incidentele pieken is de bezettingsgraad van het parkeerterrein zeer laag. In de toekomstige situatie zal onder het nieuwe woonzorgcentrum een parkeerkelder met een capaciteit van tenminste 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij de herinrichting van de omliggende openbare ruimte zullen op het maaiveld (Kerkplein en Veldweg) tenminste 28 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In paragraaf 2.3.4 van de plantoelichting is hiervoor een indicatieve schets opgenomen (afbeelding 22). Dit leidt tot $24 + 28 = 52$ parkeerplaatsen. Per saldo worden er

dus geen parkeerplaatsen ingeleverd. Daarnaast zullen ook de bestaande 6 parkeerplaatsen aan de Pastoor Wijfkerstraat in stand worden gehouden.

Rekening houdend met de nieuwe programmatische invulling van het MMP, is in paragraaf 4.9 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan weergegeven dat, wanneer ook de 6 bestaande parkeerplaatsen aan de Pastoor Wijfkerstraat worden meegerekend, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Wat betreft parkeergelegenheid voor eventuele speciale vieringen geldt dat bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de representatieve (dagelijkse) situatie, zodat er niet onnodig veel parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met betrekking tot een incidenteel hogere parkeerbehoefte geldt dat er in de representatieve (dagelijkse) situatie uit paragraaf 4.9 volgt dat er overdag sprake is van restcapaciteit die daarvoor kan worden benut. Daarnaast kan op incidentele piekmomenten worden uitgeweken naar parkeergelegenheid op loopafstand van de kerk (Guido Gezellestraat, Dominee van Dorpstraat, Raadhuisstraat en Grotestraat). Een incidenteel hoge parkeerdruk in en rond het dorpscentrum wordt op die momenten acceptabel geacht.

- b) Het bouwplan heeft inderdaad een aanzienlijk groter ruimtebeslag dan het bestaande woonzorgcentrum. Dit komt voort uit een combinatie van twee factoren:¹¹
1. Het huidige woonzorgcentrum is verouderd en kent relatief kleine wooneenheden van ca. 28 m². Daarbij is er geen sprake van een gescheiden woon- en slaapkamer en is de natte cel met 4 m² te klein om goede zorg te kunnen leveren. De nieuwbouw voorziet in grotere appartementen waarbij rekening is gehouden met de huidige eisen en wensen ten aanzien van wonen en verantwoorde zorg, maar ook ten aanzien van een goede werkomgeving voor de medewerkers. Daarnaast is gelet op de toekomstige behoefte en een positieve vastgoed- en zorgexploitatie gekozen voor een ruimere programmatische invulling. Het voorgaande maakt dat het nieuwe gebouw een grotere ruimtevrage heeft.
 2. Zoals in paragraaf 2.3.4 van de plantoelichting weergegeven is met het oog op het behoud van een dorps karakter een maximum van 3 bouwlagen als uitgangspunt gehanteerd. In combinatie met de grotere ruimtevrage leidt deze ontwerpkeuze tot het gedeeltelijk bebouwen van het Kerkplein. Van belang is dat de zichtlijn tussen de H. Martinuskerk en de Sint Maartenkerk (en daarmee de zichtlijn vanuit en naar het centrum van het dorp) in stand blijft. Door de begrenzing van het bouwvlak voor het nieuwe woonzorgcentrum is dit in het bestemmingsplan gewaarborgd.

Met betrekking tot de pleinfunctie wordt opgemerkt dat het huidige plein vooral wordt gebruikt ten behoeve van parkeren. In de nieuwe situatie is de beschikbare oppervlakte voor een plein weliswaar kleiner, maar zijn er wel mogelijkheden dit in te richten als een daadwerkelijk verblijfsgebied.

conclusie en voorstel college

- a) De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt paragraaf 4.9 van de plantoelichting (parkeren) aangepast om nader toe te lichten dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de kerk.
- b) De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Indiener 2
Ingekomen: 17 oktober 2018

samenvatting zienswijze

- a) Het nieuwe gebouw is te groot en past niet bij het dorpshart.
- b) Er wordt geconstateerd dat er veel parkeerplaatsen komen te vervallen.
- c) Realisatie van nieuwe parkeerplaatsen tegen de tuin van indieners leidt tot overlast door het verminderde privacy en licht van koplampen.
- d) Het nieuwe gebouw komt dichtbij en daarmee in de zichtlijn van indieners en in plaats van het huidige groen.
- e) Er wordt gevreesd voor lichtverstoring vanuit het gebouw in de avond en nacht.
- f) Indieners hebben vernomen dat er op de locatie van de kinderopvang en de Gent mogelijk een nieuw schoolgebouw komt. Vanwege insluiting door grote gebouwen stellen indieners dat hun investeringen in de restauratie van de pastorie zinloos zijn en zij zich afvragen of ze hiermee nog wel moeten doorgaan.
- g) Vanwege de onstabiele ondergrond is er bezorgdheid over mogelijke verzakkingen als gevolg van werkzaamheden aan kelders en het verlagen van grondwaterstanden.
- h) Indieners vragen zich af wat er overblijft van de kreet 'van en voor Gendringen'.

reactie college

- a) Zoals in de reactie op zienswijze 1 onder b toegelicht wordt het nieuwe gebouw groter vanwege de ruimtevraag en de keuze om maximaal 3 bouwlagen toe te passen. Onder verwijzing naar paragraaf 2.3.4 van de plantoelichting is daarbij nadrukkelijk aandacht besteed aan de relatie met het dorpscentrum/-hart. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.
- b) Met betrekking tot het vervallen van parkeerplaatsen wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder a.
- c) Op afbeelding 29 in paragraaf 2.3.4.2 van de plantoelichting zijn inderdaad parkeerplaatsen gericht op de tuin van indieners ingetekend. Op het daarna opgestelde indicatieve ontwerp voor de openbare ruimte (afbeelding 22 in paragraaf 2.3.4.1 van de plantoelichting) zijn de parkeerplaatsen echter gericht op het nieuwe woonzorgcentrum en niet op de tuin van indiener. Hoewel het bestemmingsplan niet de daadwerkelijke situering van parkeerplaatsen regelt, wordt niet verwacht dat er parkeerplaatsen gericht op de tuin van indiener worden gerealiseerd, mede gezien het behouden van de bushalte. Naar verwachting zal het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte in de loop van 2019 worden gepresenteerd aan omwonenden tijdens een informatiebijeenkomst. Op dat moment is er uiteraard gelegenheid om te reageren op het voorlopig ontwerp.
- d) In de huidige situatie hebben indieners reeds uitzicht op het parkeerterrein en het achterliggende woonzorgcentrum. Het nieuwe gebouw zal inderdaad dichtbij het perceel van indiener komen te staan. Op grond van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, bedraagt de afstand vanaf het gebouw tot het perceel in de nieuwe situatie echter nog tenminste 25 meter en tot de woning tenminste 70 meter. Hoogbouw (tot 13 meter) is daarnaast toegestaan vanaf ca. 40 meter van het perceel en ca. 90 meter van de woning. Deze afstanden leiden niet tot een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht danwel de privacy van indiener, mede gezien de ligging in een dorpscentrum.
- e) Zoals onder d vermeld bedraagt de afstand tussen het gebouw en de woning van indiener tenminste 70 meter. Het is dan ook niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van lichtverstoring door lichtbronnen in het gebouw, mede omdat lichtbronnen binnen het gebouw niet naar

buiten gericht zijn. Daarnaast hebben initiatiefnemers aangegeven aan de buitengevels eveneens geen noemenswaardige lichtbronnen te zullen bevestigen.

- f) De locatie van de Gent aan de Dominee van Dorpstraat maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Daarnaast bestaat er ook geen concreet bouwplan voor deze locatie waarop nader kan worden ingegaan. Mogelijke toekomstige herontwikkeling van deze locatie (bijvoorbeeld ten behoeve van de door indiener genoemde onderwijshuisvesting) moet nog nader worden onderzocht. Zoals onder punt d. beargumenteerd leidt de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt nieuwbouw in de optiek van het college in ieder geval niet tot insluiting van de pastorie door hoogbouw.
- g) Over eventuele verzakkingen is contact gelegd met de ontwikkelaar. De zorg van indieners heeft betrekking op instabiliteit van de woning wanneer water uit de veenlaag wordt onttrokken welke zich bevindt tussen de bovenste kleilaag. Momenteel is de grondwaterstand ca. 12,80+. Conform rapportage is de maximale te verwachten grondwaterstand 13,60+. De kans dat in de zomerperiode deze maximale grondwaterstand wordt bereikt is klein, waardoor er hoogstwaarschijnlijk geen bemaling nodig is voor de aanleg van de kelder. Vanaf een grondwaterstand van 13,40+ is bemaling noodzakelijk. Voor de aanleg van de lift- en pompput is wel bemaling nodig. Tijdens deze bemaling zullen er diverse peilbuizen worden aangebracht om de daling van de grondwaterstand te kunnen monitoren, ook in de nabijheid van omliggende panden. Voor aanvang van de werkzaamheden zal zeker een vooropname/nul-opname worden gedaan van omliggende panden. Overigens wordt opgemerkt dat, uitgaande van een fluctuatie van de grondwaterstand van ca. 13,60+ tot 12,80+, de betreffende grondlaag ook ten gevolge van natuurlijke fluctuaties van de grondwaterstand regelmatig kan droogvallen, waardoor samendrukking/krimp van de laag kan optreden. Dit staan volledig los van de nieuwbouw.
- h) Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in het nieuwe woonzorgcentrum multifunctionele ruimtes te realiseren. Naast bewoners van het complex kunnen ook lokale verenigingen en clubs hiervan gebruik maken. Daarnaast is detailhandel en lichte horeca toegestaan in de vorm van een nevenactiviteit met een beperkt oppervlak, waarmee eveneens de mogelijkheid wordt geboden voor ontmoeting. Het bestemmingsplan biedt daarmee ruimtelijke randvoorwaarden om invulling te geven aan de door indieners aangehaalde uitspraak 'van en voor Gendringen'.

conclusie en voorstel college

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt, naar aanleiding van punt b., paragraaf 4.9 van de plantoelichting (parkeren) aangepast om nader toe te lichten dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3. KienhuisHoving N.V. namens indiener 3

samenvatting zienswijze

De inhoud van de zienswijze kan worden verdeeld in de thema's 'stedenbouwkundige structuur', 'parkeren en infrastructuur', 'inspraak', 'dorpsfunctie', 'woongenot' en 'woningwaarde en planschade'.

Stedenbouwkundige structuur

- a) Indiener heeft destijds zijn woning ontwikkeld passend binnen het bestemmingsplan 'Kerkplein en omgeving' (1991) en stelt dat er bij de afbakening van het plangebied ten onrechte geen rekening wordt gehouden met het bestemmingsplan 'Kerkplein en omgeving' (1991). Indiener vindt dat alle onderzoeken in het ontwerpbestemmingsplan gericht zijn op het nieuwe

woonzorgcentrum MMP en er ten onrechte geen aandacht en onderzoek is besteed aan plangrensoverschrijdende aspecten, waaronder de woning van indiener. Dit zou alsnog moeten gebeuren.

- b) Indiener heeft zijn woning aan het Kerkplein destijds volumineus moeten bouwen om het pleinkarakter te versterken. De forse uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie betekent een breuk met de stedenbouwkundige structuur zoals decennialang is uitgedragen. Naast een trendbreuk overheerst de nieuwbouw ook de omliggende bebouwing, waarbij tevens afbreuk wordt gedaan aan het ontwerp van de woning van indiener.
- c) De cultuurhistorische typering van de dorpskern zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan kan niet als grondslag dienen om daarbuiten zo intensief stedenbouwkundig in te breiden.
- d) Er is sprake van spanning/strijd met provinciaal beleid waar het gaat om behoud van het (historisch) karakteristieke.
- e) In tegenstelling tot wat het ontwerp en de toelichting suggereert is er geen sprake van vorming van een nieuw Kerkplein.
- f) Het huidige Kerkplein heeft een maatschappelijk belang omdat zich hier publieke zaken (kunnen) afspelen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte niet toegelicht waarom het plein niet meer nodig is en hoe de publieke zaken in de nieuwe situatie worden geborgd.
- g) Indiener vraagt zich af waarom er niet is gekozen voor bescheiden herontwikkeling op de bestaande locatie in combinatie met herontwikkeling van leegstaande panden in de Grotestraat.

Parkeren en infrastructuur

- h) Er wordt gevreesd voor parkeeroverlast doordat de parkeerplaatsen bij de COOP zijn meegeteld, het niet realistisch is dat ouderen in de parkeerkelder parkeren en het nieuwe woonzorgcentrum een inlooppunt voor het dorp moet worden.
- i) Indiener vraagt om te verifiëren of er aan de voorzijde feitelijk wel voldoende ruimte is voor de ingetekende tuinen, stoep en parkeervoorziening.
- j) Indiener is van mening dat er een plan zou moeten liggen voor de gehele infrastructuur rond het nieuwe woonzorgcentrum, om het totaal te kunnen beoordelen of overzien.

Inspraak

- k) Wensen en verlangens van de Gendringse samenleving zijn niet of onvoldoende meegenomen in de planvorming. Het voorliggende ontwerp legt voor jaren de gebouwde omgeving van Gendringen vast. Het plan dient met name een commercieel zinvolle onderneming, niet het verbeteren van het dorp. Hoewel indiener zich ervan bewust is dat een goede zorgvoorziening ook in het dorpsbelang is, vindt hij niet dat hij daarvoor de tol moet betalen.

Dorpsfunctie

- l) De nieuwe dorpsfunctie draait de historisch overgeleverde dorpsfunctie de nek om.
- m) Het is 'wishful thinking' dat de plannen een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van Gendringen.

Woongenot

- n) Indiener wordt geconfronteerd met een aanzienlijke aantasting van het woongenot door inkijk, verslechtering van het uitzicht en overlast van woongeluiden.

Woningwaarde en planschade

- o) Door het bouwplan verdwijnt het royale aanzien van de woning, dat in belangrijke mate de waarde van de woning bepaalt. Daarnaast zal de woning tijdens de nieuwbouw zo goed als onverkoopbaar zijn.
- p) Indiener zal een verzoek om planschade/nadeelcompensatie indienen wanneer het (ontwerp)bestemmingsplan onherroepelijk wordt op de wijze zoals nu voorzien.

reactie college

- a) De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op het bouwplan voor het nieuwe woonzorgcentrum. Daarnaast is het plangebied uitgebreid met een bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' om daarmee de bijkomende herinrichting van de openbare ruimte planologisch mogelijk te maken. Bij de bepaling van het plangebied is het niet noodzakelijk om rekening te houden met de begrenzing van voorgaande bestemmingsplannen. Overigens bestaat er geen bestemmingsplan 'Kerkplein en omgeving', dit gebied maakt onderdeel uit van de (grotere) plangebieden van 'Centrum Gendringen' (1991) en 'Gendringen Noord 2006'. Wat betreft onderzoek bepaalt de begrenzing van het plangebied niet dat alleen omgevingseffecten binnen dat plangebied hoeven te worden onderzocht, indien relevant dient ook rekening te worden gehouden met aanwezige bestemmingen/functies buiten het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan heeft die beoordeling bijvoorbeeld plaatsgevonden ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing, bedrijven- en milieuzonering, externe veiligheid en geluid. Wel constateert indiener terecht dat niet specifiek is ingegaan alle gevolgen voor zijn woning. In de beantwoording van deze zienswijze zal dat alsnog gebeuren voor het stedenbouwkundige aspect en de gevolgen voor uitzicht, privacy en woningwaarde.
- b) Op het moment dat indiener zijn woning heeft gerealiseerd kon niet worden voorzien dat er aanleiding zou zijn om het Kerkplein (al dan niet gedeeltelijk) te bebouwen. Zoals toegelicht in de reactie op zienswijze 1 onder b doet zich nu een situatie voor waarbij er gegronde redenen zijn om een woonzorgcentrum met een groter ruimtebeslag te bouwen. Uiteraard wordt het nieuwe woonzorgcentrum hiermee grotendeels beeldbepalend. Dit effect is echter niet onevenredig, omdat in de stedenbouwkundige uitgangspunten rekening is gehouden met het dorpse karakter (maximaal drie bouwlagen) en het behoud van zichtlijnen van en naar het centrum en beide kerkgebouwen. Zonder te oordelen over de kwaliteit van het ontwerp van de woning van indiener, kan in ieder geval worden gesteld dat de woning geen historisch danwel beeldbepalend object is voor het centrum van Gendringen. Het behoud van een zichtlijn op de woning van indiener wordt in dit verband dan ook niet noodzakelijk geacht.
- c) In de plantoelichting wordt inderdaad gesteld dat het plangebied door de aanwezigheid van de Veldweg/Dominee van Dorpstraat en het parkeerterrein gevoelsmatig geen onderdeel uitmaakt van het centrum. De stelling dat dit als grondslag wordt gebruikt voor intensieve inbreiding kan echter niet worden gevolgd. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is namelijk juist toegelicht dat bouwplan ertoe moet leiden dat het plangebied onderdeel wordt van de centrumstructuur/het dorpshart.
- d) In paragraaf 3.2 van de plantoelichting is beoordeeld dat het plan niet strijdig is met de provinciale Omgevingsvisie en – Verordening. Naar aanleiding van de zienswijze is het provinciaal beleid nogmaals geraadpleegd, maar daarbij is geen grond gevonden voor de bewering dat er sprake is van een strijdigheid ten aanzien van het behoud van historische of karakteristieke gebouwen of gebieden.
- e) In de reactie op zienswijze 1 onder b is met betrekking tot de pleinfunctie reeds aangegeven dat het huidige plein vooral wordt gebruikt ten behoeve van parkeren. In de nieuwe situatie is de beschikbare oppervlakte voor een plein weliswaar kleiner, maar zijn er wel mogelijkheden

- om een deel van de ruimte in te richten als een daadwerkelijk verblijfsgebied. In die zin wordt er in de plantoelichting en in het ontwerp terecht gesproken over een nieuw Kerkplein.
- f) In de plantoelichting is benoemd dat het Kerkplein momenteel vooral als parkeerterrein fungeert, het plein leent zich in de huidige situatie niet voor ontmoeting. Op dit moment fungeert de strook langs de Raadhuisstraat als ontmoetingsplek in het kader van de markt. In de nieuwe situatie kunnen de door indiener genoemde publieke zaken zich ook in de openbare ruimte rond het nieuwe gebouw afspelen. Daarnaast is er in het gebouw ook ruimte voor ontmoeting (ondergeschikte horeca en detailhandel en/of gebruik van de multifunctionele ruimtes). Voor grotere evenementen in Gendringen met een aanzienlijke ruimtevraag wordt in de huidige situatie vooral gebruik gemaakt van het nabijgelegen Willem Alexanderplein. Het Kerkplein hoeft daarin dus niet te voorzien.
 - g) De initiatiefnemers hebben aangegeven dat er sprake moet zijn van een bepaalde schaalgrootte voor een positieve businesscase. Dit is niet mogelijk in leegstaande panden in de Grotestraat. Om verantwoorde zorg te kunnen leveren is voldoende oppervlakte nodig voor het gebruik van o.a. rolstoelen en tilapparatuur. Daarnaast dienen de ruimten zo gelegen te zijn dat de zorg eenvoudig van de ene cliënt bij de andere kan komen zonder veel hoogteverschillen te moeten overbruggen. Een nieuwbouw biedt de mogelijkheid om appartementen te realiseren die met betrekking tot oppervlakte voldoen aan de voorwaarden om goede en verantwoorde zorg te kunnen leveren en eenvoudig bereikbaar zijn voor zorgverlening, daarnaast kunnen deze een prettig woon-, leef- en werkklimaat bieden voor cliënt en medewerker.
 - h) Het parkeerterrein van supermarkt COOP is weliswaar weergegeven op afbeelding 22 (paragraaf 2.3.4.1 van de plantoelichting), maar is niet meegerekend als parkeerplaats om in de parkeerbehoefte van het woonzorgcentrum te voorzien. Dit betreffen namelijk uitsluitend de 24 parkeerplaatsen in de te realiseren parkeerkelder, de 28 parkeerplaatsen op het maaiveld die moeten worden gerealiseerd bij de herinrichting van het openbaar gebied en de 6 bestaande parkeerplaatsen aan de Pastoor Wijkerstraat (totaal 58 parkeerplaatsen conform de berekende behoefte). Daarnaast is er geen reden om aan te nemen dat oudere bewoners (al dan niet na een periode van gewenning) niet onder het gebouw zullen parkeren, zeker niet wanneer zij van deze parkeerruimte afhankelijk zijn. Overigens zal Azora in ieder geval haar medewerkers gaan verplichten om ondergronds te parkeren. Met betrekking tot de beoogde functie als lokaal inlooppunt/ontmoetingspunt voor het dorp wordt de parkeerbehoefte nihil geschat. In de omgeving is er voldoende parkeergelegenheid om piekmomenten op te kunnen vangen (Guido Gezellestraat, Dominee van Dorpstraat, Raadhuisstraat en Grotestraat) en is er op diverse momenten sprake van restcapaciteit op het Kerkplein.
 - i) De beschikbare ruimte tussen het bouwvlak en de perceelgrens van indiener is ca. 13 meter. Daarmee is er voldoende ruimte voor een kleine tuin (ca. 2 meter), een trottoir (1,80 meter), een parkeerstrook (2 meter), een rijbaan voor verkeer in twee richtingen (minimaal 4,80 meter) en een trottoir aan de zijde van de woning van indiener (1,80 meter).
 - j) Het bestemmingsplan bevat uitsluitend bepalingen over het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot de feitelijke inrichting van de openbare ruimte is met de al eerder aangehaalde afbeelding 22 van de plantoelichting een indicatie gegeven van de toekomstige situatie. Wat betreft het verdere proces rondom de herinrichting wordt korthedshalve verwezen naar de reactie op zienswijze 2 onder c.
 - k) In het kader van de herontwikkeling van het MMP hebben meerdere informatiebijeenkomsten plaatsgevonden, waarmee de mogelijkheid is geboden tot inspraak door de Gendringse samenleving. Daarnaast is een zogenaamde 'kopgroep' samengesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van de Gendringse samenleving, om invulling te geven aan de maatschappelijke cq. dorpsfunctie van het nieuwe woonzorgcentrum. Tevens zijn lokale

verenigingen door de initiatiefnemers geraadpleegd over de ruimtebehoefte en wordt hier in het bouwplan op geanticipeerd. Hoewel de genoemde kopgroep (nog) niet tot resultaten heeft geleid, biedt het plan de ruimtelijke randvoorwaarden om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in Gendringen. In hoeverre deze randvoorwaarden worden benut is aan de Gendringse samenleving. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is deze uitkomst overigens niet van belang, omdat de voorzieningen in beginsel worden gerealiseerd voor de hoofdfuncties wonen en zorg.

- l) Het is niet geheel duidelijk op welke historisch overgeleverde dorpsfunctie door indiener wordt bedoeld. Aangenomen wordt dat dit betrekking heeft op het gebouw 'de Gent'. Daarvoor geldt dat de Gent op dit moment beperkt wordt gebruikt. Onder verwijzing naar de reactie op zienswijze 2 onder punt f., moeten mogelijkheden voor een andere invulling van het gebouw of herontwikkeling van de locatie, bijvoorbeeld ten behoeve van onderwijshuisvesting, nog worden onderzocht.
- m) Voor de reactie op dit punt wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder punt k.
- n) Uiteraard wordt niet ontkend dat het bouwplan gevolgen heeft voor het uitzicht en de privacy van indiener. Afgezien van het feit dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat, blijkt het echter noodzakelijk om het Kerkplein gedeeltelijk te bebouwen om te voorzien in de ruimtevraag en het behouden van een dorps karakter. Deze noodzaak is uitgebreid toegelicht in de reactie op zienswijze 1 onder b. Met betrekking tot de gevolgen voor het uitzicht wordt overwogen dat inbreiding binnen de bebouwde kom in de vorm van nieuwbouw aan de overzijde van de weg, op een afstand van ca. 15 meter van de woning van indiener, een normale maatschappelijke ontwikkeling is. Met een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen en maximaal 13 meter blijft er bovendien sprake van een dorps karakter. Wat betreft de daaruit voortvloeiende gevolgen voor de privacy is van belang dat de nieuwbouw aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. De privacy achter de woning, waar een groot deel van de tuin van indiener zich bevindt, wordt niet nadelig beïnvloed. Met betrekking tot gevolgen voor zowel uitzicht als privacy is tot slot de indeling en het ontwerp van de woning van indiener van belang. De erker met grote glaspartij bevindt zich aan de oostgevel en is daarmee niet direct gericht op het nieuwe woonzorgcentrum. De (voor)gevel aan de zijde van de Veldweg is, zoals al geconstateerd, wel gericht op het nieuwe woonzorgcentrum. Deze gevel is in tegenstelling tot de oostgevel echter relatief gesloten ontworpen met zowel op de begane grond als op de verdieping enkele kleinere ramen. Indiener heeft aan deze gevel ook geen balkon of een vergelijkbare buitenruimte. Het effect van bebouwing aan de Veldweg op de privacy is om die reden eveneens aanvaardbaar.
Ten aanzien van woongeluiden wordt tevens overwogen dat de bebouwing op voldoende afstand (meer dan de richtafstand van 10 meter voor een verpleeghuis in gemengd gebied) en aan de overzijde van de weg is gesitueerd. Zoals weergegeven in de plantoelichting is ook onderzoek verricht naar geluid, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Afsluitend wordt opgemerkt dat het een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied betreft, normale woon- en leefgeluiden kunnen en hoeven daarbij niet te worden voorkomen.
- o) De door indiener veronderstelde waardevermindering en tijdelijke onverkoopbaarheid heeft betrekking op planschade/nadeelcompensatie. Hiervoor wordt verwezen naar onderstaande reactie op punt p.
- p) Met betrekking tot een verzoek om planschade/nadeelcompensatie kan op basis van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend (na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan). Dit verzoek zal dan beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Wel wordt erop gewezen dat bij de beoordeling van het verzoek rekening wordt gehouden met tenminste het normaal maatschappelijk (eigen) risico van tenminste 2% van de woningwaarde. Het college heeft met de initiatiefnemers Azora en Wonion een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Conclusie en voorstel college

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel wordt, naar aanleiding van punt h., paragraaf 4.9 van de plantoelichting (parkeren) aangepast om nader toe te lichten dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN “GENDRINGEN, NIEUWBOUW WOONZORGCENTRUM MMP”

Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP' heeft vanaf 6 september 2018 tot 18 oktober 2018 ter inzage gelegen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld:

Verbeelding

1. De grens tussen de bouwvlakken met een maximum bouwhoogte van 13 en 4,5 meter uit het ontwerpbestemmingsplan is niet geheel eenduidig met het daadwerkelijke ontwerp voor het gebouw. De grens met betrekking tot de maximum bouwhoogtes 13 en 4,5 meter dient daarom in beperkte mate te worden aangepast.
2. De begrenzing van de bestemming 'Gemengd' uit het ontwerpbestemmingsplan is niet geheel eenduidig met het toekomstige particuliere grondeigendom. Voor zover gronden in eigendom komen of blijven van de gemeente dient hieraan alsnog de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te worden toegekend.
3. De zes bestaande parkeerplaatsen aan de Pastoor Wijfkerstraat voorzien mede in de parkeerbehoefte van het nieuwe woonzorgcentrum en moeten tevens in stand worden gehouden. Om dit te borgen via de planregels dient de plancontour enigszins te worden verlegd om deze parkeerplaatsen binnen het plangebied op te nemen als 'Verkeer-Verblijfsgebied'.

Regels

4. In artikel 2 worden balkons onder 'toepassing van maten' expliciet uitgesloten als ongeschikt bouwdeel.
5. Aan artikel 3.2.2 is een sub d. toegevoegd, waarmee uitsluitend balkons worden toegestaan aan gevels hoofdzakelijk gericht op het noorden, oosten en zuiden. Dit naar aanleiding van de in de 'Nota zienswijzen' genoemde afspraak m.b.t. het intrekken van één van de zienswijzen.
6. Aan artikel 3.1 onder a. dient te worden toegevoegd dat het aantal wooneenheden binnen de zorginstelling samen met het aantal reguliere woningen (maximaal 27) nooit meer mag bedragen dan 70. Met deze bepaling wordt het totaal aantal woon – en zorgseenheden in het gebouw gemaximeerd (o.a. ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid), maar behoudt het plan de flexibiliteit om reguliere woningen om te zetten in wooneenheden die onderdeel uitmaken van de zorginstelling.
7. Het oorspronkelijke artikel 7.2 van de algemene gebruiksregels (Voldoende parkeergelegenheid) dient te worden vervangen door een nieuw artikel 6.5 onder de algemene bouwregels (Parkeerregels).
8. Aan de algemene gebruiksregels dient een nieuw artikel 7.2 (Strijdig gebruik parkeren) te worden toegevoegd om de instandhouding van de benodigde parkeergelegenheid te waarborgen.

Toelichting

De toelichting is waar nodig geactualiseerd, aangevuld of (tekstueel) verbeterd, waaronder een nadere toelichting op de wijze waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien (paragraaf 4.9).