

Nota van zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort'



gemeente roerdalen

9 mei 2023

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort' heeft vanaf 2 maart 2023 gedurende 6 weken voor iedereen in ontwerp ter inzage gelegen. Van deze inzage is op 1 maart 2023 kennis gegeven. In de periode zijn zes zienswijzen ingediend. Onderstaand zijn de betreffende zienswijzen benoemd:

1. Brief d.d. 31 maart 2023, ontvangen d.d. 31 maart 2023.
2. Brief d.d. 4 april 2023, ontvangen d.d. 5 april 2023.
3. Brief d.d. 2 april 2023, ontvangen d.d. 6 april 2023.
4. Brief d.d. 9 april 2023, ontvangen d.d. 11 april 2023.
5. Brief d.d. 9 april 2023, ontvangen d.d. 11 april 2023.
6. Brief d.d. 11 april 2023, ontvangen d.d. 12 april 2023.

De zienswijzen zijn gedateerd en ontvangen binnen de inzagetermijn en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen worden in deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt en eventuele aanpassingen weergegeven. De samenvatting van de zienswijze heeft overigens alleen tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Zienswijze 1Samengevatte zienswijze:**1. Privacy:**

Reclamanten wonen naast het perceel waar het beoogde zorghuis op gerealiseerd gaat worden. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een gebouw mogelijk met 2 bouwlagen. De bouw en goothoogte in het ontwerp bestemmingsplan bedragen 6,5 meter en 8,5 meter. Daarnaast zitten er impressies van het beoogde gebouw in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Een aantal van de zorgwoningen op de tweede etage zal rechtstreeks zicht hebben op het erf van reclamanten. Reclamanten vrezen dat hun privacy daarmee flink aangetast zal worden.

2. Erfafscheiding:

Uit de tekening en impressie van de toekomstige situatie blijkt dat er een weg pal langs het erf van reclamanten komt te lopen. Deze weg gaat naar de achterkant van het gebouw om toegang te geven tot de parkeerplaats en ingang van het gebouw. Reclamanten vrezen dat als er geen erfafscheiding wordt gerealiseerd men last heeft van verlichting die op hun erf schijnt. Reclamanten willen zekerheid dat er een hoge erfafscheiding tussen beide percelen wordt gerealiseerd.

3. Parkeren:

In de toelichting staat beschreven dat er voor het plan op basis van de CROW cijfers en richtlijnen 12 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op het terrein. Reclamanten stellen dat zij twijfels hebben of dit aantal voldoende is voor de voorziene ontwikkeling. Met name het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar is voor bezoekers. Reclamanten zijn bang dat de parkeerdruk te hoog wordt en er daardoor auto's voor hun oprit/ingang worden geparkeerd. Reclamanten verzoeken om te onderzoeken of er mogelijk meer parkeermogelijkheden kunnen komen.

Standpunt gemeente:Ad 1.

Het bouwplan is groter dan het oorspronkelijke bouwvlak uit het bestemmingsplan '1^{ste} herziening Kernen Roerdalen'. Daar was enkel een bouwvlak om de woning aanwezig. Wel zijn er vergunningen voor de grote schuren die op het perceel aanwezig zijn. Abusievelijk zijn deze vergunningen niet op de juiste wijze opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Als men kijkt naar de bestaande vergunde bebouwing vindt er zowel qua massa als qua situering een kwaliteitsverbetering plaats op het perceel.

Met het bouwplan is aansluiting gezocht bij de goot- en bouwhoogtes uit de omgeving. De bouw- en goothoogtes in de Hoogstraat variëren sterk. Voor de goothoogtes geldt een marge tussen de 3,5 en 6 meter. Voor bouwhoogtes geldt een marge tussen de 6 en 10 meter. Het bestemmingsplan maakt een gebouw mogelijk met een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 8,5 meter.

Daarnaast wordt er een minimale afstand van 2 meter aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor het hoofdgebouw. Dit is verankerd in de planregels bij het bestemmingsplan. Daarmee wordt voor het aspect privacy aangesloten bij het Burgerlijk wetboek. Daarin staat dat raampartijen en terrassen 2 meter van de erfgrans moeten worden gesitueerd. Aan de linkerkant is sprake van een afstand van 3,20 meter (kortste afstand), maar bebouwing ligt grotendeels nog verder van de perceelsgrens. Balkons en tuintjes zijn eveneens gelegen op meer dan 3,2 meter afstand. Het zorghuis wordt aan de rechterkant voorzien van Franse balkons. Ook daar wordt de minimale afstand van 2 meter gerespecteerd.

Het bouwvlak is zoveel mogelijk richting de weg gesitueerd zodat zoveel mogelijk zicht vanuit het hoofdgebouw op open erven en tuinen wordt voorkomen. Het bouwvlak kent aan de oostkant ongeveer dezelfde diepte als het bouwvlak Hoogstraat 13/13a. Aan de westkant is het bouwvlak dieper dan het bouwvlak van Hoogstraat 7, maar wordt het bouwvlak verder van het naastliggende perceel gesitueerd dan de bestaande vergunde bebouwing. Er is daarmee zoveel mogelijk rekening gehouden met omliggende bestemmingen, bebouwingsmogelijkheden en bestaande bebouwing.

Op dit moment is er een klein bouwvlak op het perceel aanwezig waar de bouw van één woning is toegestaan. Daarnaast zijn er een aantal vergunde loodsen op het perceel aanwezig. Met het nieuwe bouwplan wordt op een evenwichtiger manier een herinvulling gegeven aan het perceel. De bebouwing direct aan de perceelgrenzen wordt gesloopt. De beoogde bebouwing wordt in het midden van het perceel gerealiseerd. Daarbij is stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij de overwegende langgevel bebouwing om het perceel heen. Daarmee ontstaat stedenbouwkundig gezien een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

In onze Omgevingsvisie Roerdalen 2050 hebben we aangegeven dat bouwen buiten onze kerngrenzen (zoals aangeduid op kaartmateriaal in de omgevingsvisie) niet mogelijk is. Ook provinciaal beleid kent dit uitgangspunt. Vandaar dat er moet worden gekeken naar inbreidings- en herstructureringslocaties in de kernen. Gezien de aard en omvang van de kavel is er gekeken naar een passende invulling met meer wooneenheden dan het huidige bestemmingsplan toelaat. Daarbij is aangesloten bij de vraag naar specifieke woonvormen voor bijzondere doelgroepen. In dit geval zorgwoningen. Een verdere kwalitatieve onderbouwing is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat er behoefte is aan grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen en appartementen met lift. De zorgwoningen zijn ofwel grondgebonden ofwel bereikbaar per lift. Daarnaast zijn ze zorggeschikt. Dit type woningen is daarmee zowel qua toegankelijkheid als afmetingen geschikt voor met name senioren. Daarnaast komen de woningen in de buurt van de voorzieningen in Montfort te liggen, wat het ook aantrekkelijk maakt voor senioren om zich daar te vestigen.

Als Reclamanten van mening zijn dat met de in werking treding van dit bestemmingsplan inbreuk wordt gedaan op de privacy, kan bij het college van de gemeente Roerdalen (nadat het bestemmingsplan een onherroepelijke status heeft gekregen) een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Ad 2.

Met dit bestemmingsplan wordt het planologisch kader vastgesteld waarbinnen de realisatie van een bouwplan mogelijk is. In dit geval een zorghuis met zorgwoningen. In deze fase is de exacte invulling van het terrein en de inrichting van de buitenruimte nog niet duidelijk. Zo ook de locatie van bijvoorbeeld verlichting aan het gebouw, of de locatie van buitenverlichting. Ook buitenverlichting mag tot een hoogte van maximaal 2 meter worden gerealiseerd. Voor wat betreft de buitenverlichting wordt opgemerkt dat ten opzichte van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' de mogelijkheden niet worden verruimd. Voor beide bestemmingsplannen geldt een hoogte van 1 meter voor de voorgevelrooilijn en 2 meter achter de voorgevelrooilijn. Buitenverlichting is in beide gevallen op het hele perceel toegestaan.

De ontwikkelaar zal bij de nadere inrichting rekening houden met de omgeving om overlast, van bijvoorbeeld licht, zoveel mogelijk te voorkomen. Er zal in deze fase ook gekeken worden naar een passende erfafscheiding. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een dergelijke erfafscheiding te realiseren, tot 2 meter hoogte voor zover gelegen achter de voorgevel van het te realiseren hoofdgebouw. Dit wordt in elk geval een dichte erfafscheiding. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie van een goede erfafscheiding te borgen.

Ad 3.

De gemeente Roerdalen heeft geen parkeernota. Er wordt daarom gebruikt gemaakt van de CROW-publicatie 381 "Toekomstig parkeren" om de parkeerbehoefte te bepalen. De totale parkeernorm per woning is de som van de parkeernorm voor bewoners en bezoekers. De gemeente Roerdalen kan worden aangemerkt als een niet stedelijke gemeente en het gebiedstype van dit plangebied betreft 'rest bebouwde kom'.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een zorghuis met 16 zorgwoningen en een dienstwoning mogelijk.

Voor de dienstwoning geldt een minimale parkeernorm van 1,0 en een maximale parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen (parkeerplaatsen op basis van huur appartement midden/goedkoop inclusief sociale huur). Er wordt uitgegaan van de gemiddelde norm van 1,4.

Een zorgwoning is als volgt gedefinieerd in het bestemmingsplan: *"een woning of wooneenheid waar een huishouden langdurig verblijft of woont, waarbij er sprake is van zelfstandige bewoning, met het oogmerk daar geïndiceerde zorg en ondersteuning te ontvangen, en welke zorg door minimaal één van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen"*.

De 16 wooneenheden (zorgwoningen) zijn bedoeld voor:

- Cliënten met een lichte tot matige zorgvraag die vallen onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of de Zorgverzekeringswet (Zvw), afhankelijk van het zorgproduct dat wordt afgenomen.
- Cliënten die 24 uur permanent toezicht nodig hebben (niet van voorbijgaande aard) en die samenhangende fysieke problemen of zware regieproblemen hebben (ernstig nadeel), vallende onder de Wlz Zorgzwaarte pakket 4, 5 en 6 (5 en 6 in de lichte variant).

Deze doelgroep is vergelijkbaar met de doelgroep voor verpleeg- en verzorgingshuizen. Op basis van de CROW geldt een parkeernorm van minimaal 0,5 en maximaal 0,7. De minimale parkeerbehoefte komt daarmee op 8 parkeerplaatsen en maximaal op 11,2 parkeerplaatsen (gemiddeld 9,6 parkeerplaatsen). Voor echtparen waarvan er één zorgbehoevend is wordt uitgegaan van één auto per echtpaar. De huisvesting is beoogd voor maximaal twee echtparen en daarmee komt het feitelijk autogebruik op 2 uit.

Meer specifiek is de ervaring dat de doelgroep over het algemeen niet over een auto beschikt.

Fidesta, de zorgfranchisenemer, ziet namelijk op een concept tussen wonen thuis en een verpleeghuis in. Kleinschalig en beschut wonen zijn daarbij de uitgangspunten. Deze woonvorm is met name aantrekkelijk voor ouderen.

De gemiddelde totale parkeerbehoefte ingevolge de CROW komt hiermee op 11 parkeerplaatsen ($0,6 \times 16 + 1,4 \times 1 = 11$). Daarbij wordt opgemerkt dat als men voor de twee tweepersoons appartementen uitgaat van een parkeernorm van 1,0 men uitkomt op 11,8 plaatsen. Met het aantal voorgenomen te realiseren parkeerplaatsen wordt nog steeds voldaan aan deze norm.

Met het plan worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan conform de CROW normen noodzakelijk zijn. Al deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Zij worden (op één parkeerplaats na) gesitueerd aan de achterzijde van het perceel dicht bij de hoofdingang. Daarmee is de verwachting dat er geen toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied zal zijn.

Er wordt nu veelal voor het bestaande gebouw geparkeerd op de stoep. Dit zijn geen aangewezen parkeerplaatsen maar parkeren wordt hier momenteel gedoogd. Na realisatie van het bouwplan zal de gemeente Roerdalen bekijken of het mogelijk is om aan de voorzijde op het bestaande trottoir een aantal extra parkeerplaatsen te creëren in de openbare ruimte.

Zienswijze 2Samengevatte zienswijze:**1. Doelgroep:**

Met het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling wordt een zorghuis met als doelgroep senioren mogelijk gemaakt. Reclamant vindt de definitie van zorgwoning uit de planregels te breed. De definitie maakt het mogelijk dat ook andere personen dan senioren gebruik kunnen maken van het beoogde gebouw. Bij een toekomstige invulling kan men onder andere denken aan beschermd wonen voor kwetsbare burgers en verslaafdenzorg. Reclamant vindt dergelijk gebruik niet passend in de kleinschalige dorpse woonomgeving aan de Hoogstraat in Montfort.

2. Verkeer en parkeren:

In de toelichting staat beschreven dat er voor het plan op basis van de CROW cijfers en richtlijnen 12 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op het terrein. Reclamant stelt dat zij twijfels heeft of dit aantal voldoende is voor de voorziene ontwikkeling. Met name het aantal parkeerplaatsen dat beschikbaar is voor bezoekers en partners van zorgbehoevenden. Reclamant is bang dat de parkeerdruk te hoog wordt en er daardoor auto's voor hun oprit/ingang worden geparkeerd. Daarnaast neemt het 'fout' parkeren toe, stremt de doorstroming en gaat de verkeersveiligheid achteruit. Tot slot stelt reclamant dat er onvoldoende rekening is gehouden met de specifieke doelgroep en daarbij behorende zaken als rolstoelvervoer en invalideparkeerplaatsen. Reclamanten verzoeken om te onderzoeken of er mogelijk meer parkeermogelijkheden kunnen komen en dragen daartoe een oplossing aan.

Standpunt gemeente:Ad 1.

In het bestemmingsplan 'Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort' is een specifieke aanduiding 'zorgwonen' opgenomen. Daarmee zijn 16 zorgwoningen, een dienstwoning en bijbehorende voorzieningen zoals gemeenschappelijke ruimten, kantoor en bergruimte toegestaan.

Deze aanduiding is opgenomen om te voorkomen dat de woningen vrij verkocht kunnen worden. Met de ontwikkeling is bouw voor een brede specifieke doelgroep beoogd. Namelijk mensen die nog in grote mate zelfstandig kunnen wonen maar wel behoefte hebben aan zorg en ondersteuning. Het uitsluiten van specifieke doelgroepen binnen de definitie van zorgwoning is daarbij niet toegestaan. Dit is namelijk niet ruimtelijk relevant. Het ruimtelijk effect van een jongere of oudere die daar zelfstandig woont en zorg ontvangt is namelijk hetzelfde.

Wel is er gestuurd door bijvoorbeeld onzelfstandige bewoning, of mensen die niet zorgbehoevend zijn, uit te sluiten. Deze hebben namelijk behoefte aan een ander type woning en gebouw met voorzieningen, en dus spelen daar andere ruimtelijk relevante aspecten.

De Afdeling Bestuursrechtspraak (de hoogste bestuursrechter van ons land) heeft, in lijn met vaste rechtspraak, overwogen dat het opnemen van een verbod op het gebruik van woningen door personen buiten de beoogde doelgroep in een bestemmingsplan niet mogelijk is. Ook uitsluiting op basis van herkomstcriteria zijn niet toegestaan.

Zie ook: ECLI:NL:RVS:2021:920 - Raad van State, 28-04-2021 / 202004444/1/R3

Ad 2.

Voor de onderbouwing van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, Ad. 3. (z.o.z. voor aanvullingen.)

Aanvullend wordt opgemerkt dat de hoofdingang inderdaad aan de achterzijde wordt gesitueerd, maar er wel een deur aan de voorzijde aanwezig is. Bij uitvoering van het bouwplan zal de gemeente Roerdalen bekijken of het mogelijk is extra parkeerplaatsen aan de voorzijde van de Hoogstraat 11 te creëren. Gezien de recente herinrichting van de Zandstraat wordt de herinrichting van het langsparkeren ter hoogte van de Hoogstraat 1 en 3 op dit moment niet als wenselijk gezien. Dat heeft mede te maken met verkeersveiligheid ter hoogte van de t-splitsing.

Zienswijze 3

Samengevatte zienswijze:

1. Doelgroep:
Met het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling wordt een zorghuis met als doelgroep senioren mogelijk gemaakt. Reclamant vreest een toekomstige andere invulling dan de oorspronkelijke doelgroep.
2. Parkeren:
Reclamant vreest een toename in de parkeerdruk in de Hoogstraat. Reclamant vreest dat daarmee ook de verkeersveiligheid in het geding komt.

Standpunt gemeente:

Ad 1.

Voor de onderbouwing van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2, Ad. 1.

Ad 2.

Voor de onderbouwing van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, Ad. 3.

Zienswijze 4:

Samengevatte zienswijze

1. Privacy:
Reclamant stelt dat hij wordt geschaad in zijn privacy. De ramen en balkons van het beoogde gebouw liggen vrij dicht op de perceelgrens waardoor er veel meer inkijk is op zijn perceel.
2. Achter doorgang:
Naast de perceelsgrens wordt aan de zijde van reclamant een achterdoorgang gepland. Reclamant stelt dat daarmee de veiligheid op zijn perceel in het geding kan komen. Reclamant vraagt welke erfafscheiding er wordt gerealiseerd om dat te voorkomen. Reclamant zou graag meedenken over een eventuele plantkeuze.
3. Toekomstige bestemming:
Reclamant vraagt welke bestemming de gemeente voor ogen heeft als de beoogde bestemming (zorgwoningen) komt te vervallen. Als voorbeelden worden asielzoekers, jeugd en doorstroomwoningen genoemd.
4. Warmtepomp:
Reclamant vraagt op welke wijze er geluidsisolatie wordt gerealiseerd bij de warmtepomp(en) om overlast te voorkomen als de pomp 24 uur per dag draait.

5. Parkeren:

Reclamant vraagt op welke wijze wordt voorkomend dat bezoekers hun auto's langs de straat gaan parkeren als de parkeerplaatsen bij het zorghuis bezet zijn. Reclamant vreest rond het perceel overlast van (fout) geparkeerde auto's.

Standpunt gemeente:Ad 1.

Voor de onderbouwing van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, Ad. 1.

Ad 2.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt enkel het planologisch kader vastgelegd. Dat wil zeggen dat de bouw van een erfafscheiding planologisch mogelijk wordt gemaakt. Maar nog niet welke soort. Ook de exacte invulling van het buitenterrein ligt hiermee nog niet vast. Overigens staat er op dit moment aan de rechterzijde geen achterdoorgang ingetekend. Enkel de weg die vanuit de linkerkant van het perceel aan de achterzijde uitkomt bij de hoofdingang en parkeerplaatsen. De ruimte aan de rechterzijde is te smal om nog een doorgang te realiseren.

Conform het verzoek van de reclamant zal de ontwikkelaar de erfafscheiding nog met reclamant bespreken. Dit zal in elk geval een dichte erfafscheiding worden.

Ad 3.

Als het bestemmingsplan is vastgesteld is het niet zo dat de toegekende bestemming zomaar kan vervallen. Deze blijft altijd behouden. In dit geval dus 16 zorgwoningen met een dienstwoning en bijbehorende voorzieningen. Het pand mag ten alle tijden voor dit gebruiksdoeleinde worden gebruikt. Van belang is daarbij de ruimtelijke afweging en niet de doelgroep. In het pand kunnen zich bewoners vestigen die voldoen aan de definities en gebruiksregels uit de planregels.

Als er een plan komt dat hier niet aan voldoet kan een nieuwe afweging worden gemaakt. Daarbij moet ten alle tijden gemotiveerd worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening. Tegen deze procedures staat altijd rechtsbescherming open voor hen die daar voor in aanmerking komen.

Ad 4.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het zorghuis moet een akoestische onderbouwing worden aangeleverd. Daaruit moet blijken dat de warmtepompen niet zorgen voor een verstoring van een goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat indien de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle installaties voor warmte- of koudeopwekking buiten de uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk (buiten het gebouw), op de perceelsgrens met een perceel voor een andere woonfunctie ten hoogste een geluidniveau heeft van 40 dB(A).

Om dit te borgen wordt in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarmee is het gebruik van de gronden voor de in de planregels onder artikel 3.1 genoemde gebruiksdoeleinden pas toegestaan als daadwerkelijk is onderbouwd dat men aan de normen voldoet. En dus aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Ad 5.

Voor de onderbouwing van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, Ad. 3.

Zienswijze 5

Samengevatte zienswijze:

1. Hinder door bouwverkeer en bouwwerkzaamheden en toekomstige verkeerssituatie:
Reclamant maakt zich zorgen over de ernst van overlast en schade aan zijn woning t.g.v. trillingen, zwaar transport, mogelijke hei en bouw werkzaamheden, de verwachte toekomstige hinder van aan- en afvoerend voerend transport van bevoorrading en de toegenomen verkeersdruk in de 30km zone straat. Welke overigens een verbod heeft voor vrachtverkeer.
2. Dakbedekking loodsen:
Reclamant vermoed dat de dakbedekking van de loodsen op het erf bestaan uit eterniet houdende golfplaten. Reclamant stelt dat als dit het geval is deze met daarbij behorende strenge veiligheidsmaatregelen dienen te worden verwijderd.
3. Privacy:
Reclamant stelt dat aanwonenden vrij dienen te zijn van enige aantasting in privacy. Deze dient geborgd te zijn zoals deze nu ook het geval is.

Standpunt gemeente:

Ad 1.

Dit betreft uitvoering van de bouwwerkzaamheden en staat dus los van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor bouwverkeer in de vorm van vrachtwagens zal een tijdelijke ontheffing worden aangevraagd bij de gemeente Roerdalen. Uit onderzoek is inmiddels gebleken dat er voor de bouw geen heiwerkzaamheden nodig zijn.

Qua bevoorrading is het zorghuis niet dusdanig groot dat er sprake is van bijvoorbeeld aanvoer met een vrachtwagen. Het zorgkoppel dat de locatie exploiteert is zelf verantwoordelijk voor bijvoorbeeld boodschappen. Dit zal per auto of klein bestelbusje gebeuren.

Ad 2.

Voor men het gebouw gaat slopen moet de ontwikkelaar een sloopmelding indienen. Een asbestinventarisatie maakt verplicht onderdeel uit van deze melding. Indien blijkt dat er asbest in de gebouwen zit moet dit eerst zorgvuldig door een gecertificeerd bedrijf worden gesaneerd.

Ad 3.

Voor de onderbouwing van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, Ad. 1.

Zienswijze 6

Samengevatte zienswijze:

1. Privacy:
Reclamanten stellen dat zij wordt geschaad in hun privacy. De ramen en balkons van het beoogde gebouw liggen vrij dicht op de perceelgrens waardoor er veel meer inblik is op hun perceel en in de woning. Op de afbeeldingen in de toelichting wordt een groene erfafscheiding tussen hun perceel en het zorghuis weergegeven. Reclamanten stellen dat deze afscheiding niet zal voldoen om inblik in de woning en tuin te voorkomen.

2. Parkeren:

Reclamanten vrezen voor overlast en verkeerd geparkeerde auto's in de straat. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is te laag.

3. Warmtepomp:

Reclamanten vragen op welke wijze er rekening wordt gehouden met geluidsoverlast bij de warmtepomp(en) als de pomp 24 uur per dag draait.

Standpunt gemeente:Ad 1.

Voor de onderbouwing van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, Ad. 1.

Ad 2.

Voor de onderbouwing van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, Ad. 3.

Ad 3.

Voor de onderbouwing van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4, Ad. 4.

Conclusie

De zienswijzen zijn op onderdelen gegrond. Op basis daarvan is, zoals weergegeven in deze Nota van zienswijzen, het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

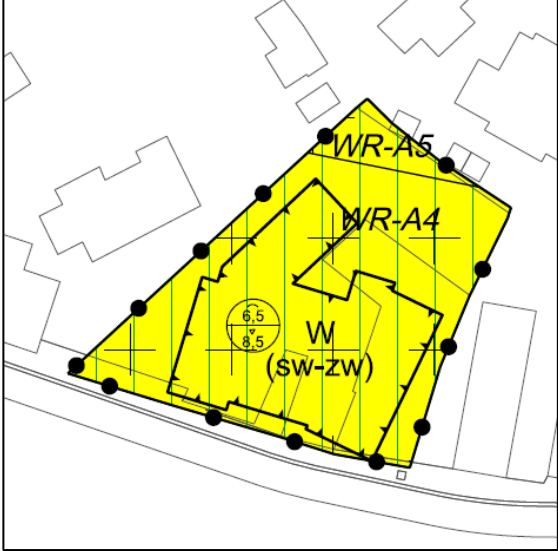
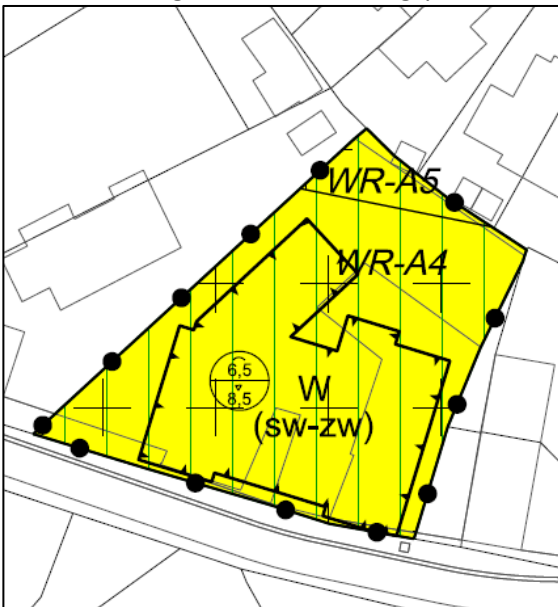
Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen om het bestemmingsplan te verduidelijken. De wijzigingen zijn in onderstaand overzicht weergegeven.

Zienswijzen:

Verbeelding	Geen wijzigingen
Regels	1. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van erfafscheidingen. De voorwaardelijke verplichting is in de regels opgenomen onder artikel 3.5.3. De verplichting wordt opgenomen op basis van zienswijzen 1, 4, 5 en 6 over privacy en erfafscheidingen. 2. Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de motivering van geluid bij installaties voor warmte- of koudeopwekking. De voorwaardelijke verplichting is opgenomen onder artikel 3.5.2. De verplichting wordt opgenomen op basis van zienswijzen 4 en 6 over warmtepompen.

	3. Artikel 3.2.2 lid d wordt aangepast: <i>Was: de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijde minimaal 2 meter, met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand minder bedraagt dan toegestaan de bestaande afstand als minimale toegestane afstand geldt;</i> <i>Wordt: de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijde minimaal 2 meter.</i> Dit wordt gedaan op basis van zienswijze 1, 4 ,5 en 6 over privacy. 4. Ter verduidelijking worden er begrippen aangepast en toegevoegd. Dit is gedaan met betrekking tot de gronden uit zienswijze 2, 3 en 4 over doelgroepen en toekomstig gebruik. • Woning (aangepast): Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld een eigen toegang, toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel. • Wonen (toegevoegd): Huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning of zorgwoning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen. • Zorgwoning (aanpast): een woning of wooneenheid waar een huishouden langdurig verblijft of woont, waarbij er sprake is van zelfstandige bewoning, met het oogmerk daar geïndiceerde zorg en ondersteuning te ontvangen, en welke zorg door minimaal één van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen. • Huishouden (toegevoegd): Eén of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. • Begrip zelfstandige woning (verwijderd).
Toelichting	Geen wijzigingen.

Ambtelijke wijzigingen

Verbeelding	Het bouwvlak is qua omvang en vorm enigszins aangepast, waarbij de bestaande contouren zijn aangehouden. De aard en omvang van de ontwikkeling blijven gelijk. Bouwvlak ontwerp bestemmingsplan:  Bouwvlak vastgesteld bestemmingsplan: 
Regels	Geen wijzigingen.
Toelichting	Pagina 8 toelichting: Hier stond beschreven dat er sprake is van één appartement voor echtparen. Dat is gecorrigeerd naar 2. Daarmee in overeenstemming met de paragraaf over parkeren.

	Er wordt een bijgewerkte verbeelding ingevoegd met de plattegrond van het bouwplan in paragraaf 2.2 Toekomstige ontwikkeling.
--	---