

Besluit raad



15RDS00163

Besluitnummer 83 / 2015

Onderwerp Bestemmingsplan Sancta Maria; vaststelling

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 10 november 2015;

overwegende dat het bestemmingsplan Sancta Maria, met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.110-ON01 met ingang van 14 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van ter inzage legging drie zienswijzen zijn ingekomen;

dat de zienswijzen zijn verwerkt in bijgaande Reactienota zienswijze en dat de zienswijzen aanleiding geven het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 22 oktober 2015;

overwegende dat bij de vaststelling van de verbeelding gebruik is gemaakt van de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN-ondergrond);

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. De Reactienota zienswijzen d.d. 15 september 2015 vast te stellen;
2. Bestemmingsplan Sancta Maria gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld langs elektronische weg (met identificatienummer NL.IMRO.1705.110-VG01), met inachtneming van de wijziging zoals voorgesteld na behandeling van dit voorstel in de Politieke Avond, en in analoge vorm vast te stellen;
3. Af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering
van 19 november 2015.

De raad voornoemd,
de griffier,

Th.G.L. Greep

de voorzitter,

M.H.F. Schuurmans-Wijdeven

Aan de raad van de gemeente Lingewaard



15RDS00162

Onderwerp bestemmingsplan Sancta Maria; vaststelling

1 Beslispunten

1. Reactienota zienswijzen d.d. 15 september 2015 vast te stellen;
2. Bestemmingsplan Sancta Maria gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals ter inzage heeft gelegen c.q. digitaal beschikbaar is gesteld langs elektronische weg (met identificatienummer NL.IMRO.1705.110-VG01), met inachtneming van de wijziging zoals voorgesteld na behandeling van dit voorstel in de Politieke Avond, en in analoge vorm vast te stellen;
3. Af te zien van vaststelling van een exploitatieplan.

2 Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Sancta Maria met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.110-ON01 heeft met ingang van 14 mei 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan beoogt de realisatie van een toekomstbestendig zorgcentrum (ca 30 verpleegbedden en ca 30 wooneenheden) in Huissen mogelijk te maken.

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingekomen. In bijgaande Reactienota Zienswijzen is hier nader op ingegaan. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Het college heeft bij besluit d.d. 15 september 2015 de benodigde hogere grenswaarden vastgesteld. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

3 Inleiding

Na jaren van voorbereiding door initiatiefnemers Stichting Betuweland en Woonzorg Nederland heeft het college in 2012 besloten medewerking te verlenen aan een bouwplan voor de herontwikkeling van het terrein van Sancta Maria in Huissen voor het realiseren van een zorgcentrum. Uiteindelijk is in 2014 gebleken dat Stichting Betuweland, huurder van het complex, in staat is om zelf de locatie te herontwikkelen, nadat Woonzorg Nederland te kennen had gegeven financieel niet in staat te zijn het plan te realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Er is een procedure hogere grenswaarden gevolgd omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en ambitiewaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Stadswal (59 dB) en de Helmichstraat (52 dB) worden overschreden. Het college heeft bij besluit d.d. 15 september 2015 de hogere grenswaarden vastgesteld.

De afspraken met initiatiefnemer Stichting Betuweland t.b.v. de realisatie zijn vastgelegd in een realisatieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst.

D.m.v. het afsluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers is het kostenverhaal verzekerd. Het plan is daarmee financieel economisch uitvoerbaar. Er behoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4 Beoogd effect

Met dit bestemmingsplan wordt een passend planologisch kader gecreëerd ten behoeve van het door Stichting Betuweland gewenste nieuwbouwplan. Het nieuwbouwplan sluit qua maat en schaal aan op de omliggende bebouwing. De gebouwen worden gesitueerd in een groene parkachtige setting, de bestaande bomen worden gehandhaafd. Op eigen terrein wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

5 Argumenten en alternatieven

1.1 De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en in de Reactienota Zienswijzen is aangegeven dat de zienswijzen aanleiding geven tot het wijzigen van het bestemmingsplan Sancta Maria.

Er wordt o.a. aangegeven dat de begrenzing van het bouwvlak ter plaatse van gebouw A ten opzichte van de Helmichstraat naar achteren moet worden geschoven. Nader overleg tussen initiatiefnemer en bezwaarmaker heeft er toe geleid dat zowel gebouw A als gebouw B 970 mm naar achteren zijn geschoven. Daarnaast zal de begrenzing van het bouwvlak direct op de bebouwingscontour worden gelegd waardoor deze bouwgrens nog eens 2 m naar achteren schuift. Al met al verschuift de bouwgrens tov de Helmichstraat bij gebouw A bijna 3 m naar achteren.

2.1 Er zijn voor het overige geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

De te maken kosten zijn namelijk conform de getekende grondexploitatie- en planschade-verhaalsovereenkomst, welke ter inzage hebben gelegen voor de raad, voor rekening van de initiatiefnemer.

6 Kanttekeningen

De voortgang van het project is afhankelijk van de vorderingen m.b.t. de tijdelijke huisvesting in het project "Stadhues".

7 Budget

D.m.v. het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers is het kostenverhaal verzekerd. Daarnaast zal op basis van de huidige berekeningen met ingang van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan jaarlijks een erfpachtscanon van afgerond € 33.000 worden ontvangen. Tot die tijd bedraagt de te ontvangen erfpachtscanon jaarlijks € 18.000.

8 Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijke plannen.nl. Dit is bekend gemaakt door middel van een publicatie in het Gemeentenieuws, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant van 13 mei 2015. Er is op 3 juni 2015 een informatieavond in Sancta Maria georganiseerd. Dit is in bovengenoemde publicatie vermeld en daarnaast zijn omwonenden per brief hiervan in kennis gesteld.

De vastgestelde versie van het bestemmingsplan wordt via dezelfde wegen bekend gemaakt en beschikbaar gesteld, waarna alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht beroep kunnen instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Degene die een zienswijze hebben ingediend zijn en worden per brief geïnformeerd.

9 Voortgang

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens de beroepstermijn kan alleen een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze naar voren heeft gebracht of die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien dit niet gebeurt, is het bestemmingsplan een dag na het aflopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

10 Duurzaamheid

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt een toekomstbestendig, duurzaam woonzorgcentrum in Huissen te realiseren.

11 Behandeling tijdens de Politieke Avond

Dit voorstel is aan de orde geweest tijdens de Politieke Avond van 22 oktober 2015.

Tijdens deze Politieke Avond is ingesproken door (de adviseur van) de familie Zweers, Achter de Gracht 1 naar aanleiding van het agendapunt vaststelling bestemmingsplan Sancta Maria. De familie Zweers heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de bij de stukken behorende Reactienota Zienswijzen is hierop gereageerd. Tijdens de Politieke Avond pleitte de familie Zweers voor het nog één meter (totaal 4 meter in plaats van de nu voorgestelde 3 meter) verder naar achteren schuiven (t.o.v. de Helmichstraat) van gebouw A. De portefeuillehouder heeft toegezegd de raad schriftelijk te informeren over de mogelijkheden hiervan. Teneinde een volledig antwoord te kunnen geven is deze vraag via de mail voorgelegd aan initiatiefnemer (via de architect). Vervolgens is er op 9 november jl. een bespreking belegd waarbij beide partijen met de wethouder aan tafel hebben gezeten om mogelijkheden en onmogelijkheden in beeld te krijgen.

Het verzoek van de familie Zweers is helder. Zij willen dat de bouwgrens ter plaatse van gebouw A nog één meter verder naar achteren wordt verschoven in verband met privacy en uitzicht.

De architect geeft aan dat een en ander bekeken en beoordeeld is.

Na overleg met de initiatiefnemer geeft de architect aan dat ze tegemoet te willen komen aan de zienswijze van de familie Zweers en verzoeken het college dan ook de raad voor te stellen het bouwvlak bij vaststelling te verkleinen met nog één meter terugleggen ten opzichte van de Helmichstraat ter plaatse van gebouw A.

Wij stellen uw raad derhalve voor het bestemmingsplan Sancta Maria gewijzigd vast te stellen ten opzicht van het voorstel onder 1.1 van punt 5 van dit voorstel, met dien verstande dat de bouwgrens van gebouw A ten opzichte van de Helmichstraat 4 meter naar achteren schuift ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen.

Bemmel, 10 november 2015

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester

drs. J. Wijnia

M.H.F. Schuurmans-Wildeven

Behoort bij besluit van de
raad d.d. 19 november 2015,
Mij bekend de griffier,

Th.G.L. Greep

versie 020915

Reactienota zienswijzen

Sancta Maria

Inleiding

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Sancta Maria met ingang van donderdag 14 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn (tot 25 juni 2015) kon een ieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingekomen.

1. xxxxxxxxxx bij brief d.d. 23 mei 2015, ingekomen 27 mei 2015.
2. xxxxxxxxxx bij brief d.d. 17 juni 2015, ingekomen op 18 juni 2015.
3. xxxxxxxxxx bij brief d.d. 18 juni 2015, ingekomen op 19 juni 2015.

Procedureel

De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

De zienswijzen genoemd onder 2 en 3 zijn weliswaar gericht aan het college van burgemeester en wethouders in plaats van aan de gemeenteraad maar zullen toch 'gewoon' behandeld worden gelet op de doorzendplicht die op grond van art. 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (het bestuursorgaan zendt geschriften tot behandeling waarvan kennelijk een ander bestuursorgaan bevoegd is, onverwijld door naar dat orgaan....) en gelet op artikel 160 van de Gemeentewet (het college bereid de beslissingen van de raad voor).

Inhoud zienswijzen

Ad 1

Gevreesd wordt dat de geluiddruk (**wegverkeerslawaaï**) vanaf de Stadswal op de woningen aan de Helmichstraat gaat toenemen in de nieuwe situatie omdat er grotere openingen zullen ontstaan in de afschermende bebouwing (nieuwbouwplan t.o.v. de bestaande bebouwing).

Aangegeven wordt dat het pand Helmichstraat 15 een gemeentelijk monument is. Het is op staal gebouwd en zeer **schadegevoelig** voor trillingen. Gevraagd wordt naar de bouw- en sloopmethodes en welke maatregelen de opdrachtgever neemt om schade aan het pand te voorkomen en hoe eventuele schade afgewikkeld gaat worden.

Ad 2

Aandacht wordt gevraagd voor de situering van de **afvalcontainer**. Nu is deze dichtbij/tegenover hen serre gesitueerd en dat vinden ze niet prettig. In een eerder stadium was aangegeven dat deze ondergronds zou worden geplaatst.

Het **terras** zoals deze nu in het plan is opgenomen bij bouwblok A gaat voor overlast zorgen.

Ad 3

Aangegeven wordt dat door het verruimen van het bouwvlak het **uitzicht** vanuit de woning ernstig wordt belemmerd en de **privacy** wordt aangetast. Daarnaast is een hogere maximale bouwhoogte toegestaan waar bezwaar tegen wordt gemaakt.

De situering van een aantal **parkeerplaatsen** tegen de scheidingsmuur van hun pand (Achter de Gracht 1) stuit op bezwaren, dit omdat deze parkeerplaatsen voor geluidsoverlast zorgen en omdat de directe omgeving van het beeld St. Joseph wordt aangetast.

Daarnaast verdient met name één specifieke boom een stevige **snoeibeurt** (overlast van overhangende takken).

De **afvalcontainer** dient een andere plek te krijgen (vrees voor stankoverlast en aantrekken van ongedierte). Het **terras** bij gebouw A dient anders gesitueerd te worden ter voorkoming van geluidsoverlast.

Gebouw A in z'n geheel naar achteren plaatsen zodat geluidsoverlast vanaf het terras verminderd en het zicht vanaf de balkons op hun zijte verminderd.

Reactie van de gemeente op de zienswijzen

Ad. 1

Voor de realisatie van het woonzorgcentrum is een **akoestisch onderzoek** in het kader van de Wet geluidhinder naar de geluidbelastingen ter plaatse van de *nieuwe* geluidgevoelige bestemmingen. De resultaten en conclusies van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeer, Sancta Maria, gemeente Lingewaard" d.d. 5 februari 2015. Op basis van dit rapport zijn hogere grenswaarden voor het nieuw te bouwen woonzorgcentrum vastgesteld bij collegebesluit d.d. 15 september 2015.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is een nader onderzoek verricht naar de geluidssituatie ter plaatse van de *bestaande* woningen aan de Helmichstraat als gevolg van de planontwikkeling.

De huidige bebouwing van Sancta Maria heeft een hoogte variërend van ca. 9 m tot 15 m hoog. In de nieuwe situatie wordt lagere bebouwing (variërend van ca. 6 m tot 13 m hoog) gerealiseerd. Deze bebouwing zal niet volledig aaneengesloten zijn. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat vanwege de Stadswal in de nieuwe situatie de geluidsbelasting hoogstens 43 dB bedraagt ter plaatse van de bestaande woningen aan de Helmichstraat. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden. De geluidsbelasting vanwege alle relevante wegen bedraagt hoogstens 57 dB ter plaatse van de bestaande woningen aan de Helmichstraat. Deze geluidsbelasting wordt voornamelijk veroorzaakt door de Helmichstraat. De toename vanwege het totale wegverkeerslawaaï bedraagt hoogstens 0,2 dB. Deze toename bedraagt niet meer dan de gestelde norm van 1,5 dB en wordt daarmee als acceptabel geacht. Geconcludeerd wordt dat vanwege de Stadswal sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de vrees voor **schade** het volgende. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat in het bestek wordt opgenomen, dat voor aanvang van de sloop- en bouwactiviteiten, de uitvoerende partijen (sloper/bouwkundig aannemer) vooraf een zogenaamde nulmeting moeten doen. Dit wordt in principe uitbesteed aan een daarin gespecialiseerd bedrijf. Dat betekent dat de uitvoerende partij verantwoordelijk is voor de eventuele schade welke veroorzaakt zou kunnen worden bij de uitvoering. In zo'n nulmeting komt dan ook naar voren of er bepaalde voorzieningen moeten worden getroffen of juist naar bepaalde bouwmethodieken moeten worden gezocht. Kortom dit staat nog niet formeel vast maar komt terdege aan de orde in de bestekfase/contractvorming.

Ad. 2

Naar aanleiding van deze (en de onder 3 vermelde) zienswijze heeft er nader overleg tussen initiatiefnemer en betrokkenen plaatsgevonden.

Daarin zijn nadere afspraken gemaakt (zie bijgaand verslag) omtrent o.a. de situering van de **afvalcontainer**, de situering van het **terras**, de situering van **gebouw A** en de bereidheid / inspanningsverplichting van Betuweland is vastgelegd om te bezien of het mogelijk is de **parkeerplaatsen** ter hoogte van De Gracht 1 elders te situeren.

Deze appelllant heeft het verslag van dit overleg ondertekend en gaat akkoord met hetgeen daarin afgesproken is.

Ad. 3

Zie hetgeen hierboven onder ad 2 is vermeld.

Het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak met de bestemming Maatschappelijk geeft geen uitsluitel/bepaald niet waar bepaalde zaken (zoals een afvalcontainer) gesitueerd moeten worden. Het zijn geen zaken die in het bestemmingsplan geregeld worden. Wat wel in het bestemmingsplan is geregeld is dat **parkeren** op eigen terrein moet geschieden en dat voldaan moet worden aan de minimale parkeernorm van de CROW voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet gaan worden (artikel 6 van de Regels).

In de Toelichting van het bestemmingsplan Sancta Maria, onder 4.3 is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er zullen worden gerealiseerd. In paragraaf 5.10.2 is de nadere berekening toegelicht. In het nieuw te bouwen woonzorgcentrum worden 60 wooneenheden gerealiseerd. Daarvan betreft de helft een verpleeghuisbed en de helft een aanleunwoning. Voor verpleegbedden wordt op grond van de CROW normen voor verpleeg- en verzorgingstehuizen uitgegaan van een parkeernorm van 0.5 parkeerplaats per bed. Voor aanleunwoningen (en serviceflats) wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0.8 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 30 verpleegbedden en 30 aanleunwoningen in het woonzorgcentrum bedraagt de parkeerbehoefte 39 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 47 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling.

Naast het woonzorgcentrum liggen de 18 bestaande aanleunwoningen en 9 inleunwoningen. Hiervoor geldt ook een parkeernorm van 0.8. De parkeerbehoefte voor deze woningen bedraagt 21.6 parkeerplaatsen. In totaal bedraagt de toekomstige parkeerbehoefte dus 60.6 is 61 parkeerplaatsen. Aanvullend aan de 47 parkeerplaatsen in het plangebied zijn er 11 parkeerplaatsen langs de Helmichstraat aanwezig en 4 parkeerplaatsen aan de zuidoostzijde van de aanleunwoningen. Het totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het woonzorgcentrum, de aanleunwoningen en de inleunwoningen bedraagt daarmee 62 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor de genoemde maatschappelijke voorzieningen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven begrip te hebben voor het bezwaar van appelllant dat er 5 parkeerplaatsen 'strak' tegen de gevel grenzend aan hun woning zijn gesitueerd. Tevens wordt geconstateerd dat het aantal parkeerplaatsen met één kan worden verminderd – van 62 naar 61-; alsdan wordt nog voldaan aan de minimale parkeernorm van de CROW.

Initiatiefnemer zegt eveneens een inspanningsverplichting toe om te bezien of een andere inrichting van het gebied vwb de parkeerplaatsen mogelijk is. Hierbij dienen de belangen van alle bewoners en omwonenden

in acht te worden genomen en zal bij wijziging van het inrichtingsplan nader overleg moeten plaatsvinden met degene die het aangaat. Ook zal de wijziging van het inrichtingsplan door de gemeente beoordeeld worden. Na instemming van alle partijen kan de gewijzigde inrichtingstekening aan de afgesloten grondexploitatieovereenkomst worden gehecht.

Het bestemmingsvlak “Maatschappelijk” kent zoals bovenstaand reeds aangeven geen nadere zonering van de bijbehorende voorzieningen en ook niet ten aanzien van parkeren. De ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding dit te wijzigen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten alle aan de orde zijnde voorzieningen worden ingepast in het plangebied/de bestemming waarbij ‘een goede ruimtelijke ordening’ het toetsingsaspect is. Er vindt een afweging van belangen plaats waarbij zowel het algemeen belang als de individuele belangen getoetst en gewogen worden. Het nu voorliggende inrichtingsplan voldoet hieraan maar neemt niet weg dat er andere inrichtingen mogelijk kunnen zijn die ook aan dit criterium voldoen. Dit zal alsdan beoordeeld moeten worden maar het inrichtingsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan aangezien alle ‘zaken’ binnen de bestemming “Maatschappelijk” gesitueerd zullen moeten worden.

Qua situering en hoogte van het gebouw zij vermeld dat het plan zoals voorligt is getoetst op stedenbouwkundige en welstand technische aanvaardbaarheid.

Ruimtelijke uitgangspunten bij de invulling van dit perceel zijn o.a. behoud van de bestaande waardevolle bomen, inspelen op informele karakter van de bebouwing aan de Stadswal, creëren van groene ruimte aan de Stadswal, bouwhoogte afstemmen op de hoogte elders aan de Stadswal (deze bedraagt 3 à 5 bouwlagen).

Er is vanuit welstand positief gereageerd op de stedenbouwkundige opzet met de inpassing van kleinschalige volumes binnen een parkachtige setting het plan past het in de omgeving.

Naar aanleiding van de zienswijze omtrent de situering van gebouw A is door initiatiefnemer contact gezocht met bezwaarmaker en is nader onderzocht of het naar achteren schuiven ten opzichte van de Helmichstraat een mogelijkheid is. Het blijkt dat zowel gebouw A als gebouw B met 970 mm naar achteren kunnen worden geschoven. Daarnaast zal de begrenzing van het bouwvlak direct op de bebouwingscontour worden gelegd waardoor deze bouwgrens nog een 2 m naar achteren schuift. Al met al verschuift de bouwgrens tov de Helmichstraat bij gebouw A bijna 3 m naar achteren.

Conclusie:

Voor wat betreft de bouwgrens ter hoogte van gebouw A tegemoet te komen aan de zienswijze en deze bijna 3 m naar achteren te leggen.

Ten aanzien van de overige aspecten constateren dat gelet op het maatschappelijk belang dat er een up-to-date, duurzaam aan de eisen van deze tijd voldoende woonzorgcentrum op deze locatie (dicht bij het centrum en de voorzieningen) wordt gerealiseerd het niet altijd te vermijden is dat er individuele belangen geraakt worden. Er is echter, zeker ook bij de initiatiefnemer, oog voor de belangen van de omwonenden. Er is goed overleg gaande om te komen tot een voor alle partijen acceptabel plan.

Wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Naar aanleiding van zienswijze:

De bouwgrens ter plaatse van gebouw A ten opzichte van de Helmichstraat bijna 3 m naar achteren schuiven.