



Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.'.

Gemeente Hof van Twente.

6 augustus 2013

Zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.'.

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A. Zienswijzen
- B. Ambtshalve aanpassingen

BIJLAGE: schaduwdiagrammen St. Elisabeth Delden

A. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.' heeft met ingang van 30 mei 2013 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig de artikelen 3.8 en 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- 1. DAS, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam,
namens de heer Schriemer en mevrouw Bakker, 't Kip 1, Delden**
(gedateerd op 1 juli 2013, ingekomen 1 juli 2013)
- 2. Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen,
namens de heer en mevrouw Schutte, Molenstraat 39, Delden**
(gedateerd op 9 juli 2013, ingekomen 10 juli 2013)

De ontwerp-aanvulling op de welstandsnota 'Delden, St. Elisabeth' heeft met ingang van 30 mei 2013 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen op grond van de inspraakverordening. Ten aanzien van de ontwerp-aanvulling op de welstandsnota zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Hieronder treft u een weergave van de inhoudelijke opmerkingen aan evenals de gemeentelijke reactie daarop.

- 1. DAS, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam,
namens de heer Schriemer en mevrouw Bakker, 't Kip 1, Delden**

Weergave zienswijze

Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Uit de plantoelichting volgt niet dat onderzoek is gedaan naar de verplaatsing van het bouwblok richting de woning van reclamanten. De nieuwbouw van het verpleeghuis komt in vergelijking met de huidige bebouwing veel dichterbij het huis van reclamanten toe, wordt een bouwlaag hoger en strekt zich veel breder uit. Er heeft bijvoorbeeld geen bezonningsstudie plaatsgevonden.

De nieuwbouw heeft gevolgen voor de woonbeleving. Het verandert van een vrij gelegen woning zonder inkijk (in de huidige situatie is een trappenhuis aanwezig) tot een woning met permanente inkijk in huis en tuin.

De schade bestaat uit waardevermindering van de woning, welke niet wordt gecompenseerd door een eventuele tegemoetkoming in schade. Bij de planvorming dient hier rekening mee te worden gehouden.

In de plantoelichting is aangegeven dat bodemverontreiniging is aangetroffen en dat voorafgaand aan de realisatie dit verwijderd dient te worden. Uit de planregels volgt geen eis dat dit ook daadwerkelijk dient te geschieden.

In de waterparagraaf staat aangegeven dat de toename van verharding minder dan 1500m² is. Mede hierdoor worden geen problemen verwacht en geen nadere eisen gesteld. In paragraaf 4.4 (*Red. archeologie*) wordt aangegeven dat het nieuwe oppervlak buiten de bestaande bebouwing circa 2252m² bedraagt. Dit impliceert dat er sprake is van een toename van verharding die groter is dan de 1500m² waar in de waterparagraaf over wordt gesproken. Hiermee is een verkeerde afweging gemaakt.

In de plantoelichting wordt aangegeven dat in de nieuwe situatie slechts plaats is voor 88 bewoners. Uit de planregels blijkt dit niet. Reclamanten missen de waarborg dat het aantal bewoners beperkt wordt.

De groene inpassing is planologisch niet vastgelegd. Overal geldt de bestemming 'Maatschappelijk', waardoor overal voorzieningen kunnen worden getroffen ten behoeve van deze bestemming. De gronden die met groen worden ingericht moeten een 'groen-bestemming' krijgen.

Gemeentelijke reactie

In de huidige situatie staat op het perceel van het St. Elisabeth bebouwing van substantiële omvang en hoogte. De omgeving van het St. Elisabeth kenmerkt zich echter door een straatprofiel met panden van één of twee bouwlagen met kap en relatief veel groen. In het stedenbouwkundig plan, en vervolgens het bouwplan, is daarom aansluiting gezocht bij deze Deldense schaal en maat. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan wat betreft de schaal van de bebouwing rekening gehouden met de aangrenzende en omliggende bebouwing. Hiermee is onderzoek gedaan naar de aanvaardbaarheid van het opnemen van een bouwvlak dat dichterbij een aantal percelen is gelegen, waaronder het perceel van reclamanten.

Dit heeft vanwege de ruimtelijk kwetsbare locatie en de belangen van omwonenden geleid tot een ontwerp bestaande uit maximaal twee bouwlagen met kap. De gekozen 'hofstructuur' biedt hiervoor een passend kader met een verwijzing naar de historie.

Het bouwplan voor het St. Elisabeth is qua *functie* wel, maar qua *bouwvlak* niet, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.' opgesteld.

In het geval van reclamanten wordt de bebouwing inderdaad dichterbij hun woning gesitueerd. Er wordt een behoorlijke afstand aangehouden. De nieuwbouw kan op een afstand van minimaal 26 meter van de woning van reclamanten worden gerealiseerd. Deze afstand wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Niet wordt ontkend dat het bouwplan gevolgen kan hebben voor de woonbeleving. Echter de functie en de toegestane bouwmassa worden aanvaardbaar geacht, mede gelet op de ligging in het centrumgebied en de aangehouden afstanden. Wat betreft de privacy kan worden aangegeven dat er voor een centrumgebied sprake is een gebruikelijke goot- en bouwhoogte en een relatief grote maat tussen de woning en de nieuwbouw van het woonzorgcentrum. Bovendien wijzigt de bestemming van het perceel niet, uitsluitend de bouw mogelijkheden veranderen. Aan de zijde van reclamanten zijn woon- en slaapkamers beoogd. Dit is vergelijkbaar met een reguliere woonfunctie. De privacy van de reclamanten wordt niet onevenredig geschaad. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het uitzicht verandert, maar deze verandering niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het gebied tussen de woning van reclamanten blijft ingericht als groengebied, waarbij bestaande bomen en beplanting zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogte, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, aanzienlijk verlaagd. Bovendien wordt een maximale goothoogte voorgeschreven, waardoor de beleving van de bebouwing (in positieve zin) ook verandert. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte worden, vanwege de ligging in het centrumgebied en mede in relatie tot de afstanden ten opzichte van omliggende bebouwing, ruimtelijk aanvaardbaar geacht. In het ontwerp-bestemmingsplan is in het deel van het bouwvlak dat het dichtst bij de percelen van reclamanten is gelegen, een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 12,5 meter opgenomen. Deze maximale goot- en bouwhoogte liggen enigszins hoger dan de

maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 6 en 10 meter die voor de (woon)bebouwing in de directe omgeving van het St. Elisabeth zijn opgenomen. De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte liggen echter wel beduidend lager dan de maximale bouwhoogte van 25 meter, zoals in het geldende bestemmingsplan voor het perceel van het St. Elisabeth is opgenomen.

Bovendien is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is ook getoond tijdens een aantal informatiebijeenkomsten. Hieruit is gebleken dat de maximaal toegestane bebouwing niet tot schaduwwerking zal leiden op het perceel van reclamanten. De bezonningsstudie is geactualiseerd naar aanleiding van de wijzigingen die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn doorgevoerd en is als bijlage bij deze zienswijzennotitie opgenomen.

Het is juist dat in de planregels het aantal wooneenheden niet specifiek is opgenomen. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten wordt in de regels een maximum aantal wooneenheden opgenomen. Op verzoek van Twinta betreft het 8 wooneenheden meer dan de 88 waar in de toelichting over wordt gesproken. Dit om voor de toekomst enige flexibiliteit in te bouwen. Dit is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie, het aantal beschikbare parkeerplaatsen in relatie tot de parkeernorm en het overige gemeentelijk en provinciaal beleid.

Het gebied tussen de woning van reclamanten blijft ingericht als groengebied, waarbij bestaande bomen en beplanting zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Hiervoor is door de gemeente met initiatiefnemers een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. In de opgenomen bestemming 'Maatschappelijk' zijn eveneens groenvoorzieningen toegestaan. Er is bewust gekozen voor een ruime bestemmingsomschrijving. Daarom is geen specifieke groenbestemming opgenomen, zoals door reclamanten gewenst. Een groenbestemming dwingt de aanleg van groen niet af en een overeenkomst juist wel.

In de ontwerp-omgevingsvergunning is ten aanzien van de aanwezige bodemverontreiniging een voorschrift opgenomen. De verontreinigingsspot zal voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw verwijderd moeten worden. Hiertoe dient een plan van aanpak ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Hiermee is een juiste en tijdige verwijdering van de bodemverontreiniging verzekerd.

Door reclamanten wordt terecht geconstateerd dat in de waterparagraaf staat aangegeven dat de toename van *verharding* minder dan 1500m² is en dat in paragraaf 4.4 wordt aangegeven dat het nieuwe oppervlak buiten de bestaande *bebouwing* circa 2252m² bedraagt. Dit is als volgt te verklaren: een gedeelte van nieuwe bebouwing wordt op reeds verhard gebied gerealiseerd. Hiervan is met name sprake aan de zuid en westzijde van de bestaande bebouwing. Daarnaast is in het noorden van het plangebied in de huidige situatie verharding aanwezig in de vorm van bebouwing, terwijl in de nieuwe situatie hier sprake zal zijn van een - eveneens verhard - parkeerterrein. Dit verklaart waarom er een minder grote toename is aan verhard gebied, dan aan bebouwing buiten het oorspronkelijke bouwvlak. Van een verkeerde afweging is dan ook geen sprake.

In zoverre planschade wordt verwacht, staat het reclamanten vrij om te zijner tijd bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen.

De zienswijze wordt deels overgenomen. In de regels en op de verbeelding wordt opgenomen dat maximaal 96 wooneenheden zijn toegestaan.

**2. Stichting Univé Rechtshulp, Postbus 557, 9400 AN Assen,
namens de heer en mevrouw Schutte, Molenstraat 39, Delden**

Weergave zienswijze

Reclamanten hebben zich eerder op gelijklopende wijze tegen het voorontwerp-bestemmingsplan gericht. Reclamanten verzetten zich tegen een voortgaande ontwikkeling van het bestaande verpleeghuis waarvan de ruimtelijke implicatie steeds groter wordt. Er wordt nu een grote bouwmassa gecreëerd die zich niet goed verdraagt met de schaal van de bebouwing zoals die nu in de kern van Delden aanwezig is. Het belang van omwonenden komt hierdoor in het gedrang. Reclamanten kunnen zich niet vinden in de gemeentelijke reactie op hun inspraakreactie, dat er aansluiting is gezocht bij de Deldense schaal en maat.

De bebouwing van het St. Elisabeth schuift aanzienlijk op in de richting van reclamanten. Het huidige hoofdgebouw is gelegen op 40 meter afstand van de perceelgrens. Straks is het gebouw nog maar 11 meter van het perceel van reclamanten gescheiden. De maximale hoogte wordt straks 12,5 meter, ondanks dat die nu volgens het bestemmingsplan 25 meter mag zijn. Dit is weliswaar een verbetering gelet op die maximale mogelijkheden, maar zal gelet op de feitelijke situatie niet als zodanig ervaren worden. Direct achter het perceel van reclamanten kan tot 10,5 meter hoog worden gebouwd. Feitelijk betekent dit een verhoging van 7 naar 10,5 meter met een aantasting van de privacy als direct gevolg.

De afstand en hoogte van de bebouwing maken directe inkijk mogelijk in de tuin en de woning. Dit wordt nog eens versterkt, doordat in dit deel van de nieuwbouw andere functies worden gehuisvest, zoals therapieruimtes, kantoren, etc.

Ook het uitzicht zal als gevolg van dit plan aanzienlijk achteruitgaan. De horizon zal voor een groot deel bepaald worden door steenmassa. Aangezien het perceel van reclamanten een meter lager ligt dan het terrein van het St. Elisabeth, zal de beleving van de nieuwbouw nog ingrijpender zijn.

Reclamanten hebben moeten vaststellen dat het bestemmingsplan een wijziging van de ingang van het gebouw toestaat. Dit betekent dat het gebouw ook betreden zou kunnen worden recht tegenover de achtertuin van de reclamanten. Het woongenot zal hieronder lijden. Te denken valt hierbij aan geluidshinder van komende en gaande bezoekers en het halen en brengen van vuilcontainers.

Door de realisatie van de nieuwe parkeerplaats, gelegen aan de zijde van 't Kip, zullen de verkeersbewegingen ruimschoots toenemen met de nodige geluidsoverlast tot gevolg. De nieuwe parkeerplaats is te bereiken langs de achterzijde van het perceel van reclamanten. Omdat hier momenteel geen parkeerplaats aanwezig is, is er dus een sprake van een toename van 0 naar 70 autobewegingen. Overlast is dus een reëel gevolg. Tevens zijn reclamanten bang voor verkeershinder in de Molenstraat als gevolg van het gebruik van deze entree, maar die heeft vooral te maken met de sloop en de bouw.

De nieuwbouw wordt naar een schaal gebracht, die niet in een bestaande woonomgeving gehandhaafd kan worden. Uitplaatsing zou beter zijn. Hierbij kan dan met moderne eisen met betrekking tot schaalgrootte, bouwmassa en wensen van bewoners en omwonenden optimaal rekening gehouden worden.

Gemeentelijke reactie

In de huidige situatie staat op het perceel van het St. Elisabeth bebouwing van substantiële omvang en hoogte. De omgeving van het St. Elisabeth kenmerkt zich echter door een straatprofiel met panden van één of twee bouwlagen met kap en relatief veel

groen. In het stedenbouwkundig plan, en vervolgens het bouwplan, is daarom aansluiting gezocht bij deze Deldense schaal en maat. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan wat betreft de schaal van de bebouwing rekening gehouden met de aangrenzende en omliggende bebouwing. Dit heeft vanwege de ruimtelijk kwetsbare locatie en de belangen van omwonenden geleid tot een ontwerp bestaande uit maximaal twee bouwlagen met kap. De gekozen 'hofstructuur' biedt een passend kader met een verwijzing naar de historie.

Het bouwplan voor het St. Elisabeth is qua *functie* wel, maar qua *bouwwlak* niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Delden-Noord, herziening St. Elisabeth e.o.' opgesteld.

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn in de maatvoeringsvlakken die het dichtst bij het perceel van reclamanten zijn gelegen, een maximale goothoogte van respectievelijk 6,5 en 8 meter en een bouwhoogte van respectievelijk 10,5 en 12,5 meter opgenomen. Deze maximale goot- en bouwhoogten liggen enigszins hoger dan de maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 6 en 10 meter die voor de woonbebouwing in de directe omgeving van het St. Elisabeth zijn opgenomen. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte liggen echter wel beduidend lager dan de maximale bouwhoogte van 25 meter zoals in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Bovendien wordt het bouwwlak aanzienlijk verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (en de bestaande bebouwing). Ook wordt de afstand van de perceelsgrens van reclamanten tot aan de dichtstbijzijnde bouwgrens met 6 meter vergroot ten opzichte van de bestaande gebouwen.

De opgenomen goot- en bouwhoogte worden, vanwege de ligging in het centrumgebied en mede in relatie tot de afstanden ten opzichte van omliggende bebouwing, ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Hoewel sprake is van een verhoging ten opzichte van de bestaande bebouwing op het noordelijke deel van het perceel, de zogenaamde laagbouw, is een maximaal toegestane bouwhoogte van 10,5 respectievelijk 12,5 meter niet hoog voor een centrumgebied. Bovendien wordt een maximale goothoogte voorgeschreven, waardoor de beleving van de bebouwing ook in - positieve zin - verandert. Ook is een aanzienlijke afstand aangehouden tot de woning van reclamanten. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de situatie verandert, maar deze verandering niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft de privacy kan worden aangegeven dat voor een centrumgebied sprake is een gebruikelijke goot- en bouwhoogte en een relatief grote maat tussen de woning en de nieuwbouw van het woonzorgcentrum. Bovendien wijzigt de bestemming van het perceel niet, uitsluitend de bouwmogelijkheden veranderen. De privacy van de reclamanten wordt niet onevenredig geschaad. Er wordt niet ingezien dat het belang van reclamanten hierdoor in het gedrang komt.

Niet wordt ontkend dat het bouwplan gevolgen kan hebben voor de woonbeleving. Echter de functie en de toegestane bouwmassa worden – mede in relatie tot de afstanden ten opzichte van omliggende bebouwing – als een ruimtelijk en functioneel passende situatie beschouwd en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Het parkeren is in de nieuwe situatie met name gesitueerd aan de noordzijde van het perceel. Doordat er minder bewoners worden gehuisvest, zullen er minder verkeersbewegingen plaatsvinden. Om het parkeerterrein nabij 't Kipwegje te bereiken, moet achter het perceel van reclamanten langs worden gereden. In de huidige situatie is hier een buitenruimte en bebouwing aanwezig. In het geval van reclamanten neemt het aantal verkeersbewegingen achter hun perceel inderdaad toe. Echter de functie van een verpleeghuis en de daar bij behorende voorzieningen, zoals parkeren, worden in deze

omgeving passend bevonden. Dit neemt niet weg dat de nieuwe situatie door reclamanten anders ervaren kan worden.

Gezien de capaciteit van de omliggende wegen – waaronder de Molenstraat – en het gegeven dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe invulling van het plangebied zal afnemen, is de verwachting dat onderhavige ontwikkeling geen knelpunten ten aanzien van verkeer en verkeersveiligheid oplevert, gerechtvaardigd. Het bouwverkeer wordt via de Molenstraat afgewikkeld. Het profiel van de Molenstraat is voldoende voor een goede en veilige afwikkeling van het bouwverkeer.

Met initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de plaatsing van vuilcontainers. De vuilcontainers worden ondergronds geplaatst op de hoek van het (huidige) parkeerterrein en de Molenstraat of nabij de beoogde fietsenstalling nabij het parkeerterrein aan de Molenstraat. Deze locaties zijn op een afstand van meer dan 50 meter van het perceel van reclamanten gelegen. Een toename van geluidsoverlast als gevolg van de lediging van de vuilcontainers wordt dan ook niet verwacht.

In de nieuwe situatie zal er sprake zijn van kleine woonvormen. Door één persoons kamers en de modernste sanitaire voorzieningen aan te bieden binnen een verzamelgebouw, wordt met het nieuwe ontwerp en inrichting voldaan aan de huidige kwaliteitseisen. Om het beeld van een te grote instelling te beperken kent het gebouw meerdere entrees. Doordat meerdere kleine entrees worden gerealiseerd zal eventuele geluidshinder van komende en gaande bezoekers minimaal zijn.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

B. Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd:

Regels

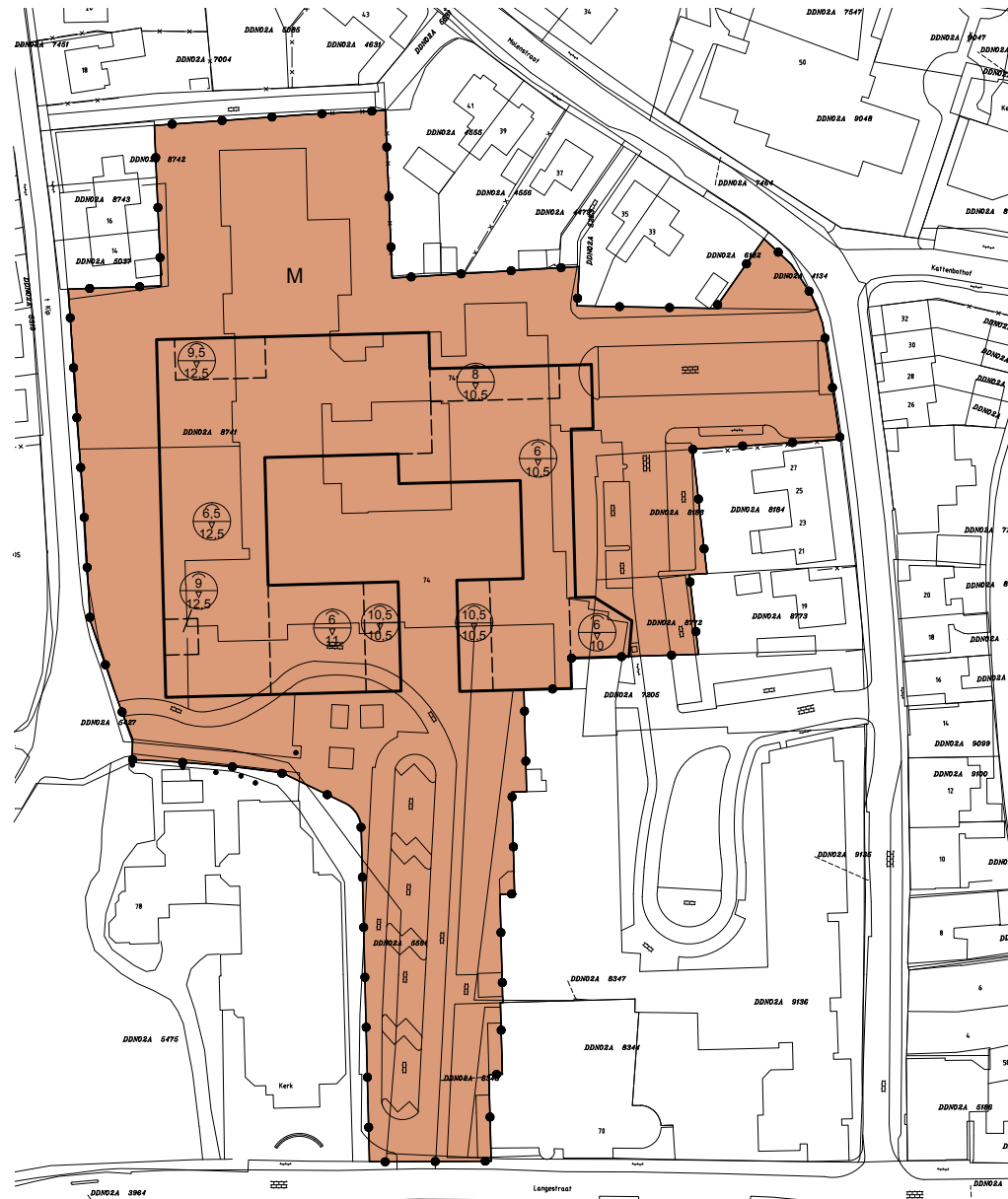
- A.** In artikel 3 'Maatschappelijk' wordt de bestemmingsomschrijving onder b als volgt aangepast. Wonen ten behoeve van verzorging en verpleging, al dan niet in samenhang met centrale voorzieningen. Dit om te voorkomen dat in dit bestemmingsplan reguliere woningen worden mogelijk gemaakt. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsomschrijving liet ruimte voor interpretatie.



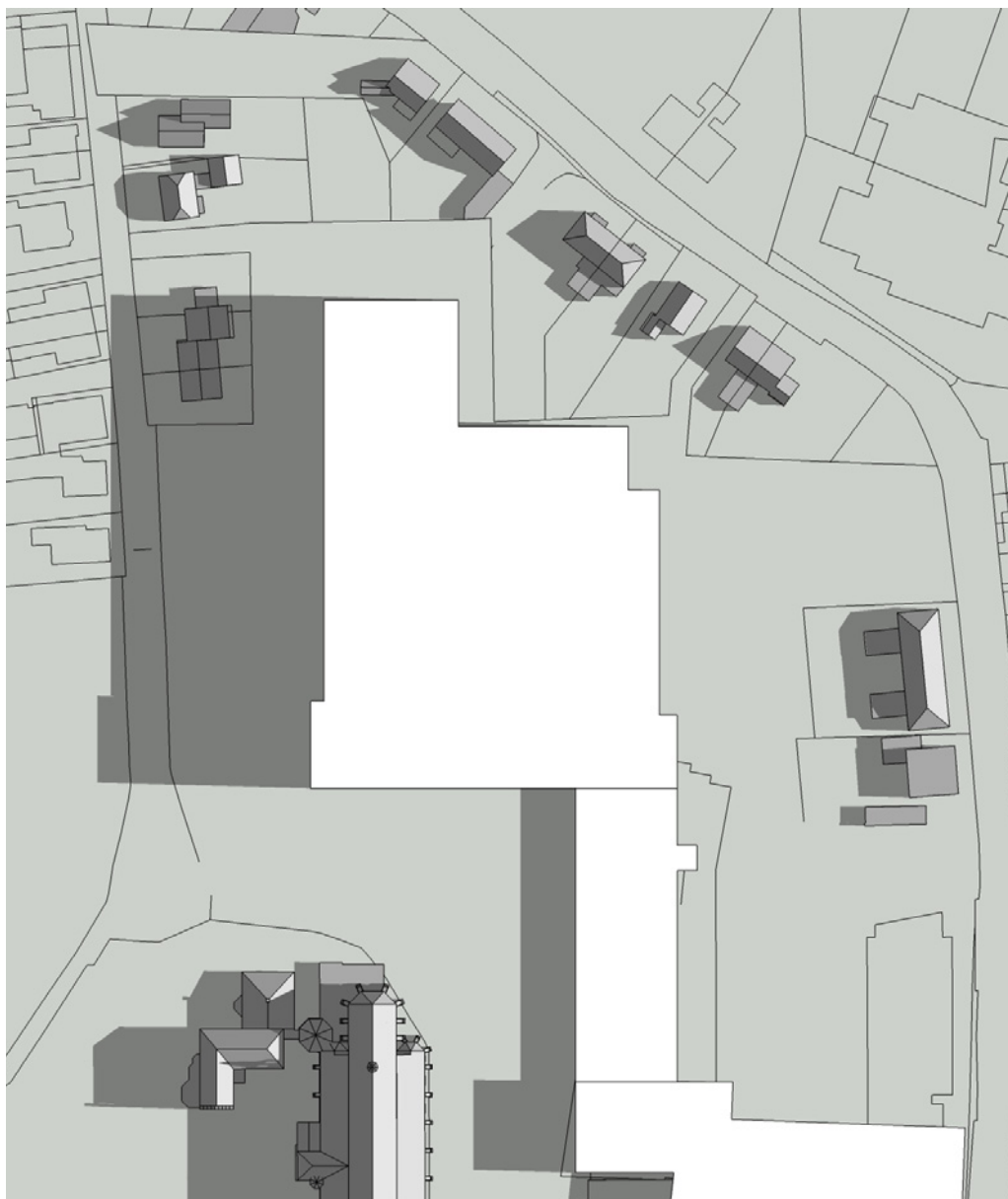
SCHADUWDIAGRAMMEN ST. ELISABETH DELDEN - 16 JULI 2013



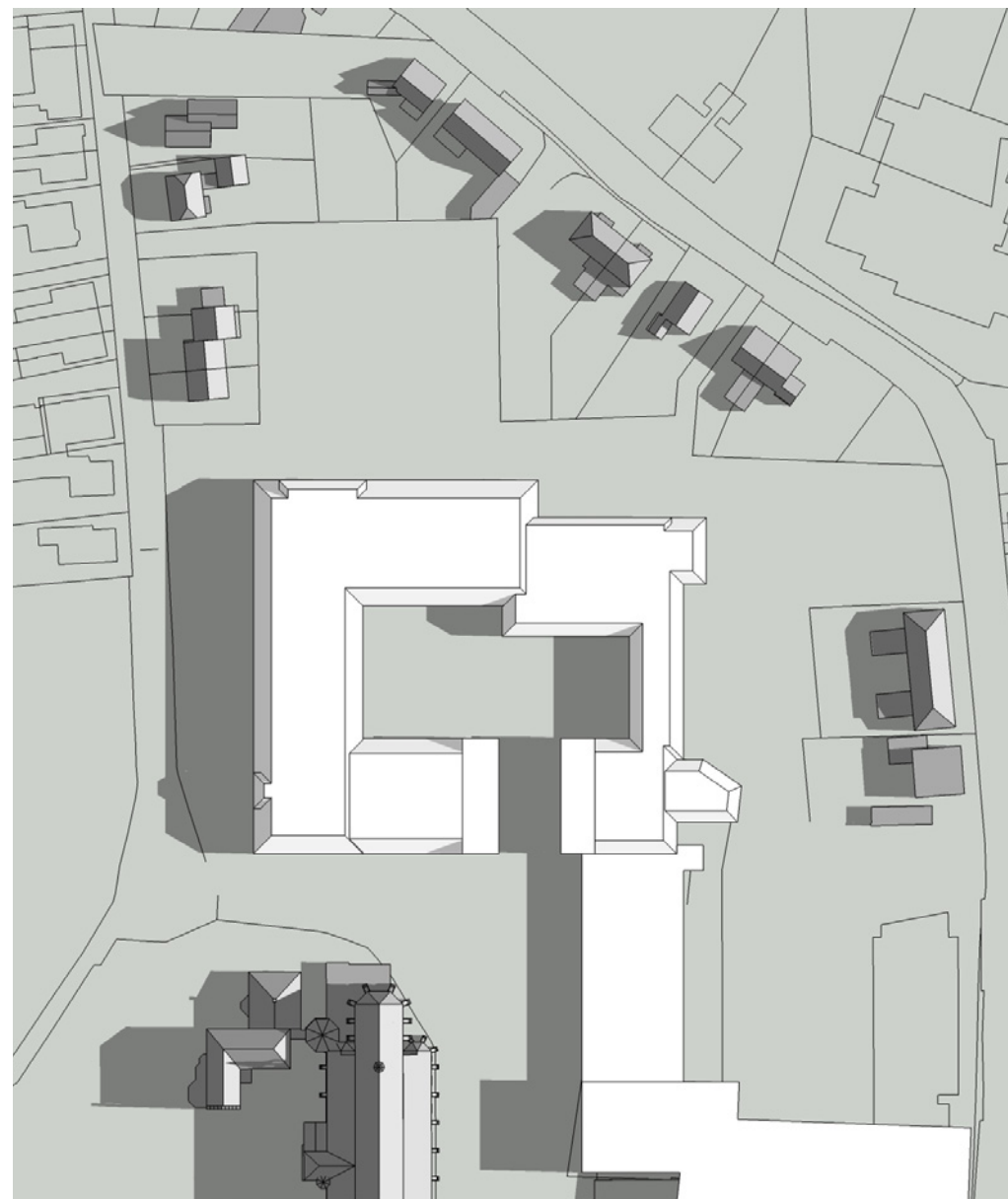
OUDE BESTEMMINGSPAN



NIEUWE BESTEMMINGSPAN



OUDE BESTEMMINGSPAN

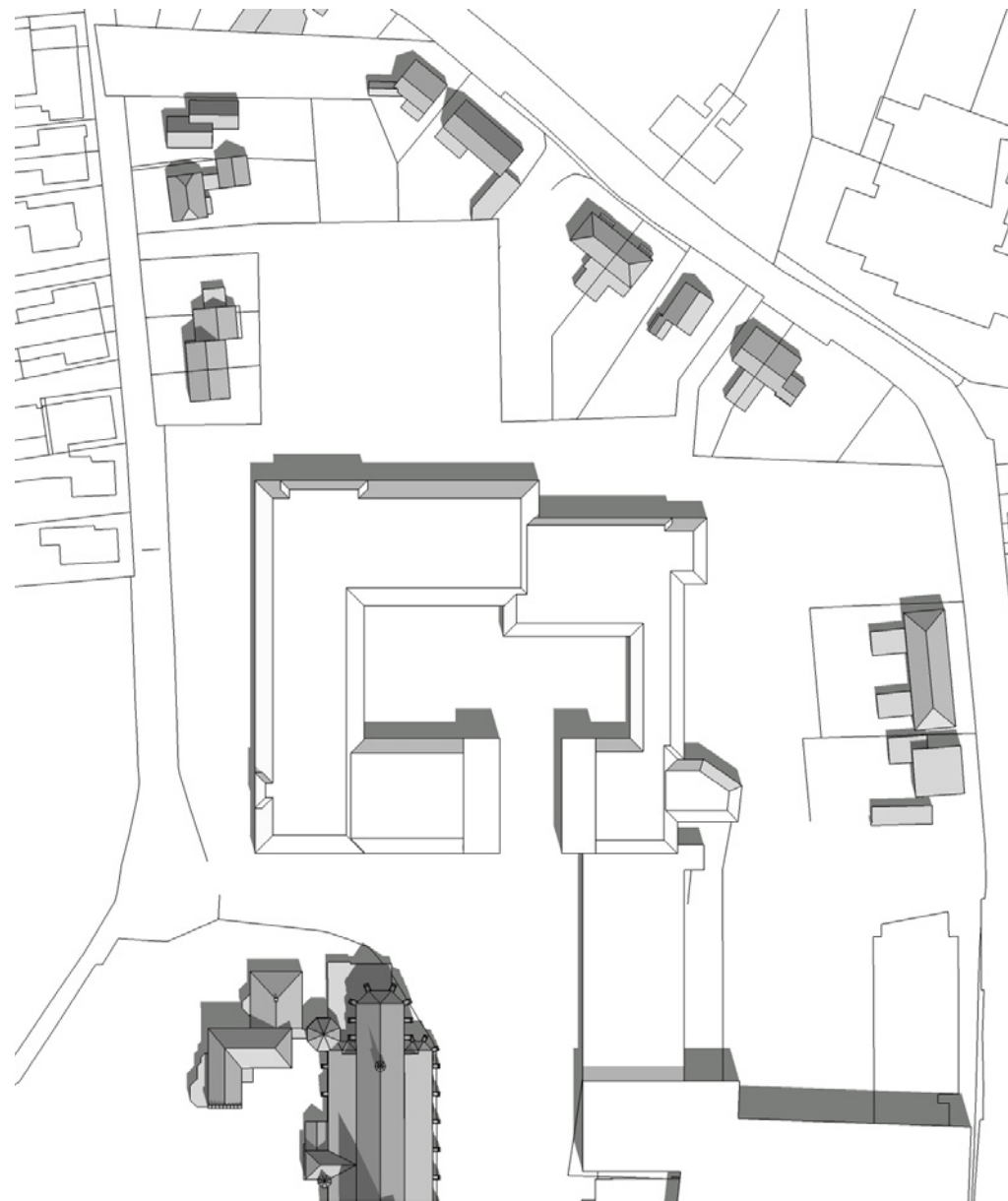


NIEUWE BESTEMMINGSPAN

21 JUNI - 8.00 UUR

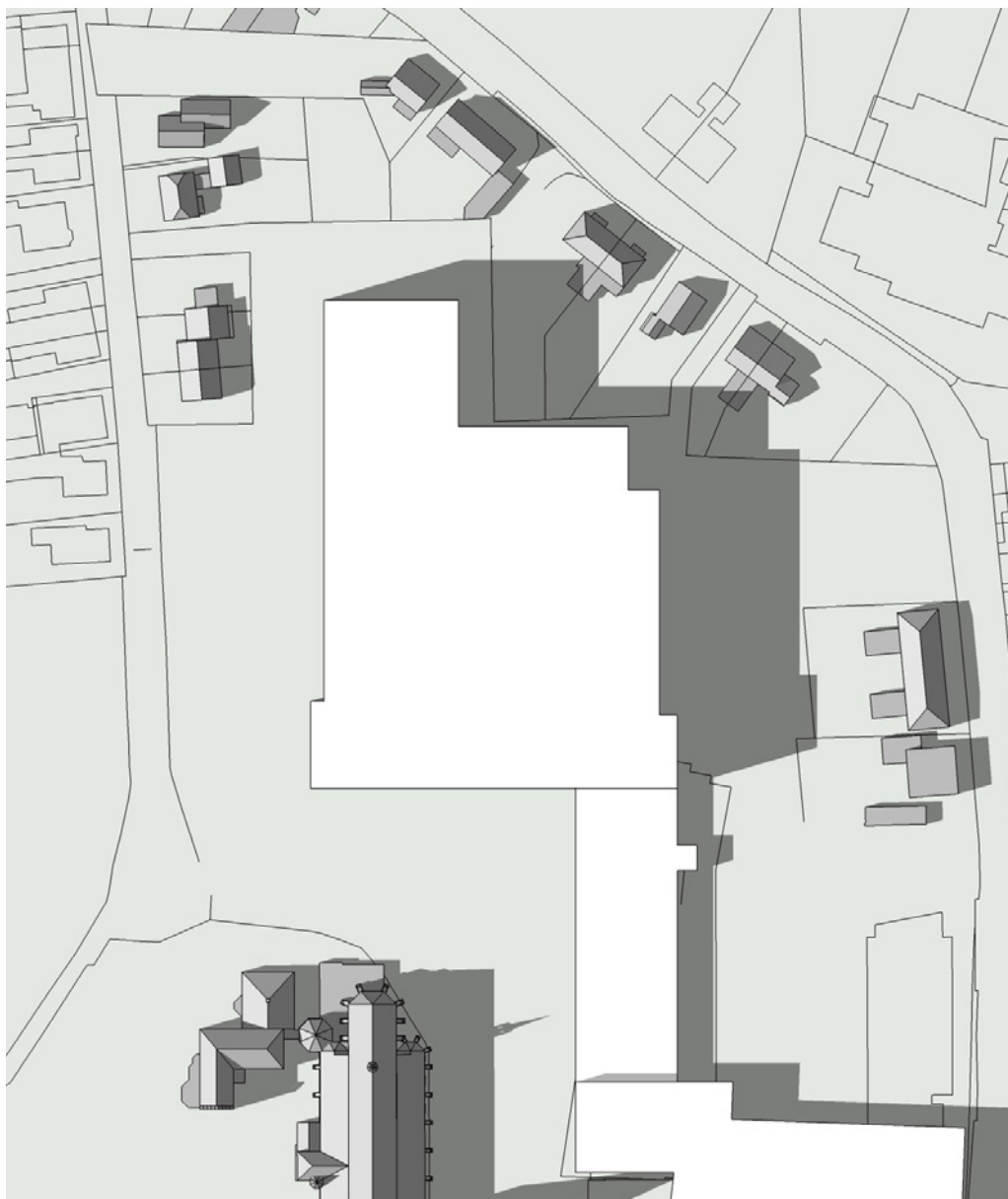


OUDE BESTEMMINGSPAN

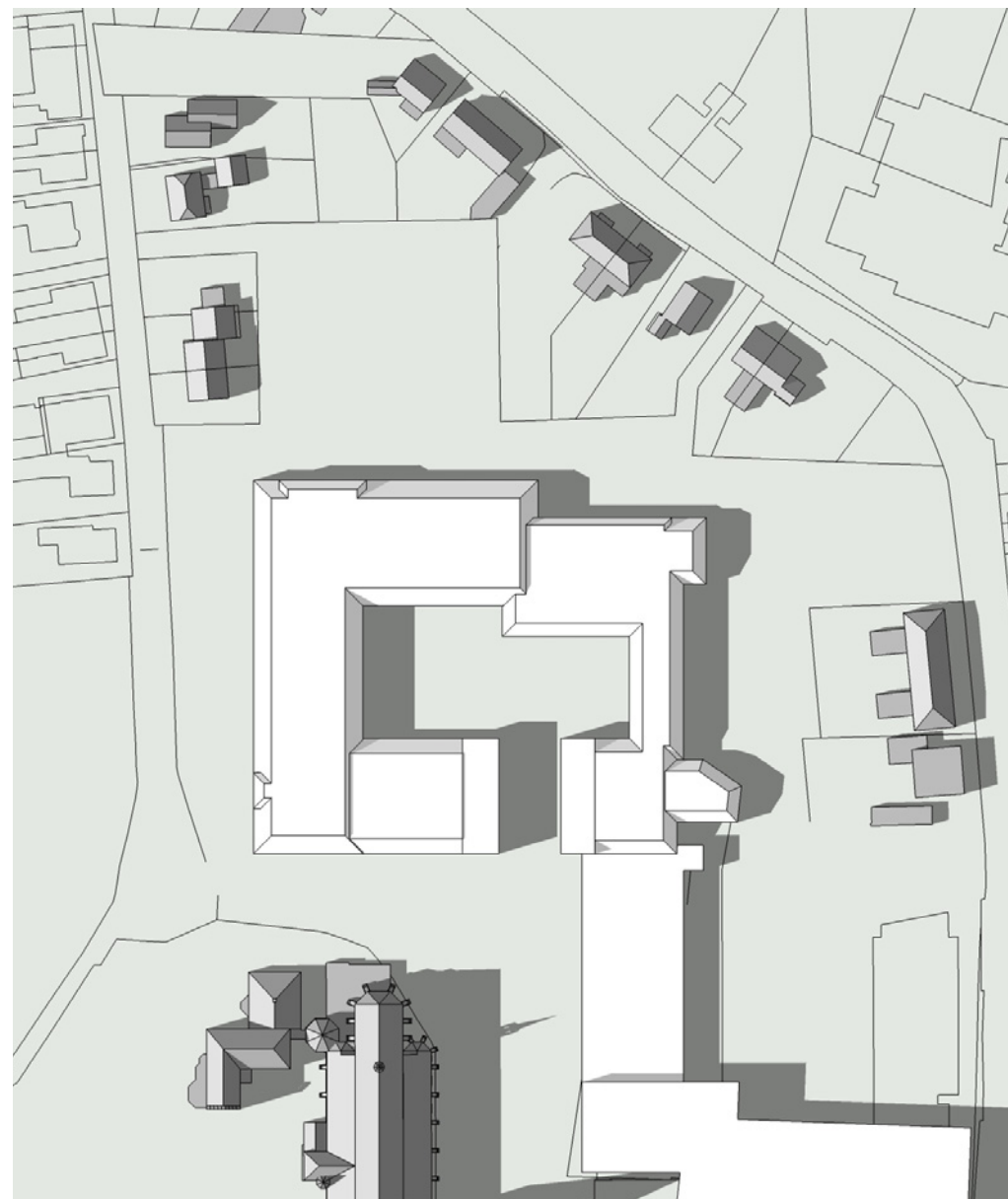


NIEUWE BESTEMMINGSPAN

21 JUNI - 12.00 UUR



OUDE BESTEMMINGSPAN

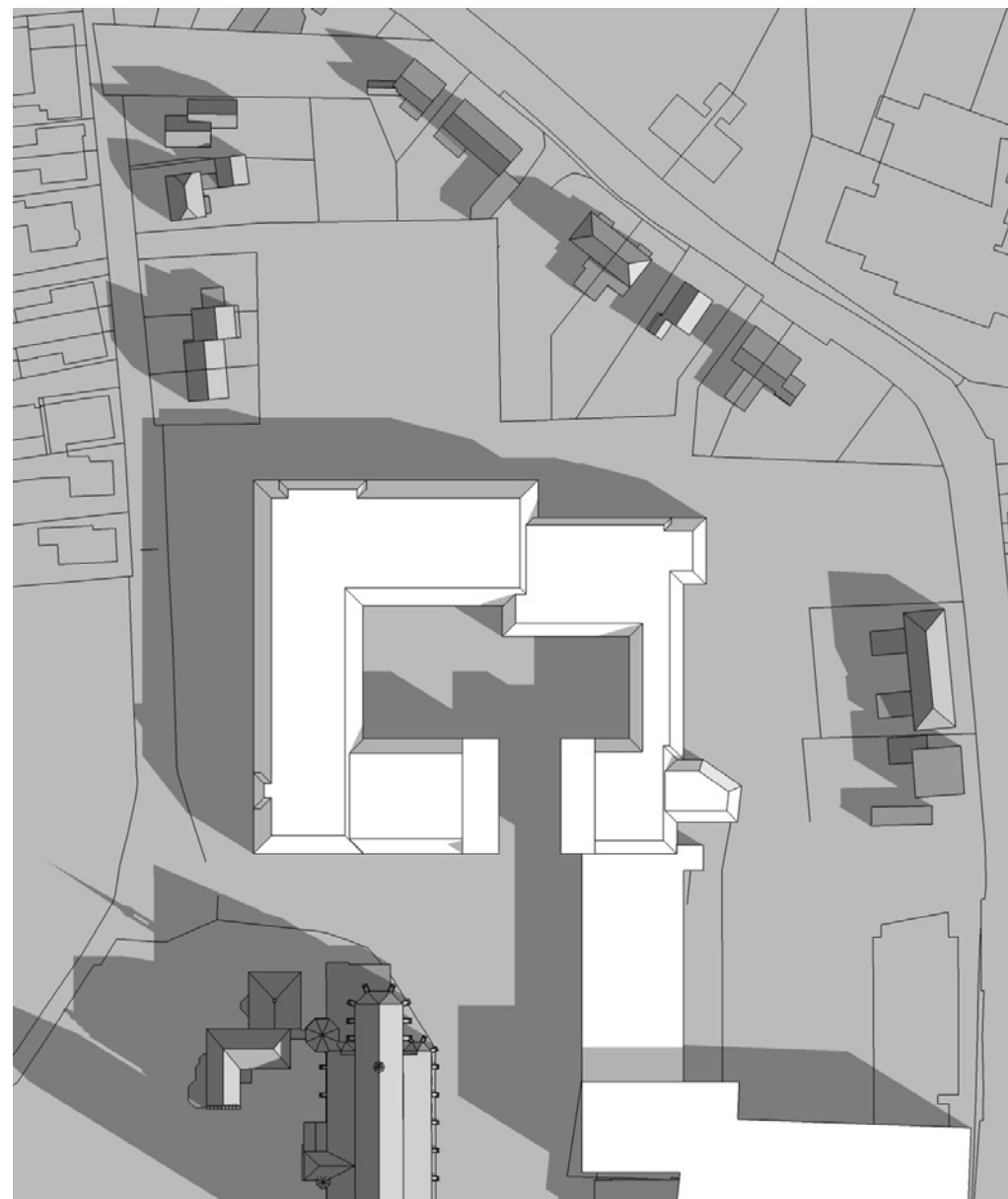


NIEUWE BESTEMMINGSPAN

21 JUNI - 16.00 UUR



OUDE BESTEMMINGSPAN

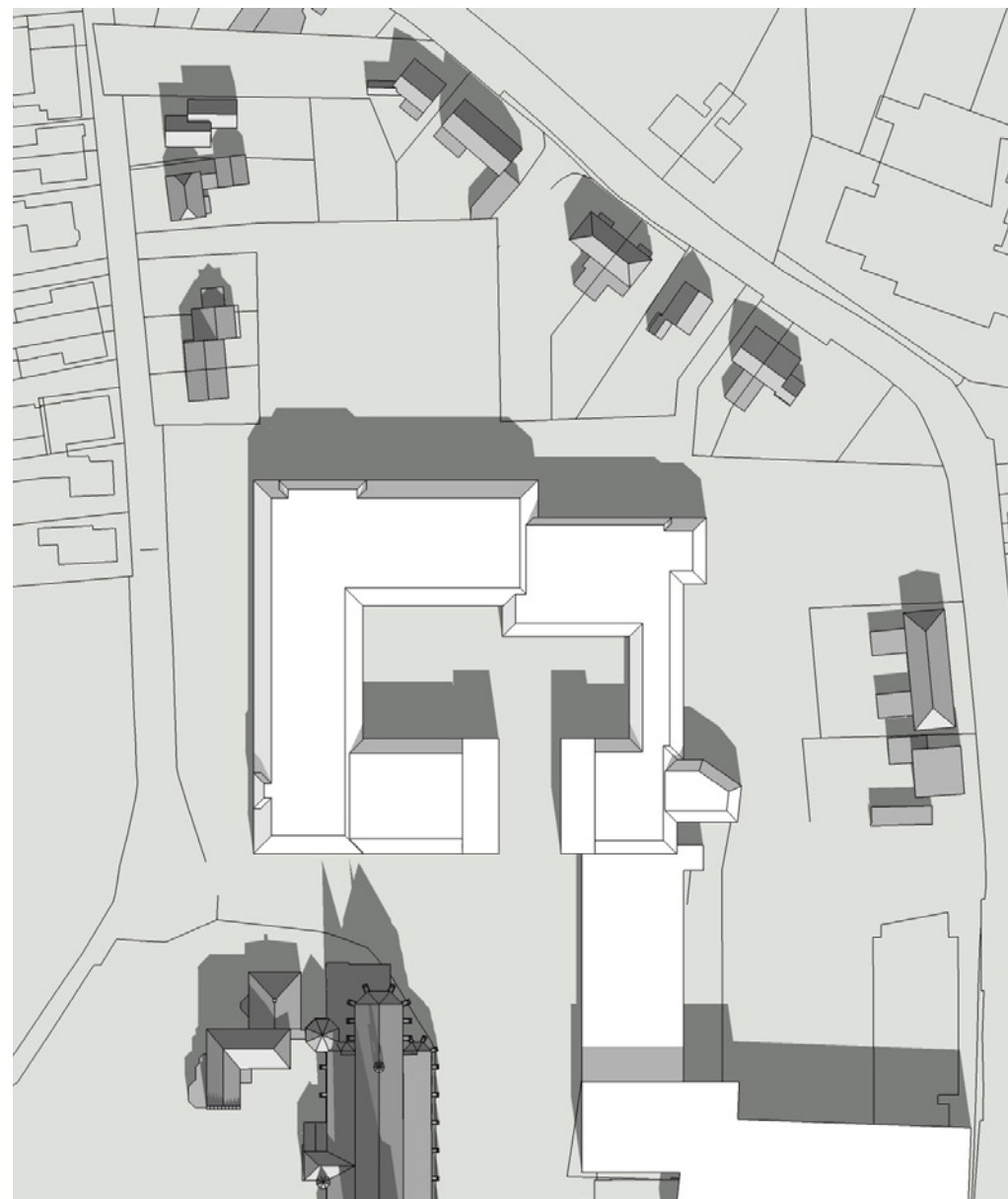


NIEUWE BESTEMMINGSPAN

21 MAART / SEPTEMBER - 9.00 UUR



OUDE BESTEMMINGSPAN



NIEUWE BESTEMMINGSPAN

21 MAART / SEPTEMBER - 12.00 UUR



OUDE BESTEMMINGSPAN

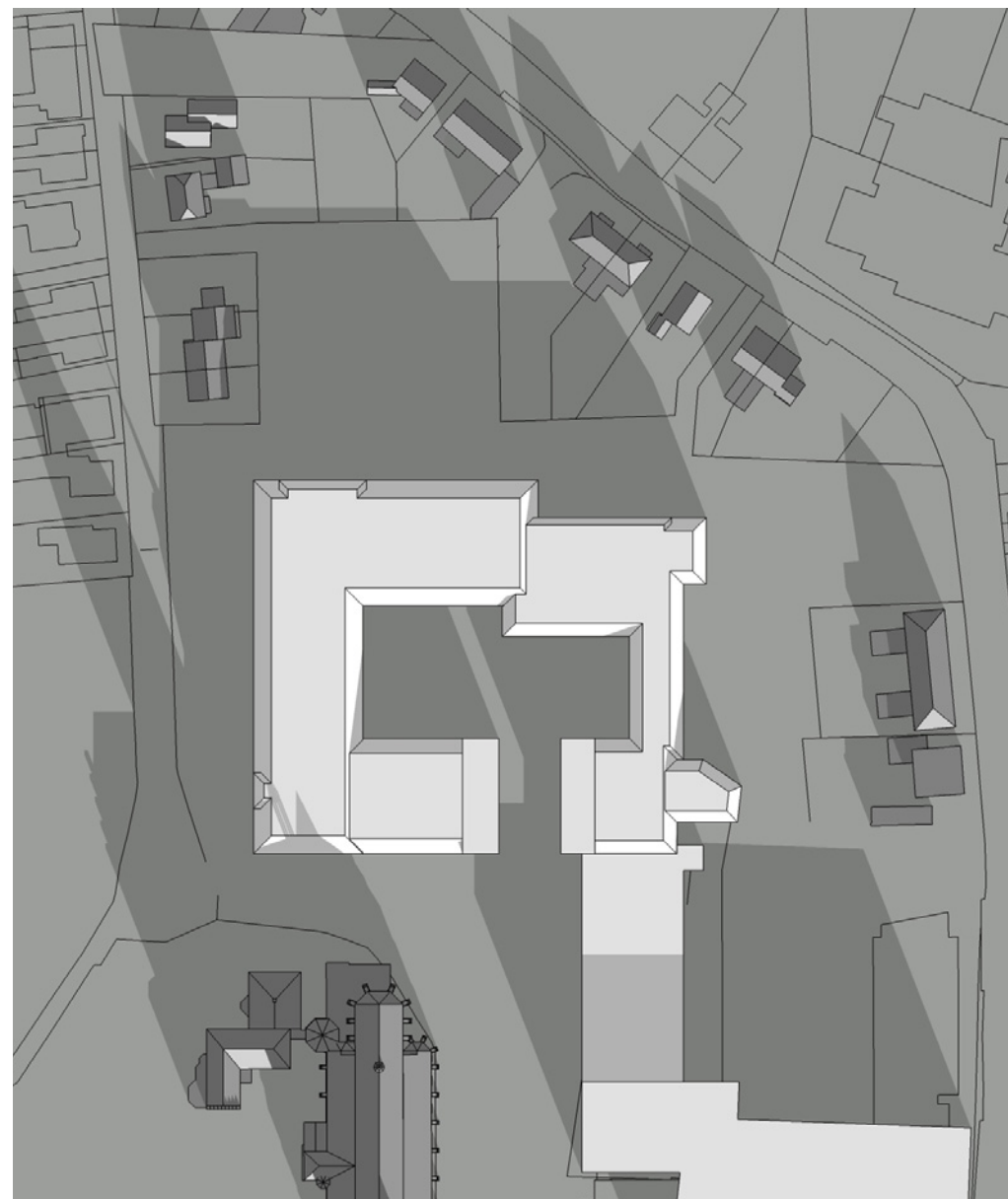


NIEUWE BESTEMMINGSPAN

21 MAART / SEPTEMBER - 16.00 UUR



OUDE BESTEMMINGSPAN

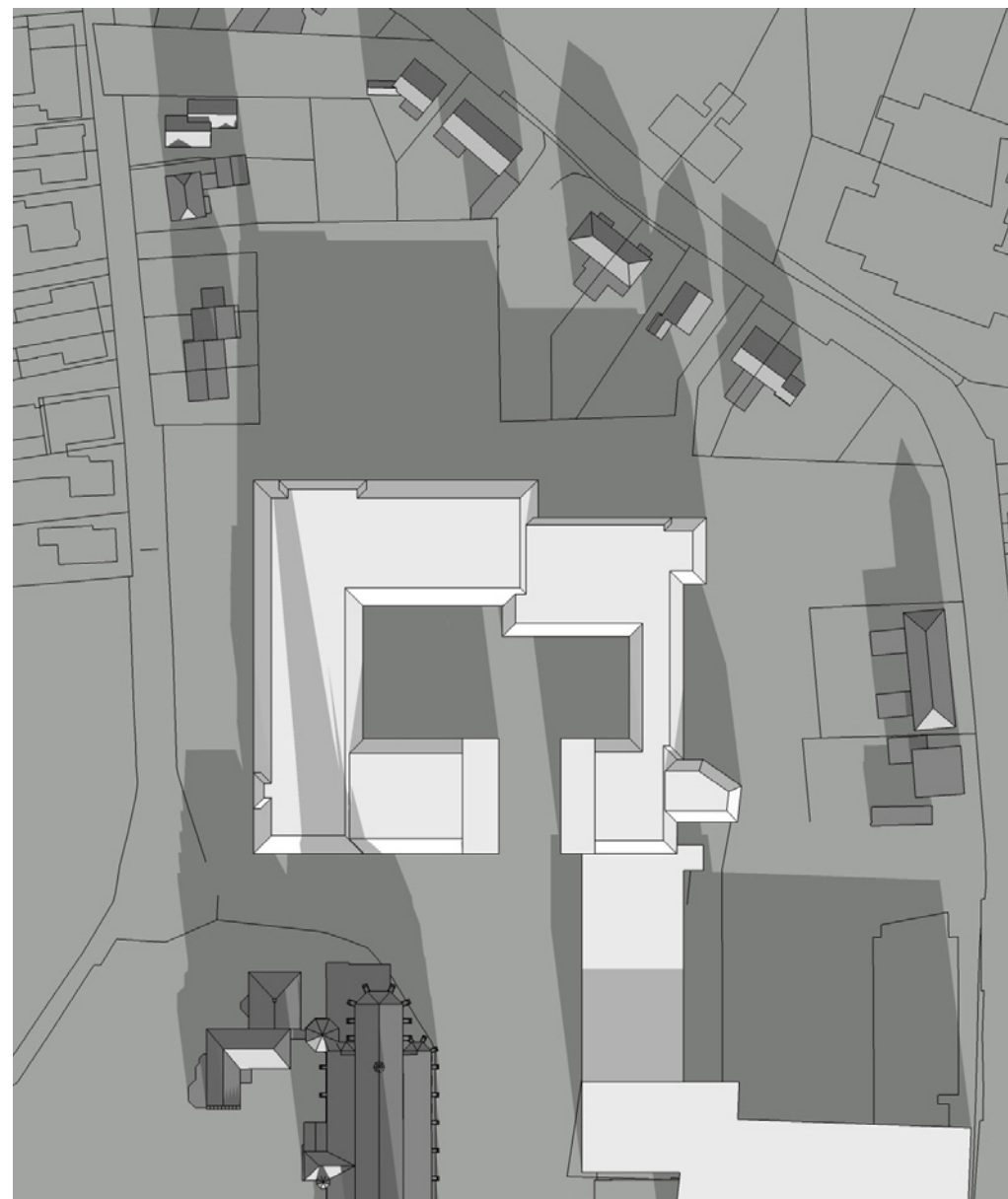


NIEUWE BESTEMMINGSPAN

21 DECEMBER - 11.00 UUR



OUDE BESTEMMINGSPAN



NIEUWE BESTEMMINGSPAN

21 DECEMBER - 12.00 UUR



OUDE BESTEMMINGSPAN



NIEUWE BESTEMMINGSPAN

21 DECEMBER - 14.00 UUR