

## Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

### **BESTEMMINGSPLAN “Varsseveld, Nieuwbouw woonzorgcentrum De Bettekamp”**

#### 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Varsseveld, Nieuwbouw woonzorgcentrum De Bettekamp” heeft van 17 november tot en met 28 december 2022 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:

- Het Gemeenteblad van 16 november 2022;
- Gemeentenuws (Gelderse Post) van 16 november 2022.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

#### Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. [...] Ingekomen: 27 december 2022.
2. [...] Ingekomen: 27 december 2022.
3. Gedeputeerde Staten van Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Ingekomen: 19 december 2022.

De hierboven vermelde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd.

#### 2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen, die allen hetzelfde zijn, beknopt en zakelijk weergegeven.

##### **Zienswijze 1**

#### Samenvatting van de zienswijze:

1. Het nieuwe pand wordt ruim 10 meter verder in de richting van de woning van indieners van de zienswijze geplaatst ten opzichte van het huidige pand van de Bettekamp.
2. Het nieuwe pand wordt ongeveer 4 meter hoger waardoor het gebouw voor het oog nog dichter en grootser naar voren komt.
3. Het huidige groene en rustige uitzicht aan de voor en aan de rechterzijde en het ruime uitzicht wordt daardoor ontnomen.
4. De plannen veroorzaken onrust en spanningen bij de bewoners. Dit nog afgezien van lawaai door sloop en nieuwbouw.

5. Er is bij de planning en ontwerp onvoldoende rekening gehouden met de bewoners. Het pand had verder naar achteren en richting Bettekamp 2 geplaatst kunnen worden. Verzocht wordt om de huidige afstand van 40 meter te waarborgen.

Beantwoording van de zienswijze:

Terecht is geconstateerd dat het nieuwe woonzorgcomplex circa 10 meter in de richting van de weg De Egge opschuift en één bouwlaag extra krijgt. De toegestane bouwhoogte wordt vergroot van 7 meter in het huidige bestemmingsplan naar 10 meter in het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan staat nog een toegestane bouwhoogte van 12 meter. Die hoogte is niet nodig. Dit wordt aangepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij de vormgeving en de situering van het nieuwe woonzorggebouw is een brede afweging gemaakt tussen diverse belangen:

1. Het belang van Azora waar het gaat om een praktisch, gebruiksvriendelijk gebouw waarin het prettig werken en wonen is. Er is bewust gekozen voor grotere wooneenheden voor bewoners om hen meer wooncomfort en betere zorg te kunnen bieden. De beoogde 90 wooneenheden kennen een grotere ruimtevraag dan de huidige wooneenheden. Om te voorkomen dat het gebouw een fors grotere plattegrond zou krijgen en daarmee dichter op zijn omgeving komt te staan, is gekozen voor een derde bouwlaag. Het nieuwe woonzorggebouw dient bovendien net als in de huidige situatie een overdekte aansluiting op de aanleunwoningen en Den Es te krijgen. Dat beperkt de mogelijkheden om te schuiven met het gebouw. Tot slot is de wens om de bewoners van De Bettekamp met de nieuwbouw een beleef tuin aan de achterzijde te bieden. Wanneer het gebouw in noordelijke richting wordt opgeschoven leidt dat tot een ongewenste verkleining van de beleef tuin.
2. Het belang van bewoners van Den Es en de aanleunwoningen. Wanneer het gebouw opgeschoven zou worden in noordelijke richting komt één van de vleugels heel dicht bij de wooneenheden in Den Es te liggen. Dit wordt niet wenselijk geacht.
3. Het belang van bewoners aan de Rusthuisweg. Wanneer het gebouw opgeschoven zou worden in noordelijke richting komt een van de vleugels een stuk dicht bij de woningen aan de Rusthuisweg te liggen. Juist nu gekozen is voor drie bouwlagen kan dat aanleiding geven tot inkijk in de achtertuinen van de bewoners en daarmee tot aantasting van de privacy.
4. Het belang van de bewoners aan De Egge. Met het opschuiven van het gebouw in de richting van De Egge in combinatie met een extra bouwlaag zullen de bewoners de situatie anders gaan ervaren.

Gezien de ruime afstand van zeker 30 meter tussen de gevel van de dichtst bijgelegen woning aan De Egge en de gevel van de nieuwe De Bettekamp is overwogen dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot. Die afweging geeft aanleiding om een groter belang toe te kennen aan voldoende en goede huisvesting van mensen die zware zorg behoeven in Varsseveld, dan aan het individuele belang van omwonenden.

Opgemerkt wordt dat met de nieuwbouw van de Bettekamp de ingang - die nu aan De Egge ligt – in de nieuwe situatie via Den Es loopt. Daarmee is het aannemelijk dat het een stuk rustiger wordt aan de zijde van De Egge.

De indieners van de zienswijze beroepen zich op het verlies aan uitzicht in noordoostelijke richting. Het is vaste rechtspraak in Nederland dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.

We realiseren ons dat veranderingen in de leefomgeving spanningen met zich mee kunnen brengen en de sloop en nieuwbouw overlast met zich meebrengen. In het Bouwbesluit is geregeld op welke wijze overlast als gevolg van sloop en bouw beperkt moet worden. Hoe veranderingen in de leefomgeving worden beleefd, is dusdanig persoonlijk dat hier geen rekening mee gehouden kan worden. Tenzij er sprake is van een onevenredige ontwikkeling. Gezien de afstand tussen de woning en het nieuwe woonzorgcomplex is van een onevenredige ontwikkeling geen sprake.

Op 21 februari hebben Azora en de gemeente Oude IJsselstreek een gesprek gevoerd met de indieners van de zienswijze. Azora heeft daarbij aangegeven graag nader met de omwonenden in gesprek te gaan over een groene inpassing van het woonzorggebouw aan de zijde van De Egge. Nader onderzocht wordt op welke wijze bouwstromen en werkzaamheden georganiseerd kunnen worden, zodat ze zo min mogelijk overlast veroorzaken voor omwonenden. Omdat beide acties geen verband houden met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, geeft dit geen aanleiding om hierop te wachten met de besluitvorming over het bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

## Zienswijze 2

### Samenvatting van de zienswijze:

1. Het uitzicht wordt minder waarbij bewoners straks op 30 appartementen kijken in plaats van 20.
2. Het nieuwe gebouw wordt 3,5 tot 4 meter hoger dan het bestaande gebouw, ook komt het gebouw verder naar voren.
3. De ingang van De Bettenkamp loopt straks via Den Es. Bezoekers en personeel zullen dan niet meer gebruik maken van de parkeerplaats. Deze wordt dan overbodig.
4. De lindebomen op het voorterrein blijven op 1 na staan. De verwachting is dat deze het niet overleven als er een gebouw op minder dan 5 meter van de bomen wordt gerealiseerd.
5. De woning wordt minder waard.

### Beantwoording van de zienswijze

Voor de beantwoording van de punten 1 en 2 wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.

De ingang van De Bettenkamp verloopt straks inderdaad via Den Es. In de toelichting van het bestemmingsplan is onder "Verkeer en parkeren" de parkeerbehoefte onderbouwd. Daaruit volgt dat het parkeerterrein aan de huidige voorzijde van De Bettenkamp nodig is om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeerplaats is bovendien mede bedoeld voor bewoners van de aanleunwoningen. Er is dan ook geen aanleiding om de parkeerplaats – welke in eigendom is van de gemeente Oude IJsselstreek – te verwijderen.

Bij de sloop en nieuwbouw zal met zorg worden omgegaan met bestaande bomen. Daar waar bomen echt niet behouden kunnen blijven, zullen deze worden gekapt. Hiervoor dient een kapvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Oude IJsselstreek. Bij het verlenen van de kapvergunning zal een herplantplicht worden opgelegd.

Wanneer de indieners vermoeden dat hun woning minder waard wordt, kunnen zij na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om toekennen van planschade indienen bij de gemeente Oude IJsselstreek.

De zienswijze is ongegrond.

## Zienswijze 3

### Samenvatting van de zienswijze:

1. In het ontwerpbestemmingsplan is het provinciale belang van de bescherming van molenbiotopen niet meegewogen. Het bestemmingsplangebied ligt in de molenbiotoop van de Kwaksmölle. Hoewel er geen sprake meer is van een draaiende molen, dient nog wel rekening gehouden te worden met de belevingswaarde van deze molen(romp).

### Beantwoording van de zienswijze:

Gedeputeerde Staten merken terecht op dat met de bescherming van de molenbiotoop van De Kwaksmölle een provinciaal belang is gediend. De molenbiotoop is opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. In artikel 2.64 van de Omgevingsverordening is het volgende bepaald:

#### *Artikel 2.64 (bescherming windvang molen)*

1. *Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.*
2. *Het eerste lid is niet van toepassing op de molens in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem.*

In de toelichting op de Omgevingsverordening wordt hierover het volgende gezegd:  
"Om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten

*worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Door maatwerk/compensatie wordt de belevingswaarde en het functioneren van de molen door middel van windvang niet beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.”*

De Kwaksmölle heeft geen wieken. Met de windvang van de molen hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden. Alleen met de belevingswaarde moet rekening gehouden te worden.

In de huidige situatie wordt het zicht op de Kwaksmölle vanaf De Bettekamp geblokkeerd door woonzorgcentrum Den Es. De Kwaksmölle wordt aan de zuidzijde bovendien afgeschermd door een rij bomen. Hierdoor is uitsluitend vanaf de noordzijde van Den Es zicht op de Kwaksmölle en bovendien pas als men redelijk dichtbij staat. De nieuwbouw van De Bettekamp leidt niet tot een aantasting van de belevingswaarde van de Kwaksmölle. Omdat het nieuwe woonzorgcentrum een derde bouwlaag krijgt, ontstaat er mogelijk juist zicht op de Kwaksmölle vanaf die derde bouwlaag. Dat zicht zal overigens zeer beperkt zijn vanwege de aanwezige bomen.

Hoewel er in de beoogde situatie niet of nauwelijks sprake is van een belevingswaarde van de Kwaksmölle vanaf het terrein van De Bettekamp wordt de molenbiotoop opgenomen in de verbeelding en de regels en wordt de belevingswaarde in de toelichting verantwoord.

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 3. Conclusie en voorstel

De zienswijzen 1 en 2 zijn ontvankelijk, maar ongegrond.

De zienswijze 3 is ontvankelijk en gegrond. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de molenbiotoop door middel van een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” op te nemen in de verbeelding en in de planregels. De belevingswaarde van de molenbiotoop is nader verantwoord in de toelichting,

Tevens wordt aanleiding gezien om het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen. In de verbeelding is opgenomen dat de maximale bouwhoogte 12 meter mag bedragen. De nieuwe De Bettekamp bestaat uit 3 bouwlagen. Een maximale bouwhoogte van 10 meter is dan ook voldoende, uitgezonderd het middelste deel van het gebouw waarop de technische installaties worden geplaatst. Hier blijft de maximale bouwhoogte 12 meter. Voorgesteld wordt om dit te wijzigen bij de vaststelling.

In het ontwerpbestemmingsplan is een zeer ruim bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 50% opgenomen op de verbeelding. Het woonzorggebouw dient binnen dat bouwvlak te worden gerealiseerd. Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt en is er concreter zicht op de positie van het nieuwe woonzorggebouw. Dit maakt dat het bouwvlak kan worden verkleind om de positionering van het woonzorggebouw nauwkeuriger planologisch-juridisch vast te leggen. Als gevolg van het kleinere bouwvlak is het niet langer nodig om een maximaal bebouwingspercentage op te nemen. Voorgesteld wordt om voorgaande te wijzigen bij de vaststelling.