

**Nota van zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan**

Keppelseweg 29 - Wehl

Concept nota: 13 december 2011



### **Inhoud plan**

Dit ontwerpbestemmingsplan betreft het maximeren van het aantal zorgplekken op de kavel Keppelseweg 29 tot maximaal 24.

### **Gevolgde procedure**

Vanaf 6 oktober 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen (t/m 16 november 2011)

### **Ontvangen zienswijzen**

Deze nota geeft een beeld van de ontvangen zienswijzen en hoe daarmee wordt omgegaan.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. briefschrijver 1, brief gedateerd 15 november 2011, brief ontvangen op 15 november 2011, briefnummer Ii0029174
2. briefschrijver 2, brieven gedateerd 14 november 2011 en nadere motivatie 21 november 2011, brieven ontvangen op 15 november 2011 én 23 november 2011, briefnummers Ii0029241 en Ii0030060.

Deze zienswijzen zijn samengevat en zijn  *cursief*  van een reactie voorzien.

## Samenvatting van en reactie op de zienswijzen

### 1. briefschrijver 1

Samenvatting reactie:

- a. briefschrijver kan zich niet verenigen met 'artikel 3.1' van de planregels omdat niet duidelijk is of of de maximering van het aantal zorgplekken alleen geldt voor een Domusvoorziening ofwel dat de maximaliseren ook geldt voor eventuele andere maatschappelijke voorzieningen die op grond van het bestemmingsplan op het perceel kunnen worden opgericht. Briefschrijver verzoekt om het de planregel zodanig aan te passen dat daaruit helder blijkt dat het maximeren van het aantal zorgplekken slechts geldt voor de Domusvoorziening of voor andere maatschappelijke voorzieningen die cliënten bedient met een vergelijkbare zorgzwaarte.
- b. Briefschrijver geeft aan dat uit de legenda van de plankaart blijkt dat een bouwvlak met een 'vette' lijn is aangegeven. Op de plankaart lijkt een dergelijke lijn aan de rechterzijde ingetekend te zijn. Briefschrijver vindt het niet duidelijk of het bouwvlak zich aan de oostzijde dan wel de westzijde van deze lijn bevindt. Om misverstanden te voorkomen verzoekt briefschrijver om de plankaart op dit punt aan te passen, in die zin dat uit de plankaart en legenda volgt waar het bouwvlak is.

Beantwoording:

- a. *Met de bestemmingsplanherziening wordt beoogd om slechts het aantal zorgplekken te maximaliseren voor de Domusvoorziening of voor andere maatschappelijke voorzieningen met een vergelijkbare zorgzwaarte. Andersoortige zorg of die mogelijk zijn binnen de maatschappelijke bestemming worden niet beoogd te maximaliseren. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de bestemmingsomschrijving is de bestemming 'Maatschappelijk' uitgebreid met de zinsnede "met dien verstande dat als de voorziening een 24 uren begeleidwonenvoorziening betreft voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden het aantal zorgplekken maximaal 24 bedraagt";*
- b. *De plankaart en bouwvlak aanduiding zijn opgesteld op basis van de eisen die hieraan wettelijk zijn gesteld in het kader van digitaliseren. Op de digitale versie (in te zien via [ruinmtelijkeplannen.nl](http://ruinmtelijkeplannen.nl)) is duidelijk waar het bouwvlak zich bevindt. De analoge versie van de kaart kan soms tot verwarring leiden. Het bouwvlak voor betreffend perceel is gelegen aan de westzijde van de lijn. Aan die zijde van de lijn is ook de bestaande bebouwing gesitueerd. De oostzijde van de lijn doet dienst als tuin / erf / voorterrein. In de analoge versie wordt de lijn voor het bouwvlak 'dikker' aangezet zodat deze beter opvalt.*

### 2. briefschrijver 2

Samenvatting reactie:

- a. Briefschrijver is van mening dat de voorgestelde bestemming leidt tot een ondoelmatige beperking van de huidige mogelijkheden van zowel het huidige pand alsook voor het huidige perceel.
- b. Zowel het pand als het perceel kenden het gebruik van zowel een woon- als een zorg- respectievelijk verzorgingsfunctie.
- c. Briefschrijver heeft een privaatrechtelijk regeling getroffen welke onlosmakelijk verbonden is met de huidige bestemming respectievelijk gebruik.

- d. Briefschrijver is van mening dat de raad het bestemmingsplan cq. de onderhavige aanpassing voor een doel gebruikt waarvoor deze niet is geëigend. Te weten het beperken van een aantal zorgplaatsen door beperkingen in te bouwen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient naar de mening van briefschrijver de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling te regelen.
- e. Briefschrijver is van mening dat de gemeenteraad haar bevoegdheid gebruikt om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde een ander doel, het regelen van zorgplaatsen, te bereiken. De stichting leidt aanzienlijke financiële schade op basis van de potentiële bouwmogelijkheid welke momenteel op het perceel aanwezig is en in het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijk ingeperkt wordt.

*Beantwoording:*

- a. *Met de bestemmingsplanherziening wordt beoogd om slechts het aantal zorgplekken te maximaliseren voor de Domusvoorziening of voor andere maatschappelijke voorzieningen met een vergelijkbare zorgzwaarte. Andersoortige zorg of die mogelijk zijn binnen de maatschappelijke bestemming worden niet beoogd te maximaliseren. Alle andere rechten zoals deze zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Wehl 2008' zijn, voor zover relevant voor het perceel, 1 op 1 overgenomen. Het huis Van Lamsweerde met bijbehorende gronden is sinds 2006 geen eigendom meer van de Stichting die briefschrijver vertegenwoordigt. De stichting benut het pand niet meer als vakantiewoning maar subsidieert inwoners van Wehl, Gaanderen en Doetinchem met een lichamelijke of verstandelijke beperking, die een financiële bijdrage nodig hebben om op vakantie te gaan. De stichting wordt door de bestemmingsplanherziening niet getroffen in de uitvoering van haar werkzaamheden. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, wel is de soort zorgplekken dat gemaximaliseerd is nader gespecificeerd naar aanleiding van een andere zienswijze.*
- b. *Alle rechten uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen echter waarbij het aantal zorgplekken ten behoeve van een 24 uren begeleidwonenvoorziening betreft voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden het aantal zorgplekken is gemaximaliseerd op 24; Zoals ook in de beantwoording onder 'a' aangegeven wordt de stichting niet direct door de bestemmingsplanherziening getroffen in de uitvoering van haar werkzaamheden. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid.*
- c. *Het vaststellen van een bestemmingsplan is een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeenteraad. Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen, waar de gemeente geen partij in is, staat hier in principe los van en doet niet af aan de publiekrechtelijke taak/verantwoordelijkheid die de gemeente heeft. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*
- d. *Om een 24 uren begeleidwonenvoorziening voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden te kunnen exploiteren zijn minimaal 24 zorgplekken nodig. De gemeenteraad heeft via een motie besloten dat dit aantal ook meteen het maximum is voor het dorp Wehl. Voor dit aantal zorgplekken voor een dergelijke voorziening is een veiligheidsanalyse uitgevoerd. In de veiligheidsanalyse zijn ook 'ruimtelijke factoren' zoals looproutes en potentiële 'overlastplekken' opgenomen. Als vervolg op de uitgevoerde veiligheidsanalyse is een beheersplan Domus Wehl opgesteld. Geconcludeerd is dat voor een dergelijke voorziening maximaal 24 zorgplekken maximaal acceptabel is voor een dorp als Wehl met haar aard en omvang.*

*Het beperken van mogelijkheden gebeurt vaker in bestemmingsplannen. Een voorbeeld hiervan is het beperken of zelfs uitsluiten van intensieve veehouderijen binnen de agrarische bestemming in het buitengebied. Dit wordt algemeen toegepast en is geaccepteerd. De voorliggende herziening ligt in eenzelfde lijn.*

*De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

- e. De rechten uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. De herziening beoogt slechts het aantal zorgplekken voor een intensieve zorgvoorziening, namelijk een 24 uren begeleidwonenvoorziening voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden, te maximaliseren op 24. Het aantal van 24 zorgplekken voor een dergelijk zorgvoorziening wordt, voor een dorp als Wehl qua aard en met haar schaal, als maximum gezien. Uit de uitgevoerde veiligheidsanalyse blijkt dat maximaal 24 zorgplekken tbv de genoemde begeleidwonenvoorziening acceptabel is mits uitvoering wordt gegeven aan het opgestelde beheersplan. Dit is vastgelegd in een convenant dat is ondertekend door gemeente Doetinchem en het Leger des Heils.*
- f. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, wel is de soort zorgplekken dat gemaximaliseerd is nader gespecificeerd naar aanleiding van een andere zienswijze.*