

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Bestemmingsplan 'Mikado Horst'

Zienswijzenrapport

Team Omgeving

INLEIDING

Het initiatief betreft een wijziging het Mikado-terrein aan de Deken Creemersstraat 56 te Horst. Beoogd wordt de herontwikkeling van het verouderde Mikadocomplex. Dit complex wordt gesloopt en daar komen twee grote gebouwen voor terug. Deze gebouwen liggen straks in een “openbaar” park waarbij de Van Bornestraat opgaat in het te realiseren park. De Van Blitterswijkstraat en de Deken Creemersstraat blijven verbonden met een fietspad. Het plan zal 102 cliënten met een intensieve en complexe zorgvraag gaan huisvesten. Met deze maatregel wordt beoogd om cliënten met een intensieve zorgvraag beter in hun behoeften te voorzien en te zorgen voor continuïteit van de zorgverstrekking in de toekomst.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen met ingang van 24 juni 2022. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 5 augustus.

Van deze mogelijkheid van zienswijze is 7 keer gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk. Daarnaast heeft er tijdens de zienswijzentermijn een gesprek plaatsgevonden met de wethouders (Roy Bouten en Eric Beurskens) en een aantal omwonenden op 14 juli 2022. De uitkomsten van dit gesprek worden niet nadrukkelijk genoemd in deze nota, omdat alle punten verspreid over de ingediende zienswijzen aan het licht zijn gekomen. Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze nota anoniem opgesteld en derhalve is aan elke zienswijze een nummer toegekend.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend.

Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Samenvatting

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de volgende punten.

- a. Met de manier van bebouwing zoals gepland, wordt niet de verbinding met de wijk en geborgenheid bereikt. De muren van met name gebouw B, zorgen alleen voor een afscheiding in plaats van verbinding van de bewoners Dichterbij met de bewoners van de buurt. Er is geen open karakter.
- b. Dichterbij kan de impact van het gebouw visueel beperken. Vanuit de Van Blitterswijkstraat is er alleen zicht op een 'dode' muur. De Van Bronckhorststraat heeft dan nog het geluk van de brede groenstrook voor het gebouw. Waarschijnlijk nu niet ter zake doende, maar graag willen wij toch nog de optie aangeven om ter hoogte van de Van Blitterswijkstraat in ieder geval een doorkijk (glaswand) naar het geplande park is.
- c. Het fietspad is volgens het plan dadelijk eigendom van Dichterbij. Wie garandeert dat dit in de toekomst een doorgang van de buurt naar het centrum blijft en niet afgesloten gaat worden op het moment dat blijkt dat het toch niet zo'n veilige omgeving voor de cliënten is? Wie garandeert dat het park, openbaar, in te toekomst en doorgang van de buurt naar het centrum blijft.
- d. Wat als het budget van Dichterbij op is en er geen onderhoud meer wordt gepleegd net als afgelopen jaren het geval was?
- e. Zoals nu de inrichting van het park wordt weergegeven, lijkt het erop dat er parkeerplaatsen aan de Van Blitterswijkstraat gepland staan, terwijl er is toegezegd dat deze komen te vervallen; hoe wordt er omgegaan met de toezeggingen als blijkt dat deze in werkelijkheid toch heel anders uitpakken; waar staan we dan als buurt? Machteloos? Wat zijn onze rechten?

Reactie:

1.a) Het concept van de beoogde nieuwbouw ziet op de openbare ruimte toegankelijk te maken voor de woonwijk, hierdoor zal de openbare ruimte juist veel ruimtelijker en groen ogen. Doordat het gebied zowel voor de toekomstige bewoners van Mikado als de omwonenden toegankelijk zijn, kan er meer interactie plaatsvinden waardoor juist verbinding met de wijk mogelijk is. In het ontwerp is rekening gehouden om de verbinding met de wijk te optimaliseren en de geborgenheid van de bewoners te waarborgen. Dat vraagt om een balans tussen open en gesloten die in dit gebouw beter tot hun recht komen dan voorheen. De geleding van het gebouw en de gevelindeling zijn hierop aangepast.

1.b) De impact en beleving van de gevel aan de Van Blitterswijkstraat is geminimaliseerd door een variatie in gevelopeningen door ramen te laten verspringen van breed naar smal, de gevellengtes aan te laten sluiten op de schaal en maat van de omgeving, voor zover mogelijk. De ramen op de begane grond zorgen voor een betere verbinding met de bewoners op een veilige manier. Door het aanbrengen van kleurnuances in de gevel ontstaat een vriendelijk beeld waarbij extra detaillering in de gevel het gebouw een plastische gevel geeft. De gevel aan de Van Blitterswijkstraat betreft een voorgevel met ramen en een (nood-)deur.

1.c) De gemeente en Dichterbij hebben de afspraken over de inrichting van de buitenruimte vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarnaast is dit fietspad nu een openbaar pad. De afsluiting van het fietspad is wettelijk niet toegestaan zonder een raadsbesluit voor het afsluiten van dit pad.

1.d) De gemeente en Dichterbij hebben naast de afspraken over de inrichting van de buitenruimte ook afspraken gemaakt over het beheer. Deze zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het inrichtingsplan moet volgens de overeenkomst worden nageleefd. De gemeente kan Dichterbij een boete opleggen als de afspraken uit deze overeenkomst niet worden nageleefd.

1.e) Het inrichtingsplan is inmiddels aangepast. De parkeerplaatsen worden aangeduid met de bestemming verkeer in het bestemmingsplan om hier meer zekerheid over te bieden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het opnemen van een verkeersbestemming in het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Samenvatting

- a. De omgevingsdialoog betrof een monoloog en in december 2021 pas kennis mogen nemen van de uiteindelijke nieuwbouwplannen. Met de zorgen vanuit de buurt is niets gebeurd, slechts genoteerd. De plannen werden gepresenteerd alsof ze niet meer aanpasbaar waren, mede omdat ze al tot in detail waren uitgewerkt en het volgens Dichterbij financieel niet haalbaar was om hier nog veranderingen in aan te brengen. Ons inziens betekent dit per definitie dat de buurt te laat door Dichterbij is betrokken bij hun ware plannen.
- b. Een immens gebouw, niet passend in een woonwijk. De gebouwszijde aan de Van Blitterswijkstraat ligt te dicht op straat en is lelijk.
- c. Het verdwijnen van openheid, verbinding en overzicht binnen de wijk door afgebakend terrein
- d. De grote negatieve gevolgen van de verkeersintensiviteit

Reactie:

2.a) Op basis van vaste jurisprudentie geldt in de basis dat het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen onderdeel uitmaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. Wij verwijzen in dit kader (bijvoorbeeld) naar de recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 28 april 2021 (ECLI:NL:RVS:NL:RVS:2021:920). Dit maakt dat het niet bieden van inspraak in die eerdere fase voorafgaand aan de terinzagelegging geen gevolgen heeft voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. In dit geval heeft er echter wél – onverplicht – een vorm van inspraak plaatsgevonden door middel van een omgevingsdialoog omdat wij hier als gemeente waarde aan hechten.

Eenieder is in de gelegenheid geweest om een reactie op de plannen te geven via een inspraakreactie en/of door aanwezig te zijn op de gehouden informatieavond tijdens de inspraakperiode. Vanaf 2018 wordt de buurt betrokken bij het planvoornemen. Hierna zijn de plannen aangepast. Dit bleek niet voldoende, derhalve is in maart 2022 een nieuw omgevingsdialoog gevoerd met de omgeving om de aangepaste plannen voor te leggen. Initiatiefnemers beseffen zich desalniettemin dat de communicatie na het aanpassen van het plan intensiever had gekund.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog van maart zijn een paar aanpassingen gedaan aan het plan:

- Terugkeer van de dierenweide
- Terugkeer van het sportveldje
- Extra speeltuin
- Het verplaatsen van de buitenruimte (het torentje) van de Van Bronckhorststraat naar de binnenzijde van het terrein

Door Dichterbij is in juni opdracht gegeven aan de architect om een studie te doen naar mogelijke ingrepen die onder andere betrekking hebben op de opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de omgevingsdialoog. Het betreffen ingrepen ten aanzien van het opknippen van de volumes, variatie in gevelopeningen, inpassing van installaties op het dak en de materialisatie en kleurstelling van gebouwen A en B. Concreet zijn de kleuren, het materiaal en de omlijsting van de ramen veranderd. Deze wijzigingen maken onderdeel uit van het gebouw binnen de kaders van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn onderdeel van de vergunningsaanvraag en daarom maakt dit voor het bestemmingsplan niet uit. In het bestemmingsplan is de positionering van de

gebouwen belangrijk omdat die vast komen te liggen in de verbeelding en de regels. Tenslotte wordt in overleg met Dichterbij, de gemeente en de buurtbewoners de parkeerplaatsen op het terrein ingepast en het beplantingsplan ingevuld.

In de omgevingsdialoog zijn er verschillende alternatieven geopperd door buurtbewoners

- alle gebouwen één- of tweelaags uit te voeren. Dit is voor de initiatiefnemer financieel niet haalbaar.
- Gebouw B te verplaatsen van de Van Blitterswijkstraat naar de Van Bornestraat. Dit is omwille van de inrichting van de buitenruimte niet wenselijk. Daarnaast zou dit het probleem verplaatsen naar de Van Bornestraat.
- Gebouw B uitvoeren in T-vorm. Dit is niet haalbaar met de zorgvisie van de initiatiefnemer omdat de zichtlijnen op de buitenruimte essentieel zijn voor een optimaal gebruik van de gebouwen en het park. Deze zouden verdwijnen als het gebouw een andere vorm krijgt. Daarnaast is het realiseren van de extra binnenhoek op de verdiepingen niet haalbaar omdat er dan kamers zouden ontstaan waar nooit zonlicht binnenkomt. Dit is onwenselijk voor de bewoners van de kamers.
- Alle parkeerplaatsen naar de Deken Creemersstraat. Er zijn enkele parkeerplaatsen nodig bij gebouw B voor verhuizingen, huisarts e.d.

2.b)

In de huidige situatie worden alle straten omsloten door gevels die relatief dicht op de wegen staan. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte als het ware volledig benutte, de centrale buitenruimte die overblijft achter deze panden is niet toegankelijk voor de woonwijk.

In tegenstelling tot de bestaande situatie is het concept van de beoogde nieuwbouw om de openbare ruimte toegankelijk te maken voor de woonwijk, hierdoor zal de openbare ruimte juist veel ruimtelijker en groen ogen. Het geclusterd bouwen met een hogere bouwhoogte maakt door de compactheid meer ruimte vrij in de openbare ruimte. Hierdoor zal er meer licht, lucht en ruimte zijn in de wijk.

Het gebouw past in de woonwijk omdat de bouwhoogte niet dusdanig groot afwijkt van de aanwezige bouwhoogtes in de wijk. De meeste bebouwing uit de omgeving bestaat uit 2 bouwlagen met kap, met maximaal 3 bouwlagen zijn de beoogde gebouwen dus niet disproportioneel hoger dan de gebouwen in de omgeving. Bovendien wordt voor Gebouw A de bouwhoogte geleidelijk opgebouwd, waardoor het minder fors is.

Omdat de gebouwen compact zijn, is er meer buitenruimte. Zo worden de gebouwen op een grotere afstand van de bestaande wegen gepositioneerd, er zal dus geen sprake meer zijn van de benutte ruimte. Door het creëren van een grotere afstand tot de omgeving blijft de verhouding tussen openbare ruimte en de bouwhoogte intact.

De impact en beleving van de gevel aan de Van Blitterswijkstraat is geminimaliseerd door een variatie in gevelopeningen door ramen te laten verspringen van breed naar smal, de gevellengtes aan te laten sluiten op de schaal en maat van de omgeving, voor zover mogelijk. De ramen op de begane grond zorgen voor een betere verbinding met de bewoners op een veilige manier. Door het aanbrengen van kleurnuances in de gevel ontstaat een vriendelijk beeld waarbij extra detaillering in de gevel het gebouw een plastische gevel geeft. De gevel aan de Van Blitterswijkstraat betreft een voorgevel met ramen en een (nood-)deur.

2.c) Zie antwoord 1.a. Het park wordt niet afgebakend door Dichterbij. Het concept is dat iedereen van het park gebruik kan maken. Er zijn een paar tuinen ingetekend waar enkel bewoners kunnen komen. Het grootste deel van het park (circa 85% à 90%) is openbaar toegankelijk.

2.d) In de huidige situatie waren 115 zorgwoningen aanwezig. Dit betroffen eveneens zorgwoningen. In die situatie vond eveneens wisseling van diensten van personeel plaats, werden bewoners met taxi's opgehaald en weggebracht en kwamen bezoekers en leveranciers langs. Dit zal in de huidige situatie niet anders zijn. Daarbij geldt dat het aantal zorgwoningen daalt naar maximaal 102 zorgwoningen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de verkeersgeneratie beperkt zal dalen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

Samenvatting

- a. Hoe wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is, het verhogen van het gebouw en de vormverandering van het bouwvlak, en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening?
- b. Wat maakt dat er buiten het bouwvlak gebouwd mag worden? Wat maakt dat de maximale bouwhoogte overschreden mag worden?
- c. Waarom is er besloten om de plannen te wijzigen? Dit wordt met twee feiten afgedaan. Nieuw zorgconcept en geld.
- d. Er is gebrekkig en niet transparant gecommuniceerd richting de omgeving. Vanaf september 2021 zijn we niet/in een te laat stadium geïnformeerd. Dit zorgt niet voor verbinding met de wijk, wat wel de wens was.
- e. Zo'n groot project past niet in een woonwijk
- f. In hoeverre gaat het om een nieuw zorgconcept? De doelgroepen die zijn benoemd, woonden eerder ook in de huidige bebouwing.
- g. Hoe wordt 'overlast' van cliënten met bijvoorbeeld gedragsproblemen opgelost?
- h. Figuur 5 klopt niet meer. De parkeerplaatsen aan de Van Blitterswijkstraat zouden verplaatst worden naar Deken Creemersstraat.
- i. Op grond van de NOVI dient een goede leefomgevingskwaliteit te worden gerealiseerd en dient een gezonde en veilige fysieke leefomgeving te worden gewaarborgd en bevorderd. Ziet dit doel op de gehele woonwijk of enkel voor cliënten van Dichterbij?
- j. Op grond van de NOVI dient zorg te worden gedragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Wat is de definitie van de woonbehoefte van de cliënt? Een ruimte van 6 x 6,5?
- k. Op grond van de NOVI dient de ruimte zorgvuldig te worden benut door in bestaand bebouwd gebied te voorzien in nieuwbouw (inbreiding) en dient overprogrammering te worden voorkomen. Wat is de winst van dit initiatief? De woonplekken nemen slechts af van 115 naar 102 woonplekken
- l. De toekomstige (zorg)woningen dienen volledig gasloos te worden gerealiseerd en indien mogelijk, zullen de toekomstige woningen voorzien in het duurzaam opwekken van energie. Hoe gaat dit eruit zien? Wordt het gebouw nog kolossaler in aanzicht?
- m. Er wordt gesproken over een stedelijke ontwikkeling, maar Horst is een dorp. Kan hierdoor de mismatch zijn gemaakt in grootte en hoogte van het gebouw?
- n. Waarom is overgegaan op hoogbouw?
- o. De hoogbouw past niet in onze woonwijk.
- p. Voor wie past het initiatief binnen de vigerende beleidskaders.
- q. De bewoners zijn betrokken geweest bij het ontwerp van de locatie. De wijk is hierin niet meegenomen.
- r. Waarom zijn de bestaande woningen niet opgeknapt?
- s. Er is altijd aangegeven dat Dichterbij kleinschaliger wilde. Wonen in een groep zoals hier omschreven, ging ook al op de locatie zoals hij was.
- t. Wij verwachten niet dat er 102 cliënten graag hier komen wonen. Wat als niet alle woningen bewoond worden? Wat is het risico m.b.t. leegstand? Komen er in dat geval asielzoekers of vluchtelingen in het pand wonen?
- u. Hoe goed is deze doelgroep in staat om de gevolgen te overzien van de toekomstige woningen? Wij zien vereenzaming in het verschiep liggen. Voor een kleine groep die zichzelf kan verplaatsen zal het mogelijk een verbetering zijn.
- v. Hoe komen de niet mobiele cliënten in de gezamenlijke ruimtes met het huidige personeelstekort?

- w. De woonkwaliteit van de bewoners wordt bevorderd door de aanwezigheid van diverse voorzieningen. Dat is mooi en hopelijk een reëel plan op basis van het beschikbare budget.
- x. Het gebouw is kolossaal en ligt met 'de rug' naar de woonwijk toe en past niet in onze woonwijk. Er is derhalve geen sprake van een aantrekkelijk, sociaal, gezond en veilige omgeving.
- y. De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij Leidend. Hoe leidend zijn de woonbehoeften van de wijk? Hoe leidend zijn de woonbehoeften van de cliënten van Dichterbij? Of is 'het project' leidend? Dit laatste lijkt leidend terwijl doelen resultaat uit het oog verdwijnen.
- z. Het is een gemiste kans dat verouderde en niet courante bestaande woningen niet toekomstgeschikt zijn gemaakt.
- aa. Zijn de parkeerplaatsen aan de zijde van de Blitterswijkstraat nodig? Hulpdiensten (bijvoorbeeld ambulance) parkeert ten alle tijden zo dichtbij mogelijk. Dus bij de deur en niet op deze parkeerplaats. Het zou erop neer komen dat er maximaal 2 auto's geparkeerd worden op deze parkeerplaats. Wat maakt dat hier niet groen komt zodat het zicht vanuit de Van Blitterswijkstraat verbetert?
- bb. Hoe wordt er omgegaan met beschikbare parkeerplaatsen wanneer er taxi's of medewerkers parkeren? In hoeverre is er een mogelijkheid om een clauseule te maken dat de medewerkers van het object enkel op eigen terrein aan de zijde Deken Creemersstraat parkeren en niet op de openbare parkeerplaatsen in de wijk?
- cc. Het initiatief maakt de kloven groter en wordt het reeds aanwezige sterk sociaal weefsel tenietgedaan. Dit is niet in lijn met de POVI.
- dd. Waarom wordt in de toelichting verwezen naar plan Meterik?
- ee. Voor wie draagt voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bij aan het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving conform POVI Limburg?
- ff. Voor wie zijn dit de juiste woningen op de juiste plek op het juiste moment? Moge duidelijk zijn dat dit niet de juiste woning op de juiste plek is. Het gebied bij de Twinkeling zou onzes inziens beter passen.
- gg. De vraag is of de woningen wel voor iedereen toegankelijk en betaalbaar is. Wat wordt de huurprijs?
- hh. In de toelichting staat dat flexibiliteit noodzakelijk is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben. Betekent dit dat er mogelijk asielzoekers of vluchtelingen in het pand worden gehuisvest?
- ii. Kan de beoogde bewoner bepalen hoe hij wil wonen? Woningen in gebouw B hebben een ruimte van 6 x 6,5.
- jj. Heeft de wijk niet de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de woonomgeving?
- kk. De geplande grootte en hoogte van het gebouw past niet op deze locatie in deze woonwijk.
- ll. Is het feit dat het initiatief voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en het bevorderen van doorstroming een reden voor groen licht?
- mm. De bebouwing is te groot en te hoog en vormt geen afronding van de dorpsrand. De locatie Twinkeling is dit wel.
- nn. Het initiatief draait enkel om de cliënten en de plannen van Dichterbij. Hoe wordt de omgevingskwaliteit en leefbaarheid voor de wijk?
- oo. Wat gaan deze plannen betekenen voor de waardeontwikkeling (daling) van onze woning? Komt de gemeente hierin ook tegemoet?
- pp. Voor wie zijn de gebouwen strategisch geplaatst en voor wie is het een kwaliteitsverbetering?
- qq. Het is niet meer mogelijk de bestaande woningen te transformeren om de balans in vraag en aanbod te herstellen omdat de huidige bebouwing al is gesloopt.
- rr. Als burens van het object hebben we altijd goed contact gebod met cliënten en medewerkers en dit willen we graag zo houden. De cliënten vormen een verrijking voor de buurt en wij gunnen ze een fijne om te wonen. Het kan echter toch niet zo zijn dat dit ten koste gaat van. De indruk bestaat dat het gebouw nu de regie vormt over onze buurt. Dichterbij keert de muren naar ons toe. Telt onze visie niet mee?
- ss. Blijft ondersteuning van de buurt?

- tt. Past de uitvoering in deze vorm wel in de Woonzorgvisie Horst aan de Maas?
- uu. Wanneer vindt de welstandstoets plaats en wordt deze gepubliceerd/worden wij als buurt hiervan op de hoogte gesteld?
- vv. Als de 'nieuwe' verplaatsingen worden toegedeeld aan de Deken Creemersstraat en de Van Blitterswijkstraat, dan wordt verwacht dat deze wegen de 'nieuwe' verkeersbewegingen goed kunnen verwerken. Er werd ons verteld dat dit niet zou gebeuren. De Blitterswijkstraat is niet hiervoor bedoeld en kan deze verkeersstromen niet veilig verwerken.
- ww. Het gebouw komt niet op grotere afstand van de Blitterswijkstraat. Het gebouw komt direct aan het trottoir te liggen op hemelsbreed 30 meter afstand van onze woning.
- xx. Wat doen de 'industriële' luchtbehandelingskasten met akoestiek? Vanwege de luchtbehandelingskasten op het dak zal het geluid toenemen ten opzichte van het normale gebruik. Buurtbewoners hebben hierdoor een grotere kans op geluidtoename waardoor de rust verstoord kan worden. Op welke wijze is hiermee rekening gehouden? Is bij de geluidsmetingen hiermee ook rekening gehouden? Zo ja, op welke wijze heeft de meting hiervan plaatsgevonden? In hoeverre is nagedacht over geluiddempende afscheidingen? In hoeverre wordt rekening gehouden met maatregelen welke de beperkingen van overlast aan de buurt/hinder voor de wij verminderen.
- yy. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Blijft dit zo 30 meter van onze woning?
- zz. Gebouw B dan toch verplaatsen? Argument was eerder dat dit gebouw niet verplaatst kon worden omdat er kabels en leidingen liggen.
- aaa. Hoe is de bereikbaarheid voor de brandweer in dit gebouw zoals nu gepresenteerd? Wat te doen met de beperkte in- en uitgangen en niet/minder mobiele cliënten op 2 en 3 hoog?
- bbb. De zon schijnt ook na 17:00 uur en de zon gaat achter het grote gebouw aan de Van Blitterswijkstraat onder. Waarom vindt het onderzoek plaats tot 17:00 uur. Juist in de lente- en zomermaanden zitten wij in de tuin en hebben wij wel last van de zon die eerder achter het gebouw verdwijnt. Dit zien we nergens terug in de bezonningsstudie. Dit geldt voor meerdere bewoners in de omgeving.
- ccc. Jammer dat we niet voor het indienen van de zienswijze de tekeningen te zien krijgen. Hier is herhaaldelijk om gevraagd. Hoe komt het zicht eruit te zien vanuit de van Blitterswijkstraat? Ons uitzicht gaat er uitzien vergelijkbaar met een Dendroncollege, denken we, op basis van de getoonde tekeningen op de website van Dichterbij. Dit met de kanttekening dat het Dendroncollege op ongeveer 42 meter van de woningen gebouwd is en gebouw B op ongeveer 30 meter van onze woning.
- ddd. We horen van alle kanten tijdens de bijeenkomsten dat het budget beperkt is. Met de huidige stijgende prijzen en economische malaise stellen we vraagtekens bij de financieel economische haalbaarheid. De praktijk bewijst structureel anders bij grote projecten. Denk aan Gasthoes.
- eee. Omgeving is onvoldoende bij de planvorming te betrekken. De informatie is erg wollig, cliëntgericht en concrete feiten die van belang zijn voor de buurt ontbreken. Pas in december 2021 werden de gewijzigde plannen eenzijdig gepresenteerd.
- fff. De omwonenden omarmen de ontwikkeling volledig niet. Er zijn slechts enkele minimale wijzingen gedaan. Het issue wordt niet meegenomen
- ggg. Enkele jaren geleden heeft het object een enquête in de buurt gehouden. Deze enquête wordt nu door het object gebruikt om ons 'tegenmoet' te komen. Wij wilden meer groen, meer parkeerplaatsen, een speeltuin en een volleybalveld. We hebben en willen dit behouden in onze eigen straat zodat onze kinderen laagdrempelig en veilig bij huis kunnen spelen. In de plannen van het object wordt nu echter onze bestaande speeltuin en volleybalveld verplaatst naar hun park, grotendeels achter hun hoge muren en aan ons zicht onttrokken.
- hhh. Onze straat wordt structureel door het object vergeten. Tekenend is bijvoorbeeld dat de Van Blitterswijkstraat in de laatste informatiebrief van Dichterbij d.d. 1 juni 2022 niet eens wordt benoemd. Dit terwijl de gevolgen van de nieuwbouwplannen juist voor de Van Blitterswijkstraat groot zijn. Voorbeelden zijn de tekeningen die getoond worden in het document 'Omgevingsdialoog'; P. 22 Regel 7: Terugliggende hoogteaccenten. De Deken Creemersstraat en Van Bronckhorststraat worden getoond. De Van Blitterswijkstraat wordt niet getoond. Dit terwijl beide genoemde straten verbetering zien in 'line of sight' en de Van Blitterswijkstraat niet.

- iii. Wat betreft de tekening op P. 24. Hoe reëel is dit zicht voor de wijk? Dit is een tekening vanuit de Van Bronckhorststraat (figuur 7). Het gebouw wordt volledig gecamoufleerd en het zicht vanuit de Van Blitterswijkstraat is niet te zien.
- jjj. Verder werd de informatie ('omgevingsdialoog') van het object over de voortgang van het project alleen naar het eerste gedeelte van onze straat verstuurd. Dit ondanks het herhaaldelijk verzoek aan het object om de gehele straat te informeren. De gehele straat maakt zich zorgen en wenst geïnformeerd te worden, dit beperkt zich niet tot het eerste gedeelte. Aldus de door de gehele straat ondertekende brief d.d. 13 juni, die recentelijk verstuurd is naar onder andere alle fracties van de gemeente Horst aan de Maas. Daar komt bij dat wij en ook andere bewoners van onze straat meermaals het object hebben verzocht een aanzicht van het nieuwe gebouw vanuit onze straat te overleggen. Hoe gaat het gebouw er daadwerkelijk uitzien vanuit onze straat? Dit verzochte aanzicht hebben we tot op heden niet ontvangen. Wat wordt/is er gedaan met de ondertekende brief ingestuurd aan college B&W Horst aan de Maas, leden gemeenteraad en politieke partijen?
- kkk. Wat doet het gebouw met onze privacy?
- lll. Wat worden afspraken rondom onderhoud/ uitstraling van het object en het omliggende park?
- mmm.

Reactie:

3.a) De toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat het initiatief haalbaar is en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting blijkt dat het initiatief in lijn is met het geldende beleid en uit de beoordeling van de milieuaspecten en de bijbehorende onderzoeken tonen aan dat de verschillende milieuaspecten geen belemmeringen opleveren voor het beoogde initiatief en dat het initiatief geen belemmering oplevert voor de omgeving.

3.b) Het is niet toegestaan buiten het bouwvlak te bouwen en de bouwhoogtes mogen worden overschreden. Het initiatief past op grond van het geldende bestemmingsplan 'Peelkernen' niet binnen de geldende bouwregels. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld, waarin regels zijn opgenomen die het initiatief mogelijk kunnen maken.

3.c) Het concept van de nieuwe ontwikkeling staat nog altijd overeind: Het concept rust op één fundamentele keuze: Dichterbij wil de talenten ontwikkelen van hun bewoners en medewerkers. Dit is en was het vertrekpunt: je leeft en werkt vanuit jouw talent. Dichterbij spreekt niet meer over 'wonen' of 'dagbesteding', maar over het maken van een zo zinvol mogelijk leven voor de bewoners. Waarin die bewoners de maximale autonomie en keuzevrijheid krijgen die ieder mens wenst. Dit wil Dichterbij bieden op alle vlakken: eten en drinken, bezig zijn, gezondheid, zelfstandigheid, enzovoorts.

De ontwikkeling van het concept heeft enkele jaren geduurd en de vertaling van de wensen en eisen naar een gebouwde omgeving die het concept maximaal ondersteund is gestart in 2018. Er zijn verschillende oplossingsrichtingen geweest waar het voorliggende plan functioneel voldoet en haalbaar is.

3.d) Zie hiervoor het antwoord op 2a.

3.e) Zie hiervoor het antwoord op 2b.

3.f) Het concept, zoals beschreven onder 3.c, wat vraagt om ruimtelijke verandering is de ruimte voor het ontwikkelen van het talent van de bewoners en medewerkers van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft aan

dat hun nieuwe zorgconcept vraagt om een andere organisatie van zorg omdat ook de omgeving van bewoners ondersteuning moet bieden aan de ontwikkeling van het talent van elke bewoner en medewerker.

3.g) Dichterbij zet begeleiding en/of behandeling in om overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk te beperken, binnen de juridische kaders waar Dichterbij zich aan dient te houden. Een zorgorganisatie kan hierbij tegen grenzen aanlopen. In dat geval zoeken ze de samenwerking op met partners in de zorgketen. Denk hierbij aan specialistische kennis, maar ook politie.

3.h) Deze opmerking is gegrond. In te toelichting wordt figuur 5 naar vaststelling aangepast in overleg met de bewoners.

3.i) Een goede leefomgevingskwaliteit op grond van de NOVI geldt voor eenieder. De toelichting en uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor de omgeving en de omgeving geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3.j) Uit de toelichting blijkt dat onderhavig initiatief voldoet aan de behoefte. Dichterbij is een ervaren partij in het bieden van zorg en woningen voor de toekomstige bewoners. Het innovatieve woon- en leefconcept is ontwikkeld in intensief gesprek met de toekomstige bewoners, hun familie en vrienden en onze medewerkers. Op basis van vele individuele gesprekken en groepsbijeenkomsten, waaruit de kaders voor wonen en leven naar voren zijn gekomen. De wens die vanuit de bewoners naar voren kwam is dat ze een omgeving hebben waar ze zelf kunnen beslissen waar ze zijn (prikkelrijk, prikkelarm, alleen, samen, privé, openbaar). Door appartementen te realiseren waar Dichterbij aan de vraag van eigen sanitair, eigen woonruimte, eigen slaapkamer tegemoet komt, maakt een woonomgeving die voor nu en voor de toekomst voldoet aan de vraag.

3.k) De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast blijkt uit paragraaf 3.1.3 van de toelichting dat wordt voldaan aan de behoefte. Het beoogde aanbod speelt maximaal in op de persoonlijke woonwensen van de toekomstige bewoners. Er is sprake van maatwerk door middel van participatie.

3.l) De beoogde panden worden volledig gasloos gerealiseerd. Hierbij wordt de energievraag geminimaliseerd. De aanpassingen die hiervoor nodig zijn, zijn in de huidige omvang van de gebouwen reeds meegenomen. Indien initiatiefnemer voornemen heeft om maatregelen te nemen waardoor de gebouwen duurzaam energie opwekken zal daar, indien noodzakelijk, een omgevingsvergunning voor worden aangevraagd.

3.m) In paragraaf 3.1.3 in de toelichting van het bestemmingsplan 'Mikado' wordt de ladder voor duurzame verstedelijking besproken. Een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk als er sprake is van een zogenaamde 'stedelijke ontwikkeling'. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is niet gekoppeld aan de locatie van het initiatief, maar ziet op het mogelijk maken van extra bebouwing. Een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladderonderbouwing heeft niets te maken met het feit of bepaalde bebouwing stedenbouwkundig gezien past binnen een gebied.

3.n) Vanwege de zorgvraag die toenemend zwaarder wordt is compact bouwen vereist. Minder lagen bouwen betekent grotere gebouwen (past niet op de kadastrale percelen) of meer gebouwen. Beide (alle) opties zijn tijdens de ontwikkeling onderzocht maar bleken financieel, technisch en/of zorgtechnisch niet haalbaar.

3.o) Zie het antwoord 2.b.

3.p) Uit paragraaf 3.1.3. blijkt dat het initiatief voorziet in de behoefte van zorgwoningen voor de beoogde doelgroepen; personen met alle soorten van verstandelijke beperkingen, met of zonder gedragsproblemen, voor alle leeftijden en met een indicatie vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz).

Daarnaast waren de voorheen aanwezige zorgwoningen oud en incurant. Door onderhavig initiatief wordt de openbare ruimte toegankelijk gemaakt voor de woonwijk, hierdoor zal de openbare ruimte juist veel ruimtelijker en groen ogen. Het initiatief levert derhalve een kwaliteitsverbetering op voor de omgeving.

3.q) De omwonenden zijn middels een omgevingsdialog betrokken bij het planvoornemen. Zie verder het antwoord onder 2.a.

3. r) Initiatiefnemers hebben een financiële afweging gemaakt en een keuze gemaakt voor sloop van de bestaande woningen en vervangende nieuwbouw. Voor Dichterbij was sloop en nieuwbouw de minst gewenste optie. Uit onderzoek bleek echter dat de bestaande woningen ongeschikt waren om toekomstbestendig in te richten en aan te passen op de zorgvraag van de toekomst. Na uitgebreid onderzoek door de architect, constructeur en installatieadviseur bleek de bouwkundige en installatietechnische ingreep voor deze gebouwen echter zowel financieel als technisch (verdiepingshoogte, kolommenstructuur) niet haalbaar en is gekozen voor volledige sloop.

3.s) Het doel van Dichterbij is om de juiste en prettige leefomgeving van de bewoner op de beste manier te ondersteunen. Het concept van kleinschalige woongroepen blijkt niet aan te sluiten bij de vraag van hun huidige en toekomstige bewoners. Bewoners hebben meer behoefte aan een privéruimte met nabijheid van zorg. De nieuwe gebouwen zorgen dat de privé appartementen van de bewoners allemaal met de voorkeur op gemeenschappelijke ruimtes uitkomen. Zo kan Dichterbij voldoen aan de wens van de bewoner en kunnen ze juiste zorg en begeleiding bieden.

3.t) Uit paragraaf 3.1.3 blijkt dat wordt voldaan aan de behoefte. Hierdoor wordt niet verwacht dat er leegstand zal ontstaan. Het huisvesten van arbeidsmigranten en/of vluchtelingen is niet rechtstreeks toegestaan binnen het nieuwe bestemmingsplan. Op dit moment wonen er 128 cliënten in Horst die allemaal in aanmerking komen voor een plekje in de nieuwbouw. De ontwikkeling van de woonomgeving faciliteert een plek waar bewoners hun hele leven kunnen (als ze dat willen) blijven wonen. Dichterbij voorziet geen terugloop in de vraag.

3.u) Op deze opmerking wordt niet verder ingegaan omdat er geen ruimtelijke relevantie aan kleeft. Zie antwoord 3.j.

3.v) Het personeelstekort wordt opgevangen door het clusteren van woningen en het aanpassen van de werkroosters van werknemers. Daardoor wordt het mogelijk om met minder mensen specifiek voor bewoners te zorgen. Zo kan Dichterbij ook in de toekomst de benodigde complexe zorg leveren.

3.w) Voor kennisgeving aangenomen.

3.x) Zie antwoord onder 1.a.

3.y) Het is een provinciale toetsing. De instelling heeft een bovenwijks karakter, dus de specifieke behoefte van de wijk is in deze niet getoetst en als zodanig ook niet relevant onder paragraaf 3.2.1 'Provinciale Omgevingsvisie (POVI)'.

3.z) Zie antwoord 3.r.

3.aa) Deze opmerking is deels gegrond. Een opstelplaats en enkele parkeerplaatsen zijn nodig aan de Van Blitterswijkstraat. Dichterbij heeft specifiek toegezegd dat de deur aan de Van Blitterswijkstraat expliciet geen reguliere in- en uitgang is voor bewoners, medewerkers en/of bezoekers. Deze uitgang is zoals beschreven een nooduitgang en voor hulpdiensten in geval van calamiteiten te gebruiken. Om dit ook in het bestemmingsplan duidelijker te maken worden de parkeerplaatsen met een bestemmingsvlak 'verkeer' aangegeven.

3.bb) In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een clause te maken om medewerkers van het object op eigen terrein aan de Deken Creemersstraat op te nemen. In de bepaling van de vereiste parkeerbehoefte is rekening gehouden met het gebruik door personeel en andere diensten. Het aantal parkeerplaatsen is berekend om de parkeervraag volledig op te vangen. Er is daarom ook geen aanleiding om extra clauses op te nemen.

3.cc) Door onderhavig initiatief wordt de openbare ruimte toegankelijk gemaakt voor de woonwijk wat de kloof juist kleiner kan maken. Doordat het gebied zowel voor de toekomstige bewoners van Mikado als de omwonenden toegankelijk zijn, kan er meer interactie plaatsvinden.

3.dd) De opmerking is gegrond. De verwijzing naar Meteriks Veld is abusievelijk in de toelichting opgenomen. Dit is onjuist en is uit de toelichting gehaald. In paragraaf 3.2.1 van de toelichting is nu onderhavig initiatief getoetst aan de Provinciale Omgevingsvisie.

3.ee) Onderhavig initiatief zorgt voor het toevoegen van hoogwaardige zorgwoningen, waardoor wordt bijgedragen aan het realiseren van woningen voor zorgbehoevenden. Met de inrichting van de buitenruimte wordt voorzien in het realiseren van een groene omgeving wat de leefbaarheid en gezondheid positief beïnvloed.

3.ff) Het is aan de initiatiefnemer om de locatie en de gebruiksdoelen daarvan af te wegen. In dit geval geeft de initiatiefnemer aan dat ze onderzocht heeft of de ontwikkeling past op de Twinkeling. Die locatie ligt aan de rand van het dorp aan de rondweg, dat strookt niet met de visie van inclusiviteit. De hoeveelheid appartementen kan er nooit 102 zijn op die locatie en daarnaast is dit technisch gezien, vanwege de aanwezige installaties (betonkernactivering), een onhaalbaar plan.

3.gg) De woningen zijn toegankelijk voor 102 bewoners met een zware, intensieve zorgbehoefte. De ondersteuning die ze nodig hebben wordt gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (afgekort Wlz). Voor zorg vanuit de Wlz geldt dat er blijvend 24 uur per dag intensieve zorg of toezicht nodig is. De bewoners betalen geen huur maar ontvangen huisvesting vanuit de Wlz.

3.hh) Dat flexibiliteit noodzakelijk is voor mensen die snel huisvesting nodig hebben en er geen overschotten moeten zijn die leiden tot leegstand zijn twee van de doelen uit de Limburgse Agenda Wonen 2020-2030. De beoogde zorgwoningen voorzien specifiek in de behoefte van de toekomstige bewoners. Dit sluit aan bij andere punten uit de Limburgse Agenda wonen, namelijk dat huidige en toekomstige woningen voorzien in de

woningbehoefte en dat toekomstige bewoners en hun familie betrokken zijn bij het ontwerp. Zie verder het antwoord onder 3.t

3.ii) Zie het antwoord onder 3.j.

3.jj) De wijk is bij het ontwerp betrokken middels een omgevingsdialoog. Zie verder het antwoord onder 2.a.

3.kk) Zie het antwoord onder 2.b.

3.ll) Om een nieuw initiatief mogelijk te kunnen moet het initiatief niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn meerdere factoren van belang en de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte vallen daar onder. Het is niet de enige reden om het initiatief mogelijk te maken, maar is wel van belang.

3.mm) Zie het antwoord 3.ff.

3.nn) Zie het antwoord 3.a en 3.i.

3.oo) Ten behoeve van het benodigde bestemmingsplan is getoetst aan de ruimtelijke principes en daaruit is gebleken dat het onderhavige initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft ook een belangenafweging plaatsgevonden en ook daaruit volgt dat belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. In deze zienswijzennota wordt dit op diverse onderdelen nog eens nader toegelicht. Voor zover gesteld wordt dat sprake is van een waardevermindering van de omliggende objecten wordt gewezen op de mogelijkheid om, nadat het planologisch kader (het bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Via de voorgeschreven procedure zal dan bepaald worden of sprake is van een waardevermindering van de betreffende objecten. Indien aan de orde zal dit vervolgens ook gecompenseerd worden.

3.pp) Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het plan vanuit een integrale verkenning en analyse opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met de omgeving en met de te huisvesten doelgroep. Hiervoor zijn beeldkwaliteitsregels opgesteld die op wijkniveau, gebiedsniveau, voor het gebouw en landschap van toepassing zijn. Zie verder het antwoord onder 1.a en 2.b.

3.qq) Zie antwoord 3 r.

3.rr) Wij achten de visie van de omgeving van belang. Derhalve is ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. Verder wordt verwezen naar het antwoord 2.a).

3.ss) De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de ondersteuning van mensen uit de buurt hetzelfde blijft. Dit sluit aan bij de ambitie van de initiatiefnemer, te noemen een zinvol en inclusief leven voor alle bewoners.

3.tt) De beoogde zorgverlening, de uitvoering, sluit aan bij de module 'geclusterd wonen en woongroepen' binnen de dorpskern uit de Woonzorgvisie Horst aan de Maas. Het plan van de initiatiefnemer zorgt dat mensen met een complexe zorgvraag een thuis in onze gemeente kunnen behouden. De uitvoering daarvan ligt bij de initiatiefnemer, want zij hebben de expertise in de zorg voor hun bewoners.

3.uu) Het plan is voorgelegd aan de CRK in vooroverleg. De verslagen zijn openbaar en opvraagbaar indien gewenst. De beeldkwaliteitsregels (d.d. 15 maart 2022) opgesteld door Studio Komma en RROG zijn daarbij als leidraad gehanteerd.

3.vv) Het antwoord is uitgewerkt in de verkeerskundige memo afsluiten van de Van Bornestraat Horst door Grenspaal 12.

3.wv) In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op wegverkeerslawaaï. De Van Bornestraat, Van Bronckhorststraat en de Van Blitterswijkstraat zijn 30 km/uur-wegen. Dit zijn geen gezoneerde wegen. De Deken Creemersstraat is een 50 km/uur-weg. Gebouw A ligt verder van de 50 km/uur-weg dan de voormalige bebouwing. Wegverkeerslawaaï vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

3.xx) De luchtbehandelingsunits worden vrijwel altijd uit het zicht vanuit de openbare ruimte geplaatst voor een kwalitatief aanzicht, dit resulteert in een plaatsing meer naar het midden van het dakvlak. De afstand tot de woningen wordt daardoor dermate groot dat naar verwachting het aspect geluid geen belemmering vormt voor de omwonenden. De installatieadviseur heeft de geluidsbelasting van de LBK's (die regulier voor dit soort woongebouwen en niet industrieel) berekend. Deze voldoen allemaal aan de wetgeving waardoor de geluidsbelasting op de omliggende woningen aan de norm voldoet. In de omgevingsvergunning wordt dit getoetst.

3.yy) Op het plangebied ligt op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Peelkernen' de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming wordt middels bestemmingsplan 'Mikado' niet uitgebreid en ligt derhalve niet dichterbij de woningen.

3.zz) Paragraaf 4.6 gaat in op kabels en leidingen die zijn opgenomen in de risicokaart en bescherming behoeven. De kabels en leidingen die onder de gemeentelijke percelen liggen, zijn algemene nutsleidingen waarbij geen veiligheidszone geldt. Het is te kostbaar om het gebouw anders te positioneren omdat het verleggen van nutsvoorzieningen heel duur is. De positie van het gebouw t.o.v. de kabels en leidingen wordt nader onderzocht in de vergunningsprocedure.

3.aaa) De brandveiligheid van het gebouw wordt beoordeeld in de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouw.

3.bbb) Het is correct dat er op latere tijdstippen in de maanden maart, juni en september nog steeds zonlicht en dus schaduw-val is. Echter zal het ingaan op deze latere tijdstippen in deze situatie weinig tot geen verandering in de conclusie van het onderzoek brengen. Dit komt door onderstaande punten:

- Een voldoende bezonningssituatie is niet zo zeer gericht op de bezonning op een specifiek tijdstip. Wanneer de bezonning van een perceel bijvoorbeeld in de avonden geen bezonning ontvangt, maar in de ochtend- en middagen wel meerdere bezonningsuren ontvangt zal de bezonning alsnog voldoende zijn. Dit geldt natuurlijk ook voor omgekeerde situaties.
- Daarnaast zorgt de zon na 17:00 uur voornamelijk voor schaduwval in het oosten. De gebouwen zijn dusdanig gepositioneerd dat de ze op een relatief grote afstand staan van percelen ten oosten van de gebouwen. Hierdoor zal de schaduwval in de latere uren beperkte invloed hebben.

3.ccc) Naar aanleiding van de omgevingsdialoog en de opmerkingen van de stedenbouwkundige van de gemeente, heeft Dichterbij nog een aantal aanpassingen onderzocht en doorgevoerd. De tekeningen met de aanpassingen, waren nog niet gereed gedurende de zienswijzentermijn. Deze tekeningen zijn met name van belang voor de aanvraag omgevingsvergunning. De verbeelding behorend tot het bestemmingsplan is een plattegrond. Over de vergelijking met het Dendroncollege:

De voorgevel van het Dendroncollege is ca 140m lang en geheel 11 meter hoog. De voorgevel aan de Van Blitterswijkstraat is totaal 67 meter breed en maximaal 9,8 meter hoog waarvan de laatste 12 meter getrapt zijn. De eerste (rechts) 10 meter valt 3 meter terug van de weg en de laatste (links) 20 meter valt ca. één meter terug. Alle woningen in de Van Blitterswijkstraat liggen met de zijgevel naar de ontwikkeling (dichtstbijzijnde woning op 30 meter).

3.ddd) Het is aan de initiatiefnemer om een plan te ontwikkelen wat bekostigd kan worden. Zie antwoord paragraaf 6.1.1 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

3.eee) Zie antwoord 2.a.

3.fff). Zie antwoord 2.a.

3.ggg) De speeltuin (De Boemerang) ligt buiten het plangebied en blijft op de plek waar hij ligt wat deze ontwikkeling betreft. Het volleybalveld verschuift ca. 50 meter in het huidige voorstel.

3.hhh) We begrijpen de opmerking als kritische kanttekening bij de omgevingsdialoog van de initiatiefnemer. Het is niet de bedoeling geweest om iets of iemand te vergeten.

3.iii) De afbeeldingen zijn een impressie van de positionering van het gebouw in de omgeving. Het heeft geen betrekking op de bomen en de inrichting van het groen. Het is een verbeelding van de tekeningen om een gevoel voor de verhoudingen en grootte van de gebouwen te krijgen.

3.jjj) Zie antwoord 1.b en 3.hhh. Naar aanleiding van de brief die de inwoners van de Van Blitterswijkstraat op 13 juni naar de gemeente hebben verzonden, is het verspreidingsgebied van de informatie van de initiatiefnemer aangepast. Met ingang van juli 2022 krijgt de gehele Van Blitterswijkstraat ook de brieven. De raadsleden hebben de brief gekregen die op 13 juni is ingezonden. Deze brief is onder agendapunt 5 als brief nummer 32 behandeld op de raadsagenda van 6 september 2022. De brief is niet ontvankelijk voor verdere behandeling als zienswijze.

3.kkk) De wooneenheden in de derde bouwlaag van de nieuwbouw kunnen wellicht inkijk hebben op de percelen, het gaat dan met name om Van Blitterswijkstraat 7 en 44 aangezien deze het dichtstbij zijn gelegen. Het aantal eenheden dat eventueel inkijk heeft op de percelen is gelimiteerd. Door de positie van de raampartijen, draaiing van gevels en positie van erfafscheidingen, zullen er hooguit 3 wooneenheden uitzicht hebben op het perceel van de Van Blitterswijkstraat 7, voor het perceel Bitterswijkstraat zal dit zullen dit hooguit 2 wooneenheden zijn. Hoewel dit natuurlijk een ongewenst effect is, zal de privacy inbreuk beperkt blijven. Enerzijds door de aanwezigheid van reeds aanwezige erfafscheidingen, anderzijds beperkt bestaande opgaande begroeiing in de openbare ruimte het zich op de percelen. Bovendien zal er aanvullend groen worden aangeplant bij de ontwikkeling, waardoor de inkijk nog verder beperkt wordt.

3.III) Het definitieve inrichtingsplan wordt samen met een beheerplan onderdeel van de anterieure overeenkomst. Zie antwoord 1.d.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze worden de parkeerplaatsen met de aanduiding 'verkeer' opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Figuur 5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen. Tenslotte wordt de tekst onder 3.2.1. over het Meteriks Veld verwijderd.

Reclamant 4

Samenvatting

- a. Het gebouw past niet in het straatbeeld.
- b. Geen sprake van kleinschalige bebouwing en niet vergelijkbaar met de vorige bebouwing
- c. De omgevingsdialoog van maart was een monoloog want de plannen werden medegedeeld. Voor echte input en aanpassingen was geen ruimte. Dichterbij bleef benadrukken dat zij daarvoor geen financiële middelen heeft of dat de aangevoerde aanpassingen niet zouden passen bij de behoeftes van hun cliënten. Het kan niet zo zijn dat het financiële argument heilig is. We hopen dat de gemeente niet per definitie zwicht voor het financiële argument van Dichterbij.
- d. De huidige positionering van gebouw B sluit de buurt als het ware buiten. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van leven van de huidige omwonenden. Er zal dus weinig tot geen inmenging met de buurt plaatsvinden. Onlangs werd er zelfs gesproken over afzettingen. Hoe verhoudt zich dit met het integreren in de buurt? De buurt wil een mooie, open en parkachtige omgeving. Iets waar Dichterbij in haar teksten ook mee schermt, maar als men dieper inzoomt op de plannen zal het object afgesloten worden van de buurt met een hoge muur. Vanuit de buurt heeft men aldus geen zicht op het park dat aan het zicht onttrokken is.
- e. Enkele jaren geleden heeft Dichterbij een enquête in de buurt gehouden. Deze enquête wordt nu door Dichterbij gebruikt om ons 'tegemeet' te komen. Wij wilden meer groen, meer parkeerplaatsen, een speeltuin en een volleybalveld. In de plannen van het object wordt de bestaande speeltuin en volleybalveld verplaatst naar hun park, grotendeels achter hun hoge muren en aan ons zicht onttrokken. Daar zijn we het absoluut niet mee eens. De speeltuin en het volleybalveld (dat overigens zelf door de buurt is aangeschaft) horen in de wijk. Wij staan voor leefbaarheid in de buurt. Een toegankelijke speeltuin hoort daarbij. Als de speeltuin naar het terrein van het object wordt verplaatst kunnen onze kinderen niet meer in het zicht spelen, hetgeen cruciaal is om een gevoel van veiligheid en zichtbaarheid te borgen. De speeltuin dient daarom in de wijk te blijven.
- f. Het aanzicht van het gebouw vanuit de Van Blitterswijkstraat is onderbelicht omdat het de lelijkste kant van het gebouw is. Het gebouw staat direct aan het trottoir, van een groenstrook is geen sprake.
- g. In het ontwerpwijzigingsplan is aangegeven dat er ruimte moet zijn voor parkeerplaatsen aan de zijde Van Blitterswijkstraat. Volgens Dichterbij worden deze parkeerplaatsen bij hoge uitzondering gebruikt door onder andere de hulpdiensten. Wij betwisten dat deze parkeerplaatsen op deze plek nodig zijn. De hulpdiensten (bv. ambulance) parkeren immers ten alle tijden zo dicht mogelijk bij de deur en niet op een parkeerplaats. Het zou erop neer komen dat er maximaal 2 auto's geparkeerd worden op deze parkeerplaats. De huidige plannen van Dichterbij tonen echter dat Dichterbij veel meer parkeerplaatsen aan de zijde van de Van Blitterswijkstraat wil maken. Wij maken ons dan ook zorgen dat de medewerkers van Dichterbij vooral daar gaan parkeren en niet op de hoofdparkeerplaats aan de Deken Cremersstraat. Dat geldt dan vooral voor de medewerkers die ook in gebouw B werken. De parkeerplaats aan de Van Blitterswijkstraat is immers veel dichterbij gebouw B dan de hoofdparkeerplaats. Er is ook een nooduitgang aan deze zijde en medewerkers zoeken toch vaak de kortste weg (vooral ook als het gaat om avond/nachtdiensten). Dat personeel wil niet over het hele (donkere) terrein lopen naar de parkeerplaats aan de Deken Cremersstraat.
- h. Aan de Van Bronckhorststraat komen in het plan van Dichterbij ook meer parkeerplaatsen. Doordat er zowel aan de Van Bronckhorststraat en de Van Blitterswijkstraat extra parkeerplaatsen komen, zullen de verkeersstromen in onze wijk fors toenemen. Het verkeer wordt immers door onze wijk gestuurd. Daar is de wijk niet op toegerust. Het zal voor onveilige situaties zorgen. Auto's rijden nu al veel te hard door de straat. Laat staan als er ook nog meer auto's komen. We maken ons zorgen over de veiligheid van onze kinderen. De Deken Cremersstraat is daarentegen wel toegerust op dergelijke verkeersstromen. Dichterbij heeft aangegeven dat zij haar medewerker zal stimuleren om op de hoofdparkeerplaats te parkeren. Wij hebben er echter geen vertrouwen in dat het personeel daar gehoor aan zal geven. Ons inziens dient er op een andere wijze verzekerd te worden dat de parkeerplaats aan de Van Blitterswijkstraat niet door personeel gebruikt gaat worden of dat er veel minder

- parkeerplaatsen in onze wijk komen. In dat geval kan er ook veel meer groen geplaatst worden aan de zijde van de Van Blitterswijkstraat.
- i. Onderzoek over de grootte van het object in de woonwijk. De grootschaligheid van het gehele complex op deze wijze past niet in onze wijk (kolossaal gebouw aan de rand van het perceel)
 - j. Verbeteren van het aanzicht vanuit de Van Blitterswijkstraat (nu in ontwerp een hoge muur en weinig tot geen groen)
 - k. Afspraken over een 'groene compensatie' vanuit het aanzicht aan de Van Blitterswijkstraat (het gebouw komt direct aan de stoep, er is geen ruimte voor een groenstrook)
 - l. Aangaan van een dialoog in plaats van de monoloog naar aanleiding van de communicatie met de bewoners van de Van Blitterswijkstraat (niet tot nauwelijks en/of gebrekkig)
 - m. Behouden speeltuin en het volleybalveld in de wijk, niet binnen de muren van het object
 - n. Wat worden afspraken rondom onderhoud/uitstraling van het object en het omliggende park?
 - o. Afspraken rondom parkeren gebruikers object waarbij specifieke aandacht moet zijn voor het taxivervoer, vervoer medewerkers, vervoer familieleden, vervoer van was en andere benodigdheden. Parkeerplaatsen horen bij de hoofdingang, niet in onze wijk, daar is onze wijk niet op ingericht;
 - p. Afspraken rondom garanderen veiligheid in en rondom de Van Blitterswijkstraat? Verkeersstromen horen over de Deken Creemersstraat, niet door onze wijk (er zal een grote verkeersstoename plaatsvinden met alle risico's en gevolgen van dien)
 - q. Bouwen met 'open' vizier. De verbinding met cliënten wordt minder in plaats van meer. Het object bouwt met de rug naar de wijk toe;
 - r. Kleinschalig in plaats van grootschalig bouwen. Is deze grootschaligheid voor de cliënten van het object gewenst? Een eigen kamer in een groot gebouw werkt vereenzaming in de hand. Past dit wel bij de wijze waarop wij anno nu zorg willen bieden? Is dit kleinschalig?;
 - s. Animo peilen. We vragen ons af of het animo zo hoog is voor een kamer van 6 x 6,5 meter. Wat als deze kamers niet 'vol' komen. Wat is het risico m.b.t. leegstand? Is er een plan B?

Reactie:

4.a) Zie antwoord 2.b.

4.b) De openbare ruimte zal door onderhavig initiatief juist veel ruimtelijker en groen ogen. Het geclusterd bouwen met een enigszins hogere bouwhoogte maakt door de compactheid meer ruimte vrij in de openbare ruimte. Hierdoor zal er meer licht, lucht en ruimte zijn in de wijk. Bovendien wijkt de bouwhoogte niet dusdanig groot af van de aanwezige bouwhoogtes in de wijk. Gebouwen A en B wijken af van de huidige vormgeving en positionering. Gebouw A heeft richting de buurt een toegankelijker uitstraling gekregen. Gebouw B is aan de Van Blitterswijkstraat verdicht waardoor een groene bufferzone aan de Van Bronckhorstweg gerealiseerd kon worden. Het binnenterrein en de randen zijn tevens toegankelijk gemaakt. De compacte opzet van de bebouwing heeft gezorgd voor een open plangebied wat openbaar wordt en daarmee breder toegankelijk. Zie antwoord 1.a en 3.bbb

4.c) De gemeente vraagt een initiatiefnemer om de omgevingsdialoog te voeren. Zie hiervoor antwoord 2.a. Daarnaast toetst de gemeente of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente vindt het belangrijk dat mensen met een complexe zorgvraag in de gemeente kunnen blijven wonen, nu en in de toekomst. Het plan van Dichterbij zorgt dat mensen met een dergelijke beperking ook in de toekomst in Horst kunnen blijven. Door de gebouwen meer te clusteren, is er ruimte voor meer openheid tussen de gebouwen, waardoor er ruimte komt voor kwalitatief en beleefbaar groen waar burens en cliënten elkaar kunnen ontmoeten. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de omgeving in de buurt. De gemeente heeft erop aangedrongen dat de impact van gebouw B visueel beperkt wordt om de buurt tegemoet te komen. Hier heeft Dichterbij de nodige

aanpassingen in doorgevoerd. De gemeente gaat niet over de financiën van de initiatiefnemer, zie daarvoor antwoord 3.ccc.

4.d) Dichterbij realiseert een open parkomgeving tussen en om de gebouwen. Zie antwoord 2.c.

4.e) Zie antwoord 3.ggg.

4.f) Zie antwoord 3.ww. en 3.hhh.

4.g) Deze opmerking is gegrond. Zie antwoord 3.h en 3.aa

4.h) Zie antwoord 3.bb. en 3.vv.

4.i) Zie antwoord 2.b. Een onderzoek naar de grootte van de toekomstige gebouwen wordt niet noodzakelijk geacht.

4.j) Zie antwoord 1.a. en 3.a.

4.k) De groene zoom loopt geheel om het complex heen. Aan de Van Bronckhorststraat aan de gebouwzijde, aan de Van Blitterswijkstraat aan de overzijde van de straat. Zie antwoord 3.ww.

4.l) Zie antwoord 2.a.

4.m) Zie antwoord 3.ggg.

4.n) Zie antwoord 3.III.

4.o) Zie antwoord 3.bb.

4.p) Zie antwoord 2.d en 3.vv.

4.q) Zie antwoord 1.a en 3.x.

4.r) Zie antwoord 3.s.

4.s) Zie antwoord 3.j.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt figuur 5 aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een verkeersbestemming opgenomen voor de parkeerplaatsen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Reclamant 5

Samenvatting

- a. Wat is de reden dat een ontwerp 180 graden gewijzigd word in 6 maanden tijd terwijl men al 5 jaar bezig is?
- b. De omgevingsdialoog was onvoldoende.
- c. Omheining om het terrein/park komt zodat cliënten niet weg kunnen lopen. Hoe past dit in een open en uitnodigende parkuitstraling? dit is nooit gedeeld met de omgeving in alle gesprekken en thema-avonden.
- d. Er komt een muur van 200 meter. Dit woon concept wijkt niet af van wat er voorheen stond op het Mikado terrein
- e. De omvang, de positie de uitstraling van het gebouw aan de Van Bornestraat, Van Bronckhorststraat en Van Blitterswijkstraat past niet;
- f. Dichterbij heeft altijd gecommuniceerd dat er 107 zorgwoningen komen. 102 Zorgwoningen voor permanente bewoners en 5 zorgwoningen t.b.v. spoedgevallen. In diverse documenten staat regelmatig 102 i.p.v. 107. Het aantal bewoners doet niet ter zake in het bestemmingsplan.
- g. Afstand tot mijn perceel is 25 meter. Het bouwvlak van gebouw B is zo gesitueerd dat een groenstrook met bomen niet mogelijk is aan de Van Blitterswijkstraat zijde op het perceel van Dichterbij.
- h. Het huidige complex (27 jaar oud) van 115 zorgwoningen is nooit volledig bezet geweest. Al na 10 jaar is er leegstand ontstaan.
- i. De oude/huidige bebouwing bestaat het merendeel (70%), uit 1 bouwlaag met een kap i.p.v. van een twee bouwlagen. Zie bestaande bestemmingsplan. Mikado was een geheel met de wijk. Waarom nu 2 grootschalige gebouwen die geen geheel vormen met de wijk?
- j. De kadastraal gebied volgens het ontwerpbestemmingsplan is niet correct.
- k. De bouwvlakken overlappen de gemeentelijke percelen. Dichterbij bouwt alleen op eigen grond. Dus bouwvlakken zien incorrect.
- l. Er ontbreken hoogtematen in de bouwvlakken. Deze staat alleen in het document 'Mikado Regels'. Paragraaf 3.2.1 sub b, maximum bouwhoogte is 11 meter.
- m. De torens op het terrein ontbreken, deze zijn niet meegenomen in de bouwvlakken.
- n. Bouwvlak t.b.v. nieuw bijgebouw (werkplaats) ontbreekt.
- o. De huidige bebouwing bestaat het merendeel (70%), uit 1 bouwlaag met een kap i.p.v. van een twee bouwlagen. Zie bestaande bestemmingsplan met goot en nok hoogte. Informatie in ontwerpbestemmingsplan is incorrect.
- p. Op perceel 8299 ligt een volleybalveld dat door de buurt is geplaatst. Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling komt dit volleybal te vervallen. Het volleybalveld hoort in de wijk en niet in de binnentuin van Mikado te liggen.
- q. Figuur 5 is een incorrect schetsontwerp van de toekomstige situatie. Toezegging Dichterbij directeur Zuid (informatiebijeenkomsten 9-03-2022 en 23-03-2022) dat er maar maximaal 3 parkeerplaatsen (voor nachtdienst en hulpverlening) komen bij gebouw B aan de Van Blitterswijkstraat.
- r. Dichterbij wil de dierenweide opnemen in het plangebied en verplaatsen naar de parkachtige binnentuin. De bestaande dierenweide zorgt voor stank en ongedierte overlast in de woonwijk dus een dierenweide in een woonwijk is een slecht idee. Dichterbij heeft in gesprekken met een aantal buurtbewoners zelfs aangegeven af te zien van een dierenweide. De stank en ongedierte overlast was een van de pijnpunten van de buurt. En nu is de dierenweide opeens weer een onderdeel van het plangebied. Hoe betrouwbaar zijn toezeggingen van Dichterbij? Het aspect geur en ongedierte overlast vormt wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

- s. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 110 woningen op gronden die direct grenzen aan de kern van Meterik? Dit heeft niets te maken met nieuwe invulling Mikado terrein. De huidige locatie van Mikado heeft 115 zorgwoningen en dat worden er nu 107
- t. Onderbouwing Limburgse Agenda wonen heeft niets te maken met de nieuwe invulling Mikado terrein
- u. Structuurvisie Horst heeft niets te maken met de nieuwe invulling Mikado terrein
- v. Onderbouwing Masterplan Horst aan de Maas heeft niets te maken met de nieuwe invulling Mikado terrein
- w. Zo'n groot complex past niet in de woonzorgvisie van de gemeente Horst aan de Maas. Is in de raadsvergadering van 8 maart 2022 behandeld. Waarom positief advies college op dit plan? Nergens in de gemeente is of wordt zo'n groot woon-zorgcomplex gebouwd.
- x. In het hele plan mis ik een onderbouwing wat het effect is van het afsluiten van de Van Bornestraat op de actuele verkeersstromen. Door het afsluiten van de Van Bornestraat wordt 1 van de 4 toegangswegen van de wijk de Risselt afgesloten voor al het verkeer (fietsers en auto's).
- y. De T-splitsing de Deken Cremerstraat en de Van Bronckhorststraat en is al een erg onoverzichtelijk punt zeker nu i.c.m. dat de Deken Cremerstraat een voorrangsweg is geworden. Dit zorgt voor nog meer onveilige verkeerssituaties op deze T-splitsing. De Van Bronckhorststraat (aan de Deken Cremerstraat zijde) tot aan het Avrobode Plein is erg onoverzichtelijk, door de bochten, in combinatie met de smalle weg. Door het afsluiten van de Van Bornestraat zal de verkeerstroom op dit punt van de Van Bronckhorststraat toenemen. Dit zorgt voor meer onveilige verkeerssituaties op dit punt zeker i.c.m. met de parkvlakken aan de zijkant van de weg.
- z. Door het afsluiten van de Van Bornestraat vervallen minimaal 19 parkeerplaatsen. Deze worden door buurtbewoners gebruikt. Waar komen deze terug?
- aa. Door de nieuwbouw opzet is de huisvesting (gebouw B) van cliënten vooral in de wijk de Risselt gesitueerd. Terwijl in het verleden het gehele terrein werd benut voor zorgwoningen. Met elke hun eigen toegangsweg/ ingang en parkeervoorziening. Door het centraliseren van de woongemeenschap creëert men een extra verkeerstroom in de wijk de Risselt t.o.v. de huidige bebouwing. Hier is de wijk niet op voorbereid.
- bb. 107 zorgwoningen zorgt voor 321 motorvoertuigen per etmaal voor een gemiddelde werkdag.
- cc. Waar is het aandeel motorvoertuigen t.b.v. externe huurders (o.a. fysio- en ergotherapie, etc.) in de telling?
- dd. De norm/richtlijn van 3,0 voor de verkeersgeneratie is er niet voor niets en zegt niets over de toekomstige situatie.
- ee. Door de positie van gebouw B zal de verkeerstroom door de Van Blitterswijkstraat aanzienlijk toenemen. Het ophalen van cliënten voor de dagbesteding, laad- en lossen van materiaal zorgt in het verleden voor veel gevaarlijke situaties. Zeker gezien de aanwezigheid van een speeltuin, fietspad in deze kinderrijke buurt. In het verleden was de verkeersveiligheid in deze straat al een groot probleem. Door leegstand is dit probleem wat minder geworden. Destijds was het aantal zorgwoningen op deze locatie vele male kleiner dan de toekomstige 87 zorgwoningen.
- ff. In het visie van Dichterbij is zelfstandigheid van de bewoners een belangrijk punt. Dit zorgt ervoor dat bezorgdiensten van o.a. supermarkten en andere bedrijven explosief toe zal nemen. Dit is nu al het geval. Met name bij gebouw B welke een ingang heeft direct aan de Van Blitterswijkstraat. Deze ingang zal dan ook veelvuldig worden gebruikt voor deze diensten. Dit zorgt ook voor extra verkeersstromen en gevaarlijke situaties gezien de breedte van de Van Blitterswijkstraat.
- gg. Op de Van Blitterswijkstraat kunnen net 2 auto's elkaar passeren zonder in de berm of op het trottoir te rijden. Een vrachtwagen en auto kunnen elkaar niet passeren zonder in de berm of op het trottoir te rijden.

- hh. De Van Blitterswijkstraat is niet geschikt om deze 'nieuwe' verkeersbewegingen te verwerken. De Deken Cremerstraat is de ontsluitingsweg van Horst die kan voorzien in deze verkeerstromen. De wijk de Risselt is hierop niet voorbereid.
- ii. Waar is het verkeersplan dat hoort bij deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling? Zeker in combinatie met het afsluiten van een doorgaande weg en het 'centraliseren' van cliënten op het terrein en met name in gebouw B. Het aspect verkeersgeneratie vormt wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.
- jj. Dichterbij en gemeente hebben in de themabijeenkomsten aangegeven dat alle vereiste parkeerplekken op eigen grond van Dichterbij zouden komen.
- kk. 107 zorgwoningen zorgt voor $0,6 * 107 = 64,2$ afgerond 65 parkeerplaatsen zijn vereist.
- ll. Waar komen de circa 77 parkeerplaatsen op het eigen terrein van Dichterbij incl. de toegangswegen naar deze parkeerplaatsen? De positie parkeerplaatsen bepaalt het 'actief sturen' van verkeersbewegingen/stromen. Daarom is het belangrijk om in het ontwerp bestemmingsplan deze locaties en het aantal parkeerplaatsen aan te geven/ mee te nemen. Op elke presentatie / plaatje is de positie en aantallen parkeerplaatsen verschillend.
- mm. Indicatie aantal parkeerplekken onderstaande informatie is door Dichterbij tijdens de themabijeenkomst gedeeld: Op elke 6 cliënten komt 1 zorgmedewerker, 107 cliënten, 3 diensten per dag, Per dienst minimaal 17 zorgmedewerkers, 2 zorgmedewerkers per nachtdienst, ondersteunende medewerkers t.b.v. dagbesteding, aantal ?, Diverse flexplekken, zo'n 15, Medewerkers en bezoekers van de externe huurders (o.a. fysio- en ergotherapie, etc.), aantal ?, Alle medewerkers parkeren bij gebouw A. Dit resulteert erin dat tijdens een dienstwissel de beoogde 32 parkeerplaatsen bij gebouw A niet voldoende is.
- nn. Waarom woontype, verpleeg- en verzorgingstehuis, terwijl bij het aantal verkeersbewegingen, serviceflat wordt toegepast?
- oo. Waar zijn de extra parkeerplaatsen t.b.v. externe huurders (o.a. fysio- en ergotherapie, etc.) in de telling?
- pp. De Deken Cremerstraat is de ontsluitingsweg van Horst die kan voorzien in de verkeerstromen na de parkeerplaatsen. De wijk de Risselt is hierop niet voorbereid. Zeker met het vervallen van 19 parkeerplekken aan de Van Bornestraat. De wijk kamt al met een parkeerplaatsen te kort. Zeker aan de Van Bornestraat zijde. Men parkeert nu al structureel op grasvelden en trottoirs.
- qq. De positie van de ingang van gebouw B bepaalt ook de looproute van o.a. personeel, bezoekers. Op dit moment wordt de ingang van gebouw B aan de Van Blitterswijkstraat gebruikt als 'hoofdingang'. De meeste mensen zijn lui en willen zo dicht mogelijk bij een ingang parkeren dit zorgt ervoor dat de meeste mensen in de wijk willen parkeren
- rr. Het aspect parkeren vormt wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.
- ss. Door de hoogte (11 m.) van gebouw B zal er een grote mate van geluidswaerkaatsing van het geluid, zeker bij oostenwind, van de snelweg A73 plaatsvinden. Dit zorgt voor extra geluidsoverlast.
- tt. Zoals de landschapontwerper van RRog stedenbouw en landschap heeft aangegeven in de themabijeenkomst van 23 maart 2022, zullen de bomen pas na 15-20 jaar groot genoeg zijn om ervoor de zorgen dat de akoestisch situatie binnen het plangebied zal verbeteren. Moet ik dan de komende 15-20 jaar deze overlast accepteren?
- uu. In de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van gebouw B is er geen ruimte om voor gebouw B aan de Van Blitterswijkstraat bomen te plaatsen op het perceel van Dichterbij. Dus geluidswaerkaatsing aan deze zijde zal dus ook alleen maar toenemen.
- vv. Waarom zijn in het onderzoek naar geluid niet de luchtbehandelingsunit die op het dak komen meegenomen? Deze industriële luchtbehandelingsunit veroorzaken een monotoon geluid dat 24/7 te horen is. Deze luchtbehandelingsunit zijn niet geschikt om in een woonwijk te plaatsen zonder

additionele geluidafscherming. Het monotone geluid van dit soort unit zorgt voor veel overlast en problemen bij mensen. Een goede nachtrust en lekker buiten in de tuin zitten komt in gevaar. In besprekingen met Dichterbij en in de themabijeenkomsten heeft Dichterbij aangegeven om alleen de voldoen aan de wettelijke norm en geen aanvullend geluid reducerende maatregelen te willen nemen. In een ander zorgproject binnen Horst aan de Maas (PSW in Sevenum) heeft wel zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid hierin genomen. Het aspect geluid vormt wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

- ww. Dichterbij bouwt een locatie van 107 zorgwoningen voor o.a. cliënten die 24/7 zorg nodig hebben. Gezien het type bouw, 3 woonlagen hoog. Hoe past dit in het plan zelfredzaamheid gezien de omvang van de locatie i.c.m. met het aantal zorgpersoneelsleden per dienst. Zeker in de nachtdienst. Er zijn maar 2 zorgmedewerkers aanwezig zijn op deze locatie tijdens de nachtdienst. Bron van aantal personeelsleden nachtdienst is de Dichterbij directeur Zuid.
- xx. Mikado is een besluitgebied en de risicobronnen moeten goed bereikbaar zijn voor de hulpdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het besluitgebied goed bereikbaar moet zijn. Door het afsluiten van de Van Bornestraat is gebouw B niet meer van 2 onafhankelijke wegen aan de binnenzijde bereikbaar. Dichterbij zegt dat daar de hoofdingang komt.
- yy. Gebouw B voorziet in 83 zorgwoningen. De huidige brandvoorziening (brandput in speeltuin de Boemerang) is niet geschikt voor zo'n groot zorgcomplex. Het aspect externe veiligheid vormt wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.
- zz. Bijlage 3 is niet de laatste versie van dit document en bevat daarmee niet de laatste informatie. De definitieve versie is van 21 december 2021. Het aspect ecologie is daarmee niet compleet/up to date en vormt daarmee wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.
- aaa. In de conclusie van het rapport Archeologisch onderzoek Mikado-terrein te Horst wordt gezegd dat in de zuidelijke boringen 9 t/m 13 er sprake is van een zogenaamde Apb-Horizont. Het zuidelijke deel van het plangebied herbergt nog een oude akkerlaag, deze akkerlaag kan potentieel relevante archeologische resten bevatten of afdekken. Hierdoor blijft het zuidelijke deel van het plangebied de status 'hoog' behouden. Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd dat er een vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit onderzoek vindt bij voorkeur plaats middels proefsleuven. In de conclusie wordt gezegd dat de resultaten van het proefsleuven onderzoek na ontvangst worden toegevoegd aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Deze ontbreken in het voorliggend bestemmingsplan. Op 28 juli 2022 hebben we een brief gekregen van Dichterbij dat er in week 31 een archeologisch onderzoek plaatsvindt. Het aspect archeologie is daarmee niet compleet en vormt daarmee wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.
- bbb. De (bouw)hoogte die gebruikt is in de Zonnestudie is maar 9,8 meter. Terwijl de (bouw)hoogte in de bestemmingsplan aanvraag 11 meter is. Wat ook niet is meegenomen zijn de luchtbehandelingsunits die op de gebouwen komen. De maximale hoogte van deze voorzieningen mogen, volgens het document 'Mikado Regels' paragraaf 8.1 sub e, 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedragen. De maximale hoogte van het bouwwerk inclusief de luchtbehandelingskasten mag $11 \times 1,25 = 13,75$ meter mag zijn. De afmetingen (lengte en hoogte) van dit soort luchtbehandelingsunits (zie foto PSW in Sevenum) zorgen voor extra schaduw op mijn perceel na 17:00 uur. Men verwijst naar de Haagse Norm die gebaseerd is op TNO-richtlijn. De TNO-richtlijn bestaat uit de 'lichte' en 'strengere' richtlijn. De Haagse norm is door de gemeente Den Haag opgesteld en is afwijkend is vele malen 'soepeler' dan de 'lichte' TNO-richtlijn. De gemeente Horst aan de Maas heeft geen eigen norm daarom is het goed om de TNO-richtlijn te gebruiken om de bezonning te bepalen. Het aspect Bezonning/schaduwwerking vormt daarmee wel degelijk een belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

ccc. Het is gebleken dat leegstand van zorgwoningen van Dichterbij vaker voorkomt en langdurig is. De leegstaande zorgwoningen van Dichterbij zijn al vaker voor 'andere' maatschappelijke doeleinden gebruikt. Dit was destijds kleinschalig en zorgde voor veel onrust in de buurt. De opzet van de voorgenomen gebouwen zijn zo dat deze makkelijk voor andere maatschappelijke doeleinden kunnen worden ingezet. In het document 'Mikadoregels' paragraaf 3.5 staat zelfs dat de burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Dus eigenlijk kan men alle kanten op. Al deze reacties roepen vragentekens of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wel economisch haalbaar is. Dichterbij is een zorginstelling waarom krijgt het voorliggend bestemmingsplan dan niet de bestemming 'Zorg'? Dit project wordt tenslotte met 'ons' zorggeld gefinancierd.

ddd. Wat is er in deze anterieure realisatieovereenkomst tussen Dichterbij en de gemeente opgenomen? Dichterbij zegt in alle gesprekken en ook tijdens de themabijeenkomsten aangegeven dat er geen financiële ruimte is voor 'extra'/afwijkende zaken. In de thema bijeenkomst van 9 maart is ook door de architect meerdere malen benadrukt dat er geen budget is voor afwijkende wensen t.o.v. het plan wat er toen al lag. In themabijeenkomst van 23 maart 2022 is zelfs door de landschapsontwerper van RRog stedenbouw en landschap aangegeven dat de inrichting van het terrein niet doorgaat zoals in de plannen is beschreven in verband met een budget te kort. Al deze reacties roepen vragentekens of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wel economisch haalbaar is. Gezien de reactie in het verleden op het beschikbare budget en de huidige marktontwikkeling zoals o.a. prijsstijging bouwmaterialen, manuren zijn er zeker wel onvoorziene hoge kosten te verwachten. Wellicht dat dit ten kosten gaat van de inrichting van het park en de uitstraling van het gebouw gezien de reacties tijdens de themabijeenkomsten.

eee. Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) realisatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. Wat staat er in deze (anterieure) realisatieovereenkomst zodat straks de gemeente en dus ik (de burger) toch niet met onverwachtse kosten wordt opgezeald omdat Dichterbij geen budget meer heeft? Is deze (anterieure) realisatieovereenkomst openbaar? Hoe kan de raad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als deze nog moet beslissen over deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling?

fff. De omgevingsdialoog met de buurtbewoners in de wijk de Risselt m.b.t. het voorliggend bestemmingsplan is pas werkelijk gestart naar aanleiding van onderstaande mail naar het college en alle raadsleden op woensdag 22 december 2021.

ggg. De opmerkingen op de notulen van de themabijeenkomsten van 9 maart en 23 maart 2022 zijn niet verwerkt

hhh. Dichterbij geeft aan dat de omgevingsdialoog tot enkele wijzigingen in het ontwerp heeft geleid. Dat is er maar een, namelijk de uitkijktoren die aan de Van Bronckhorststraat zou komen is verplaatst naar het binnenterrein.

Reactie:

5.a) De ontwikkeling van het concept heeft lang geduurd en sinds 2018 wordt het concept vertaald naar een gebouwde omgeving die de uitgangspunten van het concept maximaal ondersteunt. Het ontwerpproces is een complexe ontwikkeling geweest waar veel verschillende oplossingen bedacht en onderzocht zijn. Vanaf januari 2021 zijn de schetsontwerpen volgens de basis van het huidige ontwerp. In augustus 2021 is het voorlopige ontwerp (VO) vastgesteld en in februari 2022 het definitieve ontwerp. Uiteraard verandert het ontwerp tijdens dit proces maar niet substantieel sinds het vastgestelde VO.

5.b) Zie het antwoord onder 2.e

5.c) Zie het antwoord onder 1.a.

5.d) Zie het antwoord onder 3.ccc over de lengte van de muur en 3.f voor het woonconcept

5.e) Zie het antwoord onder 2.b.

5.f) Op grond van de regels (artikel 3.2.1 onder c) van het bestemmingsplan zijn maximaal 102 zorgwoningen toegestaan. In de originele plannen (2018) waren er 107 appartementen, tijdens het ontwikkelproces is dit aangepast naar de huidige, definitieve 102 appartementen. Dit is inclusief eventueel tijdelijk verblijf (logeren).

5.g) Gebouw B bestaat uit 78 appartementen. Breedte gebouw B aan de Van Blitterswijkstraat is ca. 67 eter en aan de Van Bronckhorststraat ca. 70 meter (bestaande gevels zijn 65m). Er ligt momenteel een groenstrook/speeltuintje aan de zijde van de Van Blitterswijkstraat. Zie antwoord 3.ggg. Deze strook valt buiten het plangebied en blijft wat deze ontwikkeling betreft bestaan. De exacte afmetingen van de gebouwen komen aan bod in de vergunningsaanvraag.

5.h) Zie het antwoord onder 3.s.

5.i) Tijdens de ontwikkeling van het plan zijn veel verschillende uitvoeringen onderzocht door de initiatiefnemer. De uitvoering met twee gebouwen van 3 lagen komt functioneel en financieel als beste oplossing boven.

5.j) Deze opmerking is gegrond. De kadastrale nummers zijn in de toelichting aangepast.

5.k) Zie het antwoord onder 3.ww.

5.l) Het is niet noodzakelijk op de verbeelding een aanduiding op te nemen met de maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte moet óf op de verbeelding in het bouwvlak worden aangegeven óf in de regels omschrijven zijn. In dit plan is de maximale bouwhoogte in de regels opgenomen in artikel 3.2.1 onder b dat de maximale bouwhoogte 11 meter is. Deze bouwhoogte mag in de bouwvlakken niet worden overschreden.

5.m) De opmerking is gegrond. De torens zijn in het bouwvlak meegenomen.

5.n) De opmerking is gegrond. Eerst was artikel 3.3.a van toepassing voor het toevoegen van bijbehorende bouwwerken. Dit geeft te weinig zekerheid voor omwonenden. Alle bijbehorende bouwwerken worden specifiek in de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee wordt 3.3.a uit de stukken verwijderd.

5. o) De opmerking is gegrond. Paragraaf 2.1 in de toelichting wordt aangepast naar: "De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap woningen met een- en tweebouwlagen met een kap. Aan de Van Bornestraat en Van Blitterswijkstraat nummer 21 was de toegestane bouwhoogte 6 meter met nokhoogte van 9 meter. Aan de Van Bornestraat en Van Blitterswijkstraat nummer 17 en 19 was de toegestane

bouwhoogte 3 meter met nokhoogte 6 meter. Aan de Deken Creemersstraat was de toegestane bouwhoogte 7 meter met een nokhoogte van 8 meter met aanbouwen met een maximale bouwhoogte van 3 meter.”

5.p) Zie het antwoord onder 3.ggg.

5.q) De opmerking is gegrond. Zie antwoord 3.h.

5.r) Deze opmerking is gegrond. De dierenweide is niet rechtstreeks toegestaan. Dit zal worden toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving in de planregels. De dierenweide kan alleen worden gerealiseerd in de specifieke aanduiding dierenweide.

5.s) De opmerking is gegrond. De verwijzing naar Meteriks Veld is uit de toelichting gehaald. Zie ook het antwoord onder 3.dd.

5.t) In de onderbouwing wordt de invulling van het mikado terrein getoetst aan de Limburgse Woonagenda. De toetsing gaat derhalve wel degelijk in op de invulling van het Mikado terrein.

5.u) De structuurvisie Horst bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen in de gemeente Horst aan de Maas, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Derhalve is deze structuurvisie wel degelijk van belang op de herontwikkeling van Mikado. Aangezien het gaat om de herontwikkeling zal het initiatief getoetst moeten worden aan de structuurvisie. Onderhavig initiatief ziet op de realisatie van zorgwoningen.

5.v) In de onderbouwing wordt de invulling van het mikado terrein getoetst aan het Masterplan Horst aan de Maas. De toetsing gaat derhalve wel degelijk in op de invulling van het Mikado terrein.

5.w) Zie het antwoord onder 3.tt.

5.x) Zie 3.vv.

5.y) Zie 3.vv.

5.z) Er komen in totaal 62 parkeerplaatsen in het plangebied. Dit is een aantal gebaseerd op de behoefte van de ontwikkeling. In een plangebied wordt de parkeernorm alleen voor de voorgenomen ontwikkeling berekend,

5.aa) Zie 3.vv.

5.bb) Middels bestemmingsplan 'Mikado' worden 102 zorgwoningen mogelijk gemaakt en niet 107. Er is derhalve een berekening gemaakt op basis van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

5.cc) Deze zitten in de verkeersgeneratie verwerkt, conform de CROW-richtlijnen.

- 5.dd) Hoewel wordt verwacht dat de norm van 3,0 in de realiteit te hoog zal zijn, is in het initiatief wel rekening gehouden met de norm van 3,0.
- 5.ee) Er is geen reden om aan te nemen dat deze beperkte toename invloed heeft op de verkeersveiligheid. Dit is onderbouwd in de verkeersmemo van Grenspaal 12.
- 5.ff) Er is geen reden om aan te nemen dat er een toename van bezorgdiensten plaats gaat vinden. De verkeersstromen zijn adequaat in beeld gebracht. De omliggende straten kunnen dit verkeer goed afwikkelen. Bevoorrading vindt tevens plaats via de Deken Creemersstraat.
- 5.gg) Ter kennisgeving aangenomen.
- 5.hh) De omliggende wegen kunnen de geringe toename probleemloos aan. Zie het antwoord onder 3.vv.
- 5.ii) Deze opmerking is gegrond. Naar aanleiding van deze opmerking is de verkeerskundige memo afsluiten Van Bornestraat 12 opgesteld door Grenspaal 12.
- 5.jj) De parkeerplaatsen worden allemaal in het plangebied gerealiseerd.
- 5.kk) Zoals eerder vermeld wordt het door dit bestemmingsplan mogelijk om 102 zorgwoningen te realiseren. In de parkeerberekening is derhalve uitgegaan van 102 woningen en niet van 107.
- 5.ll) Deze opmerking is deels gegrond. De parkeerplaatsen worden op de verbeelding met de bestemming verkeer aangeduid. Op basis van de parkeernorm moeten er 62 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, niet 77.
- 5.mm) De initiatiefnemer geeft aan dat het wisselen van diensten op deze locatie gaat niet met alle werknemers gelijk. Er zijn verschillende diensten die langer en korter kunnen zijn.
- 5.nn) In de CROW-publicatie zijn geen verkeersnormen opgenomen voor een verpleeg- en verzorgingstehuis. Derhalve wordt aansluiting gezocht bij de meest representatieve categorie. Gelet op de mate van zelfstandigheid van de toekomstige bewoners in combinatie met de zorg die geleverd zal worden is in dit geval de categorie 'serviceflat' het meest representatief.
- 5.oo) Deze zijn meegenomen in het vaststellen van de parkeernorm op basis van de kengetallen van de CROW. Het aantal parkeerplaatsen is derhalve voldoende voor dit initiatief.
- 5.pp) Zie memo GP 12. De omliggende straten kunnen de wijzigingen in verkeer probleemloos verwerken. De volledige parkeerbehoefte van het plan wordt voorzien, conform gemeentelijke nota parkeernormen. Bestaande parkeeroverlast is geen onderdeel van het plan.
- 5.qq) De ingang van gebouw B is gelegen aan de parkzijde.
- 5.rr) Uit de verkeersnotitie van Grenspaal 12 blijkt dat het onderdeel verkeer geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

- 5.ss) Deze opmerking is niet correct. De snelweg A73 is op een afstand van minimaal 280 meter van het plangebied gesitueerd. Reflectie van wegverkeerslawaaï op een dergelijke afstand zal geen relevante bijdrage hebben op het totale geluid.
- 5.tt) De aanleg van groen waaronder bomen zal geen merkbaar geluidsreducerend effect hebben op het geluid van wegverkeerslawaaï. Alleen een dicht bos heeft enige geluidsreducerende eigenschappen, maar verspreid liggen bomen en struiken, zullen geen effect hebben op het wegverkeerslawaaï.
- 5.uu) Zie 5.tt.
- 5.vv) Zie het antwoord onder 3.xx
- 5.ww) De organisationele planning is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De bezetting tijdens de nachtdienst is ruimtelijk niet relevant.
- 5.xx) De brandveiligheid van het gebouw wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw. Daarnaast kunnen hulpdiensten over het binnenterrein.
- 5.yy) Gebouw B bestaat uit 78 appartementen. De brandveiligheid van het gebouw wordt getoetst tijdens de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw.
- 5.zz) Het onderzoek dat is opgenomen komt is opgesteld op 21 september 2020. Dit is de definitieve versie.
- 5.aaa) Het is niet noodzakelijk een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren in de bestemmingsplanfase. Dit onderzoek kan worden uitgesteld tot de omgevingsvergunningaanvraag. Desondanks wordt momenteel wel al het archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Als het proefsleuvenonderzoek om vervolgonderzoek vraagt óf de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek niet tijdig binnen zijn, blijft de archeologische dubbelbestemming van kracht bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning. Als de gronden worden vrijgegeven na het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek voordat het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden, wordt de dubbelbestemming archeologie verwijderd.
- 5.bbb) Op grond van artikel 8.1 sub e onder 2 van het onderhavige bestemmingsplan mag voor de realisatie van een plaatselijke verhoging het gebouw worden verhoogd, zolang de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt. Dit is echter pas mogelijk zodra het bevoegd gezag hier een omgevingsvergunning voor verleent. Dit maakt het bestemmingsplan niet direct mogelijk. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, zal ten tijde van de vergunningsaanvraag aangetoond moeten worden dat deze hoogte geen belemmeringen oplevert. Hoewel een vergelijking van planologische situaties (in plaats van feitelijke situaties) een objectiever inzicht had gegeven. Blijkt uit de bezonningsstudie dat bij een verhoging van 1,2 meter de schaduwval niet dusdanig meer zal zijn dat het perceel een onvoldoende bezonning zal hebben. Aangezien het perceel over de gehele dag genomen voldoende bezonning zal ontvangen. De luchtbehandelingsunits zullen niet het gehele dakoppervlakte beslaan, de kans dat de units effect hebben op het perceel in kwestie zal daarom nihil zijn. Daarnaast worden de luchtbehandelingsunits vrijwel altijd uit het zicht vanuit de openbare ruimte geplaatst voor een kwalitatief

aanzicht, dit resulteert in een plaatsing meer naar het midden van het dakvlak. Doordat de luchtbehandeling units naar alle waarschijnlijkheid dus niet aan de rand van het dak geplaatst worden, zal de schaduwval van de units niet in de omgeving terecht komen, maar op het dakvlak van de nieuwbouw.

De Haagse Norm is niet zo zeer soepeler dan de TNO-richtlijn, maar is realistischer. De toevoeging van de Haagse Norm op de TNO-richtlijn is dat dat de zonhoogte tenminste 10 graden moet zijn, om de ongewenste effecten van een lage zonnestand te compenseren (hele lange schaduwen van objecten die relatief ver weg gelegen zijn). Ondanks dat er eventueel op een later tijdstip schaduwval op het perceel of woning zal zijn, zal dit de conclusie van het onderzoek niet veranderen. Uit de studie blijkt namelijk dat er in ieder geval al tussen 11:00 en 14:00 uur op 21 december aaneengesloten bezonning van 3 uur zal zijn, in werkelijkheid zal het nog langer dan 3 uur zijn aangezien er voor 11:00 en na 14:00 eveneens bezonning zal zijn. Dit wil zeggen dat op 21 december de strenge norm reeds behaald wordt, terwijl voor het peilmoment voor de strenge norm 21 januari en 22 november gehanteerd worden. De bezonning zal dus vele malen positiever uitvallen. Het is inderdaad geen objectief argument dat in december niet in de tuin wordt gezeten. Echter wijst de bezonningsstudie uit dat er over voldoende bezonningsuren op de peilmomenten is, daarmee zal de bezonning voldoende en waarschijnlijk zelfs goed blijven. Daarnaast is het weldegelijk mogelijk om in het voor-, najaar en winter na 17:00 van de zon te genieten. Neem bijvoorbeeld 21 maart, de zon zal na 17:00 nog dusdanig ver moeten draaien voordat de schaduwval op het perceel valt dat er na 17:00 ook nog bezonning op het perceel is. Aangezien de bezonningsstudie uitwijst dat er sprake zal zijn van een voldoende (en zeer waarschijnlijk) een goede bezonningssituatie. Om die reden kan er gesteld worden dat er geen dermate grote achteruitgang van bezonning is dat er onredelijke afbreuk van woongenot plaatsvindt.

5.ccc) De locatie blijkt geschikt voor maatschappelijke functies. De initiatiefnemer is voornemens intensieve zorg te leveren op deze plek. De wijzigingsbevoegdheid is een mogelijkheid voor het opstellen van een wijzigingsplan. De onderliggende bestemming (maatschappelijk) blijft gelden tot er een wijzigingsplanprocedure is afgerond. In die wijzigingsplanprocedure is het aan de burgemeester en wethouders om deze bevoegdheid te gebruiken of af te wijzen.

5.ddd) Zie antwoord 1.d en 3.ddd.

5.eee) In de overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten zijn afspraken gemaakt over, kort samengevat, het proces en verantwoordelijkheden van partijen in de ruimtelijke procedure. Tevens zijn afspraken gemaakt over de inrichting door initiatiefnemer van het plangebied door middel van de aanleg en instandhouding (door initiatiefnemer) van een inrichtingsplan. Verder zijn afspraken gemaakt over de betaling door initiatiefnemer van een financiële bijdrage in verband met de door de gemeente te maken plankosten en verhaal van eventuele planschade die de gemeente verplicht is aan derden te betalen.

De overeenkomst heeft geen externe werking in die zin dat andere partijen aangesproken kunnen worden of verplicht zijn betalingen aan de gemeente te doen. In het geval de initiatiefnemer nalaat om verplichte bedragen aan de gemeente te betalen biedt de overeenkomst de mogelijkheid om de initiatiefnemer (in het uiterste geval via een gerechtelijke procedure) tot nakoming te dwingen. De overeenkomst is openbaar en kan na het sluiten ervan bij de gemeente worden opgevraagd.

5.fff) Zie het antwoord onder 2.a.

5.ggg) Zie antwoord 2.a.

5.hhh) Zie het antwoord onder 3.eee.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het foutieve kadastrale perceel nummer vervangen door het juiste nummer. Daarnaast worden de bouwvlakken voor de tuintorens en bijbehorende bouwwerken expliciet opgenomen. Vervolgens wordt de omschrijving van de nok- en bouwhoogtes genuanceerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook wordt figuur 5 aangepast naar de meest recente versie. Tenslotte wordt er een verkeersnotitie opgesteld en krijgen de parkeerplaatsen een aparte bestemming.

Reclamant 6

Samenvatting

- a. Het gebouw past niet in de wijk.
- b. Door de hoogbouw van gebouw B wordt de privacy geschonden van de direct omwonenden.
- c. Welke aanpassingen aan het gebouw hebben plaatsgevonden
- d. In gesprekken met Dichterbij op 9 en 23 maart (waarbij ik zelf aanwezig was) is aangegeven dat bij gebouw B alleen parkeerplaatsen nodig zouden zijn voor de hulpdiensten (1 plaats) en voor de medewerkers voor de nachtdienst (max 2 plaatsen). Medewerkers zouden volgens Dichterbij alleen parkeren aan de zijde van de Deken Cremerstraat en niet op de openbare parkeerplaatsen in de wijk. De hulpdiensten parkeren in nood het dichtstbij mogelijk, dus ook niet op een van parkeerplaatsen op het terrein bij de Van Blitterswijkstraat. Er staan nu toch nog steeds meer dan 3 parkeerplaatsen gepland bij de Van Blitterswijkstraat. Zijn de ingeplande parkeerplaatsen bij de Van Blitterswijkstraat dan wel allemaal noodzakelijk?
- e. In de brief van Team Omgeving d.d. 16 juni staat vermeld dat Dichterbij en de gemeente gaan onderzoeken of een deel van de parkeerplaatsen van het naastgelegen kerkhof gebruikt kunnen worden. Hierover staat nog niets vermeld in het bestemmingsplan. Is er handhaving of toezicht mogelijk indien medewerkers toch gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen in de wijk?
- f. Als de extra parkeerplaatsen aan de Van Bronckhorststraat worden gerealiseerd, wie gaat er parkeren?
- g. Waarschijnlijk geen bewoner van de Van Blitterswijkstraat. Deze willen toch voor de deur parkeren en zullen niet zo snel uitwijken naar een parkeerplaats op het terrein van Dichterbij. Grote kans dus dat medewerkers of taxibusjes er gaan parkeren. Zij zorgen voor extra verkeersbewegingen in de wijk. Met name ook tijdens het wisselen van de diensten. De Van Blitterswijkstraat is er niet op ingericht om auto's of busjes in voile vaart elkaar te laten passeren. De snelheid van 30 km per uur wordt vaker overschreden. Er is een grote groenstrook in onze straat waar regelmatig kinderen spelen. Meer verkeer in de straat is niet veilig voor de vele jonge kinderen die momenteel in onze straat wonen. Ook fietsen er veel kinderen door onze straat op weg naar de basisschool de Doolgaard.
- h. Wat wordt er gedaan aan handhaving of toezicht op gebruik parkeerplaatsen op het terrein van Dichterbij en de snelheid en daarbij behorende veiligheid in de Van Blitterswijkstraat?
- i. In hoofdstuk 4.2.1 in het bestemmingsplan staat vermeld dat er geen geluidszone is voor wegen waarop 30 km per uur moet worden gereden. Echter, er is geen handhaving van de snelheidslimiet en de huidige maatregelen (kleine bulten op kruispunten) zorgen er niet voor dat men zich aan de juiste snelheid houdt. M.n. bezorgdiensten en busjes, maar ook personenauto's rijden met hoge snelheid door onze straat. Hierdoor is er wel degelijk sprake van geluidsoverlast in de straat. Ik kan me voorstellen dat dit ook het geval is in de rest van de wijk waar een snelheidslimiet is van 30 km/uur. Zijn er in de toekomst nog mogelijkheden om snelheid remmende maatregelen te nemen?
- j. De luchtbehandelingskasten worden op het dak van gebouw B geplaatst, en voor zover we hiervan op de hoogte zijn, zonder geluiddempende afscheidingen. In hoeverre is onderzocht dat dit geen buitenproportionele geluidstoename veroorzaakt, waarbij de rust voor de bewoners en de wijk verstoord wordt? Over eventuele geluiddempende afscheiding wordt nog niets gemeld in het bestemmingsplan. In de brief van Team Omgeving d.d. 16 juni staat wel vermeld dat het wegwerken van de installaties ook een aandachtspunt vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is. Dit zou worden getoetst in de bouwvergunningaanvraag.
- k. Bij gebouw B in de Van Bronckhorststraat is de toekomstige groenstrook nog breder geworden dan in eerste instantie was ingepland. Echter, aan de Van Blitterswijkstraat is geen enkele groenstrook

ingepland. Het gebouw ligt pal aan het trottoir. Het zicht vanuit de Van Blitterswijkstraat is dus alleen een hoog gebouw. Is er geen enkele mogelijkheid om hier iets van groen te creëren?

- l. Er wordt een groot park m.n. binnen de muren van Dichterbij gerealiseerd, waarvan ook de bewoners uit de wijk gebruik mogen maken. In de wijk staan nu een volleybalveld en een speeltuin waar kinderen uit de Van Blitterswijkstraat makkelijk gebruik van konden maken. Dit zouden we graag willen behouden IN onze straat zodat kinderen laagdrempelig en veilig bij huis kunnen spelen. Ouders hadden hier ook nog enigszins zicht op. In Hoofdstuk 2.2. wordt vermeld dat er diverse items in de binnentuin van het park worden gerealiseerd, binnen de muren van Dichterbij. Ouders en kinderen hebben geen zicht op het feit of er al kinderen aanwezig zijn om samen mee te spelen, of dat er andere activiteiten in het park zijn. Verder zijn de items als een blote voetenpad (wadi) en een dierenweide in de binnentuin van het park gepland tussen de hoge muren van Dichterbij. Ik snap dat dit door Dichterbij gewenst is omdat er ook toezicht op de eigen bewoners moet kunnen zijn. De vraag is dan of er geen drempel is voor kinderen en ouders om zich vrij te voelen om tussen de grote gebouwen ernaartoe te gaan. Dus in hoeverre integreren de onderlinge bewoners?
- m. Er dient rekening gehouden te worden met zowel financiële als emotionele gevolgen zoals woonplezier, vrijheid, privacy en veiligheid. Wij hopen dat er met elkaar een passende oplossing overeengekomen wordt.
- n. De communicatie door Dichterbij naar de wijk is verbeterd. Ook de bewoners die wat verder van gebouw B liggen, worden nu meegenomen in de berichtgeving. Hopelijk blijft de communicatie meer transparant en consequent naar alle bewoners in de wijk.
- o. Graag blijf ik op de hoogte van de vervolgstappen en procedures van dit object. M.n. over de bouwvergunningsaanvraag en omgevingsvergunning.

Reactie:

6.a) Zie antwoord 3.e.

6.b) Zie antwoord 3.jjj.

6.c) De volgende aanpassingen zijn gedaan:

- In de gevel van het gebouw zijn verschillen in kleur en materiaal aangebracht om de verschillende delen te accentueren. De verschillende delen krijgen een eigen kleur en/of materiaal
- De ramen zijn gevarieerder geworden. Er zijn twee raampatronen die om het bouwblok terugkomen.
- Verspringing in de gebouwgevel waardoor het gebouw aan beide zijden uit drie delen lijkt te bestaan.
- Metselwerk-plint is toegevoegd, waardoor de verschillende gebouvvolumes versterkt worden.

6.d) Zie antwoord 3.h en 3.aa.

6.e) Het zijn openbare parkeerplaatsen. Voor openbare parkeerplaatsen geldt dat het van tevoren niet voorspelbaar is wie er op de openbare parkeerplaats parkeren. De initiatiefnemer wijst hun medewerkers dat ze gebruik moeten maken van de parkeerplaatsen aan de Deken Creemersstraat.

6.f) Zie antwoord 3.h. Het is correct dat woonstraten niet zijn ingericht om voertuigen elkaar in volle vaart te laten passeren. Er is geen reden om aan te nemen dat de verkeerssituatie verslechterd door deze ontwikkeling.

6.g) Zie antwoord 2.d en 3.vv.

6.h) Zie antwoord 3.bb.

6.i) Zie antwoord 3.vv.

6.j) Zie antwoord 3.xx.

6.k) Zie antwoord 3.aa.

6.l) Door onderhavig initiatief wordt de openbare ruimte toegankelijk gemaakt voor de woonwijk wat de kloof juist kleiner kan maken. Doordat het gebied zowel voor de toekomstige bewoners van Mikado als de omwonenden toegankelijk zijn, kan er meer interactie plaatsvinden. Met het openen van de binnentuin komt er een extra speeltuin in het gebied. De speeltuin de Boemerang aan de Van Blitterswijkstraat ligt buiten het plangebied en blijft daar ook. Zie antwoord 4.b.

6.n) Gebleken is dat ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening het bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de omwonenden. De openbare ruimte wordt toegankelijk gemaakt en uit het antwoord onder 3.kkk blijkt dat de privacy niet wordt geschonden. Zie verder het antwoord onder 3.oo.

6.o) Voor kennisgeving aangenomen.

6.p) De aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in de Hallo. Houd u hiervoor de krant of de gemeentelijke website in de gaten.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Figuur 5 wordt vervangen. Daarnaast krijgen de parkeerplaatsen de bestemming verkeer.

Reclamant 7

Samenvatting

- a. Onjuistheid in de toelichting op pagina 19. Er wordt verwezen naar Meteriks Veld.
- b. Onjuistheid van het aantal kavels in de toelichting
- c. Geen integratie met de wijk. Er wordt letterlijk een muur gecreëerd tussen Mikado en de rest van de wijk. Enerzijds geeft Dichterbij aan dat het wilt integreren in de buurt. Anderzijds stelt het echter dat de bewoners veiligheid en geborgenheid nodig hebben waardoor het -volgens Dichterbij- niet mogelijk is om een meer 'open' setting te creëren. Door de huidige opstelling van de gebouwen zal het Mikado terrein niet integreren in de buurt, sterker nog, het zal een daadwerkelijke afsluiting worden. Die afsluiting zal er dan ook in resulteren dat weinig tot niets van het park op het Mikado terrein zichtbaar is vanuit de wijk. Zulks wordt enkel versterkt door de recente mededeling van Dichterbij dat zij nu ook de geliefde speeltuin uit de wijk van cliënt willen verplaatsen naar het park.
- d. Er wordt geen rekening gehouden met de belangen van de cliënt en van de buurt. Het komt voor dat de gemeente -zeker aldus gezien zij meewerkt met een plan wat nadelig is voor de buurt- enkel oog heeft voor de -financiële - belangen van Dichterbij. Dat wordt versterkt door het feit dat voor alle aanpassingen zelfs geen resterend budget lijkt te zijn.
- e. Reclamant constateren dat het huidige aanzicht vanuit het centrum (vanuit Deken Creemersstraat) prachtig is, maar dat wijk met de komst van deze nieuwbouw zal moeten aankijken tegen een gebouw met 2 lange muren van ongeveer 70m lang en een kleine 10m hoog. Aan de zijde van de Van Bronckhorststraat poogt Dichterbij deze muur nog enigszins aan het zicht te onttrekken door middel van beplanting aan de zijde aan de Van Bronckhorststraat' Het gaat echter niet om volgroeide beplanting waardoor het zicht pas over 15 jaar enigszins 'groen' is. Tot de tijd dat de beplanting volgroeid is, blijft het overigens een kille muur' Uiteraard volgt dat niet uit de presentatie(s) van Dichterbij. Op de beelden die Dichterbij verspreid lijkt de hele wijk zowaar een park te worden. Dit is echter verre van realistisch weergegeven. Kleuraccenten en verspringingen in de gevels maken het gebouw niet minder kolossaal. Bovendien zijn de "verfraaiingen" aan de gebouwen waar nu nog over gesproken wordt (of die nog onderzocht worden), in eerste instantie al als niet haalbaar bestempeld door de architect.
- f. Hoe kan men een plan überhaupt goedkeuren terwijl er nog relevante aspecten onderzocht (moeten) worden?
- g. Voorts kan de aanleg van eventueel groen dan wel andere aanpassingen gelet op de regels in dit plan, op geen enkele manier door cliënt afgedwongen worden. Cliënt heeft dan ook geen zekerheid dat er überhaupt aanpassingen komen.
- h. Door het ontbreken van een inrichtingsplan/groenplan en door het ontbreken van een voorwaardelijke verplichting wordt dan ook door cliënt bestreden dat het plan landschappelijk inpasbaar is en daarmee ten aanzien van het perceel van cliënt en aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Cliënt hoopt dat er toch enige vorm van variatie op de ramen gecreëerd kan worden, en dat de mededelingen niet slechts een zoethoudertje zijn.
- i. Het zicht aan de zijde van de Van Blitterswijkstraat is zowaar nog triester. Aan die zijde is namelijk -wat Dichterbij betreft- niet eens ruimte voor beplanting rond het gebouw. Het gebouw staat daar direct aan de stoep. Geen bomen, geen groen, niets dat een kolossaal gebouw van enorme omvang aan het zicht kan onttrekken. Als men dan de Van Blitterswijkstraat inrijdt, rijdt men letterlijk tegen de "Muur van de Risselt" aan. Kennelijk is Dichterbij zich ervan bewust dat de zijde aan de Van Blitterswijkstraat verre van de schoonheidsprijs verdient. Dichterbij laat immers na om deugdelijke aanzichten vanuit die zijde te presenteren. In de brief (bijlage 2) die Dichterbij op 01juni 2022 (helaas maar wederom aan een klein gedeelte van de buurt heeft verstuurd) wordt namelijk met geen woord gerept over de Van Blitterswijkstraat. Ook staat in die brief alleen een afbeelding vanuit de (beste hoek) op de Van

Bronckhorststraat. Met volwassen beplanting natuurlijk, die - zoals gesteld- vermoedelijk pas over 15 jaar gereed is en niet daadwerkelijk valt af te dwingen.

- j. In de brief d.d. 01 juni 2022 leest cliënt dat Dichterbij nu plots ook het speeltuintje gaat verplaatsen. De speeltuin heeft een functie in de wijk. Zoals reeds aangegeven maakt de huidige opstelling van de gebouwen in het plan van Dichterbij dat het park afgesloten zal zijn van de buurt. Het wordt daarmee het park van Dichterbij, niet van de buurt. De buurt heeft géén zicht op het park. Er is geen zicht op spelende kinderen. Wellicht ten overvloede: Dat zicht is er nu wél. Cliënt vraagt zich stellig af wat de reden is van de verplaatsing van de speeltuin naar het park? Datzelfde geldt voor het volleybalveld dat opgeofferd moest worden voor de parkeerplekken van Dichterbij.
- k. In het huidige ontwerp bevindt zich nog steeds een toegangsdeur van gebouw B aan de Van Blitterswijkstraat. Naar de mening van cliënt wordt door het plaatsen van die achteringang een directe extra verkeersstroom de wijk in gecreëerd. De medewerkers van Dichterbij die werkzaam zijn in gebouw B zullen immers allemaal zo dicht mogelijk bij de locatie willen parkeren. De parkeerplaats bij de achteringang is dichterbij dan de grote parkeerplaats aan de Deken Creemersstraat. Dergelijke verkeersstromen horen volgens cliënt niet thuis in deze wijk. In de ogen van de buurt zal men dan ook actief aan de voorkant van het plan en door middel van het plan, de verkeersstromen uit de wijk moeten weren. De ervaring uit het verleden leert namelijk dat taxichauffeurs zich niet laten sturen. Zij zullen altijd de dichtstbijzijnde parkeerplaats kiezen en personeel zal proberen om zo dicht mogelijk bij de werklocatie willen parkeren. Ondanks toezeggingen dat erop zal worden toegezien dat dit laatste niet het geval zal zijn, heeft de buurt daar geen enkel vertrouwen in. Bovendien kan ook dit onmogelijk gehandhaafd worden. Het personeel geeft overigens nu al geen gehoor aan de tijdelijke parkeermaatregelen. Ook hierop zou worden toegezien.
- l. De Deken Creemersstraat heeft voorts een ontsluitingsfunctie van Horst. Deze functie heeft de Van Blitterswijkstraat en de Van Bronckhorststraat niet. Wanneer men aangeeft dat personeel alleen aan de Deken Creemersstraat dient te parkeren, dan zal het plan waarin de parkeerplaatsen worden gesitueerd óók hierin moeten voorzien.
- m. Cliënt kan zich ook niet vinden het door Dichterbij genoemde aantallen van 32 parkeerplaatsen aan de Deken Creemersstraat. Deze parkeerplaatsen lijken in de ogen van cliënt in elk geval veel te weinig. Uitgaande van de volgende standpunten: per 6 cliënten 1 zorgwerknemer van Dichterbij (zulks houdt in dat er dus minimaal 17 mensen zijn die zorg gerelateerd aanwezig zijn. Op het hele complex zijn ongeveer 15 mensen als overhead aanwezig zijn. Werknemers van Dichterbij in theorie parkeren aan de nieuwe parkeerplaats aan de Deken Creemersstraat. Dan houdt dat volgens cliënt in dat er minimaal $2 \times 17 = 34$ parkeerplaatsen voor het zorgpersoneel tijdens de overdracht van de verschillende diensten nodig zijn én nog eens 15 extra voor de aanwezige overhead nodig zijn. Dat maakt een totaal van 49 parkeerplaatsen. Naar de mening van cliënt dienen er dus minimaal 50 parkeerplaatsen aan de Deken Creemersstraat te komen in plaats van de nu geplande 32. Dat is miskend.
- n. De nieuwe zorglocatie van Mikado zal volgens het huidige plan een diversiteit aan activiteiten gaan huisvesten. Ook komen er veel mensen te wonen. Al met al vinden er dus erg veel verkeersbewegingen op een dag plaats. Hier is geen onderzoek naar gedaan. De toename ter plaatse zal veel meer zijn dan nu het geval is. Denkt u bijvoorbeeld aan wisselingen van diensten van het personeel van Dichterbij. Ook zal er iedere dag sprake zijn van het ophalen en wegbrengen van cliënten (door bijvoorbeeld taxi's). Bezoekers komen en gaan. Leveranciers en overige diensten zullen ook hun weg weten te vinden. Als deze verkeersstromen door de Van Bronckhorststraat en de Van Blitterswijkstraat gaan, zal dit enorme negatieve effecten hebben. Kinderen zullen niet meer in de wijk kunnen spelen. Bovendien zal er een wildgroei aan geparkeerde auto's komen' Dichterbij geeft weliswaar aan dat zij erop zal toezien dat zulks niet het geval is. Zij onderbouwt dit echter op geen enkele wijze met concrete stappen of maatregelen die het wil nemen. Dichterbij lijkt de buurt daarin ook niet serieus te nemen. Ook dit is overigens niet te

handhaven, zodra de plannen definitief en onherroepelijk zijn, heeft cliënt ook wat dat betreft geen poot om op te staan.

- o. Cliënt vreest voor geluidsoverlast van de luchtbehandelingsunits die op diverse plekken op de gebouwen komen staan. Buiten het feit dat deze de afmeting hebben van ongeveer een zeecontainer en niet zijn meegerekend in de hoogte van de gebouwen stelt cliënt vraagtekens bij het geluid dat deze luchtbehandelingsunits dag in dag uit produceren. Bij de mededeling van Dichterbij dat zij zich aan de wettelijke geluidsnormen zullen houden dient een kanttekening te worden geplaatst. De luchtbehandelingsunits hebben namelijk een dusdanige afmeting en capaciteit dat deze normaalgesproken bijna uitsluitend op industrieterreinen te vinden zijn. Doordat deze luchtunits continu aan zullen staan zal er ook continu een monotoon geluid geproduceerd worden. Cliënt vreest dan ook opgezaald te worden met een storend monotoon geluid wat zal leiden tot overlast. Voorts is naar de geluidsbelasting vanuit het onderhavige panden richting de woning van cliënt is in het geheel niet gekeken. Gezien de belangenafweging welke dient te worden voorafgegaan, kan dit ook niet worden gevolgd.
- p. Cliënt betoogt dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende is aangetoond. Dichterbij heeft zich immers meermaals op het standpunt gesteld dat er voor aanpassingen zelfs geen budget meer is. Dat geeft aanleiding voor de vrees dat het plan niet exploitabel zal zijn.
- q. De komst van de nieuwbouw op korte afstand van de woning ook tot uitzichtschade voor cliënt. In het plan is voorzien in een hoogte van maar liefst 11 meter hoog Ook wat betreft uitzicht heeft de onderhavige ontwikkeling aldus een enorm nadelige invloed op de woonsituatie van cliënt.
- r. Behoudens verlies aan uitzicht zal de realisering van deze nieuwbouw ook leiden tot een forse toename aan gebruiksintensiteit ter plaatse. Cliënt vindt dat hiermee onvoldoende rekening is gehouden.
- s. Alternatief plan.

Reactie:

7.a) Deze opmerking is gegrond. Zie het antwoord onder 3.dd.

7.b) Deze opmerking is gegrond. Dit bestemmingsplan gaat erom dat de percelen kadastraal bekend HOR01, sectie B, nummers 7715, 7716, 7717, en de kadastrale percelen in eigendom van de Gemeente, zijnde de percelen HOR01, sectie B nummers 8264 gedeeltelijk en 8299 gedeeltelijk, plaatselijk gelegen aan de Deken Creemersstraat 56 in Horst en bekend als het Mikado terrein, te herontwikkelen.

7.c) Zie antwoord 1.a en 3.ggg

7.d) Ten behoeve van het benodigde bestemmingsplan is getoetst aan de ruimtelijke principes en daaruit is gebleken dat het onderhavige initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft ook een belangenafweging plaatsgevonden en ook daaruit volgt dat belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Er zijn verder diverse onderzoeken uitgevoerd in het kader van een zorgvuldige belangenafweging alsook met het oog op de vraag of het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Tot slot is het plan is uitgebreid toegelicht en getoetst aan geldende beleids- en onderzoekskaders. Naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast. Zie verder het antwoord onder 2.a.

De initiatiefnemer heeft geen budget voor alle door de buurt voorgestelde aanpassingen. Er is wel budget voor een aantal voorgestelde aanpassingen. Die aanpassingen worden uitgewerkt. Een aantal voorstellen vanuit de buurt zijn om verschillende redenen niet haalbaar. Dit gaat niet om financiële redenen maar ook zorginhoudelijke en functionele redenen.

7.e) Zie argument 3.iii.

7.f) De positionering van de gebouwen kan niet veranderd worden. Dit is om verschillende redenen niet haalbaar. De positionering van de gebouwen is van belang voor de bestemmingsplanprocedure. Over het uiterlijk van de gebouwen en de invulling daarvan gaat de aanvraag omgevingsvergunning. Deze vergunningsaanvraag komt later in het proces.

7.g) De initiatiefnemer vraagt een bestemmingsplanwijziging aan. Dit betekent dat hij ruimte wil voor een beoogde ontwikkeling. Of die ontwikkeling uiteindelijk gerealiseerd wordt, hangt af van het al dan niet aanvragen van een omgevingsvergunning door de initiatiefnemer.

7.h) Een landschappelijk inpassingsplan is in dit geval niet van toepassing. De ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling die ter vervanging van een bestaande stedelijke situatie dient. Zie antwoord 7.g. In de bestaande situatie staat er géén groen, is de gevellijn van de bebouwing 65 meter en 9 meter hoog. Door de bebouwing compacter te maken, komt er 1,5 hectare vrij als openbaar park. Daarnaast heeft de initiatiefnemer tijdens de zienswijzetermijn de aanpassingen in de ramen onderzocht. De positionering van de ramen is van belang voor de aanvraag omgevingsvergunning. Over de aanpassingen bent u in september geïnformeerd door de initiatiefnemer.

7.i) Zie antwoord 3.ww. Zie antwoord 3.iii. Zie antwoord 3.hhh.

7.j) Zie antwoord 3.ggg.

7.k) Zie antwoord 3.h. 3.aa, 3.bb, 3.vv

7.l) Zie 3.h. Daarnaast worden de parkeerplaatsen met de aanduiding verkeer opgenomen in het bestemmingsplan.

7.m) De parkeernorm voor een zorginstelling als Mikado is vastgesteld in het beleid op 0,6 parkeerplaatsen per woning. 102x0,6 is afgerond 62 parkeerplaatsen. De initiatiefnemer dient deze 62 parkeerplaatsen te realiseren in het plangebied. De meeste parkeerplaatsen komen aan de Deken Creemersstraat, een aantal komen aan de Van Bornestraat en een enkelen komen aan de Van Blitterswijkstraat.

7.n) Deze opmerking is deels gegrond. Op basis van deze opmerking is een verkeersnotitie opgesteld door Grenspaal 12. Uit deze aanvullende notitie blijkt dat de wegen de toename in het verkeer goed aankunnen.

7.o) De geluidsbelasting van de installaties kan in het kader van dit bestemmingsplan niet getoetst worden. Dit dient in het kader van de later aan te vragen omgevingsvergunning aan de orde gesteld te worden. In het bestemmingsplan is enkel de hoogte van het gebouw gereguleerd alsmede de afwijkingsregels die daarop kunnen worden toegepast.

7.p) Zie antwoord 3.ccc.

7.q) Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn reeds gebouwen toegestaan. Er bestond in de huidige situatie geen vrij uitzicht. De bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw is weliswaar hoger, maar het gebouw

staat in de nieuwe situatie 16 meter verder van de Van Bronckhorststraat af. Door de gebouwen compacter te positioneren ontstaat er tussen gebouw A en gebouw B een bebouwingsvrije plek ontstaat met vrije doorkijk.

7.r) Het aantal zorgwoningen neemt met onderhavig bestemmingsplan af ten opzichte van de voorgaande situatie. Bovendien zal de externe dagbesteding verminderen. De gebruiksintensiteit zal derhalve afnemen.

7.s) De initiatiefnemer bepaald wat hij aanvraagt. Dit alternatief is voorgesteld in de omgevingsdialoog. De initiatiefnemer heeft de haalbaarheid onderzocht en concludeert dat dit om zorginhoudelijke en financiële redenen niet haalbaar en wenselijk is. De initiatiefnemer is eigenaar en gebruiker van de nieuwe ontwikkeling. De gemeente toetst de aanvraag.

Conclusie

Deels gegrond deels ongegrond. In de toelichting wordt figuur 5 vervangen. Daarnaast wordt de tekst van het Meteriks Veld verwijderd en het perceelnummer aangepast. Tenslotte worden de parkeerplaatsen op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid als de bestemming verkeer.

II SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. *Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen*

De ingediende zienswijzen hebben op het volgende punt consequenties gehad voor het plan:

Regels
De bestemming maatschappelijk wordt uitgebreid met: hobbymatig dierenverblijf en is uitsluitend toegestaan in de specifieke vorm van maatschappelijk – dierenweide.
Parkeren van gemotoriseerde voertuigen is uit de bestemmingsomschrijving maatschappelijk gehaald, omdat die een separate bestemming heeft gekregen.
Een hoofdstuk verkeer wordt toegevoegd. Hierin komen de regels voor de aanleg van parkeerplaatsen.
Aanduiding bijbehorende bouwwerken met de regel dat alleen daar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. In afwijking van die regel mogen uitsluitend nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld trafohuisjes) buiten dit bouwvlak worden opgenomen.
Regel 3.3.a. wordt geschrapt omdat er extra bouwvlakken zijn opgenomen. Hierdoor is deze afwijkingsbevoegdheid overbodig geworden

Toelichting
Paragraaf 1.2: Het foutieve perceelnummer is aangepast. Dit bestemmingsplan gaat erom dat de percelen kadastraal bekend HOR01, sectie B, nummers 7715, 7716, 7717, en de kadastrale percelen in eigendom van de Gemeente, zijnde de percelen HOR01, sectie B nummers 8264 gedeeltelijk en 8299 gedeeltelijk, plaatselijk gelegen aan de Deken Creemersstraat 56 in Horst en bekend als het Mikado terrein, te herontwikkelen
Paragraaf 2.1: Aanvulling van de tekst met “De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap woningen met een- en tweebouwlagen met een kap. Aan de Van Bornestraat en Van Blitterswijkstraat nummer 21 is de toegestane bouwhoogte 6 meter met nokhoogte van 9 meter. Aan de Van Bornestraat en Van Blitterswijkstraat nummer 17 en 19 is de toegestane bouwhoogte 3 meter met nokhoogte 6 meter. Aan de Deken Creemersstraat is de toegestane bouwhoogte 7 meter met een nokhoogte van 8 meter met aanbouwen met een maximale bouwhoogte van 3 meter.”
Paragraaf 2.2: Figuur 5 is vervangen door de meest recente inrichtingstekening
Paragraaf 3.2.1: De verwijzing in de tekst naar het Meteriks Veld is verwijderd
Paragraaf 4.1.1 is aangevuld met een notitie verkeer
Paragraaf 5.5.3 aangevuld met de bestemmingsomschrijving dierenweide en verkeer

Verbeelding
Bouwvlak is vergroot zodat de torens aan de binnentuinzijde ook binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden
Opnemen verkeersbestemming voor de parkeerplaatsen
Opnemen bouwaanduiding bijgebouwen
Opnemen specifieke vorm van maatschappelijk – dierenweide.

B. *Ambtshalve wijzigingen*

Ambtshalve worden geen wijzigingen voorgesteld.

III INTEGRAAL OVERZICHT VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

De zienswijzen zijn als separate bijlagen bijgevoegd bij onderhavige nota.