

## **Zienswijzennotitie plan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen'**

## **Zienswijzennotitie plan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen'**

Deze notitie kent de volgende opbouw:

- A) Zienswijze & gemeentelijke reactie.
- B) Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen.

## **A) Zienswijzen**

Het plan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen' heeft met ingang van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de inzagetermijn zijn de volgende zienswijzen ingediend:

### **Zienswijze 1**

Datum 17 januari 2024, ingekomen 18 januari 2024, nummer 622628.

### **Zienswijze 2**

Datum 21 januari 2024, ingekomen 21 januari 2024, nummer 623435.

### **Zienswijze 3**

Datum 21 januari 2024, ingekomen 21 januari 2024, nummer 623437.

### **Zienswijze 4**

Datum 22 januari 2024, ingekomen 22 januari 2024, nummer 623564.

### **Zienswijze 5**

Datum 17 januari 2024, ingekomen 23 januari 2024, nummer 623831.

## Zienswijze 1

Datum 17 januari 2024, ingekomen 18 januari 2024, nummer 622628

Reclamanten geven allereerst aan begrip te hebben voor de bouw van een verpleeghuis, maar ondervinden als direct aanwonenden van het perceel wel nadelige effecten.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

### 1) Materiaal/kleur dakbedekking

In het beeldkwaliteitplan staat onder 'kleur- en materiaalgebruik' de volgende regel opgenomen: "*Dakpannen hebben hoofdzakelijk een antraciete kleur en zijn ongeglazuurd (mat). Dakdelen kunnen een afwijkende kleur of materiaal krijgen om een verbijzondering aan te brengen bij belangrijke bouwdelen*".

De nu voorgenomen kleur op de dakbedekking bij belangrijke bouwdelen is momenteel (fel) oranje/terra, die erg aanwezig zijn in het uitzicht van reclamanten. Zij zien graag een rustigere kleur terug, zoals een herfsttint, die beter past binnen de omschrijving om alles zo veel mogelijk in het groen in te passen. Reclamanten verzoeken bovengenoemde regel in het kader van de kleurstelling van het dak aan te passen, dat (felle) oranje/terra dakbedekking dan ook niet mogelijk is.

#### *Gemeentelijke reactie*

De door de reclamanten naar voren gebrachte punten hebben betrekking op het beeldkwaliteitsplan. Daarom is de ingekomen reactie afgestemd met de stadsbouwmeester die bij de vergunningaanvraag ook de welstandstoets zal uitvoeren.

Daar waar het gaat om de regel voor de dakpannen is bewust gekozen voor ongeglazuurde (matte) pannen in een antraciet kleur om de aansluiting bij de woonomgeving te vinden. De mogelijkheid om een afwijkende kleur toe te kunnen passen is wenselijk om verbijzonderingen in de architectuur te kunnen aanbrengen. Om tegemoet te komen aan de zienswijze wordt opgenomen dat felle kleuren daarbij niet zijn toegestaan. Overigens wordt terra in het algemeen gezien als een aardentint en niet als een felle kleur.

Initiatiefnemer heeft in reactie op deze zienswijze aangegeven dat de kleuren zoals opgenomen in de afbeeldingen bij het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op papier feller van kleur zijn dan in werkelijkheid het geval zal zijn. In het vervolg proces zullen de toe te passen materialen bemonsterd worden. Bovengenoemde aandachtspunten worden binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan en waar mogelijk in het ontwerp verwerkt en overlegt met de stadsbouwmeester. Bij deze uitwerking zal initiatiefnemer de direct omwonenden, waaronder reclamanten, opnieuw betrekken.

### 2) Materiaal kopse zijde

In het beeldkwaliteitplan staat onder 'kleur- en materiaalgebruik' de volgende regel opgenomen: "*Minimaal 50% van de materialen bestaat uit bakstenen*".

De kopse zijde van de nieuwbouw staat recht in lijn achter het perceel van reclamant en daarmee ook recht in het uitzicht. In eerdere gesprekken met initiatiefnemer hebben reclamanten aangegeven dat zij deze kopse zijde van het gebouw graag uitgevoerd zien in natuurlijke, rustige materialen en kleuren. Daarmee bedoelen zij geen bakstenen. Reclamanten verzoeken bovengenoemde regel voor de kopse zijde te laten vervallen, of aan te geven dat met toepassing van deze regel de kopse zijde alsnog zonder toepassing van bakstenen uitgevoerd kan worden.

*Gemeentelijke reactie*

De regel dat minimaal 50% van de dichte gevel bestaat uit baksteen zal wordt gewijzigd in de volgende regel: "Minimaal 50% van de dichte gevel bestaat uit baksteen, waarbij deze regel niet geldt voor de zijgevels waar de nooduitgangen zijn gesitueerd".

## Zienswijze 2

Datum 21 januari 2024, ingekomen 21 januari 2024, nummer 623435

Reclamant stelt allereerst dat het plan haar belangen zal schaden, en verzoekt de gemeente af te zien van het voorgenomen besluit. Deze ingekomen zienswijze ziet zowel toe op het ontwerpbestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen' als het ontwerpbestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Noord 3'.

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

1) Het groene plangebied

Reclamant woont sinds ca. 15 jaar aan de Ruimersdijk en is er altijd vanuit gegaan dat het plangebied groen zou blijven. Het stukje groen met vijver en bijzondere flora en fauna is iets waar reclamant voortdurend van geniet, evenals veel andere Diepenheimers.

*Gemeentelijke reactie*

Met de behoefte aan woningbouw, maatschappelijke voorzieningen of bedrijfspercelen valt er niet aan te ontkomen dat er ook in de groene ruimte, op voormalige agrarische gronden wordt gebouwd. Vanuit het beleid wordt ingestoken op een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent dat eerst naar de transformatie of herontwikkeling van bestaande panden en terreinen wordt gekeken, voordat onbebouwde gronden daarvoor worden gebruikt. Zie als voorbeelden hiervan in Diepenheim het plan met 7 woningen aan de Kerkegaarden, of het oude stationsgebouw aan de Lindelaan waar 5 woningen mogelijk worden gemaakt. Er zijn te weinig van deze plekken beschikbaar in Diepenheim om in de behoefte aan stedelijke ontwikkelingen, zoals voorliggend verpleeghuis en de aangrenzende woningbouw, te voorzien. Vandaar dat voorliggende ontwikkeling is ingezet op een inbreidingslocatie in de kom van Diepenheim en ingesloten door woonpercelen aan de Ruimersdijk, Boinksweide en Raadhuisstraat.

Bij de planvorming is uitgegaan van het behoud van waardevol groen. Daartoe zijn de hoog opgaande bomen én de vijver voorafgaand aan de planvorming ingemeten. Bij het tekenen van de plannen is als uitgangspunt meegenomen dat er zo min mogelijk afbreuk wordt gedaan aan het aanwezige waardevolle groen en Diepenheimers ook in de toekomst hier in een groene omgeving kunnen wandelen.

2) Participatie

Al bij de eerste presentatie werd voor de reclamant duidelijk dat de plannen al gemaakt waren en vast stonden, zonder dat omwonenden werkelijk hebben kunnen meedenken.

*Gemeentelijke reactie*

Het streven van de gemeente is gericht op het behoud van een goed woon- en leefklimaat door het realiseren van een plan waarin zowel de belangen van woning- en zorgzoekenden als omwonenden/betrokkenen zijn meegenomen. Participatie is een middel om de belangen van omwonenden goed in beeld te krijgen en is vanuit het participatiebeleid een vereiste bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het plan van het verpleeghuis heeft De Warme Huizen zelf als initiatiefnemer een participatieproces vormgegeven. Daarbij waren medewerkers van de gemeente aanwezig. Op 17 januari 2023 is de eerste schets van het plan in Herberg de Pol gepresenteerd, eerst aan direct omwonenden, daarna ook aan andere belangstellenden. De direct omwonenden zijn daarvoor per brief uitgenodigd, overige

belangstellenden via een advertentie in Deepsnieuws en de gemeentelijke website. Tijdens en na de inloopbijeenkomst werden alle bezoekers in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren en suggesties te overleggen. In februari en maart 2023 hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met de bewoners die direct aan het plangebied wonen. In de maanden daarna is gekeken of naar aanleiding van de ingebrachte aandachtspunten en wensen het plan aangepast kon worden. Op 6 september zijn de direct omwonenden opnieuw uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst in Herberg de Pol voor de presentatie van het definitieve plan. Naar aanleiding van het participatietraject zijn - kort samengevat - de volgende wijzigingen in het uiteindelijke plan doorgevoerd:

- Verplaatsing van de parkeerplaatsen.
- Verdraaiing van het gebouw.
- Aantal plekken in het gebouw verminderd en het gebouw is verlaagd.
- De kappen zijn verlaagd en het aantal kappen is verminderd.
- Groene wal ter afscheiding van het terrein gecombineerd met een groene buffer.

Tijdens de inloop ter afsluiting van het participatietraject is met de direct omwonenden van de Ruimersdijk (en enkele van de Raadhuisstraat) de afspraak gemaakt om gezamenlijk de invulling van de groenstrook aan de achterzijde van de ontwikkeling te bespreken en verder uit te werken. Dit overleg heeft 25 september 2023 plaatsgevonden en geleid tot een landschappelijk inpassingsplan welke is opgenomen in het bestemmingsplan. Uitvoering van het landschapsplan is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Voor het gemeentelijk woningbouwplan Noord 3 is met het oog op participatie eerst een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Daarmee wordt voor belangstellenden duidelijk welke woningen de gemeente denkt te realiseren én hoe de woningbouw in de omgeving worden ingepast. Vanuit het 'Participatiebeleid gemeente Hof van Twente' is ervoor gekozen om inwoners te laten meedenken over de planvorming. Dit houdt in dat er ruimte is om meningen en opvattingen te laten horen over het woningbouwplan bij het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Daartoe is met het voorlopige ontwerp een inloopbijeenkomst georganiseerd op 10 oktober 2023 én hadden belanghebbenden 4 weken de gelegenheid om reacties op het ontwerp in te dienen. Daar is door zes inwoners ook gebruik van gemaakt. De ingekomen reacties gingen onder meer over de ontsluitingsweg, aandacht voor de groene inpassing, aandacht voor laadpalen en spelen, doelgroepen/woningtypen en de inrichting. Veel van deze onderwerpen zijn gericht op de uitvoering (bouw- en woonrijp maken) omdat dan de wegenstructuur, het parkeren, de groene inpassing en mogelijkheid voor spelen concreter uitgewerkt wordt. Ten opzichte van het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp is de groenstrook in de noordwesthoek met 4 meter doorgetrokken.

Geconcludeerd wordt dat bij beide plannen de direct omwonenden én andere belangstellenden actief zijn geïnformeerd én ruimte is geboden om mee te denken in de planvorming.

### 3) Verpleeghuis

Reclamant vraagt zich af waarom hier een verpleeghuis van de geplande grootte moet komen, in haar ogen te groot voor de schaal en uitstraling van Diepenheim. Een groter aanbod van levensloopbestendige seniorenwoningen kan reclamant beter begrijpen.

### *Gemeentelijke reactie*

De 'Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025' (vastgesteld op 14 december 2021) benoemt de toenemende behoefte aan geclusterd wonen, met of zonder zorg. Daarbij voorziet de Woonvisie in een aanbodtekort van geclusterd wonen met 24-uurzorg PG (dementie) in de regio Twente in 2030, met een verwachting dat dit tekort zal verdubbelen na 2030. Een deel van dit tekort zal plaatsvinden in de gemeente Hof van Twente. Daarom is in de Woonvisie opgenomen dat de gemeente inzet op de realisatie van intramurale zorgplekken tot en met 2030 én daarna. We maken afspraken met zorginstellingen over de realisatie van meer intramurale plekken in het kader van de vergrijzingsopgave.

In de raadsvergadering van 28 november 2023 is de 'Woonzorganalyse gemeente Hof van Twente' vastgesteld. Deze heeft als hoofddoel om inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod aan passende woningen en woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorg- of ondersteuningsvraag in de gemeente Hof van Twente. Daarin wordt geconstateerd dat de vergrijzing zorgt voor een groeiende vraag naar plekken in een woonzorgcentrum. Hiermee bedoeld men een woonvorm die bedoeld is voor mensen met een indicatie vanuit de Wet Langdurige Zorg (Wlz); de zorg kan hier intramuraal of extramuraal worden geleverd. Ook wordt concreet verwezen naar voorliggend initiatief "*doordat er vanaf 2026 70 extra woonzorgcentrum-plekken worden toegevoegd (red: door onder meer voorliggend plan), loopt in de basisprognose het tekort slechts op tot 30 plekken in 2035, terwijl in de trendprognose ontspanning ontstaat*". Ook hieruit volgt dat voorliggend plan voorziet in een behoefte.

Voorafgaand aan de planvorming heeft stichting De Warme Huizen als initiatiefnemer een marktverkenning laten uitvoeren om de behoefte te onderzoeken. De uitkomsten van deze verkenning worden ondersteund door het Menzis zorgkantoor en hun regiovisie. Uit de marktverkenning blijkt een gemeentebreed tekort aan verpleeghuisplaatsen (Wlz-zorg) van 148 in 2030 tot 315 in 2050. Dit begint al in 2021, met een tekort van 50 plaatsen. Voor de kern Diepenheim specifiek is een behoefte van 31 verpleeghuisplaatsen (25 intramuraal en 6 extramuraal) in 2021 berekend. Deze behoefte groeit tot 43 plaatsen in 2030 en 50 plaatsen (40 intramuraal en 10 extramuraal) in 2040. Daarna blijft deze behoefte tot in ieder geval 2050 op hetzelfde niveau. De marktverkenning concludeert dus dat er een tekort aan verpleeghuisplaatsen bestaat in Hof van Twente, een tekort dat de komende jaren oploopt.

In Diepenheim is nog geen verpleeghuis aanwezig. Daarom kan met de bouw van het zorgcomplex worden ingespeeld op de lokale behoefte aan intramurale zorg in zowel de kern Diepenheim, het omliggende buitengebied als de rest van de gemeente Hof van Twente. Dit sluit aan met de geconstateerde behoefte in de Woonzorganalyse en de ambities uit de Woonvisie. Tot slot is het aanvullend op het bestaande zorgaanbod in Diepenheim, zoals thuiszorg, seniorenwoningen, het woon-zorgcomplex (WoZoCo) en WMO. Dit zorgaanbod kan in samenwerking met verpleeghuizen, zoals de Warme Huizen, ondersteund en ontlast worden.

Voor de schaal en uitstraling van het verpleeghuis heeft tijdens de planvorming afstemming plaatsgevonden met de stedenbouwkundige en stadsbouwmeester. Daarbij is aansluiting gezocht bij het bebouwingsbeeld en het landelijke karakter van Diepenheim. Het pand bestaat uit maximaal twee bouwlagen met kleine kappen. De maximum bouwhoogte van het zorgcomplex bedraagt 10,5 meter. Dat sluit aan bij de maximum bouwhoogte van 10 meter die voor reguliere woningbouw geldt, ook langs de Boinkswede. Met het beeldkwaliteitsplan 'Boinkswede' worden specifieke beeldkwaliteitscriteria gehanteerd om te borgen dat de architectuur van het pand zal



aansluiten bij de omgeving. Denk dan aan een parcellering van de gevels om de lange geveldelen open te breken, het gebruik van gedekte kleuren en traditionele materialen, enz.

4) Verkeer

Realisatie van het plan zal een verkeersstroom met zich meebrengen die de Ruimersdijk niet aankan. Reclamant kan niet begrijpen dat gesteld wordt dat de buurt 6000 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag aan zou kunnen.

*Gemeentelijke reactie*

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.12 'Verkeer en parkeren' de verkeerssituatie bij de voorgenomen ontwikkeling toegelicht. Hierin wordt niet gesproken over 6.000 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag, maar van maximaal 290 extra verkeersbewegingen per dag. Die toename is een optelsom en ziet zowel op het verpleeghuis als de woningen toe. Deze berekeningen zijn, in lijn met het gemeentelijk beleidsplan, gebaseerd op de publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW.

Beide ontwikkelingen worden ontsloten door een nieuwe toegangsweg die op 2 plaatsen aansluit op de Boinkswede. De Boinksweg heeft op dit moment een verkeersintensiteit van ongeveer 200 motorvoertuigen per dag (telling 2023). De straat kent een maximum snelheid van 30 km/uur en is gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Qua inrichting bestaat de Boinkswede uit een rijbaan voor gemengd verkeer en een vrij liggende stoep welke van de rijbaan wordt gescheiden door een groenstrook. Gezien de inrichting en de capaciteit van de bestaande wegenstructuur wordt geconcludeerd dat de omliggende infrastructuur in voldoende mate is ingericht om de verkeersbewegingen, in totaal 490, eenvoudig en veilig af te wikkelen. Voorliggend plan geeft geen aanleiding aanvullende verkeersmaatregelen te treffen.

5) Planschade

De waarde van de woning van reclamant zal negatief beïnvloedt worden omdat deze in het plan aan een verkeersader komt te liggen.

*Gemeentelijke reactie*

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Op grond van hoofdstuk 15 kan schadevergoeding in de vorm van nadeelcompensatie worden uitgekeerd. In de regeling van nadeelcompensatie onder de Omgevingswet kan voor activiteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, pas een verzoek om nadeelcompensatie worden gedaan als die vergunning daadwerkelijk wordt verleend. Voor activiteiten waarvoor geen vergunning vereist is, geldt dat de schade ontstaat op het moment dat er een melding wordt gedaan of feitelijk wordt begonnen met het uitvoeren van de activiteit. Het staat reclamant vrij een verzoek hiertoe in te dienen.

6) Wozoco

Indien beter beargumenteerd wordt waarom nieuwe verpleeghuisplaatsen in Diepenheim nodig zijn, pleit de reclamant om dit te doen in combinatie met de WoZoCo, al gelegen in Diepenheim.

*Gemeentelijke reactie*

In Diepenheim is sprake van een bestaand woon-zorgcomplex aan de Marsmansland 1. Het woon-zorgcomplex is een gebouw van woningbouwcorporatie Viverion met zelfstandige huurwoningen waarbij zorg door een zorgorganisatie wordt geleverd. In dit complex of de directe omgeving is geen ruimte voor de realisatie van een verpleeghuis met 54 zorgeenheden. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het

plangebied voor het verpleeghuis hemelsbreed op ca. 200 meter van het woonzorgcomplex ligt zodat beide functies elkaar goed kunnen aanvullen. Zie ook de beantwoording onder punt 3 voor het verschil tussen de typen zorg.

### Zienswijze 3

Datum 21 januari 2024, ingekomen 21 januari 2024, nummer 623437

De reclamanten stellen allereerst dat het plan bij uitvoering hun belangen aanzienlijk zal schaden en verzoekt de gemeente af te zien van het voorgenomen besluit. Indien de ontwikkeling toch noodzakelijk wordt geacht, wordt verzocht dit op veel kleinschaligere wijze aan te pakken. Deze ingekomen zienswijze ziet zowel toe op het ontwerpbestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Warme Huizen' als het ontwerpbestemmingsplan 'Diepenheim, herziening Noord 3'.

Bij de zienswijzen gaat het om twee hoofdbezwaren die verder worden toegelicht:

- 1) Tijdens de koop van de huidige woning van de reclamanten in april 2022 was er op geen enkele sprake van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. In januari 2023 blijken er wel uitgewerkte plannen te bestaan, waardoor de reclamanten zich misleid voelen. Reclamanten geven aan dat wanneer deze plannen wel bij hen bekend waren geweest, zij dit huis niet hadden gekocht. Dit ook zeker niet voor de prijs die de reclamanten ervoor betaald hebben, aangezien die door de huidige plannen minder waard zou zijn geweest.
  - a. Tijdens het verkoopproces is er door een verkopend makelaar nadrukkelijk aangegeven dat er geen plannen bekend waren inzake het plangebied en dat het uitzicht van de reclamanten zou blijven bestaan.
  - b. Uit het onderzoek van de aankoopmakelaar bleek tevens niets over bestaande of toekomstige plannen met betrekking tot een wijziging van het plangebied met bestemming groen naar wonen.
  - c. Ook de naaste burens, velen al jaren woonachtig in de straat, was geen weet van een 'Noord 3' en ook zij waren overtuigd van het behoud van de bestemming groen voor het plangebied. Dit hebben zij zowel tijdens de informatiebijeenkomst van 17 januari 2023 als via een schriftelijke reactie aan alle gemeenteraadsfracties en de pers laten weten.
  - d. De rode draad in vrijwel alle partijprogramma's is dat kernen in de gemeente zich naar eigen kenmerken en schaal moeten ontwikkelen. Wat betreft de ouderenzorg wordt vooral gepleit voor voldoende levensloopbestendige woningen voor ouderen (om doorstroom te bevorderen) en zorg op maat zo dicht mogelijk bij de oudere. Geen enkele partij pleit voor de uitbreiding van de institutionele verpleeghuiszorg of voor de komst van een groot nieuw verpleeghuis.
  - e. Reclamanten vragen zich af of er dan nergens een aanwijzing te vinden is van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. Zij hebben deze uiteindelijk gevonden in een jaarverslag uit 2020 van de Stichting Warme Huizen waarin zij ambiëren 3 tot 4 nieuwe verpleeghuizen te ontwikkelen in de regio. Echter vinden de reclamanten het niet reëel om deze ambitie van een particuliere stichting als informatiebron voor bewoners te bestempelen.

#### *Gemeentelijke reactie*

Dat er op een bepaald moment nog niets bekend is over een ontwikkeling betekent niet dat er nooit een ontwikkeling op een locatie zal plaatsvinden. Dat zou namelijk betekenen dat er nooit nieuwe plannen ontwikkeld kunnen worden.

Het plangebied bestaat uit voormalige agrarische gronden die al geruime tijd geleden door de gemeente zijn aangekocht. Op de direct aangrenzende gronden is de afgelopen 15 jaar het woongebied Noord 2 gerealiseerd. De eigendomssituatie is openbare informatie die voor iedereen via het kadaster raadpleegbaar is.

Los van de eigendomssituatie past realisatie van woningbouw binnen het beleid dat de laatste 10 jaar gevoerd is. Dat ruimtelijk beleid zet in op een zuinig en zorgvuldig

ruimtegebruik waarbij inbreiding (in de kern) voor uitbreiding (naar het buitengebied) gaat. Het plangebied bestaat uit voormalige agrarische gronden, welke bestemd zijn als 'Groen – Groene ruimte', maar de afgelopen jaren nog agrarisch in gebruik waren als pachtgrond. Het plangebied wordt omsloten door oudere woningbouw ontwikkelingen (Raadhuisstraat/ Ruimersdijk) en recente plannen (Noord 1 en 2) en ligt daarmee in het bestaande stedelijke gebied van Diepenheim. Daarmee is het een geschikte inbreidingslocatie om in de behoefte aan nieuwe stedelijke functies te voorzien, zoals woningbouw of zorg. Gelet op het ontbreken van voldoende harde en zachte plancapaciteit in Diepenheim ligt het in de lijn der verwachting dat dergelijke inbreidingslocaties vroeg of laat ontwikkeld worden.

Zowel partijprogramma's als een jaarverslag van Stichting Warme Huizen zijn geen gemeentelijk beleid. De 'Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025' (vastgesteld op 14 december 2021) is wel beleid en benoemt de toenemende behoefte aan geclusterd wonen, met of zonder zorg. Daarbij voorziet de Woonvisie in een aanbodtekort van geclusterd wonen met 24-uurzorg PG (dementie) in de regio Twente in 2030, met een verwachting dat dit tekort zal verdubbelen na 2030. Een deel van dit tekort zal plaatsvinden in de gemeente Hof van Twente. Daarom is in de Woonvisie opgenomen dat de gemeente inzet op de realisatie van intramurale zorgplekken tot en met 2030 én daarna. We maken afspraken met zorginstellingen over de realisatie van meer intramurale plekken in het kader van de vergrijzingsopgave.

Waar het gaat om de prijs van de woning en een mogelijke waardedaling ten gevolge van dit plan is het volgende van toepassing. Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Op grond van hoofdstuk 15 kan schadevergoeding in de vorm van nadeelcompensatie worden uitgekeerd. In de regeling van nadeelcompensatie onder de Omgevingswet kan voor activiteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, pas een verzoek om nadeelcompensatie worden gedaan als die vergunning daadwerkelijk wordt verleend. Voor activiteiten waarvoor geen vergunning vereist is, geldt dat de schade ontstaat op het moment dat er een melding wordt gedaan of feitelijk wordt begonnen met het uitvoeren van de activiteit. Het staat reclamant vrij een verzoek hiertoe in te dienen.

- 2) De plannen worden gepresenteerd in het belang van de kern Diepenheim. In werkelijkheid zijn de plannen volgens de reclamanten van een dusdanige omvang dat er een veel groter verzorgingsgebied wordt beoogd. Dit zorgt voor onnodig veel meer uitzichtverlies, lichtoverlast, geluidsoverlast en verkeersoverlast dan redelijk waardoor het woongenot van de reclamanten ernstig wordt geschaad.
  - a. De indruk wordt gewekt dat het nieuwe verpleeghuis in de eerste plaats voor Diepenheimers wordt gerealiseerd, maar dit is onjuist volgens de reclamanten. Enerzijds is de Wlz een landelijk geldende wet die regelt dat iedere Nederlander met de juiste indicatie recht heeft op een verpleeghuisplek, ongeacht de locatie. Plekken kunnen dus niet 'gereserveerd' worden voor eigen inwoners. Anderzijds zijn er geen aanwijzingen gevonden dat Diepenheimers zodanig extra behoeftig/ongezond zijn (rekening houdend met de vergrijzingsgraad) dat zij meer dan gemiddeld in een verpleeghuis terecht komen. De reclamanten stellen dus dat het verpleeghuis te groot is voor Diepenheim en de locatie.
  - b. Als argument voor een verpleeghuis van deze grootte wordt er tijdens informatiebijeenkomsten en middels schriftelijke bronnen gewezen op het grote tekort aan verpleeghuisplaatsen in de gemeente. Echter is ook dit argument onjuist volgens de reclamanten. De gemeente heeft Companen in 2023 gevraagd een woonzorganalyse te maken, die op 7 november 2023

vastgesteld is door het college van B&W. Deze analyse toont aan dat er door de plannen een overschot aan institutionele verpleeghuisplaatsen in de gemeente zal ontstaan.

- c. Hetzelfde geldt volgens de reclamanten voor de plannen om 20 woningen te realiseren. Uit de Toets Ladder voor Duurzame Verstedelijking blijkt dat er voor Diepenheim behoefte is aan 20-30 nieuwe woningen. In afwijking van deze toets meldt de website van de gemeente echter dat er behoefte is aan 40 woningen, zonder onderbouwing. Inmiddels zijn er meerdere plannen die zouden leiden tot 48 nieuwe woningen in Diepenheim. Volgens de reclamanten is dus ook het woningbouwplan te groot.
- d. De reclamanten concluderen dat op basis van deze onderbouwingen zowel de voorgenomen omvang van het verpleeghuis als het aantal woningen hoger ligt dan de werkelijke behoefte. Hiermee worden de reclamanten als bewoners onnodig belast met verlies van vrij uitzicht, een toename in verkeers- en parkeerdruk en meer geluids- en lichtoverlast.

#### *Gemeentelijke reactie*

- a. Het klopt dat de Wet langdurige zorg (Wlz) een landelijke wet is op grond waarvan geen plaatsen gereserveerd kunnen worden. Echter, mensen met een indicatie kunnen wel degelijk een verpleeghuis van hun voorkeur opgeven. Het ligt voor de hand dat een verpleeghuis in Diepenheim primair de voorkeur heeft voor inwoners uit die plaats, of het omliggende buitengebied.
- b. De 'Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025' (vastgesteld op 14 december 2021) benoemt de toenemende behoefte aan geclusterd wonen, met of zonder zorg. Daarbij voorziet de Woonvisie in een aanbodtekort van geclusterd wonen met 24-uurzorg PG (dementie) in de regio Twente in 2030, met een verwachting dat dit tekort zal verdubbelen na 2030. Een deel van dit tekort zal plaatsvinden in de gemeente Hof van Twente. Daarom is in de Woonvisie opgenomen dat de gemeente inzet op de realisatie van intramurale zorgplekken tot en met 2030 én daarna. We maken afspraken met zorginstellingen over de realisatie van meer intramurale plekken in het kader van de vergrijzingsopgave.

In de 'Woonzorganalyse' van Companen (vastgesteld 28 november 2023) is rekening gehouden met de uitbreidingsplannen van De Warme Huizen. Zonder de realisatie van voorliggend plan ontstaat er een groter tekort aan verpleeghuisplekken in de basisprognose, in de trendprognose zijn er voldoende plekken. De tekst van de bron (woonzorganalyse, p. 25) die reclamant in de voetnoot van de zienswijze aanhaalt luidt als volgt:

*“Vergelijken we het huidige totale aanbod aan plekken in een woonzorgcentrum met de vraag, dan komen we uit op een tekort van ongeveer 15 plekken. Aangezien sommige woonzorgcentrumplekken uitwisselbaar zijn voor somatische of psychogeriatrische zorg, kunnen we in de match van vraag en aanbod geen onderscheid maken naar deze twee vormen. Door de 70 extra plekken woonzorgcentrum van Stichting De Warme Huizen vanaf 2026 (red. incl. mogelijke uitbreiding Goor), loopt in de basisprognose het tekort slechts op tot 30 plekken in 2035, terwijl in de trendprognose ontspanning ontstaat. Dat wil niet zeggen dat er een “overschot” aan woonzorgcentrumplekken is, want deze plekken kunnen ook een regionale functie vervullen.”*

Voorafgaand aan de planvorming heeft stichting De Warme Huizen een marktverkenning laten uitvoeren om de behoefte te onderzoeken. De uitkomsten van deze verkenning worden ondersteund door het Menzis

zorgkantoor en hun regiovisie. Uit de marktverkenning blijkt een gemeentebreed tekort aan verpleeghuisplaatsen (Wlz-zorg) van 148 in 2030 tot 315 in 2050. Dit begint al in 2021, met een tekort van 50 plaatsen. Voor de kern Diepenheim specifiek is een behoefte van 31 verpleeghuisplaatsen (25 intramuraal en 6 extramuraal) in 2021 berekend. Deze behoefte groeit tot 43 plaatsen in 2030 en 50 plaatsen (40 intramuraal en 10 extramuraal) in 2040. Daarna blijft deze behoefte tot in ieder geval 2050 op hetzelfde niveau. De marktverkenning concludeert dus dat er een tekort aan verpleeghuisplaatsen bestaat in Hof van Twente, een tekort dat de komende jaren oploopt.

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in de groeiende behoefte aan verpleeghuiszorg in Hof van Twente algemeen én door de gekozen locatie ook specifiek voor inwoners uit Diepenheim en het omringende buitengebied van meerwaarde kan zijn.

- c. Er is behoefte aan woningbouw in Diepenheim. In de 'Woonvisie gemeente Hof van Twente 2021-2025' (vastgesteld op 14 december 2021) is de behoefte voor de hele gemeente geraamd op 675-730 extra woningen voor de periode 2020-2030. Beleidsmatig wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van nieuwbouw over de kernen. Bij de woonvisie werden destijds 20-30 woningen toegedacht aan Diepenheim, maar in de tekst staat ook vermeld dat de tabel richtinggevend is en niet in beton gegoten. In de visie staat ook dat gestreefd wordt naar een versnelling van de woningbouw. Eén van de maatregelen daartoe is dat er op 130% van de woningbehoefte wordt geprogrammeerd. Vandaar dat in het kwalitatief woningbouwprogramma rekening is gehouden met 30-40 grondgebonden woningen. Op dit moment zijn de volgende plannen in voorbereiding:

- Diepenheim, herziening Ruimersdijk 74	2 woningen
- Diepenheim, herziening Kerkegaarden 1:	7 woningen
- Diepenheim, herziening Lindelaan 4:	5 woningen
- Diepenheim, herziening Ruimersdijk-Leusensweide:	14 woningen
- <u>Diepenheim, herziening Noord 3:</u>	<u>20 woningen</u>
- Totaal:	48 woningen

Dat betekent dat 8 woningen meer mogelijk worden gemaakt, dan op basis van het programma met 130% van de behoefte voor Diepenheim werd beoogd. Tegelijkertijd is er vanuit gemeentebreed (het verzorgingsgebied) behoefte een totale behoefte van 675-730 extra woningen in de periode 2020-2030 (100% behoefte). Daarvan zijn er ca. 400 woningen in harde plancapaciteit (onherroepelijke bestemmingsplannen) beschikbaar. Dat betekent dat er gemeentebreed nog minimaal 330 woningen in plannen bij moeten komen. Bij een programmering van 130% zouden er minimaal 549 woningen in plannen bij moeten komen. Voorliggend plan draagt daaraan bij en past binnen de gemeentelijke woningbehoefte.

Met plan Noord 3 wordt vanuit kwalitatief oogpunt ingezet op betaalbare woningen (waaronder starters), levensloopbestendige woningen én enkele tweekappers voor doorstromers. Voor de eerste twee type woningen, betaalbaar en levensloopbestendig, is een beperkte kaveloppervlakte wenselijk. Daardoor neemt per saldo het aantal woningen wat in het gebied mogelijk gemaakt kan worden toe. Tegelijkertijd is een aantal van 20 woningen qua omvang nog altijd beperkt en het is niet wenselijk om dit geringe aantal in de planvorming op te knippen. De insteek is geweest om een integraal plan op te stellen, ook in relatie tot het verpleeghuis en qua

infrastructuur. De gronden zijn bovendien gemeentelijk eigendom. De mogelijkheid bestaat om het plan in de uitgifte te faseren.

Tot kan het plangebied worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

*'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

Het plangebied wordt omsloten door oudere woningbouw ontwikkelingen (Raadhuisstraat/ Ruimersdijk) en recente plannen (Noord 1 en 2). Het zijn voormalige agrarische gronden die als stedelijk groen al deel uitmaken van de kom Diepenheim en in het geldende bestemmingsplan voor de kern Diepenheim, bestemmingsplan Diepenheim (vastgesteld 2016-05-10), de bestemming 'Groen - Groene ruimte' hebben. Het plangebied is een geschikte inbreidingslocatie om in de behoefte aan nieuwe stedelijke functies te voorzien, zoals woningbouw of zorg.

- d. Het klopt dat de voorgestelde woningbouw invloed heeft op het uitzicht van reclamant. Tegelijkertijd ligt het plangebied zelf op meer dan 20 meter afstand van het perceel van reclamant en het bouwvlak waar het verpleeghuis kan komen op 35 meter afstand. Hiertussen ligt een woonperceel van derden. Het geldende bestemmingsplan 'Diepenheim' staat toe dat op dit woonperceel al bijgebouwen opgericht kunnen worden tot een hoogte van 6 meter. Daarnaast zijn uiteraard ook erfafscheidingen toegelaten. Vrij uitzicht vanuit het perceel van reclamant op het plangebied was dus al niet gegarandeerd. Overeenkomstig jurisprudentie bestaat er overigens ook geen recht op vrij uitzicht. Vanuit de planvorming is tot slot ingestoken op een goede landschappelijke inpassing van het verpleeghuis met groen. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van reclamant.

Er is sprake van een toename van verkeer zoals ook in paragraaf 4.12 van de toelichting op het bestemmingsplan beschreven staat. Deze toename kan op een eenvoudige en verkeersveilige manier via de bestaande wegenstructuur worden afgewikkeld. In dezelfde paragraaf wordt ook op het parkeren ingegaan. Er worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om in de behoefte van de nieuwe ontwikkelingen, zowel verpleeghuis als woningbouw, te voorzien.

Reclamant schrijft dat het verpleeghuis een constante lichtbron zal zijn die 24/7 actief is en leidt tot extra lichthinder. Een verpleeghuis is een stedelijke functie die, net als reguliere woningbouw, thuishoort in de bebouwde kom. Het zal daarbij hoofdzakelijk gaan om binnenverlichting, en een klein deel buitenverlichting bij de nieuwe straat en het parkeerterrein. Dat past bij een stedelijke omgeving en doet geen onevenredige afbreuk aan het woongenot van reclamant.

Tot slot maakt reclamant niet duidelijk welke geluidsoverlast te verwachten is. Een verpleeghuis heeft op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 30 meter voor het gebiedstype 'rustige woonwijk' vanwege het aspect 'geluid'. Het perceel van reclamant ligt op 35 meter afstand van de plek waar het verpleeghuis beoogd is. In de planvorming is naar aanleiding van het participatietraject ervoor gekozen om de

parkeerplaats en entree zo ver mogelijk van alle bestaande woningen te situeren, aan de noordkant van het plangebied. Er is en blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat voor reclamanten.

- 3) Tot slot stellen de reclamanten een alternatief voor, namelijk het uitbreiden van de plaatselijke WoZoCo. Het college van B&W heeft hier eerder al eens op gereageerd de locatie te klein te vinden, omringd door woningen. Het huidige plan is echter ook omringd met huizen, dus in hoeverre is dit een valide argument? Tevens kaarten de reclamanten aan dat er in dit antwoord het initiatief om de sporthal te verplaatsen zodat er meer ruimte gecreëerd wordt niet is meegenomen. Het is goed mogelijk om de ca. 28 benodigde verpleeghuisplaatsen in samenhang met de WoZoCo te realiseren, en dus de moeite waard dit te onderzoeken.

#### *Gemeentelijke reactie*

In Diepenheim is sprake van een bestaand woonzorgcomplex aan de Marsmansland 1. Het woonzorgcomplex is een gebouw van woningbouwcorporatie Viverion met zelfstandige huurwoningen waarbij zorg door een zorgorganisatie wordt geleverd. In dit complex of de directe omgeving is geen ruimte voor de realisatie van voorliggend plan met een verpleeghuis met 54 zorgeenheden. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat het plangebied voor het verpleeghuis hemelsbreed op ca. 200 meter van het woonzorgcomplex ligt zodat beide functies elkaar goed kunnen aanvullen.

|



## Zienswijze 4

Datum 22 januari 2024, ingekomen 22 januari 2024, nummer 623564

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

- 1) Het plan voorziet in het rooien van een walnotenboom om plaats te maken voor de toegangsweg vanaf de kruising Boinksweide/Leusensweide. Reclamant stelt voor de toegangsweg op te schuiven richting de Ruimersdijk zodat deze boom behouden blijft en niet gerooid hoeft te worden. Immers zijn uitgangspunten van het plan het beperken van ecologische schade en het behoud van het huidige groen.

### *Gemeentelijke reactie*

De ingekomen zienswijze is afgestemd met de gemeentelijk verkeerskundige en de gemeentelijke groenbeheerder. Daarbij is gevraagd of het noodzakelijk is om de weg en de kruising op deze manier vorm te geven, of dat deze opgeschoven kan worden om aan de zienswijze tegemoet te komen.

Uit de reactie van de verkeerskundige volgt dat het de voorkeur heeft om de nieuwe weg wel in het verlengde van de Leusensweide te leggen omdat dit het meest logisch en overzichtelijk (veilig) is. Vanuit een bredere belangenafweging, waaronder ook het belang van groen, kan daar wel van af worden geweken indien daarmee een monumentale of andere waardevolle boom behouden kan blijven.

Op basis hiervan heeft de gemeentelijke groenbeheerder de boom beoordeeld. Hij komt tot de conclusie dat de boom niet van dien aard (conditie en omvang) is dat deze de voorkeurs kruising-ontsluiting in de weg hoeft te zitten. Het is wel wenselijk om de kap van de walnoot bij het woonrijp maken te compenseren door drie nieuwe bomen in de aangrenzende groenstructuur, net ten noorden van het speelterreintje. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan drie inheemse jonge linden, maar dat zal later bij het maken van de tekeningen voor het bouwen woonrijp maken geconcretiseerd worden.

## Zienswijze 5

Datum 17 januari 2024, ingekomen 23 januari 2024, nummer 623831

Bij de zienswijzen gaat het om de volgende punten:

- 1) De kwaliteit van leven zal door het plan verslechteren. Het vrije uitzicht over de omgeving zal belemmerd worden door het verpleeghuis en de bijbehorende beplanting. De bouw van het verpleeghuis zal veel overlast veroorzaken, en reclamant ziet daar, mede gelet op haar leeftijd, erg tegenop. Het plan zal zorgen voor meer verkeersbewegingen in de Ruimersdijk, terwijl reclamant aangeeft juist voor deze woonlocatie te hebben gekozen vanwege de lage verkeersintensiteit.

### *Gemeentelijke reactie*

Er is en blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat voor reclamant. Het klopt dat voorliggend plan invloed heeft op het uitzicht van reclamant. Waar nu vanuit de achtertuin nog vrij weggekeken kan worden komt straks een verpleeghuis. Tijdens de planvorming is in overleg met burens wel ingestoken op een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing om de overgang tussen de omliggende woningen en het verpleeghuis te verzachten. Bij reclamant kent deze groenstrook een breedte van ca. 18 meter. Overigens kunnen er op grond van jurisprudentie geen rechten worden ontleend aan een vrij uitzicht. Voor wat betreft het aspect verkeer is inderdaad sprake van een toename aan verkeersbewegingen, maar de omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen. Dit leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant.

- 2) Het plan zal leiden tot een waardevermindering van de woning zonder dat de reclamant daarvoor gecompenseerd wordt.

### *Gemeentelijke reactie*

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Op grond van hoofdstuk 15 kan schadevergoeding in de vorm van nadeelcompensatie worden uitgekeerd. In de regeling van nadeelcompensatie onder de Omgevingswet kan voor activiteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, pas een verzoek om nadeelcompensatie worden gedaan als die vergunning daadwerkelijk wordt verleend. Voor activiteiten waarvoor geen vergunning vereist is, geldt dat de schade ontstaat op het moment dat er een melding wordt gedaan of feitelijk wordt begonnen met het uitvoeren van de activiteit. Het staat reclamant vrij een verzoek hiertoe in te dienen.

## **B) Ambtshalve aanpassingen en aanpassingen n.a.v. de zienswijzen**

### **Toelichting**

- Paragraaf 6.2.3 (zienswijzen) wordt aangevuld met een verwijzing naar voorliggende zienswijzennotitie.
- Bijlage 3 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt aangepast.
- In bijlage 4 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling: Diepenheim, herziening Warme Huizen / Diepenheim, herziening Noord 3' wordt op de voorpagina de gemeentenaam gewijzigd van Montferland in Hof van Twente.

### **Regels**

- Aan artikel 4.1 (Maatschappelijk) wordt onder de regel onder b gewijzigd in: "wonen, in samenhang met centrale voorzieningen ten behoeve van verzorging en verpleging, ter plaatse aangeduid als 'wonen', waarbij er maximaal 54 zorgappartementen zijn toegestaan".

### **Beeldkwaliteitplan**

In het beeldkwaliteitplan worden bij de 'welstandscriteria verpleeghuis' onder 'kleur- en materiaalgebruik' de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De regel over het kleurgebruik bij dakpannen wordt aangevuld met de volgende tekst: "waarbij felle kleuren niet zijn toegestaan".
- De regel dat minimaal 50% van de dichte gevel bestaat uit baksteen wordt aangevuld met de volgende tekst: "waarbij deze regel niet geldt voor de zijgevels waar de nooduitgangen zijn gesitueerd".