

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1527383
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1527378
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

## Onderwerp

Bestemmingsplan Doolhofstraat 45.

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' geen exploitatieplan vast te stellen.

## Inleiding

Het college heeft op 13 april 2021 in principe ingestemd met het verzoek van Quattro Bouw en Vastgoed Advies B.V. voor de realisatie van een groepszorgwoning aan de Doolhofstraat 45 middels een herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening).

Het college heeft op 5 oktober 2021 besloten dat in verband met het ontbreken van bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Het college heeft op 2 november 2021 ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan en besloten dat het plan ter inzage kan worden gelegd.

Het terrein ligt braak. De locatie kan een impuls gebruiken. Op de locatie lag in het verleden een binnenplanse afwijking voor de bouw van 6 woningen. Om dit plan te realiseren waren twee percelen van de gemeente nodig. In het kader van het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte is de mogelijkheid voor 5 woningen vervallen. De bouw van één woning is verzekerd doordat tijdig een omgevingsvergunning is aangevraagd. Deze vergunning is verleend. De woning is niet in aanbouw genomen. Tegenover de locatie ligt het hospice.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' met de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. Op een gedeelte van de locatie, naast nummer 43, ligt een bouwvlak voor de bouw van een woning, voor het overige is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' aanwezig. Aan de straatzijde is de bestemming 'Wonen' (onbebouwd). Dit laatste betreft een perceel dat verkocht wordt door de gemeente.

## Beoogd effect/doel

Met de ontwikkeling wordt een nieuwe woonvorm gerealiseerd voor mensen met een beperking.

## **Argumenten**

### *1.1 Er wordt een nieuwe woonvorm gerealiseerd.*

Met het initiatief wordt ingespeeld op de vergrijzing en de wens van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen. Er worden 19 eenheden gerealiseerd met een oppervlakte van 54 – 66 m<sup>2</sup>, met een eigen woonkamer met pantry, slaapkamer en badkamer. Een aantal eenheden is geschikt voor 2 personen. In het gebouw zijn gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig, te weten een leefkeuken, woonkamer, gemeenschappelijke buitenruimte en berging. De woonvorm is bereikbaar voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning.

### *1.2 Er is sprake van scheiden van wonen en zorg.*

Het concept betreft Verpleegplaatsen Thuis (VPT's) en hiervoor is een CIZ-indicatie nodig. De zorg valt onder de WLZ (Wet Langdurige Zorg). Er wordt zodoende geen aanspraak gemaakt op de WMO. Verder ontlast de voorziening de druk op de intramurale zorg. De huur wordt door de bewoners zelf betaald. Er kan aanspraak gemaakt worden op huurtoeslag.

### *1.3 Het initiatief speelt in op de vergrijzing.*

Het aantal ouderen neemt toe en ouderen blijven langer leven (dubbele vergrijzing). Het initiatief speelt daarnaast in op het voorkomen van eenzaamheid en sociaal isolement.

### *1.4 Het initiatief past binnen de strategische visie Werken aan Weert 2030.*

Een van de waarden in de strategische visie is: 'Goed wonen voor iedereen': Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie, voor elk inkomen, en met passende voorzieningen en activiteiten. Het planvoornemen betreft een groepszorgwoning en is voor de gemeente een nieuwe woonvorm.

### *1.5 De vergunning voor de bouw van een woning wordt ingetrokken.*

Wanneer het bestemmingsplan wordt herzien betekent dit niet automatisch dat de vergunning voor de bouw van een woning vervalt. Deze dient te worden ingetrokken. Dit vindt plaats onder de voorwaarde dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Hierover zijn afspraken in de overeenkomst gemaakt.

### *1.6 In het raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.*

Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Belanghebbenden dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is overigens een termijn van orde.

### *2.1 Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.*

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

### *3.1 Er is een overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer.*

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planschade. Daarmee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Er is sprake van bodemverontreiniging.*

Zowel op de percelen van de gemeente als op het perceel van initiatiefnemer is sprake van bodemverontreiniging. Voor de sanering wordt gezamenlijk opgetrokken.

### **Financiële gevolgen**

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.299,00 (prijspeil 2021). Deze kosten zijn in rekening gebracht.

Het perceel wordt conform grondprijnsbeleid verkocht voor een bedrag van € 51.925,-. De boekwaarde van de grond bedraagt € 2.045,-, deze wordt afgewaardeerd ten laste van de verkoopopbrengst. Er dient voor de sanering rekening gehouden te worden met een kostenpost van ongeveer € 20.000,-. Het netto resultaat komt ten goede aan de exploitatie Vastgoed.

Tot slot is vastgelegd dat een bijdrage van € 25.092,- voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (Voorziening Stedelijk Groenfonds) wordt betaald.

### **Uitvoering/evaluatie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan op 9 februari 2022 zal het plan naar verwachting eind maart 2022 in werking treden, zulks onder voorbehoud van een eventueel schorsingsverzoek.

### **Communicatie/participatie**

Omwonenden zijn op 27 oktober 2021 door initiatiefnemer geïnformeerd.

Het college heeft op 3 november 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 4 november 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 december 2021, bij de informatie en servicebalie in het stadhuis Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-ON01.

De bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeentebled (via [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl)).

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. Per e-mail d.d. 10 november 2021 heeft Gedeputeerde Staten aangegeven dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Hierop wordt in het raadsbesluit ingegaan.

De commissie Cultuurhistorie wijst er op dat achterop dit perceel het tracé van de Weerterbeek loopt. Eventueel benodigd archeologisch onderzoek zal bij de procedure voor de omgevingsvergunning bepaald worden. De commissie adviseert positief over het bestemmingsplan.

### **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de toelichting)
2. Reactie provincie Limburg



*Nummer raadsvoorstel: DJ-1527383*

**Advies raadscommissie**

-

**RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022

Op 3 november 2021 is ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 4 november 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 december 2021 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-ON01.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van een groepszorgwoning met 19 wooneenheden en gemeenschappelijke voorzieningen aan de Doolhofstraat tussen de huisnummers 43 en 51.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 2 november 2021 op 3 november 2021 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 4 november 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 december 2021 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen.

Overwegende dat ten aanzien van dit bestemmingsplan overleg is gevoerd met provincie Limburg en dat de bekendmaking is gepubliceerd in het Gemeenteblad (via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)).

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is een inspraakreactie ontvangen van de

provincie Limburg. De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 10 november 2021 laten weten dat er geen aanleiding is voor het indienen van zienswijzen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

#### **1. Zienswijze bewoners Doolhofstraat.**

- 1. In de huidige situatie is het perceel naast de woning van indieners bestemd voor 1 woning en is de grond naast de tuin van de woning van indieners bestemd als tuin. Er is vrij uitzicht op straat. Dit geeft veel privacy en rust in de tuin en geen inkijk. In het plan worden 10 van de 19 woningen naast het perceel van indieners gebouwd, die volledige inkijk gaan krijgen over de volledige lengte van de tuin. Dit gaat ten koste van privacy. De toekomstige bewoners kunnen in de slaapkamer van indieners kijken. Aan de zijkant van de woning is door indieners en schuifpui geplaatst met vrij uitzicht op straat. Ook hier ontstaat inkijk.*
- 2. Naast de woning van indieners staan drie kastanjabomen. Deze bomen versterken het groene gevoel en hebben een koelende werking op de zijgevel van de woning van indieners en ook een beschermende werking van weersinvloeden. Gevreesd wordt dat de bomen verwijderd zullen worden ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen. Hierdoor wordt het huis van indieners warmer.*
- 3. De Doolhofstraat heeft weinig parkeerplaatsen. Het verkeer zal drukker worden en de auto's zullen aan het einde van de straat keren. Er wordt namelijk niet door de Vijverhof gereden. Hierdoor krijgen indieners meer verkeersbewegingen voor hun huis.*
- 4. Het trottoir is verslechterd en smal waardoor mensen met een rollator en/of rolstoel al snel de weg zullen gebruiken. Dit is onwenselijk.*
- 5. Door het aangrenzende park 'de Weijer' zal er nog meer aanloop zijn van de bewoners van het nieuwe complex aan de voorzijde van de woning van indieners. Dit veroorzaakt meer inkijk in het huis van indieners en dit levert minder privacy op.*
- 6. De aanwezigheid van het hospice zorgt voor extra aanloop van bezoekers en verkeer. De inrit van de uitvaartdienst is vaak ontoegankelijk door geparkeerde voertuigen. Tevens staan in de straat monumentale bomen voor het groene gevoel.*
- 7. Indieners zijn van mening dat de locatie niet geschikt is voor een woonzorgcomplex, mede door de aanwezigheid van het hospice, een woonwagencamp (met evt. uitbreiding) en de infrastructuur van de Doolhofstraat.*
- 8. Indieners zijn voornemens planschade in te dienen in verband met waardevermindering van de woning (schending privacy en het vrije groene gevoel van het uitzicht).*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

- 1. De woning van indieners betreft een halfvrijstaande woning met aan de zijkant een inrit van 3 m breed, waarvan ongeveer 2,2 m in eigendom van indieners en 0,8 m in eigendom van de gemeente. Het uitzicht via de zijkant op straat is deels mogelijk omdat er geen bebouwing op naastgelegen percelen staan. Dit uitzicht is echter beperkt vanwege een eigen erfafscheiding op het perceel van indiener. In tegenstelling tot wat indieners aangeven heeft het perceel naast de woning van indieners geen bestemming 'tuin' maar een bestemming 'Wonen' met aanduiding 'bijgebouwen' (perceel S 5759). Dit betekent dat vanaf een diepte van ca. 10 m vanaf de voorzijde van het perceel van indieners tot op de zijdelingse perceelsgrens bijgebouwen mogen worden gebouwd met een goothoogte van 3,2*

m en een bouwhoogte van 6,0 m, zulks op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Dit beperkt het aangegeven vrije uitzicht. Vanwege de erfafscheiding en een bestaand bijgebouw op het perceel van indieners (bestaande uit een begane grond en een kap) is er op de begane grond geen inkijk. Voor wat betreft de wooneenheden op de verdieping heeft de eerste woning ter hoogte van het terras op het perceel van indieners slechts een smal slaapkamerraam aan de zijde van het perceel van indieners, de woning is georiënteerd op de Doolhofstraat. Inkijk vanuit de woonkamerramen van de volgende twee eenheden wordt belemmerd door de aanplant van leibomen. Het woonkamerraam van de volgende woning is georiënteerd op het bijgebouw op het perceel van indieners. Vanuit de woonkamerramen van de achterste twee woningen is inkijk mogelijk in het achterste deel van de tuin van indieners. Ook hier worden leibomen geplant om de inkijk te beperken. Het zorggebouw wordt op ruim 5 m afstand van de perceelsgrens gepositioneerd. Dit geeft voldoende ruimte om afschermend groen aan te planten in de vorm van leibomen. Initiatiefnemer voert hierover overleg met indieners. Overigens hebben indieners ook de eigen verantwoordelijkheid om de eigen privacy te waarborgen. Ons inziens zijn daartoe voldoende mogelijkheden op het perceel van indieners.

2. Indieners verzoeken feitelijk om de bomen op het perceel naast dat van hem te handhaven. Het betreft bomen die op het perceel staan dat de gemeente verkoopt aan de initiatiefnemer van het planvoornemen. Deze bomen zijn niet beschermd. De gemeente is van mening dat ten allen tijde zoveel mogelijk bomen gehandhaafd dienen te blijven, echter indieners hebben een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om verkoeling en bescherming tegen weersinvloeden. Evengoed ziet initiatiefnemer de mogelijkheid om de drie bomen te handhaven.
3. Bij het zorgcomplex wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte door aan de voorzijde 11 parkeerplaatsen aan te leggen conform de CROW-normen. Het parkeren is bereikbaar via een inrit. Via deze inrit wordt ook uitgereden. Bezoekers en personeel hoeven zodoende niet aan het einde van de straat te keren.
4. Een breedte van 1,80 m van het trottoir is breed genoeg voor mensen met een rollator of in een rolstoel.
5. De openbare ruimte mag door eenieder gebruikt worden. Verder staat er geen beperking op dit gebruik. Eventuele inkijk in de woning wanneer men voor de woning langs loopt behoort tot het normaal maatschappelijk risico. Het is de eigen verantwoordelijkheid van indieners om deze inkijk te beperken.
6. Het hospice heeft een eigen verantwoordelijkheid om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Incidentele situaties van parkeeroverlast doen zich voor wanneer er iemand overleden is. Datzelfde geldt voor een rouwauto. Er zijn bij de gemeente geen meldingen van parkeeroverlast bekend. Desgewenst kan de gemeente een parkeerdrukonderzoek doen. Dit is als zodanig ook aangegeven tijdens de informatiebijeenkomst op 27 oktober 2021.
7. Het zorgcomplex wordt bewoond door mensen met een indicatie. Het betreft kwetsbare bewoners. Deze mensen beschikken niet over een auto. Het zijn het personeel en bezoekers die voor de verkeersbewegingen zorgen. Verder betreft het twee braakliggende percelen van tezamen ruim 2.500 m<sup>2</sup>. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de locatie geschikt is voor de beoogde functie.
8. Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan planschade mocht optreden dan kan, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2. **Zienswijze bewoners Scheepsbouwkade.**

1. *Op basis van de mogelijkheid voor 1 woning aan de Doolhofstraat hebben indieners een perceel aan de Scheepsbouwkade gekocht en een woonhuis gebouwd. Het ontwerp zal de privacy volledig doen verdwijnen. Het huis van indieners ligt 2,43 m boven de tuin in verband met uitzicht op het kanaal. De bouw van het woonzorggebouw met een hoogte van 6 m zal er voor zorgen dat terras en woonkamer van de woning van indieners op niveau komt te liggen met de ramen van het zorgcomplex waardoor de privacy verdwijnt. De tuin grenst aan de tuin van de woning van indieners, waardoor deze te maken krijgt met stemgeluid van bewoners, bezoekers en personeel. Het plan staat in geen verhouding met de afmeting van de kavel van 2.205 m<sup>2</sup>. In het begin is gesproken over een ontwikkeling met 12 wooneenheden, enkel op de begane grond. Dit past volgens indieners beter bij de kleinschaligheid van de Doolhofstraat waar ook al het hospice ligt. Twee maatschappelijke voorzieningen passen volgens indieners niet en zal ook problemen veroorzaken.*
2. *Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. In de Doolhofstraat is vaak een tekort aan parkeerplaatsen. Dit mede omdat het hospice ook parkeerplekken vraagt.*
3. *In het verleden zijn bouwplannen afgewezen vanwege het bedrijf aan de Scheepsbouwkade 4. Het lijkt willekeurig om dit nu niet als belemmering te zien.*
4. *Indieners willen graag de plannen met betrekking tot de groenvoorziening, duurzaamheid en energieneutraliteit inzien.*
5. *Indieners geven aan gebruik te zullen maken van de bezwaarprocedure bij de Raad van State en ook een voorlopige voorziening te vragen bij de Rechtbank. Tevens zal een verzoek om planschade ingediend worden.*

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

1. *Indieners hebben in het verleden een bouwperceel gekocht aan de zijde van de Scheepsbouwkade van een ontwikkelaar die over het gehele gebied tussen Scheepsbouwkade en Doolhofstraat beschikte, met uitzondering van het gemeentelijk eigendom. De desbetreffende ontwikkelaar was destijds voornemens om de locatie her te ontwikkelen ten behoeve van 19 woningen. Dit plan is nooit in procedure genomen, mede als gevolg van de bedrijfsbestemming aan de Scheepsbouwkade. Dientengevolge heeft de ontwikkelaar destijds besloten zijn eigendom te splitsen en het perceel aan de zijde van de Scheepsbouwkade, met de bestaande mogelijkheid voor één woning, te verkopen. Indieners hebben dit perceel gekocht en er een woning gebouwd. Indieners waren er van op de hoogte dat de projectontwikkelaar het perceel aan de zijde van de Doolhofstraat had behouden en de mogelijkheid van herontwikkeling onderzocht. Indieners hadden kunnen verwachten dat er ooit iets zou gebeuren op dit perceel. Indieners hebben regelmatig telefonisch bij de gemeente geïnformeerd naar de stand van zaken. Uiteindelijk is het perceel door de huidige eigenaren gekocht. Het klopt dat de initiatiefnemer aanvankelijk een zorggebouw met 12 eenheden wilde realiseren, echter op verzoek van de zorgaanbieder is het aantal eenheden vergroot naar 19 om het plan ook haalbaar te maken. Wij zijn van mening dat de hoogte van 6 m alleszins aanvaardbaar is, nu op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' tot op de perceelsgrens bijgebouwen met een goothoogte van 3,2 m en een bouwhoogte van 6 m gebouwd kunnen worden. De achterzijde van het zorggebouw, voor zover het de verdieping betreft, heeft geen raamopeningen. Het is gebruikelijk dat erfafscheidingen de privacy in de tuin waarborgen. Dit geldt over en weer. Overigens hebben indieners de eigen verantwoordelijkheid om de eigen privacy te waarborgen. Ons inziens zijn daartoe voldoende mogelijkheden op het perceel van indieners. In de Wet geluidhinder zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeer. Geluid van personen in verband met de ontwikkeling binnen een woonwijk is geen aspect dat*



in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden onderzocht. Het geluid afkomstig van mensen in een woonwijk wordt algemeen maatschappelijk aanvaardbaar gevonden. Hiervoor is dan ook geen aanvullende beoordeling nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

2. Bij het zorgcomplex wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte door aan de voorzijde 11 parkeerplaatsen aan te leggen conform de CROW-normen. Het parkeren is bereikbaar via een inrit. Via deze inrit wordt ook uitgereden. Zodoende blijft het langsparkeren in de Doolhofstraat voor het perceel mogelijk. Bij de gemeente zijn verder geen meldingen bekend ten aanzien van het parkeren en een eventueel tekort daarvan.
3. De bestaande woningen aan de Scheepsbouwkade vormen reeds een belemmering voor het desbetreffende bedrijf. Omdat deze dichterbij liggen zijn deze maatgevend. Door dit bestemmingsplan ontstaat derhalve geen nieuwe belemmering voor het bedrijfsperceel. Overigens is Scheepsbouwkade 4 een woning, de bedrijven hebben nummer 4A en 5.
4. De planvoornemens ten aanzien van duurzaamheid en energieneutraliteit vormen uitvoeringsaspecten die nader zullen worden uitgewerkt en getoetst in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning. De uitwerking ten aanzien van groen, met name op de perceelsgrens, is een onderwerp van overleg tussen indieners en initiatiefnemer en betreft ook een uitvoeringsaspect. Uitvoeringsaspecten maken geen onderdeel van de afweging in het kader van de planvorming. Zie verder hetgeen onder punt 1. is overwogen over de eigen verantwoordelijkheid in het kader van de waarborging van de eigen privacy.
5. Het is aan indieners om gebruik te maken van de beschikbare juridische procedures. Indien er als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan planschade mocht optreden dan kan, nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden door een belanghebbende een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij burgemeester en wethouders.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' met planidentificatie NL.IMRO.0988.BPDoolhofstr45-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Voor het bestemmingsplan 'Doolhofstraat 45' geen exploitatieplan vast te stellen.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepsschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 februari 2022.

De griffier,	De voorzitter,
mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	mr. R.J.H. Vlecken