

Procesnota bestemmingsplan “Zaltbommel, De Wielewaal”

Bestemmingsplan	: <i>Zaltbommel, De Wielewaal</i>
-----------------	-----------------------------------

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd.

Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure bestemmingsplan “Zaltbommel, De Wielewaal”

Het plangebied ligt aan de J van Oldenbarneveldtstraat 1 te Zaltbommel. Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de herontwikkeling van het bestaande woonzorgcentrum

Het ontwerp-bestemmingsplan “Zaltbommel, De Wielewaal” heeft van donderdag 17 november 2022 tot en met woensdag 28 december 2022 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijze op tijd ingediend?

Er is in totaal één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen.

Wij concluderen dat de zienswijze op tijd is ingediend.

III. Samenvatting zienswijze en beoordeling

Wij hebben de ingediende zienswijze hieronder samengevat. Ook is de zienswijze van een beoordeling voorzien. We hebben we de volledige zienswijze bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is aangegeven of deze leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ingekomen zienswijze

1. BrabantZorg

De ingekomen zienswijze bevat twee argumenten die (ruimtelijk) relevant zijn voor de besluitvorming op het bestemmingsplan. De overige argumenten betreffen de uitvoering van zorg in het complex, dat niet relevant is voor de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan.

Het eerste argument betreft de benoeming van BrabantZorg in de toelichting van het bestemmingsplan als uitvoerende zorgpartner. Indien BrabantZorg niet op deze locatie de aangesloten zorgpartner wordt, wenst zij deze benoeming hiervan in het bestemmingsplan geschrapt te hebben.

Het tweede argument betreft de vaststelling van een hogere grenswaarde. De grenswaarde wordt in een separaat besluit verhoogd. Deze procesnota richt zich daarom ook dit besluit.

Reactie gemeente

Op argument 1: de toelichting wordt op dit punt aangepast.

Op argument 2: In het besluit wordt onderbouwd waarom het verhogen van de grenswaarde voor geluidsoverlast verantwoord is. Hoewel een hoger geluidsniveau op de gevels van het woonzorgcomplex wordt toegestaan, dient het binnenniveau in de bebouwing te voldoen aan de wettelijke normen hiervoor. Effect is dat er hogere eisen worden gesteld aan de geluidwerendheid en geluidsisolatie van gevels om een acceptabel binnenniveau te garanderen.

Conclusie: De zienswijze geeft geen reden tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij vastgesteld bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er geen inhoudelijke aanpassingen c.q. wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Er worden tekstueel een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Ook is de beoogde gebruiker van het woonzorgcentrum veranderd. De toelichting wordt hierop aangepast. Tot slot wordt het beeldkwaliteitsplan, dat een separate procedure volgt, toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Dit om toetsing hieraan in de toekomst te waarborgen.

Elke dag zo fijn mogelijk



BrabantZorg
Raad van bestuur
Gasstraat 20
5349 AA OSS

Postbus 176
5340 AD OSS

Telefoon (0412) 488 462

Aan de Raad via
het college van B & W
van de gemeente Zaltbommel
Postbus 10.002
5300 DA ZALTBOMMEL

Op voorhand per mail: info@zaltbommel.nl

Uw kenmerk :
Ons kenmerk :
Datum : 20 december 2022
Onderwerp : ontwerpbestemmingsplan "De Wielewaal"

Geachte Raad via het College van B & W,

Hierdoor dienen wij een zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Zaltbommel, De Wielewaal, dat met ingang van 17 november 2022 tot en met 28 december 2022 ter visie ligt. Deze zienswijze richt zich tevens tegen het voorgenomen besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde ex artikel 83 van de Wet geluidhinder, dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie ligt.

Stichting BrabantZorg (hierna BrabantZorg) is een zorgaanbieder die zich richt op de zorg en huisvesting van jaarlijks zo'n tienduizend ouderen in de regio Noordoost-Brabant. BrabantZorg biedt al decennialang zorg aan cliënten en inwoners in De Wielewaal in Zaltbommel. Samen met medewerkers, vrijwilligers, naasten en samenwerkingspartners ondersteunen we cliënten onder het motto elke dag zo fijn mogelijk. Wij zien dat mensen in de toekomst langer thuis wonen, maar tegelijkertijd dragen we de verantwoordelijkheid voor een steeds groter wordende groep mensen die afhankelijk is van intensieve 24-uurs zorg en nabijheid. Het is de uitdrukkelijke wens van BrabantZorg om in de toekomst zorg te leveren thuis waar mensen zo zelfstandig mogelijk blijven wonen. Maar ook om in de toekomstige nieuwbouw van De Wielewaal intensieve, veilige en zo nabij mogelijke zorg te verlenen. Zodat de inwoners uit Zaltbommel die in de toekomst verpleeghuiszorg nodig hebben, de juiste professionele zorg ontvangen die past bij de steeds verder toenemende zorgzwaarte. Op deze manier willen we ook in de toekomst de inwoners van Zaltbommel die zware zorg nodig hebben, een oplossing kunnen bieden.

De Wielewaal wordt thans gebruikt voor ouderenhuisvesting voor 87 cliënten met een zorgindicatie, met en zonder behandeling (ZZP4 tot en met ZZP8). De Wielewaal bestaat uit een woonzorggedeelte en een verpleeggedeelte. In totaal worden 65 cliënten met een zwaardere complexe zorgindicatie verpleegd.

BrabantZorg
Raad van bestuur
Gasstraat 20
5349 AA OSS

Postbus 176
5340 AD OSS

Telefoon (0412) 488 462

BrabantZorg heeft met de initiatiefnemer van het ontwerpbestemmingsplan, Stichting Habion, een tweetal huurovereenkomsten, één huurovereenkomst met betrekking tot het woonzorggedeelte, dat nog tot november 2024 voortduurt, en één huurovereenkomst met betrekking tot het verpleeggedeelte, dat nog tot medio 2043 voortduurt.

BrabantZorg en Habion zijn het erover eens dat het woonzorgcentrum De Wielewaal verouderd is en niet meer voldoet aan de wensen van zowel Habion als eigenaar van het gebouw als aan de wensen van BrabantZorg als zorgverlener en huisvester van ouderen.

Habion en BrabantZorg hebben dan ook op 4 maart 2021 een intentieovereenkomst gesloten, waarin zij de intentie hebben geuit om gezamenlijk tot een herontwikkeling van De Wielewaal te komen.

Ondanks diverse gesprekken en overleggen, geraken Habion en BrabantZorg niet tot overeenstemming omtrent de toekomstige invulling van De Wielewaal. BrabantZorg heeft moeten constateren dat bij de plannen de zorg niet op de eerste plaats komt en kan zich niet vinden in het ontwerp van Habion voor de toekomstige invulling van De Wielewaal, waarbij voor Habion het toekomstbestendig wonen in de plannen voorop staat en voor BrabantZorg dit uitgangspunt samen dient te gaan met het leveren van zware zorg.

BrabantZorg deelt op zichzelf de visie met Habion dat ouderen zo lang mogelijk thuis moeten kunnen blijven wonen, maar BrabantZorg heeft met het zorgkantoor afspraken gemaakt over het leveren van zware zorg, hetgeen in de plannen van Habion, in de ogen van BrabantZorg, niet mogelijk is. Naast het zorgkantoor is ook de gemeente een belangrijke partij die gezamenlijk de verantwoordelijkheid hebben voor het beschikbaar hebben van plaatsen voor het leveren van de zware zorg. Met de plannen van Habion zal het aanbieden van zware zorg in de gemeente Zaltbommel verdwijnen.

Habion heeft inmiddels de huurovereenkomst met betrekking tot het woonzorggedeelte opgezegd, zodat die voorziening in november 2024 zal eindigen (dat is de datum waartegen Habion de huurovereenkomst opgezegd heeft).

Habion heeft aangegeven, zonder rekening te houden met de wensen van BrabantZorg, verder te gaan met de herontwikkeling, zo nodig, louter het woonzorggedeelte in de nieuwbouwplannen te betrekken en het verpleeggedeelte in een latere fase als de huurovereenkomst tussen Habion en BrabantZorg eindigt, te zullen herontwikkelen. Dit kan, gezien de looptijd van de huurovereenkomst die ziet op het verpleeghuisgedeelte, eerst in 2043 geschieden.

BrabantZorg constateert dat het voorgaande op een onjuiste wijze, althans niet adequaat, is weergegeven in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat thans ter visie ligt. Aangegeven wordt immers dat de zorg verleend wordt door BrabantZorg, zonder dat vermeld wordt dat die zorg eindig is.

BrabantZorg
Raad van bestuur
Gasstraat 20
5349 AA OSS

Postbus 176
5340 AD OSS

Telefoon (0412) 488 462

Niet alleen doordat de huurovereenkomst met betrekking tot het woonzorggedeelte, zonder nadere afspraken voor de toekomst, door Habion is opgezegd, eindigt die zorg, maar de verwevenheid van de voorzieningen tussen het woonzorggedeelte en het verpleeghuisgedeelte van De Wielewaal is zodanig dat bij het eindigen van de voorzieningen in het woonzorggedeelte, er geen adequate zorg meer verleend zal kunnen worden in het verpleeggedeelte van De Wielewaal. Alle centrale voorzieningen ten behoeve van het verpleeggedeelte zijn immers gelegen in het woonzorggedeelte.

Dat er derhalve sprake is van een gecombineerde verpleeg- en verzorgingshuis met zorg dat door BrabantZorg verleend wordt, is thans aan de orde, maar zal zeker na november 2024 eindigen.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de wens van Habion om naast de maatschappelijke bestemming, op grond van de geldende bestemmingsplan "Beheersverordening Poederloijen en Zaltbommel", een woonbestemming te kunnen toevoegen aan De Wielewaal.

Gezien het feit dat Habion ervoor kiest om BrabantZorg volledig buitenspel te zetten bij de ontwikkeling van deze plannen, kan er door BrabantZorg geen andere conclusie getrokken worden dan dat het de bedoeling is van Habion om de zorg, en met name de door BrabantZorg verleende zware zorg, ter plaatse te laten uitfaseren, teneinde de nieuwbouw als huurwoningen, los van zorg, te kunnen exploiteren. In de gesprekken met Habion is BrabantZorg duidelijk geworden dat Habion daarbij mikt op de verhuur van appartementen in het middeldure huursegment met een huurprijs boven € 1.000,-- per maand.

Dit blijkt voorts uit de plannen, waarin geen ruimte is voor de zorg-gerelateerde noodzakelijke voorzieningen. Habion stelt zich op het standpunt dat BrabantZorg appartementen zal moeten gebruiken voor deze voorzieningen, terwijl de huidige zorg, en met name de zware zorg, mede vanwege de schaarste aan zorgpersoneel, georganiseerd dient te worden met centrale voorzieningen.

In de plannen van Habion wordt bijvoorbeeld voorzien in appartementen met een oppervlakte van 55 vierkante meter, terwijl voor de cliënten van BrabantZorg die in het verpleeggedeelte wonen, appartementen met een oppervlakte van maximaal 35 vierkante meter, in verband met de specifieke omstandigheden van deze cliënten, als maximum oppervlakte geldt.

Los van de renovatie/nieuwbouw van het woonzorg- en het verpleeghuisgedeelte liggen er boven het verpleeghuisgedeelte de zogenaamde opleunwoningen. Het is blijkens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan de bedoeling dat die opleunwoningen eveneens gerenoveerd worden, terwijl het voorts de bedoeling is dat op de begane grond in de toekomst een zestal appartementen gerealiseerd wordt. Dit zou leiden tot een beperkte toename van het aantal wooneenheden.

BrabantZorg
Raad van bestuur
Gasstraat 20
5349 AA OSS

Postbus 176
5340 AD OSS

Telefoon (0412) 488 462

Gezien het feit dat BrabantZorg voor wat betreft het verpleeghuisgedeelte een huurovereenkomst heeft tot medio 2043 en BrabantZorg, zonder een alternatief, niet voornemens is om aan een beëindiging van deze huurovereenkomst mee te werken, is er een evidente privaatrechtelijke belemmering ter zake onderhavige ontwikkeling. Immers, eerst in 2043 zal Habion over het verpleeghuisgedeelte kunnen beschikken voor de realisatie van haar plannen. Dit betekent dat er binnen de planperiode geen realisatie van de nieuwbouw/renovatieplannen door Habion kan plaatsvinden.

Belangrijkste argument voor de raad om niet in te stemmen met dit ontwerpbestemmingsplan is dat als gevolg van dit ontwerpbestemmingsplan en de plannen van Habion de zorg ter plaatse komt te vervallen, met als mogelijke ultieme consequentie dat in de gemeente Zaltbommel geen voorziening zal zijn voor zware zorg.

BrabantZorg zal, zoals de plannen er nu uitzien, voor wat betreft de zware zorg, moeten uitwijken naar haar voorzieningen elders, dat wil zeggen buiten de gemeente Zaltbommel. Door niet akkoord te gaan met onderhavige bestemmingswijziging, wordt Habion genoodzaakt om de plannen te herzien en daarbij de zorg voorop te stellen, nu in dat geval de bestaande maatschappelijke bestemming op het complex De Wielewaal gehandhaafd blijft, welke bestemming in de ogen van BrabantZorg toereikend is om tot een herontwikkeling van De Wielewaal te kunnen overgaan, waarbij de zorg voorop staat en het gebouw daaraan faciliterend gemaakt dient te worden.

Het is aan de raad de keuze ofwel de gemeente Zaltbommel gaat mee in de plannen van Habion, waarmee een belangrijke ouderenzorg in de gemeente Zaltbommel zal verdwijnen, ofwel de raad kiest voor een verantwoorde continuering van de door BrabantZorg tot heden geleverde ouderenzorg en met name de zware zorg in de gemeente Zaltbommel.

Daarbij tekenen wij aan dat wij ons vooralsnog verzetten tegen deze plannen en met name verzetten tegen de beëindiging van de huurovereenkomst, zodat er in ieder geval voor een gedeelte van De Wielewaal eerst in 2043 een herontwikkeling zou kunnen plaatsvinden.

Op grond van het vorenstaande verzoeken wij de raad dan ook om niet akkoord te gaan met dit bestemmingsplan en de bestaande bestemming op De Wielewaal te handhaven.

Daarnaast kunnen we niet akkoord gaan met de vaststelling van een hogere grenswaarde. Het geluidsniveau voor onze cliënten/bewoners dient ook in de toekomst in en nabij de Wielewaal acceptabel te zijn.

BrabantZorg
Raad van bestuur
Gasstraat 20
5349 AA OSS

Postbus 176
5340 AD OSS

Telefoon (0412) 488 462

Uiteraard zijn wij bereid om het vorenstaande mondeling toe te lichten aan de raad. Een uitnodiging daartoe zien wij graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Raad van Bestuur BrabantZorg

Elke dag zo fijn mogelijk



BrabantZorg
Raad van bestuur
Gasstraat 20
5349 AA OSS

Postbus 176
5340 AD OSS

Telefoon (0412) 488 462

Aan de Raad via
het college van B&W
van de gemeente Zaltbommel
Postbus 10.002
5300 DA ZALTBOMMEL

Op voorhand per mail: info@zaltbommel.nl

Datum : 16 maart 2023
Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan 'De Wielewaal'

BveB - Msd - Zbm	
Afd./cluster <i>leef</i>	Kopie
17 MRT 2023	
Zaaknr. / Documentnr. <i>529580</i>	

Geachte Raad,

Per brief gedateerd 20 december 2022 hebben wij een zienswijze ingediend met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Zaltbommel, De Wielewaal.

Zoals bekend hebben betrokken partijen nader overleg gehad over het vormgeven van de ouderenzorg in Zaltbommel. Een en ander is door twee van de partijen toegelicht in de Carrouselcommissie van donderdag 2 maart j.l. Partijen hebben onderling nadere overeenkomsten gesloten of zullen die op afzienbare termijn sluiten.

Deze houden onder meer in dat BrabantZorg op termijn de intramurale zorg voor ouderen zal beëindigen op de huidige locatie Wielewaal en deze aansluitend zal voortzetten in het in aanbouw zijnde bouwinitiatief in de wijk Waluwe. Zorgpartner Santé zal de zorg voor ouderen te zijner tijd op zich nemen in het nieuwbouwcomplex ter plaatse van de huidige Wielewaal.

Een en ander brengt met zich mee dat de in de zienswijze opgeworpen gezichtspunten niet meer opportuun zijn voor Brabantzorg. Ik verzoek u dan bij deze ook om de zienswijze formeel in te trekken en ontvang hiervan graag een bevestiging.

Hoogachtend,

Raad van Bestuur BrabantZorg