

Nummer 2014/58

datum raadsvergadering	: 11 december 2014
Onderwerp	: Herbouw van het woonzorgcentrum Theresia in afwijking van het bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel (2013)
Portefeuillehouder	: M.C. van der Weele
datum raadsvoorstel	: 11 november 2014

Samenvatting

Er is een aanvraag ingekomen voor de herbouw van het woonzorgcentrum Theresia aan de Schoolweg oostzijde te Ouderkerk aan de Amstel. De noodzaak voor dit bouwplan is gelegen in het feit dat het huidige complex niet meer voldoet aan de eisen die heden ten dage worden gesteld aan woonzorg voor ouderen. Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel. Om die reden moet een uitgebreide procedure voor afwijking van het bestemmingsplan gevoerd worden. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan met dit plan worden ingestemd. In verband met de afwijking van het bestemmingsplan wordt een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) aan de raad gevraagd.

Er is plaatselijk sprake van een geringe overschrijding van de geluidsbelasting vanwege de A9. Deze geluidbelasting bedraagt 50 dB(A). Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB(A) overschreden. Dit betekent dat een hogere waarde verleend zal dienen te worden. Het aantal geluidgehinderden zal niet toenemen. Om die reden wordt het verantwoord geacht de hogere waarden te verlenen. Dit zal geschieden bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening zal worden geregeld middels een anterieure overeenkomst.

Wat is de voorgeschiedenis?

Er is een aanvraag ingekomen voor de herbouw van het woonzorgcentrum Theresia aan de Schoolweg oostzijde te Ouderkerk aan de Amstel. Het gaat om de locatie van de voormalige hofjeswoningen van het woonzorgcentrum Theresia en van de voormalige locatie van het kinderdagverblijf Pinkeltje.

Wat is er aan de hand?

Dit bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Ouderkerk aan de Amstel, omdat het gebouw deels buiten het bouwvlak en het bestemmingsvlak (Maatschappelijk) wordt gerealiseerd. Om die reden moet een uitgebreide procedure voor afwijking van het bestemmingsplan gevoerd worden.

Wat gaan we doen?

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan met dit plan worden ingestemd. Om die reden wordt voorgesteld een ontwerp vvgb te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Op 26 april 2012 heeft de raad de lijst met categorieën gevallen waarin geen vvgb is vereist vastgesteld. Dit plan valt onder geen van deze categorieën. Om die reden is een vvgb noodzakelijk.

De locatie is gelegen binnen de geluidzones van de A9 en de Jan Benninghweg. Er is plaatselijk sprake van een geringe overschrijding van de geluidsbelasting vanwege de

A9. De geluidbelasting vanwege de A9 bedraagt 50 dB(A). Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB(A) overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB(A) wordt echter niet overschreden. Dit betekent dat een hogere waarde verleend zal dienen te worden. Aangezien het hier gaat om de herbouw van het woonzorgcomplex zal het aantal geluidgehinderden niet toenemen. Om die reden wordt het verantwoord geacht de hogere waarden te verlenen. Dit zal geschieden bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

De noodzaak voor dit bouwplan is gelegen in het feit dat het huidige complex niet meer voldoet aan de eisen die heden ten dage worden gesteld aan woonzorg voor ouderen.

Voor het Schoolweggebied is in 2010 een ruimtelijke visie opgesteld. Deze is vastgesteld door burgemeester en wethouders en ter kennis gebracht aan de commissie Ruimte. De visie geeft een indicatie voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, inclusief Theresia. Het nieuwbouwplan wijkt qua vormgeving af van de visie die uitgaat van het sluiten van het U-vormige blok tot een gesloten bouwblok. Het voorliggende plan betreft drie woongebouwen die haaks op de Schoolweg staan. Het volume voldoet aan de uitgangspunten van de ruimtelijke visie. De welstandcommissie is akkoord met het bouwplan.

Naast akoestisch onderzoek is er tevens onderzoek gedaan naar flora en fauna, bodem, en archeologie. Uit deze onderzoeken blijkt dat vanuit deze onderwerpen geen belemmeringen zijn voor de realisering van het plan. Datzelfde geldt voor externe veiligheid en luchtkwaliteit. Ook is er een parkeeronderzoek gedaan. Daaruit komt naar voren dat er behoefte is aan 39 parkeerplaatsen. Langs de Schoolweg en de Theresiastraat komen 17 nieuwe parkeerplaatsen. De overige plaatsen moeten in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Daar komt plaats vrij door de sloop van het kinderdagverblijf en de "hofjeswoningen". Ook blijkt uit het rapport dat in de directe omgeving van Theresia de parkeerdruk vrij laag is zodat er nog voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte beschikbaar is. De verkeerscommissie heeft hiermee ingestemd.

Uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid (2004) is dat iedere onderneming/bedrijf/instantie in principe zijn parkeervraag op eigen terrein oplost. Het toestaan dat Theresia het parkeerprobleem in de openbare ruimte oplost kan precedenten scheppen. Er is echter geen andere oplossing. Wel zal in de anterieure overeenkomst worden opgenomen dat Theresia de kosten voor het aanleggen van de nieuwe parkeerplaatsen voor haar rekening neemt.

Wat hebben we hiervoor nodig?

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een aantal gevallen een exploitatieplan vastgesteld moet worden om de grondexploitatiekosten te verhalen op de initiatiefnemer van een bouwplan. Dat is ook hier het geval. Er kan ook voor worden gekozen om het kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg te regelen, namelijk door middel van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Wel dient dat expliciet verklaard te worden dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal op een ander wijze is verzekerd. In dit geval zal tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal wordt geregeld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Op 4 november 2013 is een informatieavond plaatsgevonden. De reacties van omwonenden waren gematigd positief.

Bij de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen zijn geen externe partijen betrokken. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal tegelijk met de overige stukken van de omgevingsvergunning ter inzage liggen.

Wat is het vervolg?

Wanneer de raad een ontwerp vvgb verleent kan de planologische procedure worden gestart. De ontwerp vvgb zal tegelijk met de overige stukken van de omgevingsvergunning 6 weken ter inzage liggen. Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen zienswijzen tegen zowel ontwerp vvgb de als tegen het bouwplan worden ingebracht. De bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen is gemandateerd aan burgemeester en wethouders indien naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen daaromtrent geen zienswijzen zijn ingebracht.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen

De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2014, nummer 2014/58,

BESLUIT :

een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de bouw van een woonzorgcentrum aan de Schoolweg oostzijde te Ouderkerk aan de Amstel;

te verklaren dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Ouder-Amstel, 11 december 2014

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

A blue ink signature of W. van Zanen, consisting of a large, stylized 'W' and 'Z'.

W. van Zanen

A blue ink signature of M.T.J. Blankers-Kasbergen, featuring a stylized 'M' and 'K'.

M.T.J. Blankers-Kasbergen