

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Vaststelling partiële wijziging bestemmingsplan voor de realisatie van woon-zorg-voorziening 'Villa Oigenwois' aan de Parklaan te Lutjebroek.
Zaaknummer:	368435
Commissie:	11 maart 2019.
Raadsvoorstel:	28 maart 2019
Portefeuillehouder:	B.S. Nootebos
Programma:	7: Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing
Karakter:	Besluitvormend
Bijlagen:	- Beantwoording vooroverleg en inspraakreacties d.d. 16-07-2018 - Notitie reacties op ingekomen zienswijzen d.d. 06-02-2019 - Bestemmingsplan Parklaan 2017 (inclusief bijlagen)

Voorgesteld besluit:

1. De digitale versie van het bestemmingsplan "Parklaan 2017", met bestandskenmerk NL.IMRO.0532.BPParklaan2017-VA01 vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond BGT, d.d. 9-11-2018;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inleiding

Een ouderinitiatief is basis geweest voor de oprichting van de Stichting 'Villa Oigenwois'. Deze stichting heeft de wens om een woon-zorg-voorziening te realiseren aan de Parklaan. De locatie is in de huidige situatie nog onderdeel van agrarisch productiegebied en is onbebouwd. Tegelijkertijd worden van de nabijgelegen agrarische vestiging de kassen verwijderd.

De bouw van de woon-zorg-voorziening past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2010'. Om het plan planologisch mogelijk te maken is een partiële wijziging voorbereid, zijnde het bestemmingsplan 'Parklaan 2017'. De voorgestelde bestemming voor de woon-zorg-voorziening is 'Maatschappelijk', waarbij is gedefinieerd dat de doelgroep van bewoners is beperkt tot mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking met een WLZ- of WMO-indicatie grondslag verstandelijke beperking.

De vereiste voorbereidingsprocedure voor de planologische wijziging is doorlopen en het resultaat ligt nu aan uw raad voor ter vaststelling.

Beoogd effect

Het hebben van een woon-zorg-voorziening in Lutjebroek voor een kwetsbare doelgroep van bewoners.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

In beginsel heeft uw raad een ruime beleidsvrijheid voor het planologisch beleid, mits er daarbij sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er wordt getoetst aan de behoefte en aan (regionale) afspraken.

Wet ruimtelijke ordening

Provinciaal beleid

- Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2015)
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017)

Regionaal beleid

- Structuurschets Westfriesland: een dijk van een regio
- Regionale Woonvisie West-Friesland 2017-2027
- RAP West-Friesland 2017-2021

Argumenten

Het plan voorziet in een behoefte van een woon-zorg-voorziening voor een kwetsbare doelgroep in onze samenleving.

Voorafgaand aan de keuze van deze locatie zijn diverse alternatieven onderzocht. Aanvankelijk is de locatie aan de Parklaan door ons afgewezen om landschappelijke redenen. Toen de alternatieve locatie 'Molensloot' niet uitvoerbaar bleek als gevolg van het niet verkrijgen van de mogelijkheid tot toegang tot deze bouwlocatie is de initiatiefnemer teruggekomen op de locatie aan de Parklaan.

Het betreft hier een locatie met landschappelijke kwaliteit. Om deze kwaliteit de waarborgen voegen initiatiefnemers kwaliteit aan de locatie toe. Zo wordt een nabijgelegen glasopstal verwijderd, een waterloop gemaakt en is de schaal van de bebouwing naar ons oordeel met respect voor de omgeving tot stand gekomen. Het bijbehorende terrein wordt kwalitatief ingericht met verhardingen, beplanting en bomen. Dit is geborgd via de zogeheten anterieure overeenkomst.

In de raadsbrief van 25 april 2017 met de daarbij behorende ladder voor duurzame ontwikkeling hebben wij u geïnformeerd over het ingediende principeverzoek en onze overwegingen om vanwege de beoogde kwaliteitsverbetering medewerking te verlenen aan het realiseren van deze voorziening aan de Parklaan.

De provincie heeft de nut en noodzaak van de voorziening onderschreven en mede vanwege de voorgestane, zorgvuldige landschappelijk inpassing toestemming verleend om te bouwen buiten het zogeheten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).

De wijziging van het bestemmingsplan is in goed overleg met de partners opgesteld en beoordeeld door onder andere de Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord en Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Gebleken is dat het plan aan de relevante voorschriften en omgevingsfactoren voldoet.

Naar ons oordeel is het plan met zorg voor zowel de toekomstige bewoners, de omwonenden als de aanwezige landschappelijke kwaliteit ontwikkeld.

Kanttekeningen / alternatieven

Zoals vermeld hebben de initiatiefnemers diverse locaties op hun geschiktheid onderzocht en is de locatie aan de Parklaan de uiteindelijk gewenste locatie.

Draagvlak

Naar aanleiding van reacties van zowel instanties als omwonenden in de voorbereidingsfase 'inspraak en vooroverleg' zijn er aanpassingen doorgevoerd in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Zo zijn bijvoorbeeld de doelgroep van bewoners aangescherpt, de oppervlakte van een dagbestedingsvoorziening teruggebracht en is de 'Villa' in zuidelijke richting opgeschoven om meer afstand tussen de woningen aan de P.J. Jongstraat te realiseren. Hierdoor is tevens de mogelijkheid ontstaan om – in de toekomst – (openbare) parkeerplaatsen te maken.

In de bijlage "beantwoording vooroverleg en inspraakreacties" d.d. 16-07-2018 treft uw raad een volledig overzicht aan van de reacties en de aanpassingen van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, gaf omwonenden aanleiding op het plan te reageren. Hiervoor verwijzen wij uw raad naar de bijlage "notitie reacties op ingekomen zienswijzen" d.d. 06-02-2019, waarin een verkorte weergave van de zienswijzen is vermeld, evenals onze reactie daarop. Behoudens een aanscherping van teksten in de toelichting van het bestemmingsplan gaven geen van de zienswijzen ons aanleiding het juridische deel van het bestemmingsplan aan te passen.

Planning, evaluatie en verantwoording

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd (www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan of door belanghebbenden die niet tijdig hun zienswijze over het ontwerp naar voren hebben gebracht en kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Ook kan door een belanghebbende die bedenkingen heeft tegen de bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen, gedurende bovenvermelde termijn beroep worden ingesteld tegen deze wijzigingen.

Een beroepschrift moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De kennisgeving van de vaststelling wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Financiën

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd "bouwplan" (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. Dit bestemmingplan is een op uitvoering gericht bouwplan waardoor het nodig een exploitatieplan vast te stellen of de betaling van de kosten op een andere manier verzekerd zijn.

Met de initiatiefnemer zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het verhaal van de gemeentelijke kosten. Het is dus niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Met het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan is er sprake van een nieuwe planologische situatie. Hierdoor is er mogelijk sprake van planschade voor omwonenden. Dit risico is door een clause in de anterieure overeenkomst afgewenteld op de initiatiefnemers.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat alle kosten van dit project voor rekening en risico komen van de initiatiefnemers.

Bovenkarspel, 19 februari 2019

Burgemeester en wethouders van Stede Broec

De secretaris,

De burgemeester,

A. Huisman

R.A.P. Wortelboer

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: 368435

De raad van de gemeente Stede Broec;

Overwegende dat:

dat het plan voor woon-zorg-voorziening 'Villa Oigenwois' voorziet in een behoefte;

voor het realiseren van de woon-zorg-voorziening het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2010' partiel gewijzigd moet worden;

dat hiertoe een bestemmingsplan is voorbereid die ook voorziet in de sanering van nabijgelegen glasopstanden;

dat naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 4 zienswijzen zijn ingediend door omwonenden en 5 door (overleg)instanties;

dat de ingediende zienswijzen slechts aanleiding geven tot tekstuele aanscherpingen in de toelichting van het bestemmingsplan;

dat er vanuit de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor dit bouwplan;

dat de toelichting van het bestemmingsplan aantoont dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

gelet op het advies van de commissie Grondgebiedzaken van 11-3-2019

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 februari 2019

b e s l u i t :

1. De digitale versie van het bestemmingsplan "Parklaan 2017", met bestandskenmerk NL.IMRO.0532.BPParklaan2017-VA01 vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond BGT, d.d. 9-11-2018;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Stede Broec in zijn openbare vergadering van 25 april 2019.

De raad voornoemd,
de griffier,



Y.P.A. Hermans

de voorzitter,



R.A.R. Wortelboer

Notitie reacties op ingekomen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019 (zes weken) ter inzage gelegen bij de gemeente Stede Broec, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder.

Gedurende deze periode konden de stukken eveneens online worden ingezien op de landelijke voorziening <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> onder plan-identificatienummer: NL.IMRO.0532.BPParklaan2017-ON01

Er zijn 5 zienswijzen ontvangen van overleginstanties en 4 van particulieren:

- Gemeente Medemblik
- Gasunie
- Provincie Noord-Holland
- Regionale Uitvoeringsdienst (RUD)
- Veiligheidsregio

De 4 zienswijzen van particulieren zijn aangegeven als indieners 1 t/ 4

De gemeente **Medemblik** heeft aangegeven geen opmerkingen te maken.

De **Gasunie** geeft aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt en dat er derhalve geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

De **Provincie Noord-Holland** vraagt om nadere informatie over het inrichtingsplan op de locatie

Reactie

Op pagina 3 van de toelichting van het bestemmingsplan is de inrichting van het perceel van het zorgcomplex weergegeven (afb. 4). Uitgangspunt is een doelmatige indeling en aankleding conform de behoefte van de bewoners en de aanvullende voorzieningen voor de gewenste activiteiten. Daarnaast is rekening gehouden met het minder zichtbaar maken van de noodzakelijke eigen parkeervoorziening door het toepassen van een haag en een kleinschalige bomenreeks aan de noordzijde van het perceel.

Als noodzakelijke voorziening ter bescherming tegen het eventueel bespuiten van gewassen op de agrarische gronden is op de westgrens van het perceel eveneens een haag en bomenrij gepland. Voor het overige is gekozen voor een erf met gazon en enkele vrijstaande bomen, zodat hier nog sprake kan zijn van een redelijke openheid.

Daarenboven is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemers ter goedkeuring van de gemeente een meer gedetailleerd inrichtingsplan opstellen met o.a. een verantwoording van de soortenkeuze van de beplanting ter bevestiging van het streekeigen karakter.

De gemeente zal voordat zij met het inrichtingsplan instemt ook de provincie daarvan kennis laten nemen.

De **RUD** vraagt tekstuele aandacht voor de volgende zaken:

- a. de geluidsproductie van de nieuwbouw m.b.t. verkeer en installaties;
- b. correctie van de tekst m.b.t. gebiedsbescherming in de paragraaf 4.7;
- c. motivering van de afwijking van de minimale afstand voor de 'spuitzone';
- d. Aangeven dat er een melding 'Activiteitenbesluit' moet worden gedaan. (4 weken voordat het bedrijf wordt beëindigd).

Reactie

- Ad. a: Aangegeven is dat het zorgcomplex slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen genereert (par. 4.2) en dat sprake is van een snelheidsbeperking (par. 4.1.4). Dit betreffende bij de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen (65 meter), betekent dat de overlast bij genoemde woningen van het geluid van dichtslaande portieren en optrekkende auto's geen onevenredige hinder kunnen veroorzaken.

Het zorgcomplex heeft geen geluidproducerende installaties, maar afgezien daarvan is de hiervoor genoemde afstand voldoende garantie voor het niet veroorzaken van enige hinder.

Ad. b: Tekst is bijgesteld (pag. 17 van de toelichting).

Ad. c: Er is geen wetgeving inzake richtafstanden bij het spuiten van gewassen. De VNG geeft wel een richtafstand van 10 meter in geval van de aanwezigheid van 'gemengd' gebied (zoals bv. de P.J. Jongstraat). Dit is dus geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling. Wel is sprake van een 'vuistregel' voor een spuitzone-afstand van 50 meter, als het de nabijheid van woningen betreft. Genoemde afstand is niet exact onderbouwd; deze afstand is gekozen omdat het blootstellingsrisico van meerdere factoren afhankelijk is, zoals de betreffende gewassen, gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. In ieder geval is een 50 meter-zone bij de onderhavige ontwikkeling niet haalbaar. De gevel van het zorgcentrum ligt op 14 meter van de insteek van de sloot aan de westzijde van de locatie; de terrassen liggen op 13 meter.

Om het blootstellingsrisico te minimaliseren zijn bij de beantwoording van de inspraakreacties een aantal maatregelen genoemd:

- er is in het bestemmingsplan geregeld, dat fruitbomen niet zijn toegestaan;
- er zullen afspraken worden gemaakt, dat niet wordt gespoten bij harde wind of een 'verkeerde' windrichting;
- in de nabijheid van de sloot zullen extra maatregelen voorkomen dat de bestrijdingsmiddelen in het oppervlaktewater kunnen komen; dit betekent ook dat de bestrijdingsmiddelen het erf van het zorgcentrum niet kunnen bereiken;
- de westgrens van het perceel van het zorgcentrum zal ter plaatse van het gebouw beplant worden met een bomenreeks in samenhang met een dichte haag van laagopgaande beplanting.

Ad. d: Dit is alsnog aangegeven bij de beschrijving van de nieuwe ontwikkeling op blz. 3

De **Veiligheidsregio** geeft aan dat voor de opkomsttijd voor een woongebouw met verminderd zelfredzamen 6 minuten geldt en voor een gezondheidszorggebouw 8 minuten, terwijl dit voor de avond/weekend/nachtperiode op 9,33 minuten en voor de dagsituatie op 11,11 is berekend. Geadviseerd wordt om verkeersremmende maatregelen nabij het plangebied zoveel mogelijk te beperken.

Reactie

Dit advies zal worden doorgegeven aan de daarvoor verantwoordelijke dienst, met het verzoek om een en ander met de Veiligheidsregio te overleggen.

Zienswijze **indiener 1**

Geeft aan dat zij - mede gezien de aanpassingen n.a.v. de eerdere zienswijzen - positief gestemd zijn over de ontwikkeling.

Een kanttekening wordt gezet bij de mededeling in de tekstbijlage 'de ladder', dat gezocht zal worden naar de mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren.

Gevraagd wordt tevens de nieuwe voert aan te sluiten op het stelsel van vaarroutes met een brug..

Reactie

De bijlage betreffende 'de ladder' is gedateerd en heeft zijn functie in de aanlooperperiode van de ontwikkeling van het bestemmingsplan gehad. Er zal, zoals in de toelichting op het bestemmingsplan ook is verwoord, geen sprake meer zijn van een dienstwoning.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in het doorvaarbaar maken met een brug. De suggestie is ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze **indiener 2**

De Indiener herhaalt zijn eerder geuite bezwaren, vult deze aan met een chronologisch overzicht van het ontwikkelingsproces en adviseert het plan voor te leggen aan de commissie MOOI Noord Holland. Verder zou de welstandstoets van de stadsbouwmeester herzien moeten worden en wordt geadviseerd om de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie te raadplegen.

Reactie

De uitgebreide kanttekeningen en bezwaren zijn besproken in de 'Notitie beantwoording vooroverleg en inspraakreacties', zoals die is bijgevoegd aan het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe gezichtspunten naar voren gebracht, zodat volstaan kan worden met een verwijzing naar genoemde notitie.

M.b.t. de omvang en schaal van het zorgcomplex wordt nadrukkelijk van mening verschild.

Voor een schaalvergelijking van Villa Oigenwois met een regulier blokje rijenhuizen, zie bijlage.

Zienswijze **indiener 3**

Verwoord wordt twijfel aan de noodzaak van het aantal bewoners, de omvang van het complex en de feitelijke realisering van het zorgcomplex; verwezen wordt naar andere geschikte locaties. De initiatiefnemer van het zorgcomplex wordt verweten onjuistheden te verkondigen en er wordt getwijfeld aan de motieven.

Reactie

Genoemde bezwaren zijn eerder aan de orde geweest en uitgebreid besproken in de 'Notitie beantwoording vooroverleg en inspraakreacties'. Kortheidshalve wordt verwezen naar deze notitie. De opmerking ten aanzien van de samenstelling van de initiatiefnemers is voor kennisgeving aangenomen.

Voor de opmerkingen over de omvang van het zorgcomplex wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener 2.

Zienswijze **indiener 4**

Aangegeven wordt dat bezwaar gemaakt wordt tegen het plan. omdat de wijze van communiceren [over het plan] maakt, dat zij zich niet gehoord voelen. De informatie wordt als onjuist ervaren.

Reactie

De voorgeschreven procedures voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn gevolgd, inclusief de verplichte publicaties. Daarnaast zijn er diverse informatiemomenten gegeven. Op vermeende onjuistheden is het plan gecontroleerd in onder andere de 'Notitie beantwoording vooroverleg en inspraakreacties'.

Wij zijn van oordeel dat zowel procedureel als inhoudelijk deze wijziging van het bestemmingsplan met voldoende zorgvuldigheid tot stand is gekomen.

