

Notitie beantwoording reacties “Open Waard”



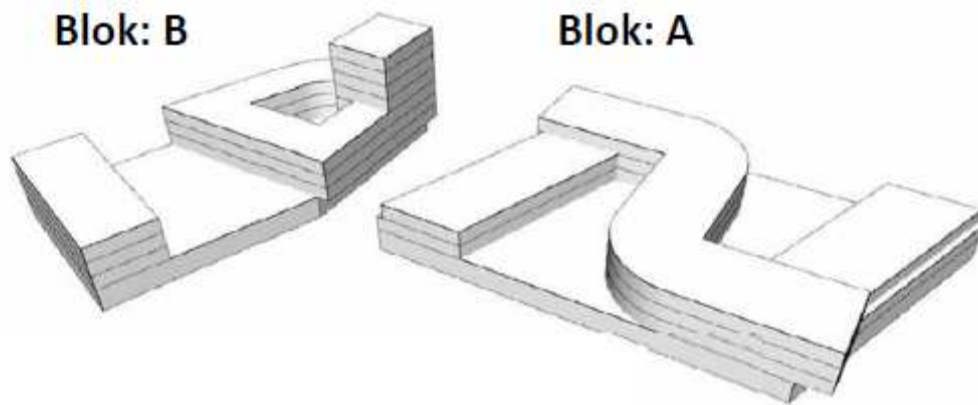
Hoort bij het collegebesluit van 3 december 2013

Inleiding

Zorginstelling ‘de Open Waard’ is aan hard aan vernieuwing toe. Ook het naastgelegen wijkwinkelcentrum is verouderd. HW Wonen werkt samen met de Stichting Alerimus (hierna: Alerimus) aan een nieuwbouwplan waardoor het zorgaanbod in Oud- Beijerland en de Hoekse Waard wordt gemoderniseerd.

Het plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe gebouwen. In het eerste gebouw (blok A) zal door Alerimus de zorginstelling “de Open Waard” worden gevestigd. In het gebouw komen lichte zorgwoningen, een woondeel intensieve zorg en andere voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, een restaurant met buurtcentrum en een supermarkt. In het tweede gebouw (Blok B) komen zelfstandige (huur)woningen en parkeergelegenheid.

Beide gebouwen krijgen een duidelijke plint waarin de voorzieningen gehuisvest kunnen worden. De gebouwen worden gelaagd opgebouwd. Gebouw A heeft maximaal 4 lagen. Gebouw B heeft ook maximaal 4 lagen en op de hoek een terugliggend hoogteaccent van maximaal 8 lagen.



De ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom is besloten om een voorontwerp-bestemmingsplan op te stellen. Dit plan heeft met ingang van 4 juni 2012 op grond van de Inspraakverordening ter inzage gelegen. In die periode konden belangstellenden op het plan reageren. Van deze mogelijkheid is door een aantal personen gebruik gemaakt.

Reacties: op hoofdlijnen samengevat

In deze Notitie geven we een antwoord op de gemaakte opmerkingen en de gestelde vragen. Alle reacties zijn in het onderstaande samengevat. In verband met de bescherming van privégegevens worden er geen namen noemend in dit stuk. Daarom kan het lastig zijn om de door u gestelde vraag terug te zien.

Er zijn 8 inspraakreacties ingediend en er zijn 3 overlegreacties ontvangen.

1. Inspraakreacties

Inspreker 1, bewoner van de Zoomwijcklaan
--

Reactie

1. Is de vernieuwing van de Open Waard werkelijk noodzakelijk. Het plaatsen van ouderen in een tijdelijke opvanglocatie is niet wenselijk.
2. De naam “wijkwinkelcentrum” is onjuist gelet op de geringe omvang. Waarom staan de winkels nu leeg?
3. De bouw zal overlast veroorzaken. Renovatie is beter.
4. Inspreker vraagt aandacht voor de doorstroming op de woningmarkt

Beantwoording

1. De noodzaak van vernieuwing van de Open Waard staat vast. De gebruiker van het pand, Alerimus, heeft geconstateerd dat het pand verouderd is en niet meer voldoet aan de geldende regels. Dit probleem speelde ook bij andere zorglocaties. De gemeenteraad heeft hierom al in 2008 besloten om in te stemmen met een visie voor de herontwikkeling van de zorglocaties in Oud-Beijerland. Om die ontwikkeling goed vorm te kunnen geven heeft HW Wonen in 2010 het verouderde wijkwinkelcentrum aangekocht. Hierdoor wordt het mogelijk om een totaalconcept te realiseren waarbij wonen en zorg worden geïntegreerd met andere functies. Bij de planvorming is aandacht besteed aan fasering. De verhuizing naar een tijdelijke locatie is onontkoombaar omdat het nieuwe gebouw (Blok A) komt op de plaats van de huidige zorglocatie. De oude ‘Open Waard’ moet dus worden gesloopt voordat met de nieuwbouw kan worden begonnen.
2. Wij hebben gemeend de term “wijkwinkelcentrum” te mogen gebruiken omdat er op deze locatie niet alleen een supermarkt maar ook een beperkt aantal andere winkels en horeca is gevestigd. Leegstand van winkels is in het hele land een probleem. Op deze locatie speelt bovendien een rol dat bekend is dat het pand op termijn gesloopt gaat worden. Er wordt nog wel gezocht naar tijdelijke gebruikers.
3. Renovatie is om financiële en bouwkundige redenen niet haalbaar. Het Rijksbeleid is gericht op een scheiding tussen wonen en zorg. Ouderen moeten zo lang mogelijk in staat worden gesteld om zelfstandig te wonen. Door de nieuwbouw van zowel de Open Waard als van het winkelcentrum wordt het mogelijk om zorg, wonen en voorzieningen te integreren op een wijze die bij een renovatie niet mogelijk is, maar die wel voldoet aan de eisen van deze tijd.
4. De doorstroming op de woningmarkt is inderdaad een punt van aandacht. In dit project is sprake van een flexibel woningbouwprogramma waarbij woningen worden gebouwd voor de doelgroepen starters en senioren.

Inspreker 2, bewoner van de Zoomwijcklaan en familielid bewoner Open Waard

Reactie

Inspreker vindt het ongewenst dat de zorgkamers op de 3^e verdieping een toilet- en badruimte delen. De privacy komt hierdoor in het geding.

Beantwoording

De inrichting van de zorgplaatsen is een zaak van Alerimus. In de afgelopen periode zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd aan het plan. Er zijn geen zorgkamers meer in het plan die een badkamer delen. Alle woningen hebben een eigen badkamer. In het deel intensieve zorg is nog wel één extra gemeenschappelijke badkamer opgenomen met een vast bad.

Inspreker 3, bewoner Grutto

Reactie

1. Omwonenden zijn niet – zoals toegezegd – vroegtijdig bij de planvorming betrokken hetgeen inspreker nu dwingt om een reactie in te dienen.
2. De gevolgen voor het milieu en het verkeer zijn nog onvoldoende inzichtelijk.
3. Inspreker vindt de kwaliteit van deze ontwikkeling voldoende maar betwijfelt of het uiteindelijke plan na realisatie voldoende kwaliteit zal hebben.

Beantwoording

1. De plannen zijn juist in een zo vroeg mogelijk stadium ter inzage gelegd waarbij de mogelijkheid is geboden om te reageren.
2. De details van de ontwikkeling worden later uitgewerkt. In het op te stellen ontwerp bestemmingsplan zal ingegaan worden op de gevolgen voor het milieu en het verkeer. Naarmate het bouwplan verder wordt uitgewerkt, zal de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden uitgebreid. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan gereed is zal dit ook ter visie worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Het bestemmingsplan zal uiteindelijk door de gemeenteraad worden vastgesteld.
3. Een belangrijke stap in de planvorming is het opstellen van een inrichtingsplan. De uiteindelijke kwaliteit van het project zal niet alleen afhangen van het uiterlijk van het gebouw maar ook van de inrichting van de openbare ruimte. Gebouw en buitenruimte moeten elkaar versterken. Dit punt heeft onze aandacht en wij hebben er vertrouwen in dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied sterk zal verbeteren.

Inspreker 4, bewoner van de Zoomwijcklaan

Reactie

1. Het is van belang dat er een pinautomaat komt in het nieuwe centrum.
2. In het gezondheidscentrum zou ook een tandartsenpraktijk moeten komen.
3. Graag een zebrapad aanleggen op de Zoomwijcklaan.

Beantwoording

1. Alerimus heeft in augustus 2012 een visiedocument voor de Open Waard opgesteld. In dit document wordt beschreven welke voorzieningen kunnen worden opgenomen in het zorggebouw. Een pinautomaat wordt hierbij genoemd. De meerwaarde hiervan wordt onderkend maar Alerimus is hierbij afhankelijk van de bereidheid van anderen (banken of bijvoorbeeld de Aldi) om deze voorziening te realiseren. Of de pinautomaat daadwerkelijk kan worden gerealiseerd is dus nog niet duidelijk.
2. In het gebouw wordt een multidisciplinair gezondheidscentrum gerealiseerd onder verantwoordelijkheid van Groepscafe. Zij hebben hiertoe overeenkomsten gesloten met diverse zorgverleners waaronder een huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapeut, psychiatrie en een bloedlaboratorium. In principe gaat het hierbij om eerstelijns gezondheidszorg. De tandartszorg maakt hier geen deel van uit.
3. Bij de herinrichting van het gebied zal aandacht worden besteed aan veilige oversteekmogelijkheden. De suggestie van een zebrapad wordt daarbij meegenomen maar onderzocht moet worden of deze maatregel passend is op deze plaats.

Inspreker 5, Bewoner Fazant

Reactie

1. Inspreker is blij met de ontwikkeling en hoopt in aanmerking te kunnen komen voor een woning.

Beantwoording

Op dit moment is nog niet aan te geven of inspreker in aanmerking kan komen voor een woning. Meer informatie over doelgroep en beschikbaarheid van de zelfstandige (huur)woningen in Blok B is in een later stadium te verkrijgen bij de ontwikkelaar HW Wonen.

Inspreker 6, bewoner Grutto

Reactie

1. Inspreker stemt niet in met het plan omdat de nieuwe gebouwen hoger worden dan de bestaande gebouwen. Hierdoor verandert de omgeving van karakter. Gevraagd wordt of de woningen in de omgeving ook mogen worden verhoogd.
2. Inspreker vraagt of de welstandscommissie instemt met het plan.
3. Het verkeer zal toenemen. Onduidelijk is of er maatregelen zijn getroffen om dit te voorkomen.
4. Waarom is er geen fusie gezocht met de Egmontshof?
5. Inspreker vraagt of er voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd.
6. Hoe is het project gefinancierd? Leidt de ontwikkeling tot een verhoging van de gemeentelijke belastingen?
7. Inspreker vindt dat de schade voor de vermindering van het uitzicht vergoed moet worden.

Beantwoording

1. Delen van de beide nieuwe gebouwen worden inderdaad hoger dan de bestaande gebouwen van de Open Waard. Die zijn ook al hoger dan meeste gebouwen in de omgeving. Vanwege de specifieke situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande omgeving wordt de voorgestane hoogte van de gebouwen vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht. Regels voor het veranderen van bestaande woningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Wonen'. Hierin is bepaald welke goot- en nokhoogte gebouwen mogen hebben. Het bestemmingsplan voorziet ook in een regeling voor aan- en uitbouwen bij woningen. De mogelijkheden hiervoor zullen niet worden verruimd.
2. In de wet is bepaald dat gebouwen moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand (art. 2.10 Wabo). Of dit het geval is wordt beoordeeld door een onafhankelijke welstandscommissie. Omdat het hier om een ingrijpende ruimtelijke wijziging gaat is besloten om een beeldkwaliteitsplan Open Waard op te stellen. De welstandscommissie beoordeelt het plan vervolgens op basis van de welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan en de hierin opgenomen welstandscriteria zullen binnenkort op grond van de Inspraakverordening ter inzage worden gelegd waarna zij ter besluitvorming voor worden gelegd aan de gemeenteraad. Pas na vaststelling door de gemeenteraad kan de welstandscommissie een definitief advies ten aanzien van het plan voor de nieuwbouw uitbrengen. Op dit moment is er dus nog geen positief welstandsadvies. Binnenkort ontvangen omwonenden nadere informatie over de procedure rondom het beeldkwaliteitsplan.
3. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de verkeerseffecten van het plan. Daaruit blijkt dat door de ontwikkeling inderdaad een sprake zal zijn van een verkeerstoename in het gebied. De bestaande wegen in het gebied hebben voldoende capaciteit om die toename op te vangen. Belangrijker is dat door de herontwikkeling de verkeersafwikkeling op en rond het terrein zal veranderen. In het nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt hier uiteraard aandacht aan besteed.
4. Zorginstelling Alerimus en Zorginstelling Zorgwaard zijn twee verschillende organisaties die op eigen wijze en op basis van een geheel eigen identiteit invulling geven aan hun doelstelling. Of tussen deze zorginstellingen een eventuele samenwerking kan ontstaan is niet ter beoordeling van de gemeente.

5. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt een parkeerbalans opgenomen. Het op basis van deze balans berekende aantal parkeerplaatsen zal in en om het gebied worden aangelegd.
6. Het gehele project wordt ontwikkeld en dus gefinancierd door HW Wonen. De gemeentelijke bijdrage is beperkt tot de inbreng van het bestaande wijkcentrum met onderliggende grond en een deel van de bestaande openbare ruimte (gemeentegrond). Hiervoor krijgt de gemeente van HW Wonen na realisatie van de nieuwbouw een volledig nieuw ingericht openbaar gebied in eigendom terug. De gemeente loopt bij deze ontwikkeling dus geen enkel financieel risico.
7. Wij zijn van mening dat de gebouwen stedenbouwkundig goed zijn ingepast en dat er geen sprake zal zijn van vermindering van uitzicht voor omwonenden. Na de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan op basis waarvan de bouw van de nieuwe gebouwen mogelijk wordt, ontstaat de mogelijkheid om een eventueel planschadeverzoek in te dienen. Indien inspreker op dat moment meent dat er sprake is van een waardevermindering kan hij een planschadeverzoek bij de gemeente indienen. Meer informatie over deze procedure wordt op verzoek verstrekt.

Inspreker 7, familielid van bewoner Open Waard

Reactie

1. Inspreker vindt het jammer dat er geen tuinen of balkons worden gerealiseerd.

Beantwoording

1. Het plan wordt op onderdelen door HW Wonen aangepast. In het nieuwe ontwerp voor gebouw A zijn wel balkons en daktuinen opgenomen. Er is nog geen nieuw ontwerp voor gebouw B.

Inspreker 8, bewoner Klompenmaker

Reactie

1. Het gebouw past voor wat betreft de architectuur niet bij de wijk vanwege de hoogte en de architectonische uitwerking.
2. Het afbreken van de Open Waard leidt tot kapitaalvernietiging.
3. De woningen komen ook beschikbaar voor mensen van buiten Oud-Beijerland
4. De woonkwaliteit in de Zoomwijk wordt aangetast.

Beantwoording

1. Wij zijn van mening dat het gebouw stedenbouwkundig goed aansluit bij de wijk. Zoals in het voorgaande bij Inspreker 6 onder punt 2 al is opgemerkt, zal het uiterlijk van het gebouw worden voorgelegd aan de onafhankelijke welstandscommissie. De welstandscommissie zal het plan toetsen aan nog vast te stellen welstandscriteria. Vanwege de omvang van de ruimtelijke ingreep is besloten om een apart beeldkwaliteitsplan voor de Open Waard, waarin de welstandscriteria worden opgenomen, op te stellen. Binnenkort zal dit beeldkwaliteitsplan met hierin opgenomen welstandscriteria afzonderlijk voor inspraak ter inzage worden gelegd. Pas na vaststelling door de gemeenteraad kan de welstandscommissie een definitief advies ten aanzien van het plan voor de nieuwbouw uitbrengen. Op dit moment is er dus nog geen positief welstandsadvies. Binnenkort ontvangen omwonenden nadere informatie over de procedure rondom het beeldkwaliteitsplan.
2. Het bestaande winkelcentrum en de Open Waard zijn eigendom van HW Wonen. Alle gebouwen in het gebied zijn verouderd en niet langer meer geschikt voor het beoogde gebruik. Renovatie is om financiële en bouwkundige redenen niet haalbaar. Door de nieuwbouw van zowel de Open Waard als van het winkelcentrum te combineren wordt het mogelijk om zorg, wonen en voorzieningen te integreren op een wijze die voldoet aan de eisen van deze tijd
3. Het is inderdaad mogelijk dat de woningen beschikbaar komen voor mensen van buiten Oud-Beijerland. Er is namelijk sprake van een regionale woningmarkt. Alle gemeenten in de Hoekse Waard maken hierover gezamenlijk afspraken en het is dus niet alleen mogelijk maar juist ook gewenst dat de woningen voor inwoners van buiten Oud-Beijerland beschikbaar komen. De regio maakt afspraken over de woningbouwproductie voor haar eigen behoefte maar juridisch is het niet uit te sluiten dat woningen beschikbaar komen voor personen van buiten de Hoekse

Waard. Met HW Wonen zijn wel afspraken gemaakt over het aanbieden van huurwoningen en koopwoningen in bepaalde prijsklassen. Die afspraken gelden ook voor bestaande woningen die te huur of te koop worden aangeboden.

4. Het project wordt gerealiseerd om de woonkwaliteit in de wijk te verbeteren. De openbare ruimte in het gebied heeft nu weinig kwaliteit. Het bestaande gebied is voornamelijk ingericht met parkeerplaatsen en er is geen sprake van een aangename verblijfsruimte. De realisatie van een ruim plein met verblijfskwaliteit en een ruim openbaar gebied met veel aandacht voor groen is een van de speerpunten van deze herontwikkeling.

Conclusie

Uit de ingediende inspraakreacties blijkt dat een deel van de omwonenden vreest dat de nieuwe gebouwen te hoog zullen worden en dat er door de nieuwe ontwikkeling een onaantrekkelijk gebied ontstaat. Ons college deelt die vrees niet. De nieuwe ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van nieuw modern woonzorgcomplex, bestaande uit twee moderne gebouwen. Het zorggebouw komt tegemoet aan de vraag naar zorgplaatsen en in dit gebouw wordt een aantal voor de wijk belangrijke voorzieningen gehuisvest.

Het toekomstig woongebouw zal tegemoet komen aan de vraag naar zelfstandige woonruimte, in de nabijheid van diverse voorzieningen, waaronder zorgdiensten.

Uit de inspraakreacties blijkt verder dat bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte voldoende aandacht moet worden besteed aan belangrijke zaken als de verkeer- en parkeercapaciteit. Deze punten worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling.

1. Overlegreacties

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Omdat er met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd zal de Veiligheidsregio geen gebruik maken van haar adviesrecht.

Provincie Zuid-Holland

Het vooroverleg met de provincie is langs digitale weg afgehandeld. Omdat het plan voldoet aan de Verordening Ruimte is het niet noodzakelijk om het plan aan de provincie toe te sturen. Het vereiste vooroverleg is hiermee afgerond.

Waterschap Hollandse Delta

Het Waterschap Hollandse Delta geeft aan dat in de waterparagraaf de berekening van de toename van het verhard oppervlak wordt gemist. Voor het overige zijn er geen opmerkingen.

Aan de gemaakte opmerking zal in het ontwerp-bestemmingsplan tegemoet worden gekomen. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak omdat ook in de bestaande situatie het gebied nagenoeg geheel verhard is.