



Raadsvoorstel

Aan de raad

Agendapunt: 10
Oud-Beijerland, 26 mei 2015

Ons kenmerk: Z-15.17878
Algemeen besluit nr. 5582

Vaststelling bestemmingsplan De Open Waard
--

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit vaststelling bestemmingsplan De Open Waard en in te stemmen met deel II van de "Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen Project De Open Waard", incl. Staat van wijzigingen;
2. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "De Open Waard" met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2012015-VG99 waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0584.BPWONEN2012015-VG99.dwg als ondergrond is gebruikt gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.
4. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit hogere waarden en de ontwerp-omgevingsvergunningen, alsmede deel I en III van de "Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen Project De Open Waard";

Overwegingen:

1 Toelichting:

a. voorgeschiedenis

Een woonservicezone met twee nieuwe gebouwen

Zorginstelling 'de Open Waard' is hard aan vernieuwing toe. Ook het naastgelegen wijkwinkelcentrum is verouderd. HW Wonen werkt samen met de Stichting Alerimus aan een nieuwbouwplan waardoor het zorgaanbod in Oud-Beijerland en de Hoekse Waard wordt gemoderniseerd. Het voorliggende 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 (extramurale zorgindicatie), een woondeel met intensieve zorg (intramurale zorgindicatie) en andere voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, een restaurant met activiteitencentrum en een supermarkt. In het tweede gebouw (Blok B) komen 50 zelfstandige (huur)woningen. 17 woningen zullen als sociaal bereikbaar worden aangemerkt en 33 woningen als (midden)duur. Tevens voorziet het gebouw in commerciële ruimte op de begane grond (horeca en maatschappelijke voorzieningen) en een gebouwde parkeeroplossing (stalling). Voor beide blokken zijn inmiddels de aanvragen om

omgevingsvergunning ingediend

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voornoemde voorontwerpbestemmingsplan, dat de herontwikkeling van het gebied rond "De Open Waard" mogelijk maakt, heeft met ingang van 4 juni 2012 op grond van de inspraakverordening ter inzage gelegen. Gedurende die periode is een aantal inspraakreacties ontvangen. In een aparte notitie zijn alle reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Wij hebben op ... besloten om deze notitie vast te stellen (zie bijlage 2 bij de Toelichting bij het bestemmingsplan).

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de beginperiode zijn op 17 en 19 maart informatie-avonden georganiseerd voor ondernemers resp. omwonenden en anderszins geïnteresseerden. Gedurende deze periode zijn 34 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen en gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in deel II van de Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen Project De Open Waard, die als aparte bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

De zienswijzen richten zich zeer kort samengevat met name op het hoogteaccent van het woongebouw en het parkeren. Met verwijzing naar hetgeen hieromtrent in de betreffende Nota is opgenomen, hebben de ingebrachte zienswijzen geleid tot een beperkt aantal wijzigingen (zie Staat van wijzigingen als onderdeel van de Nota).

Onder andere is voor wat betreft de berekeningswijze van de parkeerbehoefte een second-opinion opgevraagd bij het gespecialiseerde bureau Goudappel Coffeng. Op basis hiervan is het onderdeel parkeren aangescherpt. Overigens concludeert Goudappel Coffeng dat binnen het plangebied ook na deze aanpassingen voldoende parkeerruimte in het plangebied aanwezig is. Hoewel er aldus geen directe aanleiding bestaat voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan (Regels en Verbeelding), zijn wij echter tegelijkertijd van mening dat enige flexibiliteit bij de aanleg van extra parkeerplaatsen in de toekomst wellicht wenselijk kan zijn. Om die reden stellen wij voor om de bestemming "Groen" aan de Nieuwe Molenaar (zuidoostzijde plangebied) te wijzigen in de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming is de instandhouding van de bestaande groenvoorziening mogelijk, maar bestaat tevens de mogelijkheid om in de toekomst extra parkeervoorzieningen aan te leggen.

b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument

Zorgcentrum De Open Waard is aan vernieuwing toe. De woon-en leefomstandigheden van de bewoners zijn niet meer van deze tijd en voldoen niet meer aan de eisen. De opzet van De Open Waard sluit ook niet meer aan bij de koers van het rijk om ouderen lander zelfstandig te laten wonen door goede voorzieningen in en om de zelfstandige woningen te realiseren. Het winkelcentrum dat zich naast de Open Waard bevindt is ook aan vervanging toe. Daarom is besloten het totale gebied aan te pakken en beide complexen te vernieuwen en te verenigen. Op deze manier verandert het gebied van een onopvallend winkelcentrum met een losstaand oud zorggebouw, naar een moderne woonservicezone. Het complex krijgt hiermee niet alleen een functie voor de bewoners van de Open Waard maar voor de hele Zoomwijk.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal ruimte bieden aan zowel intramurale als extramurale zorgwoningen met bijpassende zorgvoorzieningen (o.a. HOED, fysiotherapie, apotheek), winkelveorzieningen en een buurthuis en een bedrijfsrestaurant. Het woongebouw biedt ruimte voor aanvullende woningbouw, geschikt voor ouderen, die kwantitatief als kwalitatief is afgestemd om de regionale behoefte aan deze vorm van (beschut) wonen, met aanvullende wijkgerichte horeca-en maatschappelijke voorzieningen. De Open Waard wordt hiermee één van de drie woonservicezones in Oud-Beijerland. Onderhavig

4 Hoe gaan we dit bereiken:

a. voorstel

Door de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het mogelijk om de omgevingsvergunningen voor het woonzorgcomplex en het woongebouw te verlenen. In de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de haalbaarheid.

b. proces/planning

Ten behoeve van dit project is een communicatieplan opgesteld. Omwonenden worden zowel via nieuwsbrieven, via de krant en via de nieuwe media op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Planning is dat na het voorliggende besluit (bestemmingsplan) door uw raad, ons college zal kunnen overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunningen. De betreffende gecoördineerde besluiten (hogere waarden, bestemmingsplan en omgevingsvergunning) zullen vervolgens gelijktijdig bekend worden gemaakt, waarbij de beroepsgang in één procedure en bij één instantie (Afdeling Rechtspraak van de Raad van State) zal plaatsvinden. Het Beeldkwaliteitsplan is als zodanig niet vatbaar voor beroep.

De gronden in het plangebied zijn nagenoeg geheel in eigendom van HW Wonen en de gemeente. Er zijn nog twee particuliere grondeigenaren. Met een van hen is tussen HW Wonen een overeenkomst. Met de andere eigenaar zijn constructieve gesprekken gaande. Op dit moment kan echter niet ingeschat worden of nog voor besluitvorming door de raad tot minnelijke verwerving kan worden gekomen. Nadat het bestemmingsplan eenmaal is vastgesteld kan dit plan ingezet worden als zogenoemde onteigeningstitel. De daadwerkelijke onteigeningsprocedure zal middels een apart raadsbesluit in gang moeten worden gezet en zal uiterst zorgvuldig moeten worden ingestoken. Er is hiervoor externe expertise ingeschakeld.

5 Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:

Wij hebben met HW Wonen een overeenkomst gesloten (art. 6.12 Wro) over de kosten van dit project. U bent hierover afzonderlijk geïnformeerd. Het is daarom niet nodig om op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen.

6 Bijlagen/ter inzage gelegde documenten:

1. Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen project De Open Waard, inclusief Staat van wijzigingen;
2. Bestemmingsplan "De Open Waard" (Toelichting, Regels en Verbeelding);
3. Ingediende zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten (ter inzage)

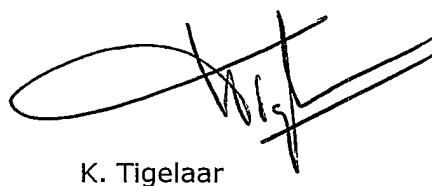
Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

De secretaris,

De burgemeester,



R.S.M. Heintjes



K. Tigelaar

bestemmingsplan maakt de vorenstaande herontwikkeling mogelijk.

Op grond van de Coördinatieverordening die door uw raad op 8 mei 2012 is vastgesteld zijn de volgende besluiten op grond van artikel 3.30 Wro gelijktijdig voorbereid:

- Het onderhavige bestemmingsplan De Open Waard
- De omgevingsvergunningen voor beide gebouwen (zorgcentrum + woongebouw)
- Het besluit hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder.

Deze stukken hebben gezamenlijk met ingang van 7 maart 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Uw raad is bevoegd om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen. Ons college heeft inmiddels het besluit hogere waarden genomen en zal de gevraagde vergunningen na uw besluit kunnen verlenen. Teneinde uw raad een volledig beeld te geven van de ingekomen zienswijzen en onze (voorgenomen) beantwoording van alle gecoördineerde besluiten (incl. het besluit hogere (grens)waarden en de omgevingsvergunningen), hebben wij de integrale "Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen Project De Open Waard" als bijlage bij dit voorstel ter kennisname opgenomen.

c. relatie met eerdere besluitvorming

Op 9 mei 2012 is de intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en HW Wonen voor de planvorming voor de nieuwe Open Waard. In de periode daarna heeft intensieve planvorming plaatsgevonden met als resultaat in juni 2012 de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan en vervolgens in mei 2014 het door uw gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (incl. welstandscriteria). Alvorens te kunnen doorstarten met de planologische procedure dienden de (financiële) afspraken tussen gemeente en marktpartijen te worden bestendigd in een koop-/realisatieovereenkomst (hierna ROK). Op 17 november 2014 hebt u op basis van het finale plan voor de Open Waard besloten tot het aangaan van een koop- en realisatieovereenkomst met HW Wonen voor de realisatie van het project.

d. relatie met andere beleidsvelden

Over het project is vooroverleg gevoerd met alle overlegpartners (Provincie Zuid-Holland, Waterschap en Veiligheidsregio) en dit overleg is inmiddels naar tevredenheid afgerond.

e. raad is bevoegd op basis van wet, kaderstellende rol, etc.

Op grond van artikel 3.8 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

2 Probleemstelling:

De voorgenomen herontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan "Correctieve herzieningen bestemmingsplan Wonen" staat een maatschappelijke functie op deze plaats gedeeltelijk toe, maar het nieuwe plan voldoet niet geheel aan de bestaande begrenzing van deze bestemming en de bijbehorende bouw- en gebruiksvoorschriften. De geldende bestemmingen "Maatschappelijk" en "Detailhandel" laten verder geen zelfstandige (extramurale) woningen toe. Het nieuwe bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling wel mogelijk. Uw raad is bevoegd om dit bestemmingsplan vast te stellen.

3 Wat willen we bereiken:

Realisatie van woonservicezone met een kwalitatief goede huisvesting (intramuraal en extramuraal) voor de toekomstige bewoners van het nieuwe woonzorgcentrum, alsmede zelfstandige appartementen in een nieuw woongebouw (met parkeergarage) en een wijkwinkelcentrum dat is ondergebracht in beide gebouwen, e.e.a. met nadrukkelijk aandacht voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2015;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro);

overwegende;

- dat een voorontwerpbestemmingsplan "De Open Waard", is opgesteld;
- dat het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 4 juni 2012 op basis van de inspraakverordening ter inzage heeft gelegen en in het kader van artikel 3.1.1 Bro is toegezonden aan de betrokken overlegpartners;
- dat gedurende de termijn van terinzagelegging 8 inspraakreacties en 3 overlegreacties zijn ontvangen;
- dat een ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard" is opgesteld;
- dat op grond van de van de Coördinatieverordening gemeente Oud-Beijerland 2012, op dit project de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro van toepassing is;
- dat het ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard" met ingang van 7 maart 2015 op grond van artikel 3.31 Wro jo. 3.8 Wro gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 34 zienswijzen zijn ingebracht;
- dat de de betreffende zienswijzen alsmede de gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in deel II van de "Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen project De Open Waard";
- dat de ingebrachte zienswijzen op onderdelen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "De Open Waard";
- dat naast de vorenbedoelde wijzigingen ook sprake is van ambtshalve wijzigingen;
- dat de voornoemde wijzigingen zijn vastgelegd in een Staat van wijzigingen, die als bijlage bij deel II van de "Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen project De Open Waard" is opgenomen;
- dat met initiatiefnemers een realisatieovereenkomst is gesloten die is aan te merken als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 Wro

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit vaststelling bestemmingsplan De Open Waard en in te stemmen met deel II van de "Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen Project De Open Waard", incl. Staat van wijzigingen;
2. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "De Open Waard" met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2012015-VG99 waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0584.BPWONEN2012015-VG99.dwg als ondergrond is gebruikt gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.
4. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit hogere waarden en de ontwerp-omgevingsvergunningen, alsmede deel I en III van de "Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen Project De Open Waard";

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2015,

De griffier,

E.G. Bunt

De voorzitter,

K. Tigelaar

In afschrift aan: