



Gemeenteraad

Ontwerpbesluit

Zitting van 9 november 2017

Omgeving & Economie - Planvorming
zaaknummer: 181984

2017_Raad_00208 - Vaststellen bestemmingsplan Koewacht, Wouterij 55 - Besluitvormend

Portefeuillehouder

Frank van Hulle

Programma en/of paragraaf

Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Besluit

Besluitpunt 1

De raad besluit het bestemmingsplan Koewacht, Wouterij 55, als vervat in het GML-bestand, NL.IMRO.0715.BPKOZ12-VG01 met bijbehorende bestanden, zowel in digitale als in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

Besluitpunt 2

De raad besluit geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wat is de aanleiding?

De Stichting Curamus verzocht in 2016 medewerking voor de bouw van 24 zorgappartementen op het terrein dat gelegen is aan de Wouterij achter het verzorgingshuis "De Lange Akkers" te Koewacht. Op dit terrein is nu één woning aanwezig. In het bestemmingsplan "Koewacht Overslag, Zuiddorpe" is deze woning positief bestemd. Curamus is sinds medio 2017 samengegaan met Zorgsaam, zodat we in het vervolg over Zorgsaam spreken.

De bedoeling van Zorgsaam met deze nieuwbouw is om invulling te geven aan de ontwikkelingen binnen de Zorg, met het stimuleren van "Wonen thuis" zolang dat kan. In een vervolgfase van de zorg is sprake van zwaardere zorg, omdat de "thuiswoners" meer gebreken hebben in fysiek of geestelijk opzicht en hierdoor niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Zorgsaam wil de locatie "De Lange Akkers" geschikt maken voor deze zwaardere vorm van zorg. Het aantal eenheden in het hoofdgebouw vermindert hierdoor van 57 naar 33, omdat kamers bouwkundig worden samengevoegd. Hiermee creëert Zorgsaam letterlijk ruimte voor deze zwaardere vorm van zorg. "De Lange Akkers" transformeert van verzorgingshuis nu, naar een verpleeghuis in de toekomst. Zorgsaam voorziet echter ook dat er een groep bewoners is die niet meer thuis kan blijven wonen, maar ook nog niet in aanmerking komt voor opname in het verpleeghuis. Voor deze "tussengroep" wil Zorgsaam

huisvesting kunnen aanbieden in de vorm van zelfstandige appartementen. Bedoeling is dat Woongood deze appartementen bouwt en exploiteert, en dat Zorgsaam in deze appartementen de zorg verleent.

De bouw van 24 zorgappartementen is zowel in aantal, als in hoogte en bouwvlak in strijd met het bestemmingsplan. Voor het realiseren van de plannen van Zorgsaam is een herziening van het bestemmingsplan "Koewacht, Overslag, Zuiddorpe" noodzakelijk.

Het herzieningsplan is opgesteld in opdracht van Zorgsaam en maakt de plannen voor de bouw van de appartementen mogelijk. De planregels brengen een koppeling aan tussen het wonen en de zorg. Het wonen in de appartementen kan alleen plaatsvinden als onderdeel van het aangrenzende zorgcentrum "De Lange Akkers". De totale capaciteit van het "zorgcentrum" wijzigt door deze aanpassing niet. Het aantal eenheden in het aangepaste pand van "De Lange Akkers" zal in de toekomst verminderen van 57 nu naar 33. De nieuwbouw van de appartementen op het terrein aan de Wouterij compenseert deze vermindering volledig, zodat in de eindsituatie ook sprake is van 57 zorgeenheden. Het aantal parkeerplaatsen in het gebied stijgt wel met 8.

Procedure bestemmingsplan

In de tweede helft van 2016 is het concept van het bestemmingsplan opgesteld en voerden wij het vooroverleg met de wettelijk voorgeschreven adviseurs. Aandachtspunt vanuit het vooroverleg was de wijze waarop het plan voorziet in voldoende waterbergend vermogen voor het gebied. Door de toename van het verhard oppervlak zou op het terrein van Zorgsaam een waterberging moeten komen met een bergend vermogen van 68 m³. Bedoeling was om aan de kant van de Wouterij van de nieuw te bouwen appartementen een wadi te maken, die voor deze waterberging zou moeten zorgen. Een doorlatendheidsonderzoek van de ondergrond - zie bijlage 5 van het bestemmingsplan - toonde aan dat de aanleg van een wadi in dat opzicht geen probleem zou zijn. De doorlatendheid van de ondergrond is voldoende om het regenwater van een tijdelijk onder water staand gebied op te vangen en af te voeren naar de ondergrond. Die keuze betekende ook dat de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de nieuwbouw, aan de achterzijde van het appartementencomplex zouden moeten komen.

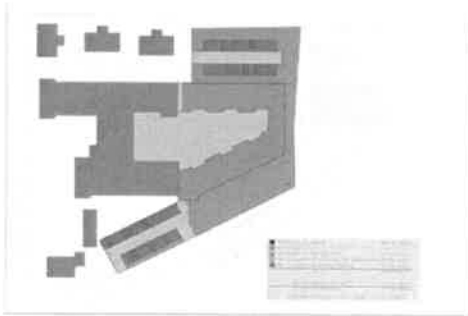
Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag vanaf 29 juni 2017 zes weken ter inzage, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een zestal omwonenden maakte gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een dergelijke zienswijze.

Omwonenden konden zich op zich wel verenigen met het bouwplan, maar vreesden door de functies van het terrein, om het nieuwbouwcomplex, voor aantasting van hun privacy, lichthinder, en aantasting van de groenvoorziening. Omwonenden aan de Berlaerstraat constateerden dat door de inrichting van het terrein, hun recht van overpad teniet gedaan werd. Dat recht van overpad was tussen hen en Zorgsaam overeengekomen om de bereikbaarheid van hun garage te garanderen.

Met de indieners van de zienswijzen is enkele malen overleg gevoerd om een voor alle partijen bevredigende oplossing te vinden. Die oplossing is gevonden door de locatie van de waterberging en de parkeerplaatsen op het terrein te wisselen. Tijdens het laatste overleg, op 13 september 2017, verklaarden de indieners van de zienswijze dat door de gewijzigde inrichting van het terrein, aan hun bezwaren tegemoet gekomen is. Hiervoor is het ook

noodzakelijk dat de galerij, die achter de appartementen loopt aan de kant van de bewoners van de Eikenlaan en de Eikenhof, afscherming krijgt, zodat de gebruikers van deze galerij niet een direct beeld hebben van de achtertuin van de omwonenden. Dit kan door de toepassing van "lamellen" aan die kant. Die toepassing kunnen we echter niet in een bestemmingsplan afdwingen. Een groenstrook tussen de appartementen en de tuin van de omwonenden moet zorgdragen voor voldoende afscherming in ruimtelijk opzicht. Deze gronden hebben ook een bestemming "Groen" gekregen. Onderstaande afbeelding maakt de aanpassing van de plannen duidelijk.



Indeling terrein Wouterij volgens ontwerpbestemmingsplan



Indeling terrein na overleg met indieners zienswijzen

De verkeers- en ontsluitingsfunctie is naar de Wouterij gebracht, en sluit aan op de openbare gemeentelijke parkeerplaatsen, die daar nu aanwezig zijn. De waterberging is naar "achteren" gebracht, westelijk van de beoogde nieuwbouw, en richting de woningen van de omwonenden aan de Eikenlaan en de Eikenhof. Er vinden in die hoek van het terrein dus geen verkeersbewegingen meer plaats. Daardoor is er ook geen sprake meer van lichthinder voor omwonenden van de koplampen van auto's. De terreinindeling is ook logischer geworden, omdat de centrale ingang van het appartementencomplex ook aan de kant van de Wouterij zit. Bezoekers/bewoners kunnen nu rechtstreeks vanaf de parkeerplaats naar deze centrale ingang komen, en hoeven niet om het gebouw heen te lopen, zoals het geval was door de terreininrichting die in het ontwerp van het bestemmingsplan was opgenomen.

Deze functiewisseling leidt tot een aanpassing van de functieaanduidingen op de verbeelding, en betekent dat het noodzakelijk is het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen.

Een tweede aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is het feit dat in het ontwerp van het bestemmingsplan, de 6 aanwezige openbare parkeerplaatsen aan de Wouterij, w.o. een invalidenparkeerplaats, opgenomen waren in de bestemming "Maatschappelijk". Hierdoor zou de indruk kunnen ontstaan dat deze parkeerplaatsen onderdeel vormen van de parkeervoorziening voor "De Lange Akkers" in zijn nieuwe vorm. Die indruk wensen wij te voorkomen. Dat kan door het gebiedje van deze parkeerplaatsen niet langer onderdeel te laten zijn van deze herziening van het bestemmingsplan.

Wettelijk kader en/of eerdere besluitvorming

De Wet ruimtelijke ordening biedt in de artikelen 3.8 resp. 6.12 de wettelijke basis voor een besluit over het vaststellen van een bestemmingsplan..

Op 14 maart 2017 besloot het college in te stemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan en dit ter inzage te leggen voor zienswijzen. Die actie moesten we echter uitstellen omdat de geschiktheid van de ondergrond, om te dienen als Wadi, niet bekend was. Uit het onderzoek door Econsultancy van 12 juni 2017, bleek de geschiktheid van de ondergrond en publiceerden wij alsnog het ontwerp van het bestemmingsplan

Wat willen we bereiken?

Een planologisch-juridisch kader dat de mogelijkheid biedt tot het realiseren van de zorgappartementen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van deze appartementen.

Wat gaan we er voor doen?

Zie onder "vervolgstappen".

Wat mag het kosten?

Zorgsaam heeft de kosten van de herziening van het bestemmingsplan en van de daarvoor noodzakelijke onderzoeken (archeologie, ecologie, bodem en waterbergend vermogen) voor haar rekening genomen.

Tussen de gemeente en Zorgsaam kwam een anterieure overeenkomst tot stand, waarbij Zorgsaam zich verplichtte de gemeentelijke kosten, die gemoeid zijn met de begeleiding van de ruimtelijke procedure, aan de gemeente te voldoen. Voor de gemeente bestaan op grond hiervan geen kosten in verband met deze planherziening. De anterieure overeenkomst betekent ook dat het wettelijk verplichte kostenverhaal voldoende verzekerd is. Hierdoor is het niet nodig om tegelijkertijd met het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen.

Wat zijn de vervolgstappen?

Indien uw raad het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan overneemt, zullen wij dit vastgestelde plan op de gebruikelijke wijze publiceren. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan vervolgens in werking. Het bestemmingsplan biedt dan ook de basis voor het afgeven van omgevingsvergunningen voor de bouw. Beroep tegen het bestemmingsplan is slechts mogelijk voor diegenen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat waren een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan. Ook kunnen beroep instellen diegenen die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die uw raad bij de vaststelling in het ontwerp heeft aangebracht. Beroep instellen heeft echter geen schorsende werking voor het bestemmingsplan. Daarvoor is het nodig dat indieners van een beroepschrift een "voorlopige voorziening" vragen, die ook wordt toegewezen.

Het is vervolgens aan de bouwer van de appartementen om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen.

Alternatieven

Om de plannen van Zorgsaam te kunnen realiseren is nabijheid en onderlinge samenhang noodzakelijk tussen verpleeghuis als basiszorgvoorziening en de te bouwen

zorgappartementen. Dit maakt het mogelijk om de zorgvraag zo efficiënt mogelijk in te vullen. Qua locatiekeuze zijn er hierdoor geen alternatieven voor deze planontwikkeling.

Participatieniveau

Informeren

Duiding participatieniveau

Het plan voor de bouw van de zorgappartementen is in 2016 in een vergadering van de Dorpsraad aan belangstellende inwoners toegelicht. De gedachte achter het plan kreeg bijval en draagvlak. Zoals eerder in het voorstel aangegeven is in de ontwerpfase met omwonenden gesproken over de uitwerking van het plan en zijn op basis daarvan wijzigingen aangebracht. In de fase van het vaststellen van het bestemmingsplan zullen wij de initiatiefnemers informeren over het besluit dat uw raad neemt op ons voorstel.

RAADSBSLUIT

vergadering van: 9 november 2017
volgnummer: 181984

onderwerp: Bestemmingsplan Koewacht, Wouterij 55

voorstel van: College van Burgemeester en Wethouders
portefeuillehouder: drs. F.O. van Hulle
datum voorstel: 26 september 2017
programma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
afdeling: Omgeving en Economie

De raad van de gemeente Terneuzen;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders;

besluit:

1. het bestemmingsplan Koewacht, Wouterij 55, als vervat in het GML-bestand, NL.IMRO.0715.BPKOZ12-VG01 met bijbehorende bestanden, zowel in digitale als in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Terneuzen op 9 november 2017.

griffier,

mr. J.H.P. de Jong



voorzitter,

J.A.H. Lonink



