

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 28 september 2017
Agendnummer	: 12
Datum collegebesluit	: 15 augustus 2017
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Riethorst

0. Samenvatting

Ten behoeve van de herontwikkeling van het zorgcomplex de Riethorst aan de Venestraat in Geertruidenberg is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Om dit mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Aan de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om passende welstandscriteria te formuleren voor de ontwikkeling.

1. Aanleiding

Het huidige zorgcentrum aan de Venestraat van De Riethorst Stroomland (DRS) is aan vervanging toe. Om te kunnen voldoen aan de hedendaagse eisen die gesteld worden aan dergelijke complexen is nieuwbouw noodzakelijk. Om die reden is DRS samen met WSG en de gemeente een traject gestart om tot herontwikkeling van het huidige complex te komen. In deze herontwikkeling wordt voorzien in een nieuwe, hedendaagse zorgcomplex. Daarnaast is er ruimte voor 29 grondgebonden woningen op het oostelijke deel van het plangebied. WSG heeft Van Wanrooij Projectontwikkeling bereid gevonden de ontwikkeling van deze woningen op zich te nemen. Op 24 maart 2016 heeft u ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp voor de herontwikkeling aan de Venestraat. Hiermee werden de oorspronkelijke plannen gewijzigd en is uitgegaan van een stedenbouwkundig ontwerp zonder supermarkt. Vanaf dat moment is gewerkt aan verdere detaillering en invulling van het gebied.

Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Als voorbereiding hierop is een voorontwerpbestemmingsplan en vervolgens een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan binnen gekomen.

Tegelijk met het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft het welstandskader waaraan de ontwikkeling moet worden getoetst. Het plan is samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook tegen het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

2. Motivering

Communicatie

De locatie aan de Venestraat is een plek midden in het historisch centrum van Geertruidenberg. Juist zo'n locatie vraagt om een zorgvuldige aanpak op het gebied van communicatie met de omgeving. Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp hebben wij in samenwerking met de Riethorst, WSG en Van Wanrooij een tweetal informatieavonden georganiseerd. De eerste informatieavond was er opgericht het besluit van de gemeenteraad toe te lichten. Het gewijzigd stedenbouwkundig ontwerp werd grotendeels positief ontvangen door de belangstellenden. De tweede informatieavond was bedoeld om nog voorafgaand aan de formele procedure de omgeving mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Belanghebbenden zijn ook toen al in de gelegenheid gesteld hun op- en aanmerkingen te maken op deze stukken.

Er zijn geen zienswijzen tegen de plannen binnen gekomen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben beide zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen tegen de plannen kenbaar te maken. Zowel tegen het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

Het beeldkwaliteitsplan is kaderstellend

Het beeldkwaliteitsplan is dusdanig opgesteld dat het kaderstellend is voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. Dit is onder andere nodig omdat de ontwikkeling van het gebied bij twee (of meer partijen) komt te liggen. De deeltwerkingen moeten worden getoetst aan de beeldkwaliteit dat is beschreven in het BKP.

Het beeldkwaliteitsplan gaat onderdeel uitmaken van de welstandsnota

Het beeldkwaliteitsplan gaat aanvullend werken op de vastgestelde Welstandsnota 2012. De welstandsnota is gericht op een beheerssituatie terwijl het beeldkwaliteitsplan juist ontwikkelingsgericht is. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat gedurende de beheersfase, dus na realisatie, de welstandsnota van toepassing is op die aspecten waar niet in het beeldkwaliteitsplan wordt voorzien.

Programma

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt DRS in de gelegenheid gesteld om een nieuw en hedendaags zorgcomplex te ontwikkelen. DRS is voornemens om in het nieuwe complex plaats te bieden aan ca. 75 verpleegplaatsen, waarbij het wonen centraal moet staan. Per unit is gekozen voor een ruime opzet, zodat de ruimtes een echte woonsfeer uitademen en flexibiliteit bieden om toekomst gericht te zijn. In het bouwdeel aan de Venestraat worden de centrale voorzieningen gepland. Het wonen vindt plaats in het bouwdeel achter de Venestraat, grenzend aan het park en de vesting. Tevens is DRS in gesprek met Prisma om te bekijken of in het nieuwe complex een combinatie mogelijk is met de huidige Prisma bewoners uit het naast gelegen pand aan de Venestraat.

Direct naast het bestaande Prisma gebouw maakt het bestemmingsplan 16 grondgebonden woningen mogelijk. Samen met het nieuwe zorgcomplex gaan deze woningen het nieuwe aanzicht voor de Venestraat vormen. Deze 16 grondgebonden woningen krijgen dan ook de uitstraling van stadswoningen die je mag verwachten op een plek binnen het historische stadshart.

Ten zuiden van deze woningen maakt het bestemmingsplan nog 13 grondgebonden woningen mogelijk. Deze parkwoningen krijgen een iets minder stedelijke uitstraling en zullen qua architectuur meer de aansluiting bij het park zoeken.

Randvoorwaarden

In voorbereiding op het bestemmingsplan is een bomeneffectanalyse uitgevoerd. Een aantal bestaande bomen kan niet behouden blijven. In de anterieure overeenkomst met WSG is de financiële compensatie voor de te kappen bomen vastgelegd. Met deze financiële middelen kan, conform de aanbevelingen uit de effectanalyse, voorzien worden in herplant. Voor de bomen die behouden blijven is een boombeschermingsplan opgesteld die wordt gevolgd bij de uitvoering van alle werkzaamheden.

Het bouw- en woonrijp maken gebeurt onder regie van de gemeente, op kosten van WSG. Contractueel zijn hier afspraken over gemaakt om zo voldoende financiële zekerheid te hebben. Momenteel vindt de civiel technische uitwerking van het bouw- en woonrijp maken plaats. In het civieltechnische ontwerp van de openbare ruimte zal het aantal aan te leggen parkeerplaatsen afgestemd zijn op het definitieve programma dat in het zorgcomplex komt.

3. Financiële consequentie(s)/risico('s)

De ontwikkeling is een bouwplan zoals bedoeld in de Wro waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld, tenzij de kosten op een andere manier verhaald worden. In deze ontwikkeling is er voor gekozen om de kosten te verhalen middels een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar WSG. In aanvulling op de projectovereenkomst van 6 juni 2013 is een addendum opgesteld om de overeenkomst aan te passen naar de huidige ontwikkeling en situatie. Het addendum is op 9 februari jl. door beide partijen ondertekend.

In het addendum zijn ook afspraken gemaakt over het bouw- en woonrijpmaken van de grond. Wij nemen als gemeente het bouw- en woonrijp maken op ons, en leggen de kosten hiervoor terug bij WSG. Wij vragen aan WSG zekerheid voor het voldoen van deze kosten en de exploitatiebijdrage. Met WSG is een depotovereenkomst gesloten om voldoende financiële zekerheid te hebben over te verhalen kosten. Alle bovengenoemde kosten maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Met WSG is ook een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Uit de uitgevoerde analyse die ten grondslag ligt aan de overeenkomst is gebleken dat er geen planschade te verwachten is door de beoogde ontwikkeling. Desondanks biedt de overeenkomst de mogelijkheid om eventuele tegemoetkomingen in planschade te verhalen bij WSG.

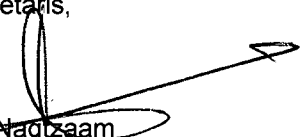
8. Voorstel

Wij stellen u voor

1. Het bestemmingsplan 'de Riethorst', dat langs elektronische weg wordt vastgesteld als NL.IMRO.0779.GBBPRIETHORST-vs01, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
3. De digitale ondergrond van het bestemmingsplan met identificatiecode o_NL.IMRO.0779.GBBPRIETHORST-vs01 vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan De Riethorst als onderdeel van de Welstandsnota 2012 vast te stellen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van Geertruidenberg,
de secretaris,



R.C.J. Nagzaam

de burgemeester,



drs. W. van Hees

4. Juridische consequentie(s)/risico('s)

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 3.8 Wro een zienswijze hebben kenbaar gemaakt bij de raad of een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 3.8 Wro tot de gemeenteraad te wenden, kunnen beroep instellen. Omdat er geen zienswijzen zijn binnen gekomen ligt het niet in de lijn der verwachting dat er beroep tegen het bestemmingsplan zal worden ingediend.

Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op eerder vastgestelde beleid, te weten de Welstandsnota 2012. Tegen het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan is dan ook geen bezwaar en beroep mogelijk. Na publicatie treedt het beeldkwaliteitsplan in werking.

5. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform het gestelde in artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd. De kennisgeving wordt in de Staatscourant, in de Langstraat en in het Gemeenteblad op zoek.officiëlebekeendmakingen.nl geplaatst. Tevens wordt de kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan via elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie, die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in het geding zijn en aan het Waterschap Brabantse Delta.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten geheel digitaal beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het beschikbaar gesteld op onze eigen gemeentelijke viewer. Tot slot zal een analoge versie van het bestemmingsplan beschikbaar zijn in de gemeentewinkel.

Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan wordt bekendgemaakt in 'de Langstraat' en op overheid.nl. Daags na publicatie treedt het beeldkwaliteitsplan in werking.

6. Duurzaamheid

Bij de herontwikkeling van de Riethorst en de nieuwbouw van de woningen moet minimaal worden voldaan aan de hedendaagse strenge eisen uit het bouwbesluit ten aanzien van energieverbruik. In onze nieuwe woonvisie is echter opgenomen dat woningbouw energieneutraal (EPC = 0) dient plaats te vinden. Bij projecten gebaseerd op bestaande afspraken gaan wij met de ontwikkelaar in gesprek om te bezien welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn. Bij de herontwikkeling aan de Venestraat geldt dat, naast dit overleg met de ontwikkelaar van de woningen, ook met De Riethorst Stroomland wordt bekeken welke mogelijkheden er zijn om een duurzaamheidsslag te maken. DRS heeft aangegeven gebouw weg te zetten wat toekomstbestendig is en waarbij duurzaamheid een vooraantande rol speelt. Zij gaan bekijken of het haalbaar is een WKO installatie toe te passen. En deze op een dusdanige manier aan te leggen dat deze voorbereid is op een eventuele koppeling met het oppervlakte water uit de Veste.

7. Bijlagen

1. Bestemmingsplan De Riethorst (NL.IMRO.1709.GBBPRIETHORST-vs01)
2. Beeldkwaliteitsplan de Riethorst



Nummer 12

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

gelezen het voorstel van het college van;
15 augustus 2017

gelet op ;
het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in artikel 12a
Woningwet;

overwegende ;
dat er 31 januari 2017 een inloopavond is georganiseerd over het beeldkwaliteitsplan;

dat het voorontwerpbestemmingsplan 'De Riethorst' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het
Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties is toegezonden;

dat de ingekomen vooroverlegreacties in de 'Reactienota vooroverleg Bestemmingsplan De Riethorst' zijn
samengevat en voorzien van een beantwoording door het gemeentebestuur;

dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet
ruimtelijke ordening met ingang van 19 mei 2017 tot en met 29 juni 2017 gedurende zes weken voor een
ieder ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

dat provincie Noord-Brabant op de hoogte is gesteld van deze terinzagelegging ex artikel 3.8 van de Wet
ruimtelijke ordening;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen in het bestemmingsplan zijn
doorgevoerd;

dat op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening de exploitatiekosten anderszins zijn verzekerd;

dat daarom besloten kan worden om geen exploitatieplan vast te stellen;

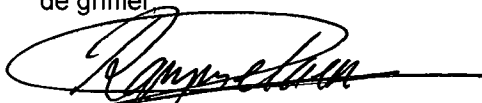
besluit:

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'de Riethorst', dat langs elektronische weg wordt vastgesteld als
NL.IMRO.0779.GBBPRIETHORST-vs01, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
3. De digitale ondergrond van het bestemmingsplan met identificatiecode
o_NL.IMRO.0779.GBBPRIETHORST-vs01 vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan De Riethorst als onderdeel van de Welstandsnota 2012 vast te stellen.

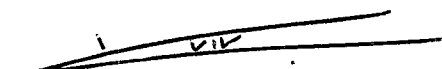
Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 28 september 2017,

De raad van Geertruidenberg,
de griffier



drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

de voorzitter,



drs. W. van Hees



Geertruidenberg

Aangenomen

Motie aangenomen.
20-9-2017
De griffier,
K.M.C. Millenaar

Motie

De Raad van de gemeente Geertruidenberg in vergadering bijeen op donderdag 28 september 2017, inzake agendapunt 12; Bestemmings- en beeldkwaliteitsplan Riethorst, en gehoord hebben de discussieraad op 7 september 2017;

Overwegende dat:

- Als Regio West-Brabant hebben we in onze Regionale Energiestrategie **Ons2050** (nog vast te stellen) onszelf tot doel gesteld om in 2050 energieneutraal te zijn, niet alleen omdat het moet en nodig is vanuit overheidsbeleid en bredere maatschappelijke ontwikkelingen, maar vooral omdat het ons kansen geeft die onze leefomgeving, economie en cultuur verder versterken.
- De opgave vanuit Ons2050 is driedelig:
 - We zetten in op het besparen van energie
 - Aansluitend zetten we maximaal in op het duurzaam opwekken van de vraag die overblijft
 - Een nieuw bewustzijn en eigenaarschap zijn nodig om de benodigde versnelling naar een energie neutrale regio in 2050 te bewerkstelligen
- Het landelijke beleid formuleert dat wijken op termijn gasloos worden en deze opgave voor onze gemeente een majeure is.
- Reeds in 2015 heeft de fractie van de VVD het initiatief genomen om bij de Kadernota, 10.000 euro uit de exploitatie van de Riethorst te halen ten behoeve van het onderzoeken naar de haalbaarheid van het realiseren van warmte/koudeopslag in relatie met blauwalg in de Veste.
- Inmiddels zijn er twee rapporten opgesteld met als conclusie dat WKO erg kansrijk is maar dat het breder uitgerold dient te worden dan enkel de woningen van de Riethorst om het hele traject in werking te zetten.
- Het college bij De Riethorst te kennen heeft gegeven dat de WKO-installatie zodanig ontworpen dient te worden dat op termijn op aangesloten kan worden op De Veste, zodat een groter netwerk kan blijven ontstaan.
- Uit de rapporten is gebleken dat we met het water van de Veste zo'n 6.000 woningen in onze gemeente kunnen verwarmen!
- Een hele kern zou op deze wijze van duurzaam opgewerkte energie (warmte) voorzien kunnen worden!

Van mening dat:

- Nu doorgepakt kan worden gezien het bovenstaande. Bij de bouw van de Riethorst dient in ieder geval nu al wel rekening gehouden te worden dat men op de juiste plaats een put slaat om uiteindelijk in de toekomst alsnog die uitbreiding te maken naar een grotere warmtevraag voor die 6.000 woningen.
- We op dit natuurlijke moment eigenaarschap op ons moeten nemen.

De raad geeft het college opdracht om:

1. Zorg te dragen dat de WKO in de Riethorst zodanig wordt aangelegd dat De Veste hierop kan worden aangesloten en een vervolg aan kan worden gegeven aan een bredere energietransitie zoals geformuleerd in de rapporten van IF en strokend met het landelijke beleid.
2. Een plan van aanpak op te stellen het vervolgen verder vorm wordt gegeven en op termijn zoveel mogelijk panden in de toekomst kunnen worden voorzien van warmte (en kou) uit de De Veste.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van de VVD

Therha van der Maas

