

31 MEI 2016

Raadsvoorstel

Conform besloten
De griffier.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Portefeuillehouder
F. Živković-Laurenta

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan Merenhoef in Maarssen

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

31 mei 2016

Commissie

17 mei 2016

Afdeling

Ontwikkeling

Mail opsteller

sylvia.lutters@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer

0346 25 43 90

Registratie nummer

Z/15/46456-VB/16/06495

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota Zienswijzen d.d. 6 april 2016" ontvankelijk verklaren en beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Merenhoef in Maarssen NL.IMRO.1904.BPMerenhoefMDP-OW01" gewijzigd vaststellen zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

Samenvatting

Het woonzorgcentrum de Merenhoef, de aanleunwoningen en het terrein er omheen zijn verouderd en mede als gevolg van de veranderde wetgeving op het gebied van zorgverlening toe aan renovatie. Verder is er behoefte aan meer betaalbare levensloopbestendige woningen binnen de gemeente Stichtse Vecht en is het wenselijk dat de gezondheidssector in Maarssen-dorp beter gefaciliteerd wordt. Dit zijn belangrijke aanleidingen voor het renoveren en uitbreiden van de huidige bebouwing van woonzorgcentrum de Merenhoef. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Er zijn 10 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan waarvan een aantal door meerdere bewoners is ondertekend.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Merenhoef in Maarssen NL.IMRO.1904.BPMerenhoefMDP-OW01 bestaande uit een verbeelding en toelichting met regels (inclusief afzonderlijke bijlagen)
- Twee aanvullende onderzoeken en milieuvadvis Omgevingsdienst Regio Utrecht
- Herziene parkeerbalans herontwikkeling merenhoef d.d. 6 april 2016
- Gewijzigd ontwerpbestemmingsplan Merenhoef in Maarssen NL.IMRO.1904.BPMerenhoefMDP-VG01
- Nota Zienswijzen, d.d. 6 april 2016 (inclusief Staat van Wijzigingen)
- Afschrift Besluit Hogere grenswaarden

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het doel van deze ontwikkeling is te komen tot een modern wooncomplex waar noodzakelijke zorg kan worden geboden zodat voldaan kan worden aan een bestaande en groeiende behoefte aan dergelijke voorzieningen binnen de gemeente Stichtse Vecht.

Het ontwikkelingsprogramma voor Merenhoef ziet er als volgt uit:

1. Realisatie van 14 grondgebonden levensloopbestendige woningen;
2. Realisatie van 78 levensloopbestendige doelgroepwoningen waarvan 46 nieuwbouw en 32 te renoveren aanleunwoningen;
3. Renovatie van het bestaande verzorgingshuis in het hoofdgebouw in 74 aparte kamers (74 bedden);
4. Realisatie van een nieuw servicecentrum voor het Leger des Heils met o.a. een restaurant, dagopvang en ontmoetingscentrum;
5. Realisatie van een medisch centrum met o.a. ruimte voor fysiotherapie, huisarts(en), uitgiftepunt voor hulpmiddelen en apotheek;
6. Realisatie van ten minste 123 parkeerplaatsen waarvan een groot deel op het nieuw te realiseren parkeerterrein binnen de bestaande groenwal;
7. Realisatie van voldoende fietsparkeerplaatsen;
8. De bestaande aanleunwoningen blijven na renovatie qua huur gelijk aan die van sociale huurwoningen;
9. Circa 30% van de nieuwe aanleunwoningen (18 woningen) valt binnen de sociale categorie.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan "Merenhoef in Maarssen" heeft vanaf vrijdag 6 november 2015 tot en met donderdag 17 december 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld met een zienswijze te reageren op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 10 zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is door meerdere bewoners ondertekend. Voorts wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De zienswijzen en ambtelijke opmerkingen (zie Nota zienswijzen) hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn allemaal genoemd in de Nota zienswijzen en Staat van Wijzigingen.

Er is een aantal belangrijke redenen te noemen die pleiten voor deze ontwikkeling.

1. Veranderende wetgeving

De wetgeving rondom de zorg is ingrijpend aan het veranderen. Wonen en zorg worden nu gezien als twee losse componenten. Mensen mogen zelf bepalen waar ze willen wonen en bij wie ze zorg inkopen. Het doel is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarnaast moeten mensen die dat niet langer kunnen op een goede en menswaardige manier worden verzorgd. Het is niet langer wenselijk meerdere bewoners op 1 kamer te huisvesten. De huidige locatie van de Merenhoef voldoet niet aan de eisen om aan deze verandering op een goede manier invulling te geven. Door het aanpassen van de locatie wordt hier wel aan voldaan. Het kenniscentrum Wonen en zorg heeft samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken een handleiding gemaakt "Wonen en Zorg en ruimtelijke ordening". Deze handleiding is gebruikt voor de opstelling van dit bestemmingsplan.

2. Woningen voor senioren

Uit de uitgevoerde onderzoeken naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte blijkt dat er in de komende jaren een groeiende behoefte is aan woningen voor ouderen en hulpbehoevenden binnen de gemeente Stichtse Vecht. De opgave moet binnenstedelijk worden opgelost. De locatie van de Merenhoef heeft nu 75 verzorgingsplaatsen en 32 aanleunwoningen. Met de ontwikkeling zullen hier 46 aanleunwoningen bijkomen en 14 grondgebonden woningen. De bestaande 32 aanleunwoningen worden ingrijpend gerenoveerd. Ook het bestaande verzorgingshuis wordt gerenoveerd. De bewoners van het verzorgingshuis zullen straks allemaal

beschikken over een eigen kamer. Het aantal bedden in de nieuwe situatie blijft nagenoeg gelijk. De bestaande en nieuwe aanleunwoningen hebben de bestemming "Wonen - Zorgwonen" gekregen zodat duidelijk is dat het hier woningen betreft voor een bepaalde doelgroep. De doelgroep is verankerd in de begripsomschrijving van de bestemming.

3. Sociale woningbouw

Conform ons beleid wordt op de locatie minimaal 30% sociale woningbouw gerealiseerd. De 32 bestaande aanleunwoningen vallen nu en na de renovatie binnen de sociale huursector. Van de 60 nieuw te bouwen woningen (46 aanleunwoningen en 14 grondgebonden woningen) zal 30% (18 woningen) als sociale woningen worden gerealiseerd. Waarbij in overeenstemming met gemeentelijk beleid wordt gestreefd naar sociale huur. In het totale plangebied zijn als gevolg hiervan na realisatie minimaal 50 woningen sociaal (32 bestaande woningen en 18 nieuwe woningen).

4. Naast wonen ook aanvullende faciliteiten met wijkfunctie

Deze woonzorgvoorziening biedt niet alleen woonruimte aan actieve en minder actieve senioren maar ook aanvullende faciliteiten zoals een restaurant, gezondheidszorg en dagbesteding. Met deze aanvullende faciliteiten wordt invulling gegeven aan de visie en ambities van de rijksoverheid, de gemeente en het Leger Des Heils, om een servicezone t.a.v. zorg te maken voor een groter gebied (wijkfunctie). Senioren die niet binnen deze woonzorgvoorziening wonen, maar wel in de buurt, kunnen ook gebruik maken van de faciliteiten zodat ook zij langer zelfstandig kunnen wonen.

5. Onderzoeken

Om de ontwikkeling op de juiste wijze te kunnen onderbouwen zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd die onderdeel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlagen bij het plan):

1. Marktanalyse (tbv "ladder voor de duurzame verstedelijking")
2. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder
3. Akoestisch onderzoek externe effecten
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Verkennend Natuuronderzoek
6. Aanvullend vleermuisonderzoek
7. Onderzoek Verkeers aantrekkende werking
8. Herziene Parkeerbalans
9. Memo wateropgave
10. Energievisie

Tussen de ter inzage legging en de vaststelling zijn nog twee aanvullende onderzoeken uitgevoerd en is de parkeerbalans herzien:

1. Akoestiek en grondbalans parkeerterrein de Merenhoef 20160406;
2. Indicatief bodemonderzoek parkeerterrein Merenhoef 20151202.

Uit de bovengenoemde onderzoeken die zijn verricht blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Gezien de zienswijzen heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht de rapporten nogmaals kritisch bekeken en geconcludeerd dat de onderzoeken op de juiste wijze zijn uitgevoerd. De volgende aspecten willen we hieronder nog extra toelichten.

Parkeren

In de periode tussen de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling is meer duidelijk geworden over de invulling van het medisch centrum. De locatie van het medisch centrum is nu vastgelegd op de verbeelding en in de regels. Op grond van de nieuwe gegevens is de parkeerbalans opnieuw uitgevoerd. In het onderzoek is voor de op dit moment bestaande functies het huidige aantal parkeerplaatsen, namelijk 49pp, aangehouden. Voor alle

toegevoegde functies, namelijk de grondgebonden woningen, het overgrote deel van het medisch centrum (de huidige dokterspost met 4 behandelkamers valt onder de bestaande voorziening) en de nieuwe aanleunwoningen worden de normen gehanteerd die zijn vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan en de landelijke CROW. Binnen de norm is ook rekening gehouden met de parkeerbehoefte van personeel.

Normen:

Aanleunwoning	0,9 pp. per woning
Grondgebonden senioren woning	1,9 pp. per woning
Medisch centrum	2,2 pp. per behandelkamer
Apotheek	3,2

Ten aanzien van de nieuwe aanleunwoningen is aansluiting gezocht bij de landelijke kengetallen van de CROW, namelijk 0,9 pp/woning. Hiervoor is gekozen omdat de gemeentelijke norm voor serviceflats 1,2 pp/woning is en deze norm voor de beoogde doelgroep erg hoog is. In de bestaande situatie heeft namelijk slechts 10-15% van de bewoners een auto. In totaal zijn 118 parkeerplaatsen nodig. Er was in het ontwerpbestemmingsplan al rekening gehouden met 123 parkeerplaatsen dus er wordt ruim voldaan aan de gestelde norm. De parkeernormen worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Om de parkeervoorzieningen te kunnen maken worden ook de gronden van de bestaande groenwal gebruikt. Naast parkeerplaatsen worden er tevens voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Geluid en Hogere grenswaarden

Ten aanzien van de nieuwbouw geldt dat door de Dr. Plesmanlaan voor een deel van de appartementen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder is een hogere grenswaarde aangevraagd. Om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid zullen voor verschillende appartementen bouwtechnische maatregelen worden genomen om een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte te realiseren.

De bestaande groenwal zal worden afgegraven voor de aanleg van het parkeerterrein. Hierdoor ontstaat, t.a.v. geluid, voor de woningen aan de Maarsseveensevaart een nadeliger situatie. Hoewel ook bij deze nadelige situatie nog steeds wordt voldaan aan de wettelijke geluidsnormen hechten wij er waarde aan dat de situatie voor de woningen aan de Maarsseveensevaart niet verslechtert. Dit wordt opgelost door langs de Dr. Plesmanlaan een geluidscherm te plaatsen. Tussen de tuinen van de woningen en het nieuwe parkeerterrein komt een geluidwal. Aanvullend onderzoek (Akoestiek en grondbalans parkeerterrein de Merenhoef 20160406) wijst uit dat door deze geluidvoorzieningen de geluidssituatie in ieder geval gelijk blijft. De verwachting is bovendien dat door deze voorzieningen de geluidssituatie zelfs verbetert ten opzichte van de bestaande situatie. Voor het overige heeft de ontwikkeling geen nadelige geluidseffecten op de omgeving.

Bodemonderzoek parkeerterrein

De grond waar het parkeerterrein wordt gerealiseerd is in verband met het opstellen van de overeenkomst met de ontwikkelaar nader onderzocht (Indicatief bodemonderzoek Merenhoef d.d 20151202). Uit het onderzoek blijkt dat in de grond matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen aanwezig kunnen zijn. Daarnaast is de grond als asbestverdacht aangemerkt. De Omgevingsdienst heeft het bodemrapport beoordeeld en advies uitgebracht. Voordat het parkeerterrein kan worden aangelegd zal aanvullend onderzoek moeten plaatsvinden op grond waarvan kan worden bepaald of en op welke wijze gesaneerd moet worden. Afspraken hierover zijn opgenomen in de overeenkomst. (zie verder onder Financiën en Risico's).

Watercompensatie

Door de nieuwbouw zal het verhard oppervlak met circa 3.500m² toenemen. Op grond van het waterbeleid moet deze toename worden gecompenseerd. De ontwikkelaar en Waternet hebben overeenstemming over de mogelijkheden. .

6. Duurzaamheid

Per 1 oktober 2012 is "de ladder voor de duurzame verstedelijking" geïntroduceerd als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij moet de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling worden aangetoond.

Uit de verschillende uitgevoerde onderzoeken naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte blijkt dat in de komende jaren behoefte is aan woningen voor ouderen en hulpbehoevenden. De te realiseren doelgroepwoningen in combinatie met speciale voorzieningen zoals een medisch centrum (HOED) voorzien in deze behoefte. Daarnaast betreft het hier een binnenstedelijke ontwikkeling. Het project voldoet aan de aspecten van de ladder voor de duurzame verstedelijking.

Op grond van de Woonvisie 2013-2016 en de duurzaamheidsvisie is voor het gebouw een energievisie opgesteld. De bestaande aanleunwoningen hebben op dit moment een G-label en krijgen na renovatie minimaal een B-label (gestreefd wordt naar een A-label). De isolatie en installaties van het hoofdgebouw zijn sterk verouderd. Door de renovatie zal ook hier een verduurzamingslag worden geslagen. De nieuwbouw zal voldoen aan de wettelijke EPC norm van 0.4. Met de voorgenomen herontwikkeling van zorgcentrum Merenhoef wordt aangesloten op het beleid van de gemeente Stichtse Vecht.

Kanttekeningen

Zoals onder "Onderzoeken" al is aangegeven moet er in ieder geval voldaan worden aan de gestelde eisen t.a.v. water, geluid en parkeren. Hiervoor moeten door de ontwikkelaar voorzieningen worden getroffen. Om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernormen moet de groenwal die gelegen is achter de woningen van de Maarsseveensevaart 60 t/m 78 (even nummers) grotendeels worden afgegraven en als parkeergelegenheid worden ingericht. Uit onderzoek is gebleken dat enkele bewoners delen van de groenwal zonder toestemming in gebruik hebben genomen als tuin en hier schuurtjes hebben geplaatst. Het merendeel van de in gebruik genomen stukjes grond zijn niet noodzakelijk om het beoogde parkeerterrein te kunnen realiseren. Met deze bewoners worden afspraken gemaakt over de in gebruik genomen gronden en de afscheiding tussen de woonpercelen en het parkeerterrein. De bewoners die de grond niet kunnen behouden worden aangeschreven.

Een ander punt van aandacht is het medisch centrum (HOED). Het Leger Des Heils en de ontwikkelaar zijn afhankelijk van de bereidheid van de zorgverleners zoals huisartsen en fysiotherapeuten of zij zich hier gezamenlijk willen vestigen en onder welke voorwaarden. De ontwikkelaar is hierover in gesprek met de zorgverleners.

Mocht het onverhoopt zo zijn dat partijen er niet uitkomen, dan is het mogelijk aan de betreffende ruimte een andere invulling te geven, namelijk wonen.

Communicatie

Voor dit project wordt gecommuniceerd met twee klankbordgroepen, namelijk:

1. de klankbordgroep van bewoners van het woonzorgcentrum De Merenhoef en de cliëntenraad;
2. de klankbordgroep van direct omwonenden.

De klankbordgroepen zijn verschillende keren geconsulteerd en geïnformeerd over de ontwikkeling. Het Leger Des Heils heeft meerdere gesprekken gevoerd met de cliëntenraad over de plannen rond

het verpleeghuis. De gesprekken met de klankbordgroepen hebben geleid tot een aantal verbeteringen van het plan (zie Nota Zienswijzen onder algemene punten).

Verder is voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de Wet ruimtelijke ordening gevolgd. De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Vechtstroom. Er is tijdens de ter inzage legging een informatiebijeenkomst georganiseerd in het restaurant van de Merenhoef. Verder is de klankbordgroep van omwonenden tijdens een bijeenkomst geïnformeerd over de ingekomen zienswijzen en de voorgenomen reactie van de gemeente daarop en zijn ze geïnformeerd direct na het besluit van het college over de onderhavige stukken.

Voor de verdere communicatie is het voornemen om, naast de gebruikelijke wettelijk verplichte communicatiemomenten, gebruik te maken van social media (facebookpagina), een nieuwsbrief of wijkbericht en een informatiekatern in het krantje van het woonzorgcentrum De Merenhoef.

Financiën en risico's

Het ontwerpbestemmingsplan en alle noodzakelijke onderzoeken zijn aangeleverd door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is op basis van onze nota grondbeleid een overeenkomst (fase 1 en fase 2) gesloten. In de overeenkomst fase 1 zijn afspraken met de initiatiefnemer gemaakt over planschade en plankosten waaronder de ambtelijke uren. In de fase 2 overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de realisatiefase, de kosten van werken, werkzaamheden en voorzieningen.

Regeling parkeerterrein

De huidige groenwal die als parkeerterrein zal worden ingericht is in eigendom van de gemeente. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat hij de gronden mag gebruiken voor de realisatie van de parkeerplaatsen. Hij moet hiervoor de grond saneren, het parkeerterrein aanleggen en gedurende 30 jaar het terrein onderhouden. De kosten voor het saneren, aanleggen en onderhoud zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De gronden blijven verder in eigendom van de gemeente.

Omdat de gemeente eigenaar blijft van de gronden is zij door natrekking ook eigenaar van de opstallen en alles wat aard- en nagelvast aan de grond is verbonden. Indien de ontwikkelaar in de toekomst nalatig is in het onderhoud kan de gemeente in theorie 'opdraaien' voor de kosten. Daarom is een gebruiksovereenkomst afgesloten. Het beheer en onderhoud van de gronden is daarmee de verantwoordelijkheid van de gebruiker.

Vervolg

Als het bestemmingsplan is vastgesteld wordt de provincie geïnformeerd over de wijzigingen. Daarna worden het vaststellingsbesluit en het gewijzigde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd in het kader van beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de mogelijkheid tot het indienen van een Verzoek om voorlopige voorziening. Als beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend dan krijgt de gemeenteraad daarvan een afschrift van de Raad van State.

12 april 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan Merenhoef in Maarssen

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

31 mei 2016

Commissie

17 mei 2016

Registratie nummer

Z/15/46456-VB/16/06495

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

- de Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 april 2016;
- de bespreking in de commissie van Fysiek Domein van 17 mei 2016;

Besluit

1. De zienswijzen die opgenomen zijn in de "Nota Zienswijzen, d.d. 6 april 2016" ontvankelijk te verklaren en beantwoorden zoals in de nota wordt voorgesteld.
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Merenhoef in Maarssen NL.IMRO.1904.BPMerenhoefMDP-OW01" gewijzigd vast te stellen zoals staat aangegeven in de "Staat van wijzigingen" die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Nota Zienswijzen en het raadsbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst zijn gesloten waarmee de gemeentelijke kosten afdoende afgedekt zijn.

31 mei 2016

Griffier



Voorzitter

