



Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

25255

**Portefeuillehouder college / burgemeester griffier /
initiatiefnemer raad**

D.P. van Sluis

Raadsvergadering

15 juli 2019

Programma / product / collegewerkplan

Programma: 8 Ruimtelijke Ordening, Product: 08.01
Ruimtelijke Ordening

ONDERWERP

Vaststellen van het bestemmingsplan ASVZ-Arcadia

GEVRAAGDE BESLISSING

1. Het bestemmingsplan "ASVZ-Arcadia" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP19ASVZArcadia-4001 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan ASVZ-Arcadia vast te stellen.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVOORSTEL

Het bestemmingsplan ASVZ-Arcadia is opgesteld conform de voorwaarden van afdeling 3.1 en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro).

Artikel 3.1. Wro, lid 1:

1. *De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast.*

Artikel 3.8

1. *Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is [afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht](#) van toepassing, met dien verstande dat:
e. de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelgging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan ASVZ-Arcadia heeft tot en met 1 mei 2019 ter inzage gelegen. Dit houdt in dat de vaststelling van het bestemmingsplan geagendeerd moet worden vóór 24 juli 2019. De raadsvergadering is op 15 juli 2019.

Kostenverhaal / geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro- Besluit ruimtelijke ordening)

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. De bouw van één woonzorgcomplex valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De onderzoeken en het opstellen van het bestemmingsplan zijn gefinancierd door ASVZ. De overige plankosten zijn verrekend middels een op 23 januari 2019 afgesloten anterieure overeenkomst. Hierdoor zijn alle kosten in de grondexploitatie gedekt en is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Daarom hoeft de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan in onderhavig geval geen exploitatieplan vast te stellen.



BEOOGD DOEL / EFFECT

Vaststellen bestemmingsplan ASVZ-Arcadia, zodat het woonzorgcomplex voor 27 ouderen met een verstandelijke beperking, inclusief 20 dagbestedingsplaatsen en een openbaar toegankelijke buitenruimte, gerealiseerd kan worden.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Inleiding

ASVZ wil een nieuw woonzorgcentrum ASVZ-Arcadia bouwen voor maximaal 27 ouderen met een verstandelijke beperking. Zij kiezen hierbij voor 3 x 9 woonzorgunits, waarbij één unit van deze 27 wordt gebruikt als crisishulpverlening. De indeling van de drie groepen is gemaakt naar "zorg", "structuur" en "zelfstandig". Er zijn geen gesloten afdelingen.

Daarnaast worden 20 dagbestedingsplaatsen gerealiseerd in het gebouw op de begane grond. Naast het gebouw wordt een openbaar toegankelijke groene buitenruimte gecreëerd. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen op de locatie Hollandsch Diep. In het bestemmingsplan Oostgaarde is de grond bestemd als "Groen". Om het woonzorgcentrum mogelijk te maken is bestemmingsplan ASVZ-Arcadia opgesteld. Uw raad wordt voorgesteld dit bestemmingsplan vast te stellen, zodat het woonzorgcentrum gerealiseerd kan worden.



Impressie nieuwe ASVZ-Arcadia woonzorgcomplex

Bestemmingsplan ASVZ

Op 8 oktober 2018 is het kavelpaspoort ASVZ-Arcadia vastgesteld door de raad (raadsvoorstel 1033813). De voorwaarden met betrekking tot het gebouw en de inrichting van de openbare buitenruimte zijn vastgelegd in het bestemmingsplan ASVZ-Arcadia.



Het bestemmingsplan maakt de realisatie van ASVZ-Arcadia mogelijk. Dit wordt geregeld in drie bestemmingen:

1. Maatschappelijk voor de bouw van het nieuwe woonzorgcomplex. De voor “maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor: een intramurale zorginstelling waar mensen met een verstandelijke beperking onder begeleiding wonen en zorg aangeboden krijgen. De oppervlakte is geregeld door het opnemen van een bouwvlak waar 80% (= circa 810 m²) van bebouwd mag worden. De hoogte bedraagt maximaal 11 meter.
2. Groen voor de openbaar toegankelijke buitenruimte. De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor: grasvelden, beplanting en andere vegetatie en de aanleg van paden en terrassen ondergeschikt aan de groene inrichting. Groene erfascheidingen in de vorm van begroeide gaasschermen of hagen mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Op die manier wordt het doorzicht naar het achtergelegen grasveld behouden.
3. Verkeer-Verblijfsgebied voor de realisatie van een wandelpad.

Het ontwerpbestemmingsplan ASVZ-Arcadia (BBV versieonnr. 1078699) heeft van 21 maart tot en met 1 mei 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn reactie (zienswijze) kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

De initiatiefnemer betaalt de planvorming en de realisatie van het woonzorgcomplex.

Op 23 januari 2019 is een anterieure overeenkomst gesloten met ASVZ. Naast afspraken omtrent de koopsom en het kostenverhaal (plankosten, eventuele planschadekosten) zijn kosten voor de inrichting verhaald. Het gaat daarbij om de aanleg van zes parkeerplaatsen in de nabijheid van de ASVZ-Kaap Florida, de realisatie van het sociaal veilig wandelpad tussen ASVZ-Kaap Florida en de nieuwe ASVZ-Arcadia en het plaatsen van extra bomen op het achtergelegen grasveld. Daarnaast zijn kosten in rekening gebracht voor een gedeeltelijke ophoging van het omliggende terrein, zodat de entree aansluit op het maaiveld en toegankelijk is voor rolstoelgebruikers. Tenslotte zijn kosten verhaald voor herstelreparatie van de omliggende wandel/fietspaden. Het plangebied wordt begrensd door wandel- en fietspaden. Het is aannemelijk dat daar bij de bouw enige schade zal worden aangericht. Het herstel daarvan hebben we in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

De grond wordt door de gemeente verkocht aan ASVZ. De grondverkoop passeert/is gepasseerd op 14 juni 2019 bij de notaris.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSpraak EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

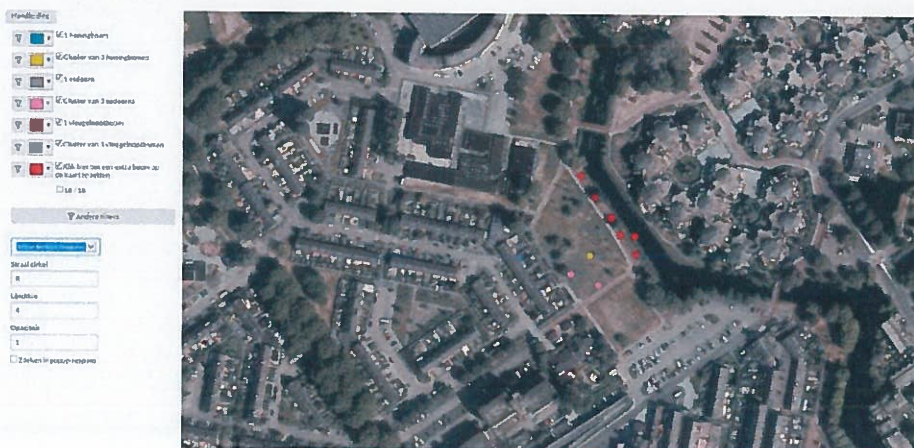
22 mei 2018: bewonersavond omtrent het kavelpaspoort ASVZ-Arcadia. Er waren 13 omwonenden en raadsleden aanwezig. Omwonenden zijn niet tegen de realisatie van het woonzorgcomplex. Wel hebben zij verzocht om inrichtingsaspecten in de omgeving te betrekken bij dit plan. Meer bomen op het achtergelegen grasveld, langs het water.

Aandacht voor parkeren en het realiseren van een verkeersveilige fietsroute over het parkeerterrein van De Terp.

Op de bewonersavond op 22 mei 2018 is aangegeven door de aanwezigen dat zij meer bomen wilde hebben en hebben zij aandacht gevraagd voor het parkeren. De enquête waarbij omwonende inspraak krijgen op deze onderwerpen is beperkt ingevuld.

27 maart 2019: bewonersavond omtrent het ontwerpbestemmingsplan ASVZ-Arcadia en de inrichtingsaspecten. De inrichtingsaspecten parkeren, bomen en het sociaal veilig wandelpad zijn tijdens de bewonersavond op 27 maart 2019 samen met de informatie over het ontwerpbestemmingsplan besproken met omwonenden. De uitnodiging voor deze avond is bezorgd bij 200 omwonenden. Op de uitnodiging stond de link naar de enquête, waarbij omwonende hun mening konden geven op de inrichtingsaspecten parkeren en plaatsing bomen (aantal en boomsoort). Op de bewonersavond waren zeven omwonenden en (burger)raadsleden aanwezig, die hun zorgen geuit hebben over het parkeren. Er worden zes extra parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ASVZ-Arcadia in haar eigen parkeerbehoefte voorziet. Bijlage 3 van het bestemmingsplan betreft het parkeerdrukonderzoek, waarin dit onderbouwd wordt. Verder gaven zij aan dat voor de verkeersveilige fietsroute over het parkeerterrein van de Terp geen parkeerplaatsen mogen vervallen. De route wordt verder onderzocht en meegenomen bij het IBOR 2021. Het ontbreken van een fietspad wordt als onveilig ervaren, maar er hebben geen ongelukken plaatsgevonden. De Terp is een P+R-locatie: dit zorgt voor een hoge parkeerdruk door forenzen overdag op het parkeerterrein van De Terp en in de omgeving van dit terrein. P+R-locaties worden in regionaal verband toegewezen. Een verkeersveilige fietsroute kan niet gerealiseerd worden zonder verlies van parkeerplaatsen. Daarnaast is aandacht gevraagd voor de verzakking, waarbij de piepschuimfundering op sommige plaatsen zichtbaar is.

Enquête inrichtingsaspecten: 2 respondenten hebben het onderstaande aangegeven.



VOORTRAJECT

Op 8 oktober 2018 is het kavelpaspoort ASVZ-Arcadia vastgesteld door de raad (Verseon 1033813). Het kavelpaspoort geeft de randvoorwaarden voor de realisatie van het woonzorgcomplex ASVZ-Arcadia en de bijbehorende openbaar toegankelijke buitenruimte weer.

VERVOLGTRAJECT

Na besluit van uw raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd, waarna er een beroepstermijn van zes weken geldt (publicatiedatum 24 juli 2019). Er zijn geen belanghebbenden die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "ASVZ-Arcadia" bij uw raad kenbaar

hebben gemaakt. De enige die derhalve beroep aan kunnen tekenen zijn belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze bij uw raad kenbaar te maken. Binnen genoemde termijn kunnen belanghebbenden ook tegen het besluit van uw raad om geen exploitatieplan vast te stellen beroep instellen. Eén dag na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan inwerking, mits er geen beroep (of aanvraag tot een voorlopige voorziening) is ingediend. Daarna kan de aanvraag omgevingsvergunning definitief worden ingediend en de omgevingsvergunning verleend worden. De omgevingsaanvraag betreft een reguliere procedure van acht weken. ASVZ is geadviseerd de proceduretijd benodigd voor de vaststelling- en inwerkingtreding van het bestemmingsplan ASVZ-Arcadia te benutten om de omgevingsaanvraag al in vooroverleg te bespreken, zodat na afloop van de beroepstermijn (begin september) de omgevingsvergunning snel verleend kan worden.

De start van de bouw is gepland in het vierde kwartaal van 2019.

Uitvoering inrichtingsaspecten

1. De bomen voor het achtergelegen grasveld (3 grote parkachtige bomen) en de begeleiding langs het water, worden besteld. De bomen worden in het komende plantseizoen (van november 2019 tot en met maart 2020) geplant.
2. De zes parkeerplaatsen bij Kaap Florida (4 stuks) en langs de Floridaweg (2 stuks) worden in de tweede helft van 2019 aangelegd.

RAADSCOMMISSIE

Het voorstel is besproken in de commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 24 juni 2019

BIJLAGE(N) WELKE TER KENNIS VAN DE RAAD WORDEN GEBRACHT

Bestemmingsplan ASVZ-Arcadia

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Mélanie Smits, m.e.smits@capelleaandenijssel.nl, (010) 284 8792.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

drs. A. de Baat

mr. P. Oskam



Raadsbesluit

Nummer 25255

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "ASVZ-Arcadia" met planidentificatiecode NL.IMRO.0502.PBP19ASVZArcadia-4001 vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan ASVZ-Arcadia.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 juli 2019,
de griffier, de voorzitter,