

advies aan burgemeester en wethouders

* Z 0 1 5 0 B 5 5 8 5 A *

onderwerp Vaststellen Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijke voorziening
zaakkenmerk Z/17/102898/225888
portefeuillehouder H. Sahin
team Ruimte
opgesteld door P.J. Vos
datum voorstel 6 december 2018
datum B&W 8 januari 2019

paraaf
teammanager
paraaf directeur
paraaf controller

openbaar ☒ ja ☐ nee

politieke ronde ☐ ja ☒ nee

besluitvormende raad ☐ ja ☒ nee

besproken met ph ☒ ja ☐ nee 17 december 2018

- advies**
1. De nota beantwoording zienswijzen Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijke voorziening, d.d. 22 augustus 2018, vast te stellen.
 2. De Planschadeovereenkomst aan te gaan.
 3. Het Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijke voorziening vast te stellen.
 4. De hiervoor genoemde documenten op de wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage te leggen.

besluit ☒ conform advies besloten.
☐ anders:

paraaf	akkoord	bespreken	opmerkingen
secr Leegstra			
burg Jaensch			
weth. Nieuwenhuis			
weth. Sahin			
Weth. Huizing			

toelichting advies

inleiding	Met het vaststellen van het Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijke voorziening wordt het wijzigingsplanproces afgerond. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 29 maart 2018 tot en met 9 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn een tiental zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen hebben aanleiding gegeven voor het wijzigen van het wijzigingsplan. De wijziging betreft het terugbrengen van het aantal appartementen (zorgeenheden) van 25 naar 20. Ook zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De nota beantwoording zienswijzen gaat inhoudelijk in op alle ontvangen zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.
beoogd effect	Door het vaststellen van het Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijke voorziening wordt voorzien in een nieuw actueel juridisch planologisch kader voor dit plangebied aan de Spaargarenstraat. Dit plan maakt de realisatie van een maatschappelijke zorgvoorziening met 20 zorgeenheden voor dementerende ouderen mogelijk.
argumenten	<i>1.1 en 3.1 door de raad zijn geen wensen en bedenkingen geuit.</i> Conform de toevoeging uit het raadsbesluit 80/08 d.d. 23 oktober 2008 aan paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan Oranje Nassau, diende het college eerst de raad te horen alvorens zij het wijzigingsplan mag vaststellen. Op 11 september 2018 heeft het college de raad verzocht om geen wensen en bedenkingen te uiten tegen het wijzigingsplan Duivenvoordestraat Maatschappelijke voorziening. In de raadsvergadering van 22 november 2018 heeft de raad besloten om geen wensen en bedenkingen tegen dit wijzigingsplan te uiten. Daarmee is aan de door de raad in 2008 gestelde voorwaarde voldaan en kan het college nu het wijzigingsplan vaststellen. <i>1.1 en 3.1 De laatste aanvullende informatie en aanpassingen zijn verwerkt.</i> Conform artikel 3.9a lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden wijzigingsplannen door het college vastgesteld. In het voorliggende wijzigingsplan zijn de laatste resultaten van de nog lopende onderzoeken en aanpassingen t.g.v. de ingediende zienswijzen verwerkt. De zienswijzen welke tot de voornaamste aanpassingen van het wijzigingsplan hebben geleid worden hierna kort besproken. <u>Zienswijze 1 tot en met 10</u> Door de ingediende zienswijzen heeft de ontwikkelaar in overleg met de gebruiker (Martha Flora) er voor gekozen om het aantal zorgeenheden van 25 eenheden (20 eenpersoons + 5 tweepersoons) naar 20 eenpersoonseenheden terug te brengen. Hierdoor is de tweede (kap)verdieping van het gebouw komen te vervallen. Ondanks dat er minder zorgeenheden worden gerealiseerd, realiseert de ontwikkelaar nog steeds 11 parkeerplaatsen, waar volgens hun parkeerberekening kan worden volstaan met 10 parkeerplaatsen. <u>Aantal zorgeenheden</u> Het klopt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan Oranje Nassau 2008 gesproken wordt over 14 zorgeenheden op de locatie van de maatschappelijke voorziening. Uit de nota beantwoording zienswijzen uit 2008 blijkt dat destijds door het college toegezegd is dat dit in de regels zo zou worden opgenomen. Dit laatste is echter nooit gebeurd. Door de toenmalige indieners van de zienswijzen is, na vaststelling van dit bestemmingsplan, niet opgekomen tegen dit punt, waardoor dit bestemmingsplan nu onherroepelijk is. De huidige indieners van de zienswijzen verwijzen naar deze toezegging uit 2008 in hun zienswijzen om aan te geven dat de 20 zorgeenheden dit aantal overstijgt. Echter de indieners van de zienswijzen hadden destijds tegen dit punt moeten opkomen i.p.v. nu tegen het

wijzigingsplan maatschappelijke voorziening. Het aantal van 14 zorgeenheden in de toelichting van het bestemmingsplan Oranje Nassau 2008 is juridisch niet bindend en staat het realiseren van meer zorgeenheden niet in de weg.

Omdat het voorliggende wijzigingsplan uitsluitend voorziet in een maatschappelijke voorziening voor dementerende ouderen is er geen strijd met de wijzigingsregel die voorschrijft dat er maximaal 50 grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd. Het voorliggende plan voldoet dus aan de wijzigingsregels uit het moederplan.

Watercompensatie/bruggen

Met de uitspraak van de Raad van State van 15 augustus 2018 over het herstelbesluit Wijzigingsplan Duivenvoordestraat (50 woningen) is de discussie over deze twee punten beslecht.

Gasloos bouwen

De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van het zorgcomplex moet nog worden ingediend. Dit bouwplan valt daarmee onder de verplichting van het gasloos bouwen.

3.1 Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Onze verkeerskundige heeft geadviseerd dat voor het voorliggende plan 12 parkeerplaatsen benodigd zijn, uitgaande van een parkeerbehoefte van 0,6 parkeerplaats per zorgeenheid, binnen een bandbreedte tussen de 0,5 en 0,7. Op het terrein is slechts ruimte voor 11 parkeerplaatsen, ten gevolge van de vorm van de kavel en de zakelijke rechten met betrekking tot de toegangen naar de achtertuinen van de woningen aan de Spaargarenstraat.

Omdat het advies afwijkt van de parkeerberekening hebben we aan Geelkerken Linskens advocaten advies gevraagd. Geelkerken Linskens geeft aan dat de redenering in de parkeerberekening plausibel is. Zij verwachten dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij toetsing van deze parkeerberekening oordeelt dat het college in redelijkheid kon besluiten om de maximale parkeervraag voor het onderhavige plangebied te stellen op 10 parkeerplaatsen. Dit is 1 minder dan de 11 die door de ontwikkelaar gerealiseerd gaan worden.

4.1 Bekendmaking vindt plaats volgens wettelijk voorschrift.

Het vastgestelde wijzigingsplan zal binnen twee weken na vaststelling worden bekend gemaakt conform artikel 3.8 lid 3 Wet ruimtelijke ordening.

Na bekendmaken vangt de beroepstermijn van zes weken, conform artikel 6:7 Algemene wet bestuursrecht aan. Het besluit zal worden bekend gemaakt in het Elektronisch Gemeentebblad, Staatscourant en Oegstgeestercourant.

Tevens zal het volledige wijzigingsplan digitaal te raadplegen zijn via ruimtelijkeplannen.nl.

kanttekeningen

2.1 planschadeverhaal is verzekerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat altijd de mogelijkheid dat belanghebbenden ten gevolge van de planontwikkeling menen planschade te lijden.

Om de eventuele gevolgen van planschadeverzoeken niet voor rekening van de gemeente te laten komen wordt met de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor eventuele planschade op de ontwikkelaar kan worden verhaald. Door ondertekening door of namens de burgemeester van de bijgevoegde en al door de ontwikkelaar getekende planschadeovereenkomst wordt deze aangegaan.

financiën	Het beoordelen van het wijzigingsplan wordt gedekt uit het reguliere budget voor de actualisatie van de bestemmingsplannen.
-----------	---

communicatie of vervolg	De indieners van een zienswijze zullen per brief worden geïnformeerd over de datum van vaststelling door het college. In deze brief wordt ook gewezen op de rechtsmiddelen die ontstaan tegen dit besluit. Na vaststelling van het Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijke voorziening, Nota zienswijzen is het actualisatie proces afgerond. De beroepstermijn van 6 weken start op het wettelijk voorgeschreven moment en zal worden aangekondigd op de wettelijk voorgeschreven wijze. Gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend tegen de vastgestelde stukken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
----------------------------	---

publieks-samenvatting	Het college heeft het Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijke voorziening en de Nota zienswijzen vastgesteld. Dit plan maakt de realisatie van een maatschappelijke zorgvoorziening met 20 zorgeenheden voor dementerende ouderen mogelijk. Met het vaststellen van het wijzigingsplan is het wijzigingsplanproces afgerond. De indieners van de zienswijzen worden per brief hierover geïnformeerd. Na vaststelling staat nog beroep open tegen de vastgestelde stukken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
-----------------------	--

bijlage(n)	- Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijke voorziening • Toelichting en Regels • Verbeelding - Nota zienswijzen Wijzigingsplan Duivenvoordestraat maatschappelijke voorziening, 22 augustus 2018 - Planschadeovereenkomst
------------	--