

Agendapunt: 19
Oud-Beijerland, 17 september 2013

Ons kenmerk: Z-13.11076
Algemeen besluit nr. 3355

Vaststelling Beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan Rembrandt

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis te nemen van de ingediende inspraakreactie inzake het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Rembrandt en in te stemmen met deel IV van de Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen en inspraakreactie Project Rembrandt, incl. Staat van wijzigingen;
2. Op grond van artikel 12 Woningwet jo onderdeel 2.7 van de Welstandsnota gemeente Oud-Beijerland (januari 2010) het Beeldkwaliteitsplan Rembrandt gewijzigd vast te stellen;
3. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit vaststelling bestemmingsplan Rembrandt en in te stemmen met deel II van de Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen en inspraakreacties Project Rembrandt, incl. Staat van wijzigingen;
4. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Rembrandt" met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2012016-VG99 waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0584.BPWONEN2012016-VG99.dwg als ondergrond is gebruikt, gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Overwegingen:

1 Toelichting:

a. voorgeschiedenis

Op 13 december 2012 heeft ons college de realisatieovereenkomst getekend inzake de herontwikkeling van "de Egmontshof" met de ontwikkelende partijen Zorgwaard, Van Mierlo en HW Wonen. Dit project met de naam "Rembrandt" voorziet in de bouw van een zorggebouw (102 zorgplaatsen met voorzieningen), een appartementengebouw (maximaal 76 appartementen, waarvan maximaal 50 appartementen voor de doelgroep ouderen in combinatie met lichte zorg) en maximaal 68 woningen (waarvan 20 met het volledig woonprogramma op de begane grond). Daarnaast worden in het woon-zorgcomplex de volgen voorzieningen gerealiseerd: diverse basisvoorzieningen (te denken valt aan een kleinschalig restaurant, pinautomaat), buitenschoolse opvang en paramedische voorzieningen voor dagbehandeling (zoals ergotherapie, fysiotherapie, logopedie, psychologie, eerste lijns-functies).

Een deel van het bestaande pand is inmiddels gesloopt. In het overige deel dat zal blijven staan tijdens de bouwwerkzaamheden wonen nu 60 personen. De overige bewoners wonen in "De Zoomhoek" zodat het niet noodzakelijk is om een aanvullende tijdelijke locatie in te richten.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan "Wonen". Om de bouw mogelijk te maken is bijgaand bestemmingsplan "Rembrandt" opgesteld.

Op grond van de Coördinatieregeling zoals vastgesteld door uw raad is op dit project de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wro van toepassing. Het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor de 1^e fase van de bouw (zorggebouw en appartementengebouw) en het besluit hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder zijn gezamenlijk voorbereid.

Het schetsontwerp voor de ontwikkeling was vanaf 13 februari 2012 tot en met 2 maart in te zien voor belangstellenden. Tijdens die periode zijn er 3 inloopmomenten gehouden in de "De Egmontshof". Belangstellenden konden daar de plannen bekijken, vragen stellen of een reactie geven. Van die mogelijkheid is door een groot aantal mensen gebruik gemaakt. Gedurende de periode dat het plan was in te zien, kon er ook schriftelijk worden gereageerd. Van die mogelijkheid is goed gebruik gemaakt. Een samenvatting van de reacties alsmede de gemeentelijke beantwoording is vastgelegd in een aparte "Notitie beantwoording reacties stedenbouwkundig plan "Woonzorgcentrum Rembrandt".

Vanwege de compleetheid van de ingediende reacties en de noodzaak om op zo kort mogelijke termijn te starten met de herontwikkeling hebben wij op 14 mei 2012 besloten om geen voorontwerp-bestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening ter inzage te leggen. Dit is wettelijk niet verplicht en er zijn voldoende informatiemomenten geboden. Tijdens de presentatie op 4 december 2012 hebben wij dit besluit nader toegelicht. Over het plan is overigens overleg gevoerd met de brandweer, de provincie Zuid-Holland en het Waterschap. Alle betrokken partijen stemmen met het plan in.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een 4-tal zienswijzen ingediend, waarbij 2 zienswijzen zijn medeondertekend dan wel zijn voorzien van een machtiging. De zienswijzen en gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in deel II van de Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen en inspraakreacties project Rembrandt, die als aparte bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Met verwijzing naar hetgeen hieromtrent in de betreffende Nota is opgenomen, hebben de ingebrachte zienswijzen met name geleid tot een heroverweging van de parkeerbilans (overeenkomstig uw parkeerbeleid). Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van deze balans. Wanneer vervolgens rekening wordt gehouden met dubbelgebruik, zijn in het openbaar gebied derhalve 252 parkeerplaatsen nodig. In het stedenbouwkundig plan zijn nu 244 parkeerplaatsen opgenomen. Door een efficiëntere inrichting van de openbare ruimte (die mogelijk is binnen de bestemmingsregeling) kunnen de 8 extra benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Mede op basis van de ingekomen zienswijzen is besloten om op grond van het bepaalde in onderdeel 2.7 van de Welstandsnota voor het project ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Hetgeen betekent dat ook het welstandsadvies als onderdeel van de ontwerp-omgevingsvergunning zal moeten worden aangepast. De concepten van het beeldkwaliteitsplan en het aangepaste advies van de welstandscommissie (concept) hebben met ingang van maandag 17 juni 2013 gedurende 6 weken op grond van de inspraakverordening ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is in het kader van beide concepten een inspraakreactie ontvangen. De inspraakreactie en gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in deel IV van de Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen en inspraakreacties project Rembrandt, die als aparte bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument

De Rembrandt is een belangrijke voorziening voor de Hoeksche Waard. Door de vergrijzing en de verandering van de zorgvraag (van intramuraal naar extramuraal) is deze herontwikkeling van groot belang. Het huidige verpleeghuis "De Egmontshof" is aan vernieuwing toe. De woon- en leefomstandigheden van de bewoners zijn niet meer van

deze tijd en dus onacceptabel. Als de nieuwbouw niet binnen afzienbare tijd gereed is, dreigt er een korting op subsidies. De situatie voor bewoners zal dan verder verslechteren. Vernieuwing is daarom noodzakelijk. Herontwikkeling op de eigen locatie is mogelijk en gewenst. Om de vernieuwing te kunnen financieren is aanvullende woningbouw noodzakelijk. Om die reden wordt tevens ruimte geboden aan de bouw van 68 grondgebonden woningen met de mogelijkheid voor de bouw van benedenbovenwoningen in plaats van grondgebonden woningen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze herontwikkeling mogelijk.

Op grond van de Coördinatieverordening die door uw raad op 8 mei 2012 is vastgesteld zijn de volgende besluiten op grond van artikel 3.30 Wro gelijktijdig voorbereid:

- Het onderhavige bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt
- De omgevingsvergunning
- Het besluit hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder.

Deze stukken hebben gezamenlijk met ingang van 21 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het concept-beeldkwaliteitsplan en het concept-advies van de welstandscommissie hebben in een later stadium, te weten met ingang van 17 juni 2013, gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Uw raad is bevoegd om het voorliggende bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Ons college heeft inmiddels het besluit hogere waarden genomen en zal de gevraagde vergunning na uw besluiten verlenen.

c. relatie met eerdere besluitvorming

- Op 31 januari 2012 hebben wij besloten om met de ontwikkelende partijen een intentieovereenkomst aan te gaan. Deze is op 6 februari 2012 getekend.
- Ons college heeft op 13 november 2012 besloten om een realisatieovereenkomst aan te gaan met de ontwikkelende partijen.
- Op 8 januari 2013 hebben wij besloten om de besluitvorming inzake het ontwerpbestemmingsplan Rembrandt, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarden gezamenlijk te coördineren en aldus de ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage te leggen.
- Op 13 juni 2013 hebben wij besloten om een concept-beeldkwaliteitsplan alsmede het concept-advies van de welstandscommissie op basis van de inspraakverordening ter inzage te leggen.

Over deze besluiten bent u via de lijst van mededelingen geïnformeerd.

d. relatie met andere beleidsvelden

Over het project is vooroverleg gevoerd met alle overlegpartners en dit overleg is inmiddels naar tevredenheid afgerond.

Waterparagraaf

De Waterparagraaf in het bestemmingsplan is opgesteld in samenwerking met het Waterschap. In het gebied is sprake van een toename van verharding. Deze toename wordt ruim gecompenseerd door de aanleg van een nieuwe waterpartij aan de kant van de N217.

Lucht en Geluid

Uit een onderzoek dat door RBOI is uitgevoerd bij het opstellen van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van luchtkwaliteit en geluid. De drempelwaarden zoals die gelden ten aanzien van luchtkwaliteit worden niet overschreden. Ook ten aanzien van geluid zijn er geen beperkingen. Omdat niet op alle punten wordt voldaan aan de drempelwaarden uit de Wet Geluidhinder is het noodzakelijk om voor een aantal woningen hogere grenswaarde vast te stellen. Wij hebben op 17 september 2013 besloten om deze hogere grenswaarde vast te stellen. Het besluit is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Externe veiligheid

In het gebied liggen geen gevaarlijke kabels en leidingen en er zijn geen gevaarlijke inrichtingen in de nabijheid. In het kader van de omgevingsvergunning is het plan op de gebruikelijke wijze afgestemd met de brandweer.

In verband met de ligging langs de N217 (die is aangewezen als gevaarlijke stoffenroute) bleek het wenselijk om extra bouwtechnische voorzieningen aan het pand toe te voegen. In overleg met de brandweer en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is gekozen voor het toepassen van een extra stevige gevelconstructie aan de zijde van de N217 en het toepassen van veiligheidsglas. Deze maatregelen zijn vastgelegd in de Realisatieovereenkomst. Onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nadere eisenregeling op basis waarvan er aanvullende voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden gesteld. Uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat de maatregelen ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden.

e. raad is bevoegd op basis van wet, kaderstellende rol, etc.

Op grond van artikel 3.8 Wro is uw raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Op grond van artikel 12a Woningwet jo. Onderdeel 2.7 van de Welstandsnota gemeente Oud-Beijerland (januari 2010) is uw raad bevoegd om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

2 Probleemstelling:

De voorgenomen herontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan "Wonen" staat een maatschappelijke functie op deze plaats wel toe maar het nieuwe plan voldoet niet geheel aan de bouw- en gebruiksvoorschriften. De geldende bestemming "Maatschappelijk" laat geen zelfstandige woningen toe. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de nieuwe ontwikkeling wel mogelijk en biedt bovendien het planologisch kader voor de 68 woningen waarvoor later een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd. Uw raad is bevoegd om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Mede op basis van de ingekomen zienswijzen is besloten om ter voldoening aan het bepaalde in onderdeel 2.7 van de Welstandsnota voor het project ook een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Uw raad is bevoegd om dit beeldkwaliteitsplan vast te stellen. De ontwikkeling was overigens in eerste instantie door de welstandscommissie getoetst aan de specifieke gebiedscriteria die uw raad had vastgesteld voor het betreffende plangebied (en in overeenstemming geoordeeld met de redelijke eisen van welstand).

3 Wat willen we bereiken:

Realisatie van een kwalitatief goede huisvesting (intramuraal en extramuraal) voor de toekomstige bewoners van het betreffende woon-zorgcentrum, alsmede de zelfstandige woningen met nadrukkelijk aandacht voor de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

4 Hoe gaan we dit bereiken:

a. voorstel

Door de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan wordt het mogelijk om de omgevingsvergunning te verlenen. In de Toelichting bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de haalbaarheid. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Fase 2 (68 woningen) zal niet eerder starten dan 2015. Het plan bevat voldoende flexibiliteit om bij de uitwerking van de woningen in fase 2 in te kunnen spelen op actuele marktontwikkeling. Twintig van de woningen krijgen een volledig woonprogramma op de begane grond waardoor zij aantrekkelijk zijn voor de doelgroep senioren.

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal in overleg met de omwonenden een inrichtingsplan worden opgesteld. Uit recente contacten met de omwonenden blijkt dat

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 17 september 2013;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro);

Overwegende

- dat een stedenbouwkundig plan voor het "Woonzorgcentrum Rembrandt", is opgesteld;
- dat het stedenbouwkundig plan in het eerste kwartaal van 2012 op basis van de inspraakverordening is gepresenteerd en ter inzage heeft gelegen;
- dat op basis van het stedenbouwkundig plan een ontwerpbestemmingsplan "Rembrandt" is opgesteld;
- dat op grond van de Coördinatieverordening gemeente Oud-Beijerland 2012, op dit project de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro van toepassing is;
- dat het ontwerpbestemmingsplan "Rembrandt" met ingang van 21 januari 2013 op grond van artikel 3.31 Wro jo. 3.8 Wro gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;
- dat de betreffende zienswijzen alsmede de gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in deel II van de Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen en inspraakreacties project Rembrandt;
- dat op 26 september 2013 een hoorzitting heeft plaatsgevonden, waarbij de indieners van zienswijzen en ander belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze mondeling nader toe te lichten;
- dat van deze hoorzitting een verslag is opgesteld dat als bijlage bij dit besluit is opgenomen, en als zodanig onderdeel uitmaakt van het besluit;
- dat de ingebrachte zienswijzen op onderdelen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan Rembrandt;
- dat naast de vorenbedoelde wijzigingen ook sprake is van ambtshalve wijzigingen;
- dat de belangrijkste wijzigingen zijn vastgelegd in een Staat van wijzigingen bestemmingsplan, die als bijlage bij de Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen en inspraakreacties project Rembrandt is opgenomen;
- dat met initiatiefnemers een realisatieovereenkomst is gesloten die is aan te merken als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

zij er de voorkeur aan geven om hiermee pas te starten nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

b. proces/planning

Ten behoeve van dit project is een communicatieplan opgesteld. Omwonenden worden zowel via brieven, via de krant en via de nieuwe media op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Op diverse momenten is er overleg met direct betrokkenen.

Planning is dat na de voorliggende besluiten (beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan) door uw raad, een definitief advies door de welstandscommissie kan worden afgegeven op de aanvraag om omgevingsvergunning. Na ontvangst van dit advies zal ons college kunnen overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

De betreffende gecoördineerde besluiten (hogere waarden, bestemmingsplan en omgevingsvergunning) zullen vervolgens gelijktijdig bekend worden gemaakt, waarbij de beroepsgang in één procedure en bij één instantie (Afdeling Rechtspraak van de Raad van State) zal plaatsvinden. Het Beeldkwaliteitsplan is als zodanig niet vatbaar voor beroep.

5 Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:

Wij hebben met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten (art. 6.12 Wro) over de kosten van dit project. U bent hierover afzonderlijk geïnformeerd.

Het is daarom niet nodig om op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen.

6 Bijlagen:

1. Gecombineerde Nota van zienswijzen en inspraakreacties project Rembrandt;
2. Beeldkwaliteitsplan "Rembrandt";
3. Bestemmingsplan "Rembrandt" (Toelichting, Regels en Verbeelding);
4. Besluit hogere waarden.

Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

De secretaris

J. Brouwer

De burgemeester,

K. Tigelaar

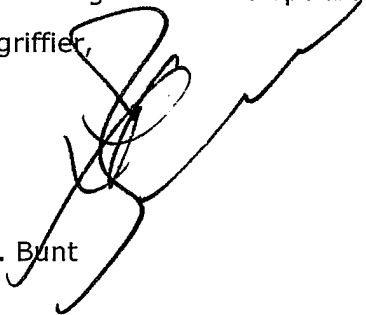
BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingediende inspraakreactie inzake het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan Rembrandt en in te stemmen met deel IV van de Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen en inspraakreactie Project Rembrandt, incl. Staat van wijzigingen;
2. Op grond van artikel 12 Woningwet jo onderdeel 2.7 van de Welstandsnota gemeente Oud-Beijerland (januari 2010) het Beeldkwaliteitsplan Rembrandt (inclusief welstandscriteria), gewijzigd vast te stellen.
3. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit vaststelling bestemmingsplan Rembrandt en in te stemmen met deel II van de Gecombineerde Nota van beantwoording zienswijzen en inspraakreacties Project Rembrandt, incl. Staat van wijzigingen;
4. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "Rembrandt" met nummer NL.IMRO.0584.BPWONEN2012016-VG99 waarbij de GBKN-kaart met het nummer o_NL.IMRO.0584.BPWONEN2012016-VG99.dwg als ondergrond is gebruikt, gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal in de zin van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 oktober 2013,

De griffier,

E.G. Bunt



De voorzitter,

K. Tigelaar



In afschrift aan: