



Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 30 november 2017
Agendanummer	: 11
Datum collegebesluit	: 3 oktober 2017
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Koninginnebastion

0. Samenvatting

Om de ontwikkeling van het Koninginnebastion mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Om die reden is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Gedurende de procedure zijn verschillende zienswijzen binnen gekomen die aanleiding geven om wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Aan de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

1. Aanleiding

In het masterplan Dongeburgh zijn aan de zuidkant van de historische kern van Geertruidenberg drie bastions opgenomen, die samen het deelgebied de Vesting vormen. Twee van de drie bastions zijn al gerealiseerd. Voor het middelste, het Koninginnebastion, is een wijziging van het planologische kader noodzakelijk omdat de planvorming voor het bastion aangepast is. Met instemming van de gemeenteraad in juni 2016 is gekozen voor een aangepast stedenbouwkundig ontwerp. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een verbreding van het bastion, zodat aan de binnenzijde meer ruimte voor groen ontstaat. Tevens is ingestemd met de vestiging van verpleeg- en verzorgingstehuis Het Hoge Veer op deze locatie.

De voorbereidingen voor het bestemmingsplan zijn afgerond en de bijhorende procedures zijn de afgelopen maanden doorlopen. Het bestemmingsplan is hiermee gereed om aan de raad aangeboden te worden voor vaststelling.

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is het verlenen van hogere grenswaarden conform Wet geluidhinder(Wgh) noodzakelijk.

2. Motivering

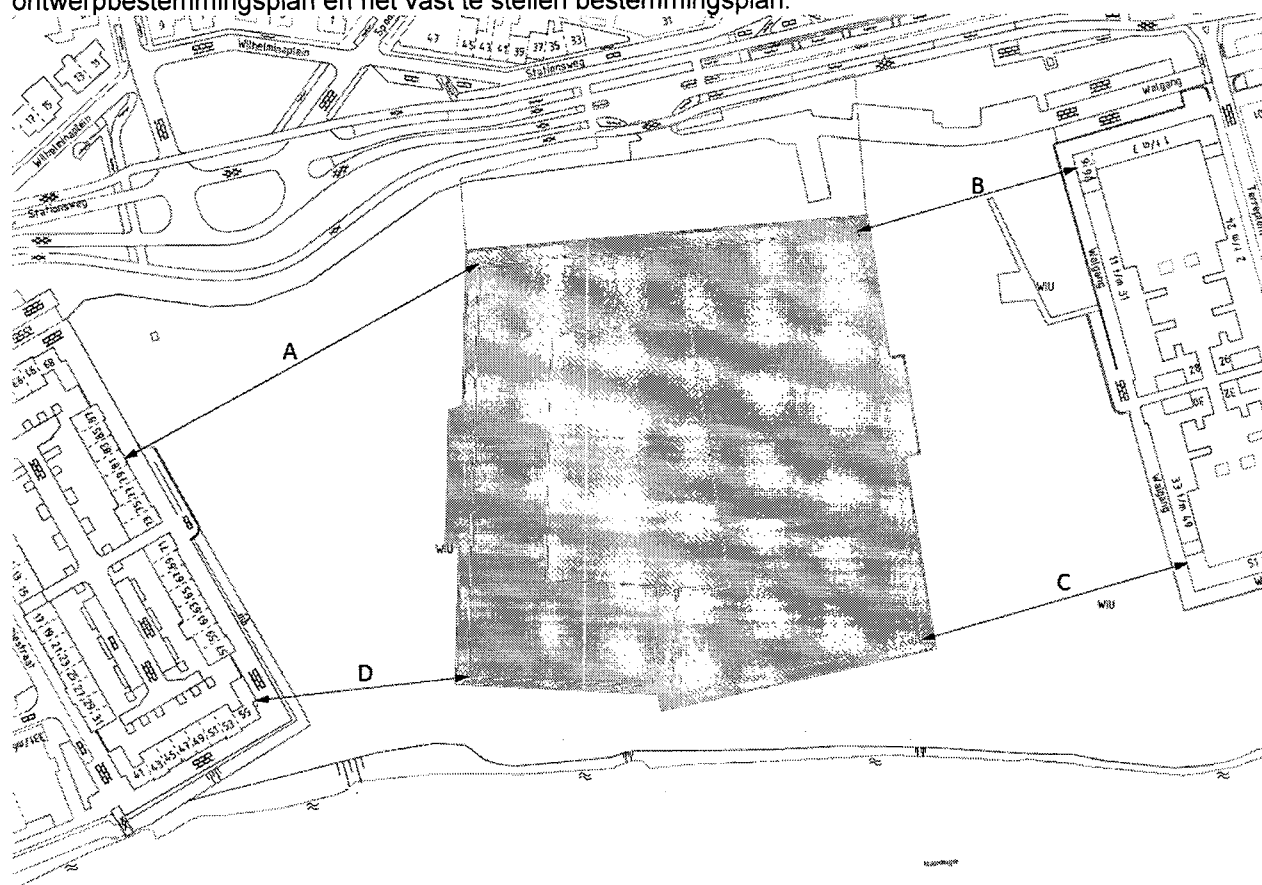
Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform de Wet ruimtelijke ordening, zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. In totaal zijn er twee zienswijzen binnen gekomen. Eén zienswijze is ingediend namens twee bewoners van het Oranjebastion. De andere zienswijze is ingediend namens achttien bewoners van het Brandepoortbastion.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen. De reactienota is als bijlage 2 bij dit voorstel opgenomen.

De beantwoording van de zienswijzen leiden voor één aspect tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ten opzichte van het plan zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan is het bastion breder geworden. Met het breder worden van het bastion is ook de symmetrie uit het bastion verdwenen en ligt de toegangsweg tot het bastion niet meer in het midden. Om tot een optimalisatie te komen ten opzichte van de aansluiting op de Stationsweg en het reeds opgehoogde terrein is de ligging van het bastion wat gedraaid. Hierdoor is de afstand van, met name de noordoostelijke punt, meer dan 10 meter dichter op het Brandepoortbastion komen te liggen. Door de indieners van de zienswijzen is kenbaar gemaakt dat ze dit onacceptabel vinden. Aan de zienswijzen kan deels tegemoet gekomen worden door de rotatie iets terug te draaien. Ook de indieners uit het Oranjebastion hebben te kennen gegeven de verkleining van de afstand ten opzichte van hun bastion niet wenselijk te vinden. De positionering van het bastion is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nog wat geoptimaliseerd. Hierdoor wordt de verkleining van de afstanden tussen de bastions meer evenredig verdeeld. Hierbij is er wel rekening gehouden dat het Oranjebastion deels te maken krijgt met een grotere bouwhoogte. Aan deze zijde is dan ook getracht de verkleining beperkt te houden.

Onderstaande figuur en tabel geven weer hoe de afstanden zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan.



	Vigerend	Ontwerp	Vershil ontwerp	Vaststelling	Vershil vaststelling
A	136,13	138,95	+2,82	132,2	-3,93
B	80,74	66,85	-13,89	72,3	-8,44
C	95,5	90,38	-5,12	87,82	-7,68
D	75,73	69,77	-5,96	70,62	-5,11

Ambtshalve aanpassingen

Naast de aanpassing die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijzen zijn er ook enkele ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. De ambtshalve aanpassingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de reactienota. Eén ambtshalve wijziging betreft slechts een tekstuele aanpassing in de toelichting en is daarmee niet van belang voor gewijzigde vaststelling door de raad.

Twee ambtshalve wijzigingen hebben wel betrekking op het juridisch deel (regels & verbeelding) van het bestemmingsplan. De eerste wijziging heeft betrekking op het mogelijk maken van de dakaccenten voor het bouwdeel waar de appartementen in het zorgdeel zijn gepland. De dakaccenten schieten door de maximale bouwhoogte van 15,5 meter. Omdat de accenten architectonisch wenselijk zijn wordt hier een passende regeling voorgesteld.

De tweede ambtshalve wijziging die invloed heeft op het juridische deel heeft betrekking op de woningaantallen. Nu ook stappen zijn gemaakt met de concrete ontwerpen voor het bastion is duidelijk geworden dat er een kleine verschuiving plaatsvindt in de woningaantallen. Er worden 64 extramurale appartementen gerealiseerd (was 62). Op het regulier woongedeelte van het bastion worden nu 64 grondgebonden woningen (was 65) en 13 appartementen (was 15) gerealiseerd. Het totaal aantal woningen verandert hiermee dus niet, maar behoeft wel een aanpassing in de regels van het bestemmingsplan.

Communicatie

In de voorbereiding op het bestemmingsplan zijn er verschillende communicatiemomenten geweest waarin omwonende en geïnteresseerde zijn geïnformeerd over de voortgang. In april 2017 is er een informatieavond georganiseerd waar de gelegenheid is geweest om vragen te stellen over het voorontwerpbestemmingsplan dat in die periode ter inzage lag. Door middel van publicaties in de Langstraat,

het Gemeenteblad en het aanschrijven van ca. 300 huishoudens omwonend van het plangebied is hier ruchtbaarheid aangegeven.

Aan dezelfde groep omwonende is door middel van een brief meer informatie verstrekt over de voorgenomen bouwplannen en zijn ze ook uitgenodigd voor een tweede informatieavond. Deze informatieavond is ook aangekondigd in de Langstraat, het Gemeenteblad, de gemeentelijke nieuwsbrief en social media. Tijdens deze avond is weer de gelegenheid geweest om vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan, maar zijn ook de bouwplannen van de verschillende bouwdelen gepresenteerd.

Programma

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van het nieuwe zorgcomplex van het Hoge Veer mogelijk. In het complex is straks plaats voor 24 eenheden voor mensen met intramurale psycho-geriatrische verpleeghuiszorg en 36 appartementen voor mensen met intramurale lichamelijke verpleeghuiszorg. Daarnaast komen in het complex ondersteunende diensten zoals kantoorruimtes, restaurant, winkel en paramedische ruimtes. Ook zijn 5 noodopvangplaatsen mogelijk. Aansluitend aan het Hoge Veer worden 64 extramurale appartementen gerealiseerd.

Het oostelijke deel van het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 64 woningen. Van deze 64 woningen mogen er 13 als appartement/gestapeld worden uitgevoerd. Door middel van de aanduiding 'gestapeld' is op de verbeelding vastgelegd waar deze mogen komen.

Een verdere verdeling in het programma is contractueel vastgelegd met WSG. Voor het woondeel is afgesproken dat 25% sociale grondgebonden huurwoningen betreft en 15% sociale koopwoningen. Voor het zorgdeel is afgesproken dat de extramurale appartementen minimaal uit 50 sociale huurappartementen zal bestaan.

Beschikking hogere grenswaarde

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook de ontwerpbeschikking voor het verlenen van hogere grenswaarden conform de Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Het verlenen van hogere grenswaarden is noodzakelijk voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het verlenen van hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college. Deze heeft reeds de hogere grenswaarden verleend. De definitieve beschikking komt tegelijkertijd met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage te liggen. Na de ter inzage termijn is de beschikking onherroepelijk.

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

Bij vaststelling van het bestemmingsplan is het noodzakelijk om aan te kunnen tonen dat het bestemmingsplan voor de gemeente financieel uitvoerbaar is. De ontwikkeling is een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijk ordening. In de Wet ruimtelijke ordening is hiervoor bepaald dat de gemeente voor bouwplannen een exploitatieplan moet vaststellen of de kosten op een andere manier moet verhalen. Voor de ontwikkeling van het Koninginnebastion is er voor gekozen om dit te doen door middel van een grondexploitatieovereenkomst aan te gaan. De financiële verplichtingen die voor WSG voortvloeien uit de overeenkomst zijn afgedekt door middel van een depotovereenkomst. WSG zet voldoende financiële middelen in depot om ook na het opheffen van WSG zekerheid te hebben.

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 in overeenstemming met artikel 3.8 Wro tot de gemeenteraad te wenden, kunnen beroep instellen. Wanneer dit niet is gebeurd kan alleen beroep worden aangetekend tegen de wijzigingen die de gemeenteraad aanbrengt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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.officielebekendmakingen.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 besluit wordt toegestuurd aan de indieners van een zienswijze.

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.

6. Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het zorgcomplex en 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. Deze verplichting is nog niet opgelegd aan lopende projecten. De ontwikkeling van het Koninginnebastion is een dergelijk lopend project. Bij dergelijke projecten gaan we in gesprek met de ontwikkelaar om te bezien wat er mogelijk is om aan de nieuwe eisen van de woonvisie te voldoen. Voor de woningbouw heeft het gesprek hierover inmiddels plaatsgevonden en wordt er gewerkt aan een concreet voorstel.

Het Hoge Veer is nog in een ontwerpfase waarin geen concrete keuzes zijn gemaakt over mogelijke duurzaamheidsmaatregelen. Zij onderzoeken onder andere nog de mogelijkheid om een WKO-installatie toe te passen in het complex.

7. Bijlagen

1. Overige bijlagen : 1. Bestemmingsplan Koninginnebastion
2. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Koninginnebastion

8. Voorstel


Wij stellen u voor

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Koninginnebastion en de daaruit voortvloeiende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Koninginnebastion', dat langs elektronische weg wordt vastgesteld als NL.IMRO.0779.GBBPkoninginnebast-vs01, gewijzigd vast te stellen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van Geertruidenberg,
de secretaris,

de burgemeester,



R.C.J. Nagtzaam



drs. W. van Hees



Gemeente Geertruidenberg

Nummer 11

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

gelezen het voorstel van het college van;
3 oktober 2017

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

overwegende ;
dat er op 18 april 2017 en 28 augustus 2017 inloopavonden zijn georganiseerd met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan;

dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Koninginnebastion' 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 en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Koninginnebastion' 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 28 juli 2017 tot en met 7 september 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 twee zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen bestemmingsplan Koninginnebastion;

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

dat voor de beoogde woningen en verzorgingshuis een onheffing hogere waarden Wet geluidhinder is verleend;

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:

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Koninginnebastion en de daaruit voortvloeiende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Koninginnebastion', dat langs elektronische weg wordt vastgesteld als NL.IMRO.0779. GBBPkoninginnebast-vs01, gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 30 november 2017

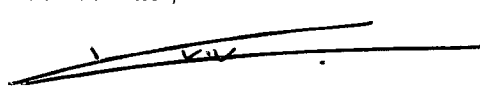
De raad van Geertruidenberg,

de griffier,



drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

de voorzitter,



drs. W. van Hees