

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B23
Onderwerp:	Vaststellen Bestemmingsplan Kalorama locatie Nieuwe Holleweg
Datum B&W-vergadering:	23 februari 2021
Datum raadsvergadering:	1 april 2021
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	Tom Onderstal
e-mailadres:	T.Onderstal@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-20-85426
Documentnummer:	VB/Raad/21/01158

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Kalorama locatie Nieuwe Holleweg vast te stellen.
2. Bestemmingsplan Kalorama locatie Nieuwe Holleweg gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Kalorama heeft het voornemen om de locatie aan de Nieuwe Holleweg in Beek volledig te vernieuwen. Op de betreffende locatie huisvest Kalorama de bewoners die zwaardere verpleegzorg nodig hebben:

- doofblinden, 72 personen;
- dementerenden, 72 personen;
- mensen met complexe somatiek, 42 personen.

Vorig jaar is Kalorama begonnen met de nieuwbouw voor de huisvesting van doofblinden. Voor dit bouwplan hebben wij op 1 maart 2019 een omgevingsvergunning verleend. Voor dit bouwplan hebben wij moeten afwijken van het bestemmingsplan. De huisvesting voor doofblinden wordt in de plannen aangeduid als fase 0.

Kalorama wil de rest van de locatie vernieuwen in drie fases (zie figuur 1). Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Per raadsinformatienota hebben wij u in juni 2020 geïnformeerd over ons principebesluit om mee te werken aan een bestemmingsplan-procedure voor de volledige sloop en nieuwbouw Kalorama locatie Nieuwe Holleweg (zie bijlage 1).

Het ontwerpbestemmingsplan Kalorama locatie Nieuwe Holleweg heeft van 4 november 2020 tot en met 15 december 2020 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan hebben wij één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingediend door een zestal omwonenden van Kalorama.



Figuur 1: overzicht bouwplan Kalorama met verschillende fases

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan leggen wij juridisch vast dat Kalorama op de locatie Nieuwe Holleweg de beoogde nieuwbouw kan plegen.

Argumenten

1.1 en 2.1 De zienswijze geeft aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan

Wij hebben de zienswijze behandeld in een zienswijzenverslag. Uit dit verslag komt naar voren dat er geen aanleiding is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Wel geeft de zienswijze aanleiding om wijzigingen door te voeren in de toelichting, regels, verbeelding en bijlagen van het bestemmingsplan.

De zienswijze gaat in op een groot aantal aspecten. Die willen wij in dit voorstel niet allemaal behandelen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar het zienswijzenverslag in bijlage 3.

Onder leiding van wethouder Verheul heeft er met de indieners van de zienswijze en Kalorama een gesprek plaatsgevonden. De omwonenden hebben met name moeite met het geluid afkomstig van de warmtepompen. Ook hebben ze last van het bouwverkeer dat via de Oude Holleweg het terrein op moet rijden. De warmtepompen van de huisvesting voor doofblinden zijn eind

2020 in gebruik genomen. Dit leidde tot geluidsoverlast op een woning aan de Oude Holleweg. Met de omwonenden en Kalorama is afgesproken dat Kalorama een aanvullend onderzoek uitvoert naar het geluid afkomstig van de warmtepompen. Daarnaast heeft Kalorama, vooruitlopend op een definitieve oplossing, tijdelijke maatregelen genomen om de geluidsoverdracht van de warmtepompen richting omwonenden te verminderen.

De zienswijze over het geluid afkomstig van de warmtepompen geeft aanleiding om regels in het bestemmingsplan op te nemen over het geluid afkomstig van Kalorama in zijn algemeenheid en warmtepompen in het bijzonder. Door het opnemen van de regels geven wij Kalorama flexibiliteit met het zoeken naar een geschikte locatie voor de warmtepompen en zorgen wij er voor dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet in het geding komt.

Wat betreft overlast van het bouwverkeer verwijzen wij u naar de kanttekening.

2.2 Het beoogde plan leidt tot een betere ruimtelijke kwaliteit van de locatie

Kalorama heeft voor de vernieuwing van de locatie aan de Nieuwe Holleweg een inrichtingsschets gemaakt (zie figuur 1). Kalorama wil alle gebouwen op het terrein slopen, waaronder het hoofdgebouw. Dit hoofdgebouw is door haar hoogte dominant in de omgeving en van veraf te zien. Verder voldoen de gebouwen niet meer aan de eisen die gesteld worden aan verpleegzorg.

Kalorama wil, naast de huisvesting van doofblinden dat op dit moment in aanbouw is (fase 0), drie nieuwe gebouwen terugbouwen (fase 1 t/m 3). De benodigde ruimte voor de gebouwen neemt af, omdat Kalorama haar kantoor en opleidingsruimte elders gaat onderbrengen. Hierdoor kan Kalorama lager bouwen en is er minder ruimte nodig voor parkeerplaatsen. Het aantal zorgplaatsen blijft hetzelfde.

Twee gebouwen krijgen twee bouwlagen (fase 2 en 3) en één gebouw krijgt drie bouwlagen (fase 1). De gebouwen komen in de zone waar op dit moment ook bebouwing staat. Het voorterrein met de beeldbepalende bomen wil Kalorama niet bebouwen. Ook de natuurzone rondom het terrein blijft in stand. Wel dient Kalorama de natuur te compenseren, die verloren is gegaan door de bouw van de huisvesting voor doofblinden. Deze natuurcompensatie vindt op het terrein van Kalorama plaats en is meegenomen in het bestemmingsplan. Verder houdt het ontwerp rekening met het reliëf van het terrein. De gebouwen zijn zo ontworpen dat ze met elkaar en de huisvesting voor doofblinden een eenheid vormen.

We hebben de inrichtingsschets besproken met de welstandscommissie. De commissie is positief over *“de informele wijze waarmee met het landschap en reliëf wordt omgegaan [...], het programma maakt hierdoor geen overvolle indruk.”* Ook is de commissie op hoofdlijnen positief over het ontwerp van de gebouwen. Op detailniveau heeft de commissie wel een aantal aandachtspunten benoemd, waaronder de inpassing van de installaties op het dak.

3.1 Met Kalorama hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient u bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een ‘aangewezen bouwplan’ ook een exploitatieplan vast te

stellen. In het exploitatieplan regelt u het zogenaamde kostenverhaal. Als gemeente maken wij kosten om een bestemmingsplan te wijzigen. Bijvoorbeeld aan ambtelijke inzet of planschade. Deze kosten dienen wij te verhalen op de initiatiefnemer. Er is sprake van een 'aangewezen bouwplan' als het bestemmingsplan de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen mogelijk maakt.

Ook bij dit bestemmingsplan hoort u een exploitatieplan vast te stellen. U hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als wij het kostenverhaal op een andere manier regelen. Dat is het geval nu wij met Kalorama een anterieure overeenkomst hebben afgesloten.

Kanttkening

1.1 Door gefaseerd te vernieuwen bestrijkt de bouwtijd enkele jaren, waardoor bewoners en omwonenden langdurig overlast kunnen ervaren van de bouwwerkzaamheden

Momenteel is de huisvesting voor doofblinden in aanbouw. Hoewel de aannemer de overlast zoveel mogelijk beperkt, leiden de bouwwerkzaamheden voor bewoners van Kalorama en voor omwonenden tot overlast. Denk dan aan geluid en het bouwverkeer. Kalorama wil bestemmingsverkeer en het bouwverkeer zo veel mogelijk scheiden. De bouwlocatie is daardoor voor zwaar vrachtverkeer alleen te bereiken via de Oude Holleweg. Het bouwverkeer moet vervolgens achteruit het terrein oprijden. Dit zorgt voor overlast voor aanwonenden van de Oude Holleweg en voor het overige verkeer op de Oude Holleweg.

Gefaseerd vernieuwen betekent een bouwtijd van enkele jaren. Bij elkaar opgeteld mogelijk meer dan vijf jaar. Een langjarige bouwtijd betekent ook langjarige overlast voor bewoners en omwonenden door de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer. Een alternatief is dat Kalorama alles in één fase vernieuwd. Dat heeft als nadeel dat Kalorama voor tijdelijke huisvesting moet zorgen voor haar bewoners. Dat leidt ten eerste tot extra kosten. Daarnaast is het gezien de kwetsbaarheid van de bewoners, waaronder doofblinden en dementerenden, niet gewenst om ze meermaals te verhuizen. Kalorama probeert, door goede afspraken te maken met de aannemer, eventuele overlast door bouwwerkzaamheden tot het minimum te beperken. Kalorama heeft in het gesprek met de indieners van de zienswijze aangegeven dat voor de bouwfasen 1 t/m 3 het bouwverkeer niet via de Oude Holleweg hoeft te rijden. Daarnaast wil Kalorama regelmatig met omwonenden het gesprek aangaan over de bouwwerkzaamheden en het bijbehorende bouwverkeer.

De fasering van bouwwerkzaamheden wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt uitsluitend de eindsituatie vast.

Financiële onderbouwing

Met Kalorama hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin hebben wij opgenomen dat Kalorama de ambtelijke kosten en eventuele planschade betaalt.

Duurzaamheid

Draagt bij aan doelstelling:

- energie besparen, omdat oude bebouwing wordt vervangen door energiezuinige nieuwbouw die niet wordt aangesloten op het gasnetwerk.

- klimaatbestendig (klimaatadaptatie), omdat op de nieuwbouw een groen dak komt. Dat is goed tegen hittestress en zorgt voor een waterbuffer bij extreme neerslag. Verder realiseert Kalorama voorzieningen om het regenwater ter plaatse in de bodem te infiltreren. Dit zorgt (hopelijk) voor minder afstromend regenwater naar lager gelegen gebied bij extreme neerslag.

Communicatie

Wij informeren de indieners van de zienswijze over uw besluit en het verdere proces.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan leggen wij het bestemmingsplan ter inzage voor beroep. Tijdens de beroepstermijn van zes weken kan een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend beroep instellen bij de Raad van State. Een belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend, kan uitsluitend tegen de wijzigingen beroep instellen.

Burgemeester en wethouders

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

- 1 Raadsinformatienota
- 2 Ingediende zienswijze (geanonimiseerd)
- 3 Zienswijzenverslag
- 4 Vast te stellen bestemmingsplan inclusief bijlagen

Bijlage ter inzage griffier

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 februari 2021;

overwegende dat:

- de zienswijze aanleiding geeft om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan;
- het beoogde plan leidt tot een betere ruimtelijke kwaliteit van de locatie;
- met Kalorama een anterieure overeenkomst is afgesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd;
- een gesprek met omwonenden en Kalorama heeft geleid tot het voorstel om in het bestemmingsplan een aanvullende geluidsregeling op te nemen voor klimaatinstallaties;

b e s l u i t :

1. Het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Kalorama locatie Nieuwe Holleweg vast te stellen;
2. Bestemmingsplan Kalorama locatie Nieuwe Holleweg gewijzigd vast te stellen met inachtneming van
 - a. de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag en
 - b. de memo 'aanvullen geluidsregeling Bestemmingsplan Kalorama';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

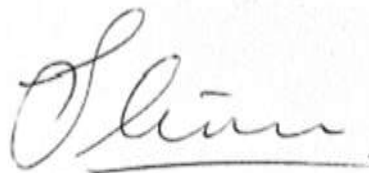
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 1 april 2021

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman

Documentnummer: INT-21-31024

Aan: De gemeenteraad

Van: Het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp: Memo aanvullen geluidsregeling Bestemmingsplan Kalorama

Datum: 29 maart 2021

Bijlage: Voorstel geluidsregeling klimaatinstallaties

Afschrift aan:

Geachte raad,

Op de agenda van 1 april 2021 staat de vaststelling van Bestemmingsplan Kalorama locatie Nieuwe Holleweg. Op het ontwerpbestemmingplan is door een aantal omwonenden een zienswijze ingediend. Eén van de punten van de zienswijze gaat over het geluid afkomstig van klimaatinstallaties, zoals installaties voor warmte- en koudeopwekking en luchtbehandeling.

Regeling voor warmtepompen in bestemmingsplan

Uit de zienswijze blijkt dat omwonenden momenteel geluidsoverlast ervaren van de warmtepomp van de nieuwbouw voor doofblinden. De omwonenden willen graag een goede geluidsregeling voor warmtepompen en andere klimaatinstallaties. In het vast te stellen bestemmingsplan stellen wij daarom voor om de regel op te nemen dat klimaatinstallaties niet meer geluid mogen maken dan 40 dB(A) op de erfgrens van een woning.

Met bovenstaande regel sluiten wij aan op de norm die per 1 april 2021 gaat gelden voor installaties voor warmte- en koudeopwekking bij reguliere woningen. Door voor deze norm te kiezen, zijn wij van mening dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Deze norm geldt normaal gesproken niet voor Kalorama, omdat het een instelling is. Voor Kalorama geldt het Activiteitenbesluit. Vanuit het Activiteitenbesluit mag Kalorama op de gevels van woningen onderstaande geluidsniveaus produceren:

- 50 dB(A) overdag (7:00-19:00);
- 45 dB(A) in de avond (19:00-23:00);
- 40 dB(A) in de nacht (23:00-7:00).

Gesprek met omwonenden

Wij hebben ons voorstel besproken met de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend. Zij hebben aangegeven dat ze graag een norm willen die lager ligt, dan wat wij voorstellen. De omwonenden geven aan dat ze voordat de huisvesting van de doofblinden gereed was, geen geluidsinvloed hebben ervaren van Kalorama. Ze vinden dat hun woongebied hierdoor aangemerkt moet worden als een 'rustige' woonwijk. In een 'rustige' woonwijk is sprake van een goed woon- en leefklimaat als het geluidsniveau niet hoger is dan 35 dB(A) op de gevel van een woning.

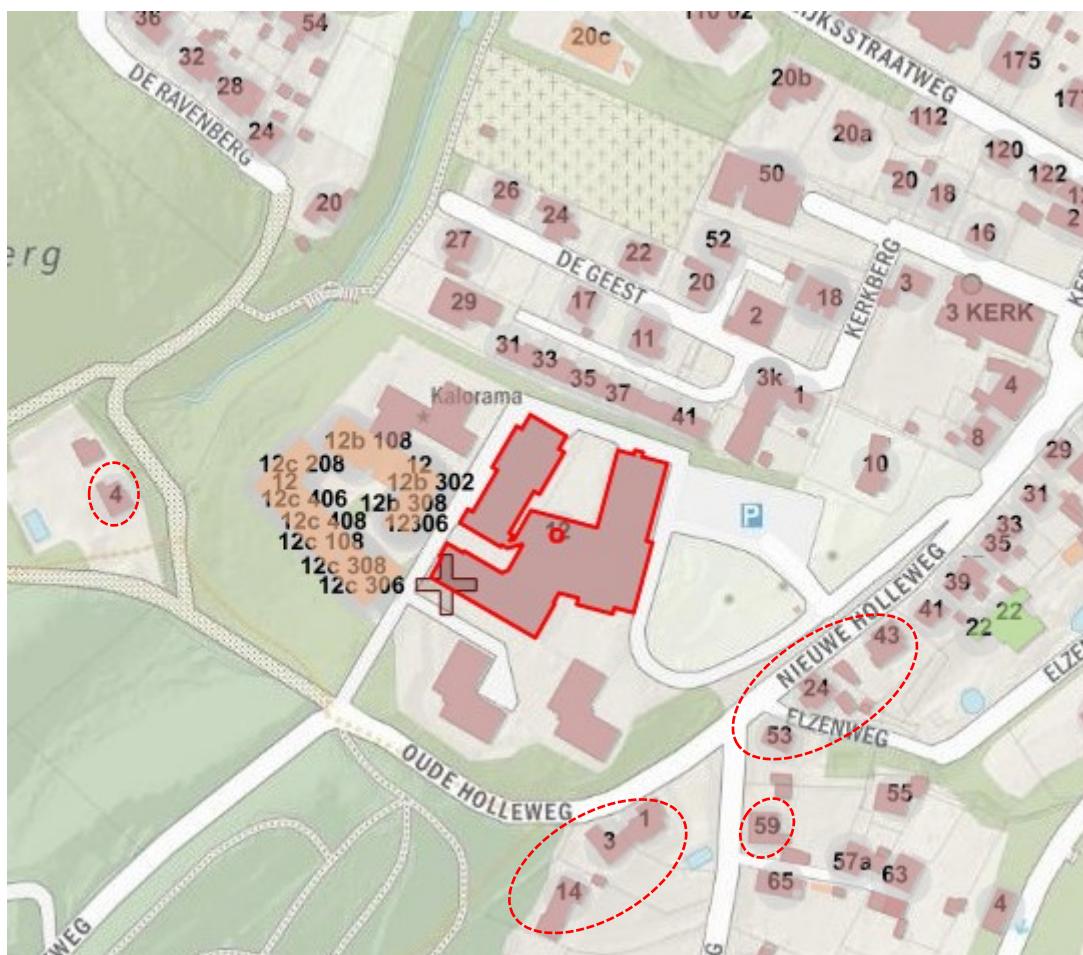
Voorstel aanvullende geluidsregeling klimaatinstallaties

Kalorama heeft onderzocht of het mogelijk is om het geluidsniveau afkomstig van de klimaatinstallaties terug te brengen naar 35 dB(A) op de gevels van woningen rondom Kalorama. Uit dit onderzoek blijkt dat het mogelijk is om voor een achttal adressen het geluidsniveau afkomstig van klimaatinstallaties omlaag te brengen tot 36 dB(A). Zonder dat Kalorama beperkt wordt in haar functioneren. De omwonenden kunnen instemmen met dit voorstel.

Wij stellen daarom voor om in het bestemmingsplan aanvullend op de voorgestelde regeling voor klimaatinstallaties (40 dB(A) op de erfgrens van woningen), een nadere regeling op te nemen. Op de gevels van de volgende adressen mag de geluidsproductie van klimaatinstallaties niet meer mag bedragen dan 36 db(A):

- Oude Holleweg, huisnummer 1, 3 en 4;
- Nieuwe Holleweg, 14, 43, 53 en 59;
- Elzenweg 24.

Bovenstaande regeling betekent overigens dat het geluidsniveau op de gevels van woningen die achter bovengenoemde woningen zijn gelegen ook niet meer dan 36 dB(A) zal zijn.



Figuur 1: woningen met een geluidsniveau van maximaal 36 db(A) op de gevel

Bijlage 1: voorgestelde bestemmingsplanregeling

3.3.2 strijdig gebruik (geluid)

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik, laten gebruiken of doen gebruiken van de gronden binnen deze bestemming:

- a. waarbij de geluidproductie van de inrichting tot gevolg heeft dat de in onderstaande tabel aangegeven waarden worden overschreden

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{A_{r,T}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A_{r,T}}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{A_{max}}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{A_{max}}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- b. waarbij de geluidproductie van klimaatinstallaties¹, die zijn opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op de perceelgrens met een perceel voor een woonfunctie een geluidsniveau van meer dan 40 dB(A) veroorzaken, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai

3.3.3 strijdig gebruik (geluid)

In afwijking van artikel 3.3.2 sub b mag de geluidproductie van klimaatinstallaties, die zijn opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk op de gevel van de hierna genoemde adressen niet meer bedragen dan een geluidniveau van 36 dB(A):

- Oude Holleweg 1
- Oude Holleweg 3
- Oude Holleweg 4
- Nieuwe Holleweg 18
- Nieuwe Holleweg 43
- Nieuwe Holleweg 53
- Nieuwe Holleweg 59
- Elzenweg 24

¹ Voor klimaatinstallaties komt in het bestemmingsplan een definitie