

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 24 januari 2019

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP'

Voorgestelde beslissing:

1. Conform de 'Nota zienswijzen' te beslissen over de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP'.
2. Het bestemmingsplan 'Gendringen, nieuwbouw woonzorgcentrum MMP', zoals vervat in het bestand NL.IMRO.1509.BP000152-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Nota ambtshalve wijzigingen', waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie van 26 januari 2016.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Aan Kerkplein 3 in Gendringen bevindt zich woonzorgcentrum 'Maria Magdalena Postel' (MMP). Het gebouw dateert uit 1964 en is technisch en functioneel verouderd. Op basis van een toekomstverkenning is door initiatiefnemers Azora en Wonion een plan uitgewerkt om een geheel nieuw woonzorgcentrum te bouwen. Het bestaande gebouw zal volledig worden gesloopt.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal ruimte bieden aan diverse woonvormen. Een groot deel van het gebouw wordt gerealiseerd ten behoeve van wooneenheden die onderdeel uitmaken van zorginstelling Azora. Daarnaast zal een deel van het gebouw voorzien in zelfstandige appartementen voor begeleid of regulier wonen. Tevens bevat het bouwplan enkele multifunctionele ruimtes en een restaurant. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid deze ruimtes te gebruiken voor nevenactiviteiten op het gebied van verenigingsleven, cultuur & ontspanning, lichte horeca en ondergeschikte detailhandel. Het plan biedt daarmee ook de ruimtelijke randvoorwaarden om invulling te geven aan een dorpshuisfunctie.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Het vast te stellen bestemmingsplan maakt de hierboven beschreven nieuwbouw van het woonzorgcentrum MMP mogelijk door hiervoor de planologische kaders te stellen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 september tot 18 oktober 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Initiatiefnemers Azora en Wonion hebben vervolgens overleg gevoerd met enkele indieners van de zienswijzen, wat ertoe heeft geleid dat twee zienswijzen zijn ingetrokken. De resterende drie zienswijzen zijn in de bijgevoegde 'Nota zienswijzen' beantwoord.

De zienswijzen hebben met name betrekking op de omvang en situering van het nieuwe woonzorgcentrum en de wijze waarop wordt voorzien in de parkeerbehoefte. In de beantwoording van de zienswijzen is toegelicht dat het woonzorgcentrum een grotere ruimtevraag kent vanwege de huidige eisen en wensen ten aanzien van wonen en verantwoorde zorg. In combinatie met het kwantitatieve programma en de stedenbouwkundige keuze om maximaal drie bouwlagen te realiseren, leidt dit tot een groter ruimtebeslag. Daarbij is in de 'Nota zienswijzen' gemotiveerd dat het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden. Met betrekking tot het aspect parkeren hebben de zienswijzen geleid tot een aanpassing van de plantoelichting, waarin nader is beschreven dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

2.1 Het bouwplan draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Gendringen en kan de leefbaarheid versterken

Het nieuwe woonzorgcentrum zal door de situering nadrukkelijker op het dorpscentrum van Gendringen gericht zijn. Het voorlopig ontwerp voor het gebouw voorziet in een dorpsse inpassing, bestaande uit het al genoemde maximum van drie bouwlagen met schuine kappen op de meest prominente bouwvolumes. De zichtlijn van en naar het dorpscentrum blijft behouden, dit wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door de begrenzing van het bouwvlak. Door de gewijzigde situering van het woonzorgcentrum ontstaat er eveneens een compacter Kerkplein. Het parkeren wordt gedeeltelijk ondergronds opgelost door aanleg van een parkeerkelder onder het nieuwe gebouw (capaciteit ca. 24 parkeerplaatsen). Uit stedenbouwkundig oogpunt levert de ontwikkeling daarmee een positieve bijdrage aan Gendringen. Tot slot biedt het nieuwe gebouw ook de mogelijkheid tot het vervullen van een dorpshuisfunctie, wat de leefbaarheid in het dorp kan versterken.

2.2 De behoefte is aangetoond en als zodanig bestemd

In 2016 is onderzoek verricht naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan een nieuw woonzorgcentrum in Gendringen. Op basis van de rapportage 'Toekomstverkenning MMP' (februari 2016, als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan) is besloten door te gaan met de ontwikkeling van een woonzorgcentrum bestaande uit diverse woonvormen, gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes ten behoeve van het vervullen van een dorpshuisfunctie. Het bouwplan voorziet hierin. In relatie tot het bestemmingsplan heeft het gewenste programma geleid tot het opnemen van een bestemming 'gemengd' op het nieuwe gebouw. Hierdoor zijn naast een zorginstelling ook een beperkt aantal woningen (maximaal 27) mogelijk waarbij het verlenen van zorg ondergeschikt is. Ook biedt het bestemmingsplan ruimte voor lichte horeca, detailhandel en cultuur (allen ondergeschikt als nevenactiviteit). Het verenigingsleven kan daarnaast gebruik maken van de multifunctionele ruimtes.

2.3 Het plan past binnen de woningbouwafspraken

Uitvoering van het plan vereist geen inzet van extra woningbouwcontingenten, het aantal eenheden in het nieuwe gebouw dat wordt gerekend tot de woningvoorraad neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

2.4 Er is aanleiding tot ambtshalve wijzigingen

In de 'Nota ambtshalve wijzigingen' zijn enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ten eerste betreft het kleine correcties op de verbeelding. Daarnaast zijn Azora en Wonion met diverse bewoners van de IJsselstraat overeengekomen dat er aan de westgevel geen balkons worden gerealiseerd (uit het oogpunt van privacy). Deze afspraak is juridisch geborgd door een wijziging van de planregels. Ook is het totaal aantal woon- en zorgseenheden alsnog gemaximeerd op 70, waarbij er wel sprake blijft van flexibiliteit om reguliere woningen om te zetten naar wooneenheden die behoren tot de zorginstelling. Omgekeerde flexibiliteit (zorgseenheden omzetten in reguliere woningen) is gelet op de woningbouwplanning en parkeren niet wenselijk en wordt ook niet mogelijk gemaakt. Tot slot zijn de parkeerregels aangepast, waardoor realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid wordt verzekerd.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen danwel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Met betrekking tot de nieuwbouw van het MMP is een anterieure overeenkomst met Azora en Wonion gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het te realiseren programma, de kosten van de bestemmingsplanprocedure, het verhaal van eventuele planschade en het ruilen van gronden. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

a. Uitvoering vereist herinrichting openbare ruimte Kerkplein inclusief bodemsanering

Mede door de gewijzigde situering van het woonzorgcentrum ten opzichte van het bestaande gebouw is een herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Daarbij dient tevens een bodemsanering te worden uitgevoerd, uit bodemonderzoek blijkt namelijk dat er op het Kerkplein sprake is van sterke verontreiniging met PAK en minerale olie. Deze verontreiniging, die overigens nu geen risico's oplevert voor de omgeving, is waarschijnlijk ontstaan bij de aanleg van het parkeerterrein.

Kosten, baten, dekking

De kosten voor de procedure en de realisatie van het bouwplan worden gedragen door Azora en Wonion. Daarnaast dragen Azora en Wonion het risico op eventuele planschade.

De kosten voor de bijkomende herinrichting van de openbare ruimte komen voor rekening van de gemeente. In het meerjarenperspectief (Programmabegroting 2019 – 2022) is hiervoor reeds rekening gehouden met een investering van 781.000 euro, verdeeld over de jaren 2019 t/m 2021.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie/participatie

- De vaststelling en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Oude IJsselstreek Vizieer, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.
- De initiatiefnemers (Azora en Wonion) en de indieners van de zienswijzen worden in kennis gesteld van het genomen besluit.

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen
Secretaris

O.E.T. van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- stemmen voor stemmen tegen

- aangenomen
- aangenomen met amendement
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-