

Onderwerp**Bestemmingsplan Molenstraat 39 te Beilen - Altingerhof****Informatie**

Datum	11 januari 2018	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Tiny van Hoek	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	1002703	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Bouwman	☒ Medewerker bestuur en juridische zaken: Brechtje Rink
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Ruud Engelbertink
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Op het perceel Molenstraat 39 te Beilen staat het woonzorgcomplex De Altingerhof. Hier biedt Icare een beschermde woonzorg-omgeving voor circa tachtig ouderen. Omdat de bestaande accommodatie sterk verouderd is en niet meer aansluit op de huidige zorgvraag heeft Icare plannen om de bestaande huisvesting te vervangen door nieuwbouw op hetzelfde terrein. Er is gekozen voor het realiseren van meerdere vrijstaande gebouwen, om flexibiliteit te houden om in de toekomst te kunnen blijven inspelen op de steeds veranderende woon/zorgvraag. In deze nieuwe gebouwen wordt in ruime mate zelfstandig gewoond. Hierbij wordt een huiskamer gedeeld en wordt zorg aangeboden. Andere gedeelde voorzieningen worden centraal gehuisvest op het terrein.

Voorstel**Toelichting voorstel**

Er is voor de plannen een nieuw bestemmingsplan nodig, omdat het meest zuidelijke gebouw buiten het bouwvlak komt te liggen. Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan dat verwerkt is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

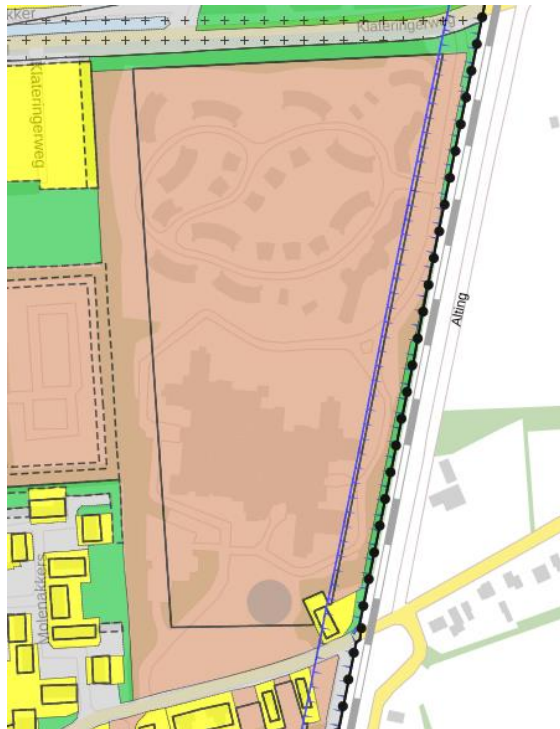
Het bouwvlak wordt in het voorliggende bestemmingsplan niet vergroot, maar opgeschoven. Langs het spoor wordt een groenstrook opgenomen. Dit is wenselijk voor de veiligheidszone die daar ligt in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De ontwikkeling gaat gefaseerd plaatsvinden. Nadat er twee nieuwe gebouwen zijn gerealiseerd worden de huidige bewoners verhuisd zodat de bestaande bouw gesloopt kan worden. Daarna ontstaat voldoende ruimte voor de resterende nieuwbouw. Dit proces wordt naar verwachting medio 2020 afgerond. Uiteindelijk is het aantal bewoners in de nieuwbouw even groot als in de bestaande situatie en wordt ook de nieuwe situatie ingepast in de groene omgeving.

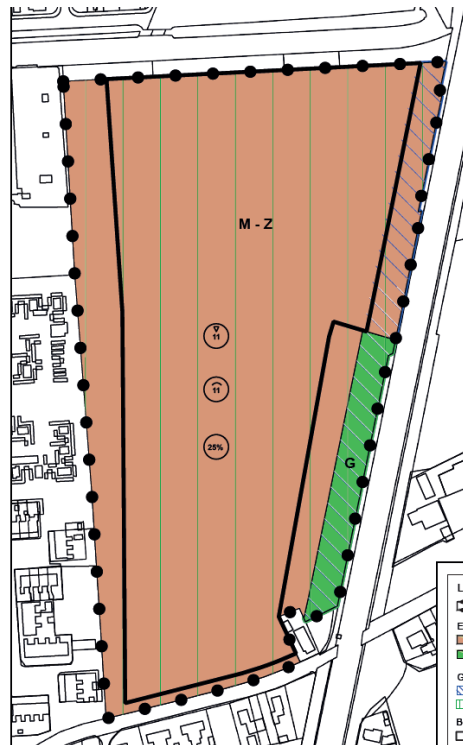


Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats, waarbij de toegang op dezelfde plek blijft aan de Molenstraat. Aan deze zijde worden hagen gepland aan de rand van het terrein. De nieuwbouw is aangepast op de bestaande, beeldbepalende bomen zodat het groene karakter en het groene aanzicht aan de westzijde behouden blijven (en waar nodig versterkt met nieuw groen). Er komen vier dezelfde woonzorggebouwen en een activiteitsgebouw met daarin de medische ondersteuning, kantoorruimte voor personeel en een grand café voor de bewoners.

De gebouwen van Duurzaam Verblijf, ten noorden van de Altingerhof, liggen in het bestemmingsplan Beilen ook in hetzelfde bouwvlak. Daarom valt het terrein van Duurzaam Verblijf ook binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De regels die hier gelden worden uiteraard niet gewijzigd.



Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan

Verder is de vraag gesteld wat de meest wenselijke bestemming voor het perceel is. De woningen worden verhuurd aan de hulpbehoevenden zelf, waarbij zorg structureel en na indicatie wordt aangeboden als onderdeel van het wonen. De conclusie is dat de activiteiten daarmee nog steeds vallen onder de bestemming Maatschappelijk. Geconstateerd is wel dat de juiste bestemming in het bestemmingsplan Beilen eigenlijk 'Maatschappelijk - Zorg' had moeten zijn, deze specifieke bestemming is destijds ook voor vergelijkbare voorzieningen toegepast. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt dit gerepareerd en krijgt het terrein dus de bestemming 'Maatschappelijk - Zorg'.

Alternatieven

Icare heeft onderzocht of de nieuwbouw ontwikkeld kan worden binnen het bestaande bouwvlak. Vanwege de wens om zoveel mogelijk bestaande groenstructuren te behouden en de overgang van bestaand naar nieuwbouw voor de bewoners zo geleidelijk mogelijk te laten verlopen, is dit aan de zuidwestzijde helaas niet mogelijk. Door de omvang van het bouwvlak gelijk te laten maar op te schuiven ontstaat voldoende ruimte voor de nieuwbouw, waarmee de nieuwbouw aan de zuidzijde ook aansluit bij de al aanwezige stedenbouwkundige structuur (woningen met voortuin parallel aan

de weg). Uit de diverse onderzoeken blijkt dat deze optie ook milieutechnisch een geschikte oplossing is.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden zijn te vinden in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast gelden nog de volgende randvoorwaarden.

Geluid

In het kader van het bestemmingsplan is een geluidsonderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Molenstraat/Alting op de nieuwe gebouwen hoger wordt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeer blijkt hoger te zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Dat betekent dat de Wet geluidhinder aan de weg staat aan het vaststellen van het bestemmingsplan, tenzij er een hogere waarde wordt vastgesteld.

Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college bevoegd om een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gebouwen vast te stellen tot maximaal 63dB voor wegverkeerslawaaï en maximaal 68 dB voor railverkeerslawaaï. De geluidsbelasting op de nieuwe gebouwen van de Altingerhof zal hieronder blijven, namelijk 51dB, resp. 61 dB.

Op 17 juli 2017 hebben wij het ontwerpbesluit hiervoor vastgesteld. Dit heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Inmiddels hebben wij het definitieve besluit genomen en bekendgemaakt. Daarmee staat de Wet geluidhinder niet meer aan de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

In het gemeentelijke beleid over externe veiligheid is opgenomen dat voor het spoor geldt dat er binnen 30 meter vanaf de kant van het spoor geen kwetsbare objecten zoals woningen en scholen mogen worden gebouwd. De nieuwbouw blijft ver buiten deze zone en daarmee wordt voldaan aan de beleidsmatige uitgangspunten.

Ecologie

Op het terrein leven eekhoorns. De plannen moeten uitgevoerd worden buiten de voortplantings- en overwinteringsperiode van de eekhoorn (augustus tot en met december). Verder wordt in het kader van de herplanting van opgaande beplanting op het terrein gebruikgemaakt van voor de eekhoorn gunstige boomsoorten.

Ook leven op het terrein vleermuizen. Er is een seizoensgebonden onderzoek naar mogelijke vleermuizen in de te slopen bebouwing uitgezet. Dit wordt voorafgaand aan de omgevingsvergunning afgerond.

Risico's

Externe veiligheid

De plannen zijn, vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorweg, voorgelegd aan de RUD en de VRD. Zij stemmen in met de plannen en adviseren daarbij de volgende maatregelen:

1. Voorzie het activiteitengebouw van brandwerend glas wat minimaal 70 millibar overdruk kan weerstaan;

2. Voorzie de woonzorggebouwen aan de kopse kanten richting het spoor van brandwerend glas wat minimaal 70 millibar overdruk kan weerstaan;
3. Ten aanzien van een toxische wolk adviseren wij een afsluitbare mechanische ventilatie te overwegen;
4. De ontsluitingsweg vanaf de Molenstraat moet, gezien de lengte van deze weg, een wegbreedte hebben van minimaal 4.5 meter en moet aan het eind een keermogelijkheid hebben.

Deze aspecten worden meegenomen in de omgevingsvergunning.

Financiële gevolgen

Het voorstel heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen. Met de initiatiefnemer is een planschade- en exploitatiekostenovereenkomst gesloten. Dat betekent dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Er wordt gebruik gemaakt van duurzame installatietechnische componenten:

- Warmte- en koude opwekking d.m.v. warmtepomp
- PV-panelen
- Laag temperatuur verwarming
- Hoog temperatuur koeling
- Warmteterugwinning ventilatie
- Energiezuinige verlichting

De grootste duurzaamheid zit in de ombouwbaarheid van het plan in de toekomst:

- van zorg naar persoonsgebonden
- van persoonsgebonden naar zorg
- ombouwen tot appartementen (na bestemmingswijziging)

Daarnaast is sloop en nieuwbouw op eigen terrein duurzamer dan het achterlaten van een leegstaand pand.

Publicatieniveau

Openbaar. Omdat in de intrekingsbrieven van de zienswijzen persoonlijke gegevens staan, wordt voorgesteld deze niet openbaar te maken.

Overig

Riolering

Voor het plangebied zijn er geen beleidsmatige verplichtingen ten aanzien van de riolering, anders dan hetgeen is bepaald in het Bouwbesluit (bij aansluiting van huishoudelijk afval- en hemelwater is het uitgangspunt gescheiden leidingen tot de perceelsgrens). In overleg met het team Ruimtelijk Beleid en Projecten wordt nog bekeken of de nieuwe ontwikkeling kansen biedt voor gelijktijdige aanpassing van de watersystemen in het openbaar gebied.

Communicatie

Alle omwonenden zijn door Icare en GGZ uitgenodigd voor een bijeenkomst en toen geïnformeerd over de plannen. De nieuwbouwplannen werden goed ontvangen. Enkele omwonenden waren niet aanwezig. Met hen heeft Icare op een later moment nog een-op-een gesproken.

Zienswijzen / looproute vanaf Duurzaam Verblijf

Er is nagedacht over de looproute over het terrein vanuit de gebouwen van Duurzaam Verblijf. Langs de spoorzijde komt hiervoor een looppad buiten het hek rondom de Altingerhof. Dit om te voorkomen dat de looproute over het terrein van de Altingerhof, of door de woonwijk ten westen van de Altingerhof komt te liggen. Het voornemen is te zien op onderstaande figuur.



Tegen dit voornemen zijn zienswijzen ingediend door de bewoners van de Molenstraat 64 en 66. De nieuwe looproute zou namelijk voor hun woningen uitkomen op de Molenstraat. Zij vreesden daardoor meer overlast. Gebleken is dat de ingediende zienswijzen aanleiding zijn geweest om het

plan aan te passen. Besloten is nu om het pad aan te leggen zoals weergegeven op onderstaande figuur.



Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk de uitvoering en instandhouding hiervan in de planregels te verwerken in de vorm van een voorwaardelijke verplichting, die wij hieronder zullen uitwerken.

De indieners van de zienswijzen stemmen hiermee in en hebben hun zienswijzen ingetrokken.

Voorstel wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Wij stellen u voor ten opzichte van het ontwerp de volgende wijziging door te voeren in de regels van het bestemmingsplan:

- Aan artikel 3.4 en 4.4 een lid toevoegen met daarin een voorwaardelijke verplichting, met de tekst: *Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, is het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig deze bestemming slechts toegestaan indien voor 31 december 2018 het voetpad dat de Molenstraat verbindt met het gebied ten noorden van het bestemmingsplangebied wordt aangelegd conform de tekening in bijlage 1 bij de regels, met een profiel zoals aangegeven in deze bijlage, inclusief de in deze bijlage aangegeven heggen naast het pad en het geheel vervolgens in stand wordt gehouden.*

Openbare orde en veiligheid

Wij hebben bij Icare en GGZ aandacht gevraagd voor de openbare orde en veiligheid rondom het pad. Dat het noodzakelijk is een looppad van Duurzaam Verblijf naar het centrum over het perceel van de Altingerhof aan te leggen, daarover bestaat geen twijfel. Wij vinden het echter ongewenst als hierdoor (meer) risico's ontstaan op het gebied van openbare orde en veiligheid. Daarom hebben wij met Icare en GGZ het volgende afgesproken:

- GGZ Drenthe gaat zich maximaal inspannen om overlast voor de omwonenden te voorkomen. Zo wordt aan de omwonenden een rechtstreeks nummer verstrekt om te bellen in het geval van overlast.
- GGZ Drenthe en Icare zullen met de gemeente nadere afspraken maken over het gebruik van het looppad en het op het looppad te houden toezicht.

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt na zes weken gepubliceerd in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het wordt gemaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van eventueel beroep.

Bijlagen

- Toelichting, regels en verbeelding bestemmingsplan Molenstraat 39 te Beilen – Altingerhof
- Raadsbesluit
- Reactie GGZ Drenthe op ingediende zienswijzen
- Intrekkingsbrieven zienswijzen