

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Gijsselaar 2 tot en met 8 Amstenrade (ontwikkeling ZOwonen)

Vergaderdatum:	08/03/2022	Registratienr:	Z/19/136780 289119
Portefeuillehouder:	Peter Janssen	Steller:	Hendrix, Cyriel / Obbink, Gerhard (Beekdaelen)

Aan de Raad

Voorstel: In te stemmen met de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan Gijsselaar 2 tot en met 8 Amstenrade (ontwikkeling ZOwonen)

Inleiding:

Aan de westzijde van de kern Amstenrade is het gebied De Gijsselaar gelegen. Hier zijn onder andere een zorgcomplex, een basisschool, een gemeenschapshuis, sociale huurwoningen en halfvrijstaande woningen, een gymzaal (overzijde weg), een voetbalvereniging (v.v. Amstenrade) en een schutterij (waarvoor een omgevingsvergunning is verleend) gesitueerd. De aanwezige bebouwing is veelal verouderd. De voormalige gemeente Schinnen die per 1 januari 2019 is opgegaan in de gemeente Beekdaelen, is samen met de partners Cicero en ZOwonen voornemens om dit gebied, waar momenteel sprake is van veelal gedateerde bebouwing en weinig samenhang, te herstructureren (college besluit 10-12-2019). Belangrijk doel hierbij is het doorvoeren van een kwaliteitsverbetering, op ruimtelijk maar ook op sociaal vlak, binnen het plangebied, haar directe omgeving en de kern Amstenrade.

Ten aanzien van dit voornemen is besloten om het deel van het project dat in eigendom is bij de partners Cicero en ZOwonen reeds in procedure te brengen en te ontwikkelen. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de Crisis en herstelwet (Chw), art. 1.1 lid 1 onder a, conform bijlage 1 categorie 3 ("gebiedsontwikkeling en werken van lokaal en regionaal belang"). Het deel van de gemeente Beekdaelen dient nog nader uitgewerkt te worden en maakt derhalve geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt een afzonderlijke ruimtelijke procedure doorlopen.

Door Cicero en ZOwonen is er voor gekozen om in onderlinge samenhang een integraal plan te ontwikkelen, waarbij ieder op eigen eigendom ontwikkelt. In dat kader is de toelichting een integrale afweging van het totale planvoornemen en dient deze ook als zodanig gelezen te worden. Door Cicero en ZOwonen is er echter voor gekozen om hun eigen deel van het planvoornemen afzonderlijk in procedure te brengen. Dit betekent dat uitgegaan wordt van twee plangebieden c.q. bestemmingsplanherzieningen. Deze twee plangebieden worden in onderhavig bestemmingsplan dus als één gebied beschouwd in verband met de eenheid en onderlinge relatie. In deze toelichting wordt met plangebied dan ook beide plangebieden bedoeld. Naast de integrale toelichting van het totale planvoornemen omvatten de twee nieuwe bestemmingsplannen (deel Cicero en deel ZOwonen) ieder afzonderlijke regels met bijbehorende verbeelding alsmede afzonderlijk datasets voor de publicatie.

Het voorliggende bestemmingsplan waar besluitvorming voor wordt gevraagd betreft De Gijselaar 2 tot en met 8 (de ontwikkeling van ZOwonen).

Het plan

Het planvoornemen voorziet in de herstructurering van het plangebied waarbij enkele van de bestaande verouderde woongebouwen worden gesloopt en/of gerenoveerd en worden vervangen door zorgeenheden (Cicero) en woningen (ZOwonen). Het Elviragebouw zal worden gesloopt. Het meerlaags woongebouw in de zuidzijde van het plangebied aan de straatzijde van De Gijselaar is inmiddels gesloopt. Het Leontiegebouw zal worden gerenoveerd.

Het planvoornemen voorziet enerzijds in de realisatie van 144 zorgeenheden (Cicero) door middel van sloop, renovatie en nieuwbouw. Het aantal zorgeenheden van Cicero blijft hiermee gelijk aan de huidige situatie. Volgens de nieuwe definitie 'zorgwoningen' betreft het hier zorgeenheden die uitsluitend bedoeld zijn voor burgers met een WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg, voorheen AWBZ) met verblijf. De 144 zorgeenheden van Cicero zullen hieraan voldoen (zorgprofiel VV4 en hoger dan wel gelijkwaardig zorgprofiel).

Anderzijds voorziet het planvoornemen daarnaast in maximaal 48 woningen (ZOwonen). Het aantal woningen van ZOwonen neemt hiermee toe met maximaal 15 woningen. Naar aanleiding van de regionale afstemming met betrekking tot de extra te realiseren woningen ten opzichte van de 'oude' situatie is een wijzigingsbevoegdheid om deze extra woningen weg te kunnen bestemmen als de woningen niet gerealiseerd worden binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan.

Bestemmingen

Maatschappelijk

Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk' (gedeelte Cicero). Er is bewust voor gekozen om de gewenste en benodigde flexibiliteit binnen het plangebied ten behoeve van de herstructurering te creëren. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de vorm van zorgeenheden voor hulpbehoevenden met bijbehorende (ondergeschikte) horeca van categorie 2, (ondergeschikte) detailhandel en kantoorruimte ten dienste van de functie, alsmede bijbehorende voorzieningen. Ook is dienstverlening en dagbesteding toegestaan. Daarnaast is er ruimte voor bijbehorende wegen, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voor groen. Het oprichten van bebouwing is enkel toegestaan binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak bestaat bewust uit één geheel om zo de nodige flexibiliteit te creëren. Deze flexibiliteit houdt in dat functies vrij uitwisselbaar zijn en bouwen binnen het gehele bouwvlak is toegestaan. Specificaties zoals het maximum aantal zorgeenheden en het bebouwingspercentage zijn direct geregeld in de regels. De maatvoering met betrekking tot de maximum toegestane bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. Deze is afgestemd op de beoogde eenlaagse bebouwing met kap dan wel tweelaagse bebouwing (zonder kap).

Wonen

De woningen van ZOwonen zijn bestemd als 'Wonen' omdat wonen de hoofdfunctie is ten opzichte van de zorgcomponent. Qua regeling is aangesloten bij de plansystematiek van de gemeente Beekdaelen (voormalige gemeente Schinnen). Op basis van de woonbestemming mogen maximaal 48 gestapelde woningen in

maximaal 4 bouwlagen tot een hoogte van maximaal 15 meter gerealiseerd worden. Het woongebouw moet daarbij gesitueerd worden binnen het aangeduide bouwvlak, waarbij de bestaande voorgevellijn van de voormalige bebouwing als uitgangspunt is genomen. Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn aan huis gebonden beroepen, bed & breakfast en mantelzorg toegestaan. Daarnaast is er ruimte voor tuinen, parkeervoorzieningen op eigen terrein, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Argumenten:

Rijk/provincie/regio

Met het planvoornemen wordt het plangebied herstructureerd waarbij de zorgfunctie wordt geoptimaliseerd om te kunnen voldoen aan de eisen en wensen van deze tijd. Door de herstructurering van het plangebied waarbij de zorg wordt geoptimaliseerd om te kunnen voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd wordt vooruitlopend al een belangrijke bijdrage geleverd aan het NOVIgebied Zuid Limburg. Er is hiermee sprake van transformatie, versterking en verduurzaming van bestaande bebouwd gebied. (Global Goal 11)

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten behorend bij het overig bebouwd gebied. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de waarden die aanwezig zijn op het beperkte deel van het plangebied die behoren bij het beschermingsgebied van het Nationaal Landschap Zuid - Limburg. Het Provinciaal Omgevingsplan vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Het planvoornemen van ZOwonen (50 woningen) is eerder al aan de subregionale woningbouwprogrammering toegevoegd en daarmee ook al afgestemd. In de bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van 15 juli 2021 is het planvoornemen van ZOwonen opnieuw besproken. Daarin is besloten om het eerdere planvoornemen van ZOwonen van 50 woningen (met compensatie middels 1 op 1 sloop) van de woningbouwprogrammering te schrappen en daarvoor in de plaats het nieuwe planvoornemen van ZOwonen met 48 aanleunwoningen toe te voegen waarbij geen compensatie nodig is als bedoeld in de beleidsregel.

Daarbij wordt de voorwaarden gesteld dat het planvoornemen van ZOwonen binnen 2 jaar na afstemming met de bestuurscommissie planologisch-juridisch is vastgelegd en binnen 3 jaar nadat het planvoornemen planologisch-juridisch onherroepelijk is geworden, ook daadwerkelijk zal zijn gerealiseerd. Indien deze termijnen niet worden gehaald verliest het planvoornemen van ZOwonen haar status op de (sub)regionale woningmarktprogrammering.

Gemeente

Het planvoornemen draagt nadrukkelijk bij aan het ontwikkelingsperspectief 'Excellent wonen en vitale kernen'. De verouderde bebouwing uit de jaren '70/'80 van de vorige eeuw wordt gesloopt en vervangen door bestemmingsplan De Gijselaar 10 37 nieuwbouw. Er vindt hiermee een transformatie respectievelijk herstructurering van het plangebied plaats in relatie tot de omgeving. Hiermee wordt tevens bewerkstelligd dat sprake blijft van adequate zorgverlening die voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd. Tevens wordt door de nieuwbouw voorzien in verduurzaming en levensloopbestendig maken van het gebied c.q. de bebouwing.

Hiermee wordt tevens aangesloten bij het 'College Uitvoeringsprogramma 2019-2022' waarin het ontwikkelingsperspectief 'Excellent wonen en vitale kernen' eveneens benoemd is als speerpunt. Ook in het raadprogramma wordt 'Wonen in vitale dorpen' als belangrijk onderwerp benoemd.

Voor onderhavig planvoornemen van Cicero en ZOwonen betekent dit dat de ruimte tussen de clusters en het wooncomplex groen worden ingericht waarbij in de nodige biodiversiteit wordt voorzien. Tevens worden hier wadi's aangelegd voor de opvang van het hemelwater. Gestreefd wordt naar een uitgebalanceerd microklimaat. Hiermee wordt bijgedragen aan verkoeling en de reductie van hitte-eilandeffect. (Global Goal 13)

De nota ruimtelijke kwaliteit is door de gemeente Beekdaelen vastgesteld op 23 december 2019. In deze nota is het plangebied aangewezen als 'beoordelingsvrij gebied met behoud van excessenregeling. Dit zijn gebieden waar kwaliteit niet essentieel is voor de ruimtelijke kwaliteit en daarmee beoordelingsvrij. Wel wil de gemeente voorkomen dat in deze gebieden excessen voorkomen en is aan deze gebieden een excessenregeling gekoppeld.

Het planvoornemen is een specifieke uitwerking van een van de cohesiegebieden en ontwikkellocaties binnen de visie waarbij er sterk wordt ingespeeld op de uitgangspunten uit de visie. Kortom, de Dorpsontwikkelingsvisie van Amstenrade vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Uit de beschrijving van de verwachte milieueffecten volgt dat de realisatie van het planvoornemen niet zal leiden tot belangrijke negatieve milieugevolgen. Op basis van die beoordeling wordt geconcludeerd dat het planvoornemen, gezien de kenmerken, plaats en potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieueffecten kan veroorzaken die een volwaardige project m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken. In het licht van het voorgaande leidt de conclusie derhalve dat voor de herontwikkeling van het plangebied géén milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Zienswijzen

Er zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg en het Waterschap Limburg en de schutterij Sint Gertrudis. Door de provincie is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld op adequate doorwerking van de provinciale belangen. Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft geleid tot een aantal opmerkingen vanuit de provincie. Deze opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De provincie ziet dan ook geen aanleiding om ten aanzien van het bestemmingsplanplan een zienswijze in te dienen.

Het Waterschap Limburg heeft in haar reactie aangegeven dat het te realiseren verhard oppervlak volledig wordt afgekoppeld en verwerkt conform haar norm van 80 mm neerslag binnen 2 uur. Het waterschap heeft geen nadere opmerkingen omtrent het bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's:

Met deze herstructurering zijn geen problemen te verwachten, zijn er geen negatieve gevolgen voor de waarden in en nabij het plangebied en het nieuwe gebruik gaat gepaard met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Met het planvoornemen wordt een nieuwe invulling gegeven aan het plangebied

(herstructurering) welke bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering ter plaatse door herindeling en clustering van functies, nieuwbouw en groenontwikkeling. Daarnaast wordt met het planvoornemen een algemeen maatschappelijk belang gediend, namelijk de huisvesting van verschillende maatschappelijke voorzieningen in Amstenrade.

De omwonenden en belanghebbenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen tijdens een informatiebijeenkomst op 1 mei 2018. Naar aanleiding van de informatiebijeenkomst heeft nadere afstemming over het planvoornemen met een afvaardiging van omwonenden plaatsgevonden. Dit heeft er toe geleid dat het planvoornemen is aangepast. Het wooncluster van Cicero aan de Gijselaar is in dat kader verplaatst naar het voormalige tenniscomplex en het woongebouw met de woningen van ZOwonen is teruggelegd in de bestaande voorgevellijn van de voormalige bebouwing. Hiermee is zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonenden.

In het kader van de afstemming met omwonenden heeft ZOwonen inmiddels meegewerkt aan een verzoek van een jeugdige natuurliefhebber en is het terrein na sloop van de bebouwing biodivers en natuureducatief ingericht voor de periode dat het perceel nog niet bebouwd kan worden.

Financiën:

Algemeen. Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad verplicht is om een exploitatieplan op te stellen of moet aantonen dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De kosten voor de herstructurering inclusief de kosten voortkomend uit de grondexploitatie komen volledig voor rekening van ZOwonen. Voor de gemeente Beekdaelen zijn geen kosten aan het planvoornemen verbonden. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente Beekdaelen en ZOwonen door middel van een anterieure. Het kostenverhaal is daarmee 'anderszins verzekerd'.

Anterieure overeenkomst met ZoWonen. Na gevoerde onderhandelingen is met de initiatiefnemers overeenstemming bereikt omtrent een anterieure overeenkomst. Allereerst zijn er afspraken gemaakt omtrent de ontwikkeling en de te volgen procedure. Ten aanzien van de plankosten is overeengekomen een bedrag te vergoeden. Het betreft apparaatskosten en de mogelijk nog te maken kosten voor planschade P.M. De overige kosten, in casu het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en de te verrichten onderzoeken, draagt initiatiefnemer rechtstreeks.

Aanvankelijk zouden initiatiefnemers vanwege de toevoeging van deze 17 woningen een financiële compensatie doen op basis van de toen geldende Structuurvisie Wonen Zuid Limburg 2016 c.q. beleidsregel. Met de inwerkingtreding van de Beleidsregel "Ruim Baan voor goede plannen 2021" is aangegeven dat men wenst te voldoen aan de daarvoor geldende criteria en is het plan voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering. Deze commissie heeft nog niet ingestemd met het verzoek om dit plan toe te voegen aan de woningbouw-programmering en zodat formeel nog niet helder is dat nu geen compensatie nodig is. Om de verdere uitwerking en voortgang niet te frustreren is nu een opschortende clausule opgenomen in artikel 15, lid 1 sub c juncto artikel 15 lid 2. De overeenkomst zal nadat deze voorwaarde vervuld is pas in werking treden.

Tevens zijn gelet op de daarvoor geldende criteria waarborgen opgenomen in artikel 9 van de anterieure overeenkomst, te weten:

1. Het initiatief dat mogelijk wordt gemaakt via deze beleidsregel is binnen 2 jaar planologisch vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan onherroepelijk is gerealiseerd. In het andere geval verliezen de plannen hun status;
2. In de planregels van het bestemmingsplan wordt voor dit initiatief een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft de bestemming te wijzigen mocht de initiatiefnemer niet voldoen aan de criteria. Tevens kan de gemeente besluiten een eerder verleende omgevingsvergunning in te trekken indien de termijnen niet worden gehaald.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

Vervolgtraject en verantwoording:

Het ontwerp bestemmingsplan Gijselaar 2 tot en met 8 Amstenrade (ontwikkeling ZOwonen) heeft van 27 oktober 2021 tot 8 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze 6 weken was eenieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. De ter inzagelegging is bekend gemaakt in de Beekdaeler, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Na het besluit tot vaststelling van de gemeenteraad zal het vastgestelde plan nogmaals worden gepubliceerd in het kader van de beroepstermijn. De kennisgeving wordt geplaatst in de Beekdaeler, het gemeenteblad en geschiedt langs elektronische weg. Het besluit en de daarbij behorende stukken worden digitaal beschikbaar gesteld en voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Communicatie:

Nadat de beroepstermijn afgelopen is, zal de initiatiefnemer hiervan op de hoogte worden gesteld.

Bijlage:

- Raadsbesluit
- Toelichting bestemmingsplan
- Verbeelding bestemmingsplan
- Regels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De loco-secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. ing. E. Geurts