

Vergadering: 24 april 2018
Agendanummer: 7
Status: Opiniërend
Portefeuillehouder: B. Westerink
Behandelend ambtenaar: W. Kerkvliet
E-mail: w.kerkvliet@winsum.nl

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Winsum-Dorp, De Tirrel

Voorgestelde besluit

- In te stemmen met reactienota zienswijzen;
- Het ontwerpbestemmingsplan Winsum Dorp-De Tirrel (IMRO nummer NL.IMRO.0053.BWWI2016INBR-VA01) gewijzigd vast te stellen;

Inleiding

Aan de Meeden in Winsum bestaan plannen voor het bouwen van een kindcentrum, gecombineerd met een centraal voorzieningengebouw ten behoeve van verpleeghuis De Twaalf Hoven. Het nieuwe gebouw zal het gezamenlijke nieuwe onderkomen vormen voor een aantal (2) basisscholen in de kern Winsum, ruimtes voor kinderopvang en andere kindvoorzieningen. Onderdeel van het geheel vormt tevens een nieuwe sporthal, ter vervanging van de Ripperdahal. Ook is het de bedoeling om in het gebouw een aantal zorgvoorzieningen onder te brengen, mede als vervanging van het huidige verpleeghuis De Twaalf Hoven. De onderdelen revalidatie en dagbesteding worden hier eveneens in onder gebracht. De drie reeds gerealiseerde woon-zorgappartementen (in het noordoosten van het plangebied) zullen worden uitgebreid met twee nieuwe woonblokken. De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch planologisch kader om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Het plan is in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen en de direct omwonenden tot stand gekomen.

Achtergrond

Omdat het huidige gebouw van De Twaalf Hoven niet meer aan de huidige eisen voldoet, is besloten het geheel gefaseerd te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hierbij vindt een herontwikkeling van de hele locatie plaats. De eerste fase van de herontwikkeling, de bouw van drie woongebouwen voor beschermd wonen en bijbehorende gemeenschappelijke ruimten is reeds gerealiseerd. In maart 2016 is het idee ontstaan om tot een samenwerking te

komen tussen het kindcentrum en de nieuwbouw van De Twaalf Hoven, mogelijk leidend tot één gebouw, danwel gebouwen complex. Stichting de Hoven, de schoolbesturen VCPO Noord Groningen en Lauwers en Eems wilden onderzoeken of het mogelijk is om zo'n 450 leerlingen van twee basisscholen onder één dak te brengen op één plek in Winsum en dit te integreren met de huisvesting en dagbesteding van kwetsbare ouderen met dementie en mensen die bij de Hoven revalideren, overige kindvoorzieningen en het binnensport-verenigingsleven van Winsum. Dit heeft inmiddels geresulteerd in een Voorlopig Ontwerp plan. Er is sprake van een uniek project. Er staat in Noord Nederland nog geen zorg- en woonvorm die zo maximaal is geïntegreerd met een primaire onderwijsvoorziening.

Bestemmingsplan

Om de bouw van het complex te kunnen realiseren, is een wijziging van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. Door Rho is daarom een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie gemaakt. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. De in hoofdstuk 4 van het plan beschreven stedenbouwkundige opzet, waarin is uitgegaan van een tweetal concepten (een concept 'Plein' en een concept 'Straat') heeft als uitgangspunt gediend voor de juridische regeling in het bestemmingsplan. Daarbij zijn de bepalende ruimtelijke elementen in het bestemmingsplan vastgelegd, maar is wel met een zekere flexibiliteit rekening gehouden. Daarnaast is ook gekeken naar de diverse milieuaspecten, geluid, ecologie, archeologie en externe veiligheid. Inmiddels is het concept 'Straat' verlaten en de keuze gemaakt voor een 'Plein' variant.

Voor het (nader uit te werken) noordoostelijk deel van het plangebied is inmiddels een nieuw stedenbouwkundig kader opgesteld waaruit blijkt dat ter plaatste geen twee woongebouwen maar wellicht één groter woongebouw zal worden gerealiseerd. De betreffende notitie "stedenbouwkundig kader" wordt als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd en de toelichting en regels worden op dit onder deel aangepast. (Zie ook reactienota paragraaf 3, Ambtshalve aanpassingen).

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 april 2017 zes weken ter inzage gelegen en is toen ook aangeboden voor vooroverleg bij onze formele overlegpartners. Gedurende deze periode hebben we geen inspraakreacties ontvangen.

De overlegreacties komen van de provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en de veiligheidsregio Groningen.

De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het waterschap geeft aan in de toekomst graag betrokken te willen blijven bij en te willen adviseren over de nadere detailuitwerking, omdat de exacte invulling van het gebied nog niet bekend is. De veilig-

heidsregio Groningen ziet vanuit externe veiligheid geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoering van het voorgenomen ruimtelijk besluit, een nadere beoordeling zal nog plaatsvinden in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. In dat kader zullen de andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen aan de orde komen. In hoofdstuk 6 van het ontwerp bestemmingsplan zijn de reacties verwoord en zo nodig beantwoord.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend door de bewoners van de Lombok 2 te Winsum.

De weerlegging van de zienswijze is gegeven in de bij het besluit behorende reactienota. Wij adviseren u de zienswijze ongegrond te verklaren.

In de reactienota wordt tevens een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Deze hebben met name betrekking op de volgende zaken:

- 1 Ten behoeve van de onderbouwing richting Libau van de nieuwbouw aan de noordkant voor kleinschalig wonen is de notitie "stedenbouwkundig kader" opgesteld (datum: 27-02-18). Hieruit blijkt dat er ter plaatse van de bestemming 'maatschappelijk uit te werken' geen twee woongebouwen, maar één groter gebouw wordt voorzien. De toelichting en de uitwerkingsregels van de bestemming 'Maatschappelijk – Uit te werken' worden hier op aangepast. De notitie 'stedenbouwkundig kader' wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- 2 Het totaal aantal zorgwoningen waarvan in de toelichting en in de regels van de bestemming "maatschappelijk" is uitgegaan dient te worden aangepast naar in totaal 170 (zijnde 96 reeds gerealiseerde woningen in 3 blokjes van 32 en 74 nog te realiseren in het nieuwe gedeelte). Als gevolg hiervan is ook de opgestelde parkeerbalans geactualiseerd en is de toelichting voor wat betreft het onderdeel 'parkeer' hierop aangepast.
- 3 Paragraaf 6.2 wordt aangevuld met de zinsnede dat 'tussen de gemeente en Stichting de Twaalf hoven een overeenkomst gesloten wordt waarmee het verhalen van kosten anderszins is verzekerd'.
- 4 Paragraaf 2.1.2 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt aangepast, daar de ladder nog maar twee treden kent.
- 5 In de toelichting is vermeld dat de bestemming 'Groen' infrastructurele voorzieningen mogelijk maakt, ter verduidelijking wordt artikel 3.1.c aangepast ('wegen en paden' in plaats van 'paden').

Voor de volledige tekst van de aanpassingen wordt verwezen naar de reactienota.

Exploitatieplan

Gelet op het feit dat de gemeente en Stichting de Twaalf Hoven gezamenlijk eigenaar zijn van de betreffende gronden en voor de ontwikkeling van de gronden een overeenkomst zullen sluiten, is hiermee het verhalen van kosten anderszins verzekerd en wordt ervoor gekozen geen exploitatieplan op te stellen.

Planning

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken bekend te worden gemaakt. Hierin wordt tevens gewezen op de mogelijkheid dat tegen uw besluit tot vaststelling binnen zes weken beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt uw raad voorgesteld in te stemmen met de reactienota zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan 'Winsum Dorp-De Tirrel' gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen:

Reactienota zienswijzen

Achterliggende stukken

Ontwerp bestemmingsplan Winsum Dorp-De Tirrel;
Notitie Verkeersbewegingen en verkeersbelastingen bij realisatie van De Tirrel, 31 januari 2018, Sweco;
Geactualiseerde parkeerbalans (3 april 2018);
Notitie Stedenbouwkundig kader (27 februari 2018).

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester

drs. F.J.G. Wiertz, secretaris

Agendnummer:

Vergadering:

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 april 2018;

b e s l u i t :

- In te stemmen met reactienota zienswijzen;
- Het ontwerpbestemmingsplan Winsum Dorp-De Tirrel (IMRO nummer NL.IMRO.0053.BWWI2016INBR-VA01) gewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,