

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV16.0084
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuille(s) : Ruimtelijke ordening
Onderwerp : Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan zorgcluster Philadelphia

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 8 november 2016

Wij stellen voor te besluiten om:

1. het bestemmingsplan Zorgcluster Philadelphia met als kenmerk NL.IMRO.0213.BPBRELZ120002-va01 met in achtneming van de ambtshalve wijzigingen gewijzigd vast te stellen ;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding

Op 19 januari 2016 bent u met Stichting Philadelphia Zorg een vaststellingsovereenkomst aangegaan voor een alternatieve invulling voor een gedeelte van woningbouwlocatie Elzenbos (BW15.0877, zie hiervoor bijlage 5). Deze alternatieve invulling bestaat uit de realisatie van een landschappelijk ingepast zorgcluster in een gedeelte van deelgebied III west van Elzenbos, bestaande uit een dagbestedingsgebouw en drie zorggebouwen met in totaal 48 zorgplaatsen, inclusief gemeenschappelijke ruimten met ondergeschikte horeca, kantoorfunctie en vergaderruimte.

De locatie van het beoogde zorgcluster is gelegen in de noord-/westhoek van deelgebied III west van woningbouwlocatie Elzenbos op een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Brummen, sectie I, nummers 1042 en 1398. De omvang van de kavel ten behoeve van het zorgcluster bedraagt ca. 12.500m² waarop maximaal 5.000 m² aan bebouwing gerealiseerd kan worden. De kavel wordt ingepast in een groene buffer van ca. 25.000m².

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan "Elzenbos", waardoor een partiële herziening van het bestemmingsplan ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk is. De beoogde ontwikkeling is uitgewerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en in deze periode is er geen zienswijze naar voren gebracht.

Argumenten

1.1 Het zorgcluster is een passend alternatieve invulling voor grootschalige woningbouw.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Elzenbos" waren in deelgebied 2 en 3 van deze gelijknamige woningbouwlocatie in totaal 605 woningen voorzien. Door gewijzigde marktomstandigheden en een naar beneden bijgesteld woningbouwprogramma zullen deze deelgebieden niet worden uitgevoerd met het woningbouwprogramma zoals destijds was voorzien. Op 14 april 2015 heeft u besloten over te gaan tot het aangaan van de Vaststellingsovereenkomst voor de partiële ontbinding en wijziging van de "Bouwclaimovereenkomst Elzenbos". Met deze vaststellingsovereenkomst is de bouwclaimovereenkomst ontbonden en zijn er kansen voor alternatieve ontwikkelingen in plaats van (grootschalige) woningbouw.

Met de Vaststellingsovereenkomst Elzenbos is invulling gegeven aan een motie van de raad: "de overige gronden blijven in eigendom van de gemeente en het opstarten van het onderzoek naar alternatieve ontwikkelingen". Voorliggend bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van een zorgcluster en groene buffer betreft zo'n alternatieve ontwikkeling.

1.2 Het concept van clustering van zorglocaties sluit aan bij de bestaande zorgbehoefte.

Vanuit Stichting Philadelphia Zorg bestaat er behoefte aan één locatie voor het huisvesten van mensen met zogenaamd 'moeilijk verstaanbaar gedrag' die nu elders zijn gehuisvest op doorgaans kleinschalige locaties. Deze doelgroep heeft een ZZP-indicatie (Zorgzwaartepakket) van VG6 of VG7 en dus wordt voorzien in (besloten) wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering. De bewo-



ners hebben een verstandelijke beperking en staan onder intensieve begeleiding (24 uren), omdat ze onvoorspelbaar gedrag vertonen als gevolg van onbegrip of overvraging. Voor mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag is 24 uur per dag structuur en een individuele benadering erg belangrijk. Intramuraal wonen met dagbesteding is nodig om gedragsregulering en begeleiding zo effectief en intensief mogelijk te laten plaatsvinden. De doelgroep valt onder de Wet Langdurige Zorg; het betreft bewoners die langdurig, intensieve zorg of toezicht in een instelling nodig hebben.

De wens van Stichting Philadelphia Zorg voor nieuwbouw komt voort uit doelgroepenbeleid en schaal-grootte. Uit ervaring is gebleken dat een aantal verschillende doelgroepen niet goed met elkaar harmoniëren in één woongroep/zorgcluster, waardoor het verstoorde woonklimaat een extra belasting vormde voor zowel de bewoners als hun medewerkers. Door het scheiden van doelgroepen is een betere begeleiding/zorg mogelijk en wordt het leefklimaat van deze bewoners verhoogt. Verder is met het opheffen van de kleinere locaties en het realiseren van één grotere locatie een gezonde exploitatie mogelijk en voortzetting van de zorg voor de mensen met een verstandelijke beperking. Dit betreft locaties in Delden, Angerlo, Brummen, Eerbeek en Gorssel.

Uit marktonderzoek van Stichting Philadelphia is gebleken dat de het aantal mensen met een dergelijke zorgbehoefte de komende jaren nog zal blijven stijgen in deze regio. De toestroom van nieuwe bewoners is daarmee ook voor de langere termijn geborgd.

1.3 Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.

Het concept ontwerpbestemmingsplan “Zorgcluster Philadelphia” is in het kader van het wettelijke vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) toegestuurd naar de betrokken overleginstanties (zie kopje “advies adviesorganen” en de bijlagen 6, 7 en 8). De provincie Gelderland heeft in haar vooroverlegreactie (bijlage 8) aangegeven dat er in het (concept) ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk is aangegeven hoe de toevoeging van zorgwoningen zich verhoudt tot het kwantitatief woonprogramma van de regio Stedendriehoek.

Naar aanleiding van deze provinciale reactie is in paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting een meer uitgebreide omschrijving opgenomen van de toekomstige bewoners van het zorgcluster en is verduidelijkt dat voorliggend plan niet ziet op reguliere woningbouw, maar een maatschappelijke voorziening betreft en (geïndiceerde) bewoning intramuraal plaatsvindt in het kader van 24 uren begeleiding en intensieve zorg. De realisatie van de zorgplaatsen gaat, in verband met de maatschappelijke bestemming ten behoeve van cliënten met een zorgindicatie van 6 of hoger, niet ten koste van de woningbouw aantallen. In de regio (werkgroep wonen) zijn ook afspraken gemaakt dat woonvoorzieningen voor deze hoge zorgindicaties niet meetellen in de woningbouwprogrammering.

In de plantoelichting is verder ook verduidelijkt dat met voorliggend bestemmingsplan de overcapaciteit aan harde woningbouwplannen in het woongebied Elzenbos wordt teruggebracht door directe bouw-titels voor woningen weg te bestemmen en in plaats daarvan een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorgcluster met een groene buffer mogelijk te maken.

1.4 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De herziening van het bestemmingsplan voor een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Brummen sectie I, nummers 1042 en 1398 is noodzakelijk om de realisatie van het zorgcluster mogelijk te maken. In de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken wordt ingegaan op de relevante beleidskaders en milieuaspecten en blijkt dat er geen (ruimtelijke) beletselen bestaan tegen de beoogde ontwikkeling en herziening van het bestemmingsplan.

1.5 Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en in deze periode is er geen zienswijze naar voren gebracht.

1.6 Gewijzigde vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan is op twee ondergeschikte onderdelen gewijzigd, dit betreft een zogenoemde ambtshalve wijziging. Op advies van de brandweer is een extra ontsluiting mogelijk gemaakt. Dit in verband met de bereikbaarheid van de locatie in het geval van calamiteiten. Daarnaast is de plancontour aangepast omdat de plancontour niet goed aansloot bij de omliggende bestemmingsplannen.

1.7 De Provincie heeft ingestemd met wijzigingen.

De ambtshalve wijzigingen zijn qua aard en omvang ondergeschikt aan het bestemmingsplan en besproken met de Provincie Gelderland. De provincie kan instemmen de voorgenomen ambtshalve wijzigingen.

2.1 Door gesloten anterieure overeenkomst exploitatieplan is vaststelling van exploitatieplan niet noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond. Het bestemmingsplan vormt de basis voor een nieuw bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.1.2, Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad, op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a Wro, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is zowel een anterieure als een planschadeovereenkomst gesloten op basis waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Overcapaciteit woningen Elzenbos nog niet geheel weg bestemd.

Voor deelgebied II en een groot deel van deelgebied III oost van woningbouwlocatie Elzenbos is het bestemmingsplan "Elzenbos" nog steeds het vigerende bestemmingsplan. Deze gebieden zijn daarin bestemd als 'Woongebied' waarbinnen nog steeds de mogelijkheid bestaat 605 woningen te realiseren (art. 9.2.2, sub a van de regels van het bestemmingsplan "Elzenbos"). De overcapaciteit in harde plan-capaciteit in Elzenbos is daarmee nog niet geheel teruggebracht c.q. weg bestemd. Voor deelgebied III oost worden mogelijke alternatieven voor grootschalige woningbouw nog onderzocht. De gemeente is eigenaar van de gronden dus dat hoeft geen probleem te zijn.

1.2 Het "beeldkwaliteitsplan" Visiedocument, Verkaveling en Beeldkwaliteit Brummen Elzenbos deelgebied III west

Voor de alternatieve invulling van heel deelgebied III west van Elzenbos is het "Visiedocument, Verkaveling en Beeldkwaliteit Brummen Elzenbos" opgesteld. In dit visiedocument worden voor het deelgebied III west van Elzenbos qua beeldkwaliteit aanvullende criteria gesteld ten opzichte van de (welstands-) Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen. Om te zorgen dat deze beeldkwaliteitscriteria als beleidskader dienen dat gebruikt wordt als toetsing van bouwplannen, is het uiteindelijk noodzakelijk dit visiedocument door de gemeenteraad te laten vaststellen als uitwerking van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen. Aangezien dit visiedocument naast de ontwikkeling van het zorgcluster ook betrekking heeft op de ontwikkeling van 10 vrijstaande woningen in de Nieuwe Erven, zal dit beeldkwaliteitsplan in een separaat voorstel aan u worden voorgelegd ten behoeve van besluitvorming.

Burgerparticipatie

Op 9 mei 2016 is voor omwonenden en geïnteresseerden, gezamenlijk met Stichting Philadelphia Zorg, Bureau Bos en LOS stadomland, een informatiebijeenkomst georganiseerd over de plannen in deelgebied III west van woningbouwlocatie Elzenbos. Hier is door Stichting Philadelphia Zorg een toelichting gegeven op het beoogde zorgcluster.

Advies adviesorganen

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Zorgcluster Philadelphia" is in het kader van het wettelijke vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) toegestuurd naar de betrokken overleginstanties. Van de overleginstanties hebben Rijkswaterstaat Oost Nederland (per mail van 6 juni 2016), de Gasunie (bij mail van 6 juni 2016, en de provincie Gelderland (brief d.d. 12 juli 2016, ontvangen op 13 juli 2016) op het plan gereageerd. Rijkswaterstaat Oost Nederland en de Gasunie hebben aangegeven dat er geen aanleiding is voor aanpassing van het plan. De reactie van de provincie Gelderland heeft aanleiding gegeven het plan aan te passen. Voor een verdere toelichting zie argument 1.3.

De plannen voor het zorgcluster zijn daarnaast besproken in de regionale werkgroep wonen. Advies daaruit was het plan te onderbouwen vanuit de zorgcomponent en daarbij de doelgroep en de mate van zorg die zij ontvangen te verduidelijken. Dit is bij het ontwerpbestemmingsplan in de plantoelichting aangepast (zie ook argument 1.3)

Communicatie

De initiatiefnemer zal over het raadsbesluit worden geïnformeerd. Na (positieve) besluitvorming door de gemeenteraad zal het raadsbesluit gepubliceerd worden in het Gemeenteblad en de Staatscourant en zal het vast gestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd (analoog bij de pu-

blieksbalie op het gemeentehuis en digitaal op de gemeentelijke website en landelijke voorziening ruimtelijkeplannen.nl) ten behoeve van het indienen van beroep.

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van de gemeentelijke kosten (procedurekosten + beoordeling bestemmingsplan/onderzoeken). Aangezien het kostenverhaal op deze manier anderszins verzekerd is, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te (laten) stellen. Daarnaast is met initiatiefnemer ook een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele tegemoetkomingen in planschade voor rekening komen van initiatiefnemer.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Bijlage(n) ter informatie

1. Vaststellingsovereenkomst (BW15.0877)
2. Vooroverlegreactie Gasunie (16.004674)
3. Vooroverlegreactie Rijkswaterstraat Oost-Nederland (16.004675)
4. Vooroverlegreactie Provincie Gelderland (16.005682)
5. Collegevoorstel (BW16.0790)

Stukken ten behoeve van besluitvorming:

1. Bijlagenboek vast te stellen bestemmingsplan (16.008573)
2. Toelichting en regels vast te stellen bestemmingsplan (16.008575)
3. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan (16.008576)
4. Inrichtingsschets (16.008578)
5. Concept raadsbesluit RB16.0071

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester