

VOORSTEL AAN DE RAAD

team Beleid & Ontwikkeling	in behandeling bij R. van den Berg	doorkiesnummer 088 647 14 18
agendapunt	nummer Z14/22370 / 1282 /	portefeuillehouder H.C.J. van Etten
datum voorstel 08 augustus 2018	raadsvergadering 11 oktober 2018	commissie ruimtelijke zaken 25 september 2018
Onderwerp Vaststellen ruimtelijk kader locatie 'de Vijf Schelpen'		

Voorstel / gevraagde beslissing:

Het ruimtelijke kader voor de locatie 'de Vijf Schelpen' vast te stellen.

Samenhang

In het collegeprogramma en de begroting wordt onder meer aandacht gevraagd voor woningen voor senioren en zorg.

Toelichting inhoud voorstel

Aanleiding

Voor de locatie 'de Vijf Schelpen' te Mijnsheerenland heeft ons college een ontwerp ruimtelijk kader vastgesteld. Hierbij wordt op hoofdlijnen uitgegaan van 'levensloopbestendig wonen voor senioren en zorg'. Op 31 januari jl. is hierover een druk bezochte inloopavond gehouden. Zoals gebruikelijk dient het ontwerp ruimtelijk kader mede naar aanleiding van de inbreng tijdens deze inloopavond te worden uitgewerkt, toegelicht en vastgesteld. Hiertoe is dit raadsvoorstel opgesteld. Hieronder wordt eerst de voorgeschiedenis uiteengezet. Daarna volgen korte toelichtingen op de locatie en de ontwikkelingen ten aanzien van senioren en de zorg. Vervolgens wordt het ruimtelijk kader geformuleerd. Tenslotte wordt nader ingegaan op de aanbesteding en de bestemmingsplanprocedure.

Voorgeschiedenis

Hieronder volgt de voorgeschiedenis met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie 'de Vijf Schelpen'. Ten behoeve van de leesbaarheid volgt per deelonderwerp een kortere toelichting.

- Raadsbesluit 30 juni 2011 over visie Dorpshart Mijnsheerenland en de gevolgen voor de locatie 'de Vijf Schelpen'

De gemeenteraad van Binnenmaas heeft op 30 juni 2011 de visie Dorpshart Mijnsheerenland vastgesteld. Hierin wordt onder meer besloten om een multifunctionele accommodatie in het Dorpshart van Mijnsheerenland te gaan realiseren. Dit besluit heeft ook gevolgen voor de locatie 'de Vijf Schelpen'. Immers, de raad heeft besloten dat de maatschappelijke voorzieningen, zoals de bibliotheek, kinderopvang (Kibeo), de jeugdsoos en de vergaderruimten, vanuit de locatie 'de Vijf Schelpen' worden verplaatst naar het multifunctionele centrum (MFC) in het Dorpshart. Deze

kaderstelling door de raad is door het college uitgevoerd door realisatie, oplevering en ingebruikneming van het MFC Dorpshart.

Over de herontwikkeling van de vrijkomende locatie 'de Vijf Schelpen' zijn toentertijd geen afzonderlijke besluiten voorgesteld, maar in het raadsvoorstel werd wel uitgegaan van de herontwikkeling van die locatie in de toekomst. Er is expliciet aandacht besteed aan een mogelijke financiële opbrengst van een herontwikkeling. De mogelijke financiële opbrengst van een herontwikkeling werd bewust niet als opbrengst binnen de grondexploitatie van het Dorpshart Mijnsheerenland gebracht.

Op bladzijde 13 van dit raadsvoorstel werd hierover destijds het volgende opgemerkt: *'De locatie de Vijf Schelpen is in zijn geheel niet meegerekend als grondopbrengst. Gekozen is om deze locatie als strategische reserve te houden welke in de toekomst aangewend kan worden om andere ontwikkelingen binnen de gemeente financieel mogelijk te maken.'*

- Werkzaamheden met betrekking tot een herontwikkeling van de locatie 'de Vijf Schelpen' na het raadsbesluit van 30 juni 2011

Terwijl aan de ontwikkeling van het Dorpshart werd gewerkt, werd intern aan het project 'de Vijf Schelpen' een ambtelijk projectleider en een (project)wethouder gekoppeld. Op 11 november 2014 is een brief aan omwonenden over de ruimtelijke verkenning van deze locatie verstuurd. Op 3 december 2014 is in een persbericht bekend gemaakt dat een verkennend onderzoek zou worden uitgevoerd naar mogelijke invullingen in het kader van herontwikkeling van de locatie 'de Vijf Schelpen'. Uit dit verkennend onderzoek zijn verschillende suggesties voor mogelijke ontwikkelrichtingen ingediend, zoals een hotel met restaurant, zalencentrum, vergaderruimte e.d., zorgappartementen, bungalows, vrijstaande woningen, appartementen, zorgvoorzieningen en horeca. Tevens zijn ideeën geuit voor een uitvaartcentrum en een vissteiger op deze locatie.

- Presentatie en bespreking in college 29 april 2015

Op 29 april 2015 is intern een presentatie voor het college gegeven over de mogelijke ontwikkelingen op de locatie 'de Vijf Schelpen'. Destijds zijn als mogelijke ontwikkelingen onder meer (I) vrijstaande woningen, (II) appartementen met zorg en (III) horeca en hotelhoreca/leisure en vergaderfaciliteiten toegelicht.

Bij de toelichting van deze plannen is steeds aan de orde gesteld dat er nog een boekwaarde op het gebouw zit. Deze boekwaarde bedroeg per 31-12-2017 € 597.285,--. Het college heeft besproken niet uit te willen gaan van een maximale opbrengst, maar vooral te streven naar een passende herontwikkeling via woningbouw, met in achtneming van de vraagbehoefte én het bijzondere karakter van de locatie, gelet op de ligging langs de Binnenmaas. Daarbij werd uitgegaan van een relatie tussen levensloopbestendig wonen en zorg; geconcretiseerd in levensloopbestendige appartementen en zorg.

Bij de verdere planontwikkeling van de locatie 'de Vijf Schelpen' is vertraging ontstaan vanwege gebrek aan door de provincie Zuid-Holland geboden ruimte in het woningbouwprogramma in Binnenmaas.

Het college heeft dus een voorkeur uitgesproken voor een herontwikkeling met levensloopbestendig wonen (appartementen), waarbij niet de maximale (winst)opbrengst leidend is, ondanks dat er nog sprake is van een aanzienlijke boekwaarde. Het bijzondere karakter van de locatie is nadrukkelijk in beeld.

- Collegebesluit 14 november 2017 uitwerking projectdefinitie, plan van aanpak en de sloop van de gebouwen op de locatie "De Vijf Schelpen"

In het nieuwe woningbouwprogramma is de extra ruimte voor woningbouw in onze gemeente deels gebruikt om 30 woningen aan de locatie 'de Vijf Schelpen' te koppelen. Het bood in ieder geval de mogelijkheid om de (her)ontwikkeling weer verder te concretiseren. Er is een plan van aanpak en een projectdefinitie opgesteld, waarmee een aanzet tot een ruimtelijk kader voor de herontwikkeling werd ontwikkeld. Het ontwerp ruimtelijk kader gaat, samenvattend, uit van levensloopbestendig wonen voor senioren (maximaal 30 levensloopbestendige appartementen, maximaal drie woonlagen) en zorg, waarbij kwaliteit (ruimtelijke inrichting van de locatie) een belangrijk uitgangspunt is. Er wordt daarbij ruimte geboden voor aanvullende zorgvoorzieningen, zoals medische dienstverlening, naast wonen, mocht daar vanuit de zorgsector belangstelling voor zijn.

Het uiteindelijke ruimtelijk kader wordt nader beschreven in hoofdstuk 4 van dit document.

Het plan van aanpak omvatte een toelichting over de wijze waarop het proces van herontwikkeling zal worden aangepakt. Op hoofdlijnen wordt hierbij uitgegaan van de fasen (I) verkenning van randvoorwaarden en uitgangspunten en denkrichting invulling locatie, (II) besluit over ontwikkelrichting locatie (III) de aanbestedingsprocedure (IV) bestemmingsplanprocedure en (V) realisatie.

Volgens dit plan van aanpak werkt het college nog steeds.

- Raadsbesluit 21 december 2017 over krediet voor sloop van de gebouwen op de locatie 'de Vijf Schelpen' en voorziene planontwikkeling

De gemeenteraad van Binnenmaas heeft op 21 december 2017 een krediet voor de sloop van de gebouwen op de locatie 'de Vijf Schelpen' beschikbaar gesteld. In het raadsvoorstel werd tevens ingegaan op het ontwerp ruimtelijk kader en het plan van aanpak, die als bijlagen bij het raadsvoorstel waren gevoegd. Ter voorbereiding op de sloop is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Tevens is een sloopmelding aangevraagd en verleend. De aangebrachte kunstwerken zijn door een gespecialiseerd bedrijf gedemonteerd, verwijderd en opgeslagen. Nadat de nutsvoorzieningen waren afgesloten en verwijderd, is gestart met de sloopwerkzaamheden. Kort daarvoor heeft nog een brandincident plaatsgevonden. Over de start van de sloop is een persbericht uitgegeven en zijn omwonenden persoonlijk door middel van een brief geïnformeerd. Inmiddels is de sloop tot aan de fundering uitgevoerd.

Toelichting locatie

Na de voorgeschiedenis wordt in het ruimtelijk kader een toelichting op de locatie van 'de Vijf Schelpen' gegeven. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de bestemmingen, de rietoevers en het eilandje, flora en fauna en archeologie.

Toelichting en wonen voor senioren (appartementen) en zorg

Vanwege de relatie met het ruimtelijk kader volgt hieronder een toelichting op de ontwikkelingen ten aanzien van senioren en de zorg.

De woningmarktanalyse Hoeksche waard 2016 is opgesteld door het bureau Companen. Onder meer op basis van deze woningmarktanalyse heeft uw gemeenteraad in september de Regionale Woonvisie 2030 vastgesteld. Bij de vaststelling van deze woonvisie is in het raadsvoorstel nadrukkelijk aangegeven dat zowel bij bestaande woningen als bij nieuwbouw er een forse opgave ligt om voldoende geschikte woningen voor senioren te krijgen. Tevens is hierbij melding gemaakt van de trend dat ouderen met zorgondersteuning langer zelfstandig kunnen en moeten blijven wonen.

Tijdens de inloopavond van 31 januari jl. is door de voorzitter van de denktank WWZ, een toelichting gegeven op deze demografische ontwikkelingen en de toekomstige (kwalitatieve) woningbehoefte, mede gelet op de tendens dat mensen zo lang mogelijk thuis willen en moeten blijven wonen.

Hieruit is onder meer gebleken dat het aantal senioren inclusief 80 plussers in de Hoeksche Waard de komende jaren sterk zal stijgen. Op basis van ervaring en uit onderzoeken van bijvoorbeeld Berenschot blijkt duidelijk dat de zorgvraag juist bij 80 plussers zeer sterk toeneemt.

Tevens is gedurende de inloopavond namens ons college een toelichting gegeven op het ontwerp (ruimtelijk) kader voor de herontwikkeling van wonen voor senioren (appartementen) en zorg op deze locatie. Enerzijds sluit dit kader aan bij de resultaten van het Companen-onderzoek, dat ten grondslag lag aan de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie en ook bij de toelichting van de voorzitter van de denktank WWZ. Anderzijds sluit het ook aan bij de aandacht die er vanuit de bevolking is voor deze ontwikkeling. Zo vermeldt de Vereniging Dorp Mijnsheerenland expliciet de wens voor appartementen op deze locatie in hun reactie over de ontwikkeling op de locatie Sportland. In gesprekken met vertegenwoordigers van het bestuur van de Vereniging Dorp Mijnsheerenland, maar ook in gesprekken met de leden van de ASDB (voorheen SAR) is er aangedrongen op het bouwen van appartementen voor de locatie van 'de Vijf Schelpen'.

Op basis van de voorgeschiedenis, de kenmerken van de locatie en de ontwikkelingen ten aanzien van senioren en de zorg is het onderstaande ruimtelijk kader geformuleerd.

Het ruimtelijk kader

- Ontwikkelrichting

Als algemeen uitgangspunt geldt dat deze locatie wordt ontwikkeld ten behoeve van 'levensloopbestendig wonen voor senioren en zorg'. Gelet op het specifieke karakter van de locatie, in de nabijheid van enerzijds de bestaande bebouwing in de kern Mijnsheerenland en anderzijds de oever van de Binnenbedijkte Maas, wordt gestreefd naar hoogwaardige ontwikkeling met een ruime opzet. De oppervlakte van het uitgeefbare terrein zonder de rietzone bedraagt ongeveer 6.250 m².

De wenselijke ontwikkelrichting bevat in ieder geval een appartementengebouw voor senioren met ca. 30 woningen/appartementen. Dit komt overeen met het aantal woningen voor deze locatie in het woningbouwprogramma van Binnenmaas.

Het behoort tot de mogelijkheden om op dit perceel, naast of geïntegreerd in het appartementencomplex, een of meer andere aanvullende voorzieningen, zoals medische dienstverlening, passend bij het algemene uitgangspunt, te realiseren. Echter geen industrie of detailhandel (met uitzondering van ondergeschikte detailhandel behorende bij een mogelijke zorgvoorziening).

Geïnteresseerde marktpartijen worden in de gelegenheid gesteld nadere, binnen het uitgangspunt passende, voorstellen op dit punt te doen.

- Bebouwingsdichtheid

Het plangebied van De Vijf schelpen is gelegen in een natuurrijke omgeving langs de Binnenbedijkte Maas en ten noorden ervan begrensd door een woonwijk. De locatie heeft mede hierdoor hoge kwaliteiten en aan de herontwikkeling worden in dit licht aanvullende eisen gesteld. Randvoorwaarde is in ieder geval dat de bebouwingsdichtheid niet hoog is.

- Levensloopbestendig wonen voor senioren en zorg

Dit ruimtelijke kader gaat, samenvattend, uit van levensloopbestendig wonen voor senioren (circa 30 levensloopbestendige appartementen, maximaal drie woonlagen) en zorg, waarbij kwaliteit (ruimtelijke inrichting van de locatie) een belangrijk uitgangspunt vormt.

Uitgangspunt is het bouwen van levensloopbestendige appartementen voor senioren met een marktconform programma. Dit kan in de koop- of huursector. Het overgrote deel van de appartementen dient koopprijs of huur in de tussencategorie te vallen. Geen sociale woningbouw, maar ook geen zeer dure en exclusieve appartementen. Bij de uitvraag c.q. aanbesteding zal de indicatie van de koopprijs of huur van de appartementen daarom meewegen bij de beoordeling van de plannen respectievelijk de keuze voor een ontwikkelende partij.

Naast het bouwen van levensloopbestendige appartementen wordt ruimte geboden voor aanvullende zorgvoorzieningen, zoals medische dienstverlening, mocht daar vanuit de zorgsector behoefte aan zijn. De locatie biedt wellicht ook ruimte voor leisure en dienstverlening voor deze doelgroep.

- **Rietoevers en eilandje**

Het college blijft van oordeel dat de ruimtelijke kwaliteit van deze bijzonder locatie dient te worden behouden. De rietoevers en het eilandje dienen daarom in stand te blijven en mogen niet worden bebouwd.

- **Openbare toegankelijkheid**

De locatie, met uitzondering van het eilandje, moet openbaar toegankelijk blijven. Op het zuidelijk deel van de locatie wordt een openbaar toegankelijk pad aangelegd, dat aansluit op de reeds aanwezige paden en langs de oever wordt 'een rustpunt' in de vorm van b.v. een tafel met bankje aangelegd, waarmee de mogelijkheid van uitzicht op de Binnenbedijkte Maas wordt geboden.

- **Duurzaamheid**

De locatie dient te worden ontwikkeld met een hoge duurzaamheidsambitie. In dat kader zullen de appartementen gasloos en energieneutraal moeten worden ontwikkeld. Tevens zal bij de inrichting van de locatie moeten worden uitgegaan van een klimaat-adaptieve inrichting.

- **Advies adviseurs ruimtelijke kwaliteit Dorp, Stad en Land**

Het college heeft het ontwerp ruimtelijk kader voor de locatie 'de Vijf Schelpen' ter advisering toegestuurd aan de adviseurs ruimtelijke kwaliteit van de vereniging Dorp, Stad en Land. Dit advies is als bijlage bij het raadvorstel over dit ruimtelijk kader gevoegd en de samenvattende conclusie luidt:

'De uitgangspunten in het ontwerp ruimtelijk kader doen voldoende recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie, waarbij in de ruimtelijke ontwikkeling een vakkundig stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dient te worden op basis van een aantal randvoorwaarden.' De adviseurs ruimtelijke kwaliteit van Dorp, Stad en Land stemden dus in met het ontwerp ruimtelijk kader.

Evenals het college vindt Dorp, Stad en Land de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie een belangrijk uitgangspunt. Volgens Dorp, Stad en Land zijn hierbij de volgende randvoorwaarden van belang:

- De nieuwbouw dient qua massa (maatvoering en kapvorm) aan te sluiten bij de omliggende bebouwing;
- De nieuwbouw dient voldoende afstand te bewaren tot de omliggende bebouwing zodat het open karakter van de locatie behoudt blijft;
- De nieuwbouw dient voldoende afstand te bewaren tot het water, zodat de rietoevers openbaar toegankelijk blijven.

Dit advies en de randvoorwaarden vormen onderdeel van het ruimtelijke kader en zijn dus ook van toepassing bij onder meer de aanbesteding en de totstandkoming van het bestemmingsplan.

- **Randvoorwaarden**

In het ruimtelijk kader voor de locatie 'de Vijf Schelpen' is tevens een aantal gebruikelijke randvoorwaarden opgesomd. Hierbij wordt bijvoorbeeld aangegeven dat de inrichting van de openbare ruimte dient te voldoen aan het handboek openbare ruimte en dat de parkeernorm CROW + 10% bedraagt. Verder wordt onder meer nog ingegaan op de gedeeltelijke bestemming waterkering de verwijderde kunstwerken en de Binnembedijkte Maas.

Personele consequenties: -

Financiële consequenties: -

Preventief financieel toezicht (Arhi-procedure Hoeksche Waard)

- *Is inzending aan G.S. vanwege preventief financieel toezicht aan de orde ?*
(voor de criteria zie de brief van G.S. van 20 september 2016, kenmerk PZH 2016-557988334)
 - Ja
 - Neen
- *Zo ja, ter kennisneming of ter goedkeuring*
 - ter kennisneming
 - ter goedkeuring

Juridische consequenties: -

Communicatie

Het voorstel is om in te stemmen met het ruimtelijk kader voor de locatie 'de Vijf Schelpen'. Indien uw raad hiermee instemt, wordt de uitvraag c.q. aanbesteding gestart. Hierbij wordt een aantal initiatiefnemers uitgenodigd om een plan in te dienen dat past binnen het vastgestelde ruimtelijke kader. Deze plannen omvatten een ontwerpplan, een indicatie kooprijzen of huur en een projectplan voor de voorbereiding, procedures en uitvoering. Deze plan wordt beoordeeld door een commissie waarin onder meer onafhankelijke deskundigen zoals Dorp, Stad en Land zijn vertegenwoordigd. Vooral de ruimtelijke kwaliteit met appartementen voor senioren, mogelijke zorg, de onbebouwde roetoeveren en het openbaar toegankelijk gebied zijn hierbij dus van belang. Vanzelfsprekend willen we een reële opbrengst voor de locatie ontvangen.

Na de uitvraag c.q. aanbesteding volgt de bestemmingsplanprocedure. Vooral tijdens deze procedure is sprake van participatie en communicatie. Tijdens de fase van het voorontwerp bestemmingsplan wordt een inspraakavond georganiseerd en bestaat de mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen. Ook tijdens de latere fase van ontwerp bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om op het concreter wordend plan te reageren door middel van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Tegen een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan staat beroep bij de Raad van State open. Wanneer het bestemmingsplan in werking treedt, kan de omgevings- vergunning voor het nieuwbouw worden verleend. Zoals hierboven is toegelicht, vormt de ruimtelijke kwaliteit hierbij een belangrijk uitgangspunt. Tevens wordt zoals gebruikelijk een klankbordgroep opgericht, die gaat over uitvoeringszaken zoals bijvoorbeeld de bouwroute en het verloop van de werkzaamheden.

Informatisering en automatisering: -

Inkoop:

Nadat uw raad het ruimtelijk kader heeft vastgesteld, zal de aanbestedingsprocedure worden doorlopen.

Milieuaspecten

De uitgangspunten betreffende duurzaamheid zijn van toepassing. Voor het woningbouwplan betekent dit concreet uitsluitend gasloos en energieneutraal. Dit is overeenkomstig uw raadsbesluit waarbij de Woonvisie 2017 is vastgesteld.

Voorstel / gevraagde beslissing:

Het ruimtelijke kader voor de locatie 'de Vijf Schelpen' vast te stellen.

Vervolgstappen

Indien uw raad instemt met de het ruimtelijk kader inclusief de daarin opgenomen randvoorwaarden wordt met de uitvraag c.q. aanbesteding gestart. Zowel bij de aanbesteding als bij het latere bestemmingsplan zijn de gestelde randvoorwaarden over ruimtelijke kwaliteit vanzelfsprekend van toepassing,

Ter inzage liggende stukken:-

- Ontwerp ruimtelijk kader/uitgewerkte projectdefinitie 'de Vijf Schelpen' 31 oktober 2017
- Advies adviseurs ruimtelijke kwaliteit Dorp, Stad en Land 17 mei 2018
- Ruimtelijk kader locatie 'de Vijf Schelpen' 8 augustus 2018.

Burgemeester en wethouders van Binnenmaas,

De secretaris, De burgemeester,

mr. R.P.B.M. Brekelmans mr. drs. A.J. Borgdorff mpm