

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 2020-0121121	Sliedrecht, 27 oktober 2020
Portefeuillehouder: Ed Goverde	Fatale termijn: N.v.t.
Afdoening motie en/of toezegging: Is hiermee een motie afgedaan? n.v.t. Is hiermee een toezegging afgedaan? n.v.t.	

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Wilhelminastraat 75

Beslispunten

1. de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning Wilhelminastraat 75 (incl. de Staat van wijzigingen)' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 75' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML -bestand NL.IMRO.0610.bp55wilhelminastraat75-3001 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat de kosten voor de gemeente anderszins zijn verzekerd.

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Wilhelminastraat 75' betreft de ontwikkeling van de voormalige locatie van het Albert Schweitzer Ziekenhuis (ASZ) . De ontwikkeling betreft 4 losstaande appartementsgebouwen met 100 appartementen voor senioren en starters. Op 11 februari 2020 heeft uw raad ingestemd om de coördinatieregeling voor wat betreft de procedures bestemmingsplan en omgevingsvergunning toe te passen. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben om die reden gelijktijdig vanaf 10 juli jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 10 zienswijzen van met name omwonenden ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een aparte nota van beantwoording (incl. staat van wijzigingen). Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de staat van wijzigingen vast te stellen. Wij zullen daarna kunnen overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Inleiding

Stichting Albert Schweitzer Ziekenhuis (hierna ASZ) heeft de ziekenhuislocatie Sliedrecht, gelegen aan de Wilhelminastraat 75 te Sliedrecht, verkocht aan een ontwikkelaar. Momenteel rust er nog een maatschappelijke bestemming op de locatie. De gemeente Sliedrecht ziet het belang van de herontwikkeling van deze locatie en heeft daarom stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het transformeren van deze locatie opgesteld. Op 20 februari 2018 heeft het college een (ruimtelijke) nota van uitgangspunten vastgesteld met deze randvoorwaarden. Bij de aanbieder van deze uitgangspunten aan ASZ is aangegeven, dat de uitgangspunten onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad zijn, omdat uw raad als bevoegd gezag het bestemmingsplan dient vast te stellen. De nota van uitgangspunten vormt het ruimtelijke kader waaraan het stedenbouwkundige plan moet voldoen.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan voorziet - conform de door de gemeente Sliedrecht opgestelde 'nota van uitgangspunten' - in 4 losstaande appartementsgebouwen (urban villa's). De gebouwen komen op de hoeken van de locatie te staan, zodanig dat er een open structuur ontstaat met in het midden een plein-functie die uitnodigt tot ontmoeting. Het parkeren en de private (fietsen)bergingen worden grotendeels onder het verhoogde maaiveld gerealiseerd. Deze beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Bij brief d.d. 15 april 2019 heeft de ontwikkelaar uw gemeenteraad gevraagd om de zogenoemde coördinatieregeling voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning toe te passen. Hier heeft uw gemeenteraad op 11 februari 2020 mee ingestemd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminastraat 75' en de ontwerp omgevingsvergunning 'Wilhelminastraat 75' hebben gelijktijdig met ingang van vrijdag 10 juli tot en met donderdag 20 augustus 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode weken kon door iedereen een zienswijze worden ingediend. Er zijn gedurende deze termijn tien zienswijzen ontvangen waarvan negen nagenoeg gelijklopend ontvangen. De betreffende zienswijzen zijn afkomstig van direct-omwonenden van Kerkbuurt en Wilhelminastraat en het waterschap. De zienswijzen hebben o.a. betrekking op inperking van uitzicht, licht en privacy, overlast bouwwerkzaamheden en participatie. De betreffende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een aparte nota, te weten de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpomgevingsvergunning 'Wilhelminastraat 75' (hierna: nota). Voorzover de zienswijzen aanleiding geven tot wijzigingen, zijn deze wijzigingen opgenomen in een aparte staat van wijzigingen, die als bijlage bij de nota is opgenomen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning maken de herontwikkeling van de voormalige locatie van het Albert Schweitzer Ziekenhuis - Wilhelminastraat 75 - mogelijk.

Argumenten

1 Zorgvuldige besluitvorming

De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente bij toepassing van de coördinatieregeling om het ontwerpbestemmingsplan en in dit specifieke geval ook de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage te leggen. Iedereen kan vervolgens tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen. In de nota van beantwoording worden de ingekomen zienswijzen voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Deze beantwoording wordt vervolgens betrokken bij de besluitvorming. De betreffende beantwoording wordt na de besluitvorming toegezonden aan de indieners.

2.1 Ontwikkeling draagt bij aan doelen Woonvisie

Er is in Sliedrecht behoefte aan kwalitatief goede appartementen voor senioren en starters. Het plan aan de Wilhelminastraat 75 voorziet in 100 appartementen voor deze doelgroepen op een binnenstedelijke locatie op loopafstand van het centrum. Hiermee levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan de invulling van de lokale woningbehoefte.

2.2 Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het voormalige ziekenhuis dateert uit 1964 en staat grotendeels leeg. Het gebouw en het parkeerterrein hebben weinig ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Voorliggend plan zorgt voor een sterk verbeterde uitstraling van het perceel, in aansluiting op de omgeving. De auto's verdwijnen in de parkeergarage onder de groene daktuin. De tuin is openbaar toegankelijk waardoor het voor iedereen beleefbaar is.

2.3 De ontwikkeling past binnen de nota van uitgangspunten

Bij de aankoop van het terrein door de ontwikkelaar is een nota van uitgangspunten meegegeven van het college (zie bijlage 1). Hierin zijn onder meer eisen gesteld over de bouwhoogte, het maximale woningaantal, doelgroepen, de buitenruimte en parkeren. Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk wat voldoet aan de gestelde uitgangspunten.

2.4 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan zijn naast de stedenbouwkundige inpassing en de toets aan de ruimtelijke beleidskaders ook de milieuaspecten onderzocht. Mede op basis van de uitgevoerde beoordeling door de Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Vanuit het wettelijke vooroverleg is provincie Zuid-Holland akkoord met het plan en zijn adviezen van de veiligheidsregio en het waterschap verwerkt in het plan.

3.1 Kosten zijn anderszins verzekerd

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente haar kosten te verhalen. Op 18 december 2019 heeft de gemeente om deze reden een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro afgesloten met de ontwikkelaar. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro) en is een exploitatieplan niet nodig.

Kanttelingen / Risico's

Geen.

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- **Financiële kaders**

Met verwijzing naar argument 2.1 gemeld is een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar om het kostenverhaal te verzekeren.

- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**

Voor wat betreft het bestemmingsplan de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 Wro)

Voor wat betreft de omgevingsvergunning de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.1 e.v. Wabo)

- **Duurzaamheid**

De appartementen krijgen standaard een water-water warmtepomp. Daarnaast komen er zonnepalen op het dak. De woningen krijgen vloerverwarming en koeling wat er aan bijdraagt dat stof minder kans krijgt zich in de woningen te nestelen en te verplaatsen. De koudeval bij ramen in het geval van natuurlijke ventilatie wordt voorkomen door toepassing van een warmteterugwinning systeem (WTW). Met de inrichting van de buitenruimte en de gevels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Zo worden er in de gevel duurzame inbouwstenen voor vogels en vleermuizen verwerkt. De groenstrook nabij de Kerkbuurt wordt behouden en versterkt met nieuwe aanplant. Bij de inrichting van het leefdek wordt met de beplanting de biodiversiteit versterkt. Planten zoals sierheesters, buddleja (vlinderstruik), diverse grassoorten en bloemenmengsels dragen bij aan een gevarieerde insectenpopulatie. De groene inrichting biedt naast duurzaam en meervoudig ruimtegebruik ook een aantal andere voordelen. Gebouwen blijven koeler en het groen heeft een gunstige invloed op het leefklimaat van de wijk en de biodiversiteit. Het groene leefdek vangt fijnstof en CO2 af en het groen heeft een natuurlijke waterbufferende werking.

- **Inclusiviteit**

n.v.t.

- **Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit**

n.v.t.

Communicatie / Participatie

Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig met de door het college verleende omgevingsvergunning bekend gemaakt in Het Kompas, het Gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden ook fysiek ter inzage gelegd.

Vervolg

Het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning worden gezamenlijk bekendgemaakt (zie hierna onder Communicatie). Na bekendmaking bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende 6 weken tegen deze besluiten beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze beroepsperiode treden de besluiten in werking, tenzij naast het beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

College - 20 februari 2018 : vaststelling (ruimtelijke) nota van uitgangspunten;

Gemeenteraad - 11 februari 2020 : instemming met toepassing coördinatieregeling;

College - 23 juni 2020 : instemming en ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

-
1. BP Wilhelminastraat 75.pdf
 2. Nota van beantwoording zienswijzen OBP en OOV Wilhelminastraat 75.pdf

3. Afzonderlijke bijlage bij Nota van beantwoording - Schaduwstudie.pdf

