

Raadsvoorstel

Agendapunt	: 12
Titel	: Bestemmingsplan 'Wonen met zorg Flierbeek'
Fase	: Ontwikkeling (blauw)
Portefeuillehouder	: Wethouder Van Uem
Beh. ambtenaar	: H. Luesink
B&W-besluit d.d.	: 9 mei 2011

Inleiding

In het beeldkwaliteitsplan Flierbeek 1^e fase (2005) waren drie woontorens ontworpen aan de Waterhoen. Door marktomstandigheden is er geen vraag meer naar dergelijke (aantallen) appartementen (60 app). In overleg met o.a. ontwikkelaar Prowonen is er een plan ontwikkeld dat aansluit op de markt wensen. In het plan is o.a. ruimte voor woningen van De Lichtenvoorde, een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang (Humanitas) en PG- en somatiek wooneenheden (Careaz). Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en een schetsontwerp voor de inrichting van het gebied. Het beeldkwaliteitsplan is op twee informatieavonden voorgelegd aan de buurt. Veel van de opmerkingen van de buurt zijn verwerkt in het aangepaste beeldkwaliteitsplan (en het bestemmingsplan). Het beeldkwaliteitsplan is vertaald in het bestemmingsplan "Wonen met zorg Flierbeek". Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren en het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan vast te stellen.

Voorstel

1. Het (aangepaste) beeldkwaliteitsplan "Wonen met zorg Flierbeek" ter vaststelling aan de raad aan te bieden.
2. Bestemmingsplan "Wonen met zorg Flierbeek" ter vaststelling aan de raad aan te bieden.
3. De zienswijzennota "Wonen met Zorg Flierbeek" vast te stellen en de zienswijzen in het geheel ongegrond te verklaren.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect

In te spelen op de actuele marktwensen om de verschillende zorgpartijen ontwikkelingsmogelijkheden te bieden in het plan Flierbeek op een ruimtelijk verantwoorde wijze.

Argumenten

1.1. Een aangepast beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk om de beoogde functies te realiseren en om te zorgen voor de gewenste ruimtelijke kaders en stedenbouwkundige kaders.

In april 2005 is door BRO een beeldkwaliteitplan Flierbeek fase 1 opgesteld. Voor de planlocatie werd destijds uitgegaan van drie op zichzelf staande appartementgebouwen met een bouwhoogte van 13, 16 en 19 meter. Voor het goed functioneren van wonen met zorg is een directe relatie tussen de verschillende zorgeenheden gewenst. De wooneenheden dienen een direct contact te hebben met het maaiveld. De functie wonen met zorg past om die reden niet in drie op zichzelf staande gestapelde bouwvolumes. Daarnaast was het beeldkwaliteitsplan uit 2005 behoorlijk verouderd. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan sluit ruimtelijk goed aan op het beeldkwaliteitsplan voor Flierbeek fase 2 (vastgesteld door de gemeenteraad) en de omliggende gebieden. Zie bijlage 1 voor het

aangepaste beeldkwaliteitsplan. Zie bijlage 2 voor een overzicht met de wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het eerdere beeldkwaliteitsplan.

2.1. Om het gewenste programma te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Vanuit De Lichtenvoorde en Careaz is aantoonbaar behoefte aan woningen. Dit plan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en past binnen de gemeentelijke planningslijst voor de woningaantallen. Daarnaast is er behoefte aan een kinderverblijf / opvang in dit gedeelte van Lichtenvoorde. Zeker met de voortgaande groei van de wijk Flierbeek. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar bijlage 3 en 4.

3.1. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk niet steekhoudend.

De bewoners aan de Waterhoen 6-24 hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend en de bewoners aan de Waterhoen 2-4. Voor de (volledige) beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij u naar bijlage 3 (zienswijzennota). De bewoners aan de Waterhoen 6-24 constateren dat de eerder gemaakte opmerkingen grotendeels zijn verwerkt (zie bijlage 2 voor de wijzigingen). Desalniettemin zijn de bewoners bezorgd over de verkeersveiligheid, toename verkeersintensiteit en een extra inrit aan de Waterhoen. De verkeersveiligheid komt met het voorliggende plan niet in het geding. De volgende aspecten worden bijvoorbeeld aangepakt:

- Extra voetpad van de wijk Flierbeek naar de school.
- De oversteek plaats wordt verbeterd.
- Er worden extra parkeerplaatsen aangelegd bij de school.
- Scheiding van de verkeersstromen en verbetering van de doorstroming.

Van extra inrit is geen sprake. In de oorspronkelijke waren reeds een gelijk aantal inritten gepland. In het oorspronkelijke plan waren 60 appartementen gepland. Dit zou hebben geleid tot extra verkeersbewegingen (6 bewegingen per etmaal per woning, volgens de CROW) per etmaal met gemiddeld 360 bewegingen. Een gedeelte hiervan zou gebruik hebben gemaakt van de ontsluiting aan de Waterhoen. Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen zal er sprake zijn van minder verkeersbewegingen. Gezien het beoogde gebruik zou het aantal verkeersbewegingen op ongeveer 242 per dag neerkomen. Daarnaast wordt nabij de school de doorstroming aanzienlijk verbeterd. Dit zal er o.a. toe leiden dat de verkeersafwikkeling minder zal plaatsvinden via de Waterhoen en vervolgens de Roerdomp. De huidige intensiteiten op de Waterhoen zijn beperkt (rustige woonstraat) en blijven ook in de toekomst zeer beperkt. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij u naar bijlage 3 en 4.

3.2. Ten opzichte van de bouwplannen uit 2005 zijn de bouwvolumes juist afgenomen en is het voorliggende plan overwegend een verbetering voor de bewoners aan de Waterhoen.

De bewoners aan de Waterhoen 2-4 (zie bijlage 5) maken bezwaar tegen wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van de plannen uit 2005. De bewoners stellen dat er een veel omvangrijker plan ontwikkeld wordt. Hiervan is ons inziens geen sprake. Het oorspronkelijke plan voorzag in de bouw van drie woontorens met een totale oppervlakte van 2700m² en respectievelijk een bouwhoogte van 19m (6 lagen), 16m (5 lagen), en 13m (4 lagen). Het totale bouwvolume bedroeg ongeveer 43200m³. In het voorliggende ontwerp wordt een paviljoenachtig gebouw gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 3100m². De hoogte van gebouw is op 1 plek 4 lagen en voor het overige is het gebouw 1 of 2 lagen hoog. Het totale bouwvolume bedraagt ongeveer 23707m³. Het ontwikkelprogramma is hiermee fors terug gebracht. De afstand (ter hoogte van de Waterhoen 2-4) tussen het gebouw en de Waterhoen 2-4 is wel enigszins verkleind. Van ongeveer 62m naar 47,5m. Daar staat wel tegenover dat het gebouw tegenover de Waterhoen 2-4 zes lagen hoog zou gaan worden, terwijl daar nu het gebouw van 4 lagen hoog gepland is. Op alle andere punten is de afstand tussen het gebouw en de Waterhoen juist verruimd. Gezien vanuit de Waterhoen 2-4 zijn verder de bouwhoogtes in het schuine gezichtsveld verlaagd. Van 5 en 4 lagen naar 2 lagen en 1 laag.

4.1. De gemeente Oost Gelre is volledig eigenaar van het plangebied en verkoopt de grond aan Prowonen.

Het kostenverhaal is hierdoor verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Uitvoering

- *Kosten*

Het plan is onderdeel van exploitatie van het plan Flierbeek. Er wordt een positief exploitatieresultaat verwacht.

- *Planning*

Na het collegebesluit en vervolgens het raadsbesluit zal het bestemmingsplan voor de beroepstermijn voor een periode van zes weken ter inzage gelegd worden. Degene die een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep aantekenen.

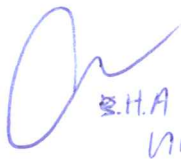
- *Communicatie*

De besluiten worden gecommuniceerd in de Groenlose Gids en de Elna.

- *Evaluatie*
NVT.

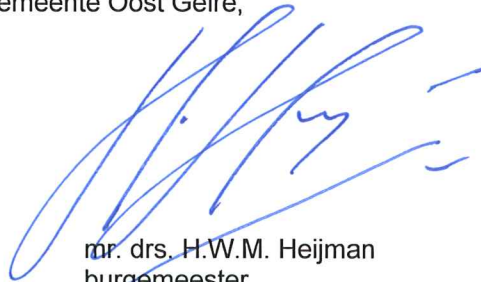
Een ontwerp-besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van de gemeente Oost Gelre,



H.A. Klein
Nibbelink

mr. J.J. Dijkman
secretaris



mr. drs. H.W.M. Heijman
burgemeester

Raadsbesluit

Agendapunt : 12
Titel : **Bestemmingsplan 'Wonen met zorg Flierbeek'**

De raad van de gemeente Oost Gelre;

Gezien het voorstel van het college van de gemeente Oost Gelre van 9 mei 2011;

gelet op het daartoe bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat:

- Er in overleg met Prowonen een plan ontwikkeld is dat aansluit op de actuele marktwensen en behoefte;
- In het plan ruimte is voor woningen van De Lichtenvoorde, een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang (Humanitas) en PG- en somatiek wooneenheden (Careaz);
- Het beeldkwaliteitsplan op twee informatieavonden is voorgelegd aan de buurt;
- Veel van de opmerkingen van omwonenden zijn verwerkt in het aangepaste beeldkwaliteitsplan;
- Het beeldkwaliteitsplan is vertaald in het bestemmingsplan "Wonen met zorg Flierbeek".
- Met het voorliggende bestemmingsplan het plan juridisch-planologisch wordt geregeld;
- Het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- Gedurende deze periode er 2 zienswijzen zijn ingediend (zie bijlage 5 voor de zienswijzen);
- De zienswijzen inhoudelijk ongegrond verklaard kunnen worden (zie bijlage 4 voor de beantwoording);
- Er slechts tekstuele wijzigingen zijn doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan verder ongewijzigd is gebleven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
- Het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden;
- De gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden;

B E S L U I T :

1. Het bestemmingsplan "Wonen met zorg Flierbeek", vast te stellen, alsmede digitaal bekend als NL.IMRO.BPLIC012-VG01
2. De zienswijzennota "Wonen met zorg Flierbeek" vast te stellen en daarmee de zienswijzen te beantwoorden en de zienswijzen in het geheel ongegrond te verklaren
3. Geen exploitatieplan vast te stellen .
4. Het beeldkwaliteitsplan "Wonen met zorg Flierbeek" vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 juni 2011,

de raadsgriffier,

de voorzitter,



J. Vinke



mr. drs. H.W.M. Heijman