

Nieuwegein



Gemeenteraad

Onderwerp Sloop en nieuwbouw Cimbaalsingel 1

Datum 13 december 2016

Raadsvoorstel

Afdeling Ruimtelijk Domein

Portefeuillehouder mr. ing Peter W.M. Snoeren

Onderwerp

Sloop en nieuwbouw Cimbaalsingel 1

Gevraagd besluit

Wij stellen u voor:

- 1) Volledige nieuwbouw mogelijk te maken op het perceel Cimbaalsingel 1.
- 2) Ruimte te bieden voor de bouw van twee hoofdgebouwen:
 - Een woonzorggebouw (40 woonunits en gezamenlijke ruimten), en;
 - Een multifunctioneel gebouw voor kantoor, behandelruimten, dagbesteding en bijeenkomsten.
- 3) Mogelijk te maken dat het perceel een reguliere woonfunctie krijgt als er op lange termijn geen vraag meer mocht zijn naar deze woonzorgvorm.
- 4) Mogelijk te maken dat het multifunctionele gebouw in de toekomst 25% van het gebruiksoppervlakte kan uitbreiden.
- 5) Als uitgangspunt voor de perceelinrichting te kiezen voor de massastudie die door de initiatiefnemer is opgesteld op basis van twee participatieavonden met omwonenden.
- 6) Een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te starten om deze ontwikkeling mogelijk maken;
- 7) Een besluit ex. artikel 3.30 Wro te nemen zodat de voorbereiding en bekendmaking van de benodigde omgevingsvergunning ex. artikel 2.1 en 2.2 Wabo vanaf de ontwerpfase gecoördineerd wordt met de bestemmingsplanprocedure.

Inleiding

Stichting Reinaerde is eigenaar van het woonzorggebouw aan Cimbaalsingel 1. De (slaap)kamers staan leeg en voldoen niet aan de huidige eisen/wensen. Het pand wordt nu enkel gedeeltelijk gebruikt voor dagbesteding en kantoor. Reinaerde heeft begin 2015 een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanwijziging die voldoende ontwerpruimte biedt voor een Design & Build concept. Dat houdt in dat Reinaerde het complete ontwerp- en bouwproces overlaat aan een ontwikkelaar op basis van een functioneel programma (FP). In de loop van 2016 zijn enkele massastudies uitgevoerd die gepresenteerd zijn tijdens twee buurtavonden. Alvorens een ontwikkelaar aan te stellen om het (bestemmings)plan verder uit te werken, vraagt Reinaerde nu om bestuurlijk draagvlak voor het starten van de bestemmingsplanprocedure. Wij hebben hiervoor een startnotitie en coördinatiebesluit opgesteld (bijlage 2).

Gewenst effect

De herontwikkeling van Cimbaalsingel 1 is een duurzaam bouwproject dat voorziet in de behoefte aan extramurale woningen die geschikt zijn voor mensen met een beperking (uitgangspunt in Woonvisie en Woonwijs). Het project wordt zorgvuldig ingepast in de ruimtelijke omgeving waarbij ook veel aandacht is voor het betrekken van omwonenden.

Argumenten

1.1 Het huidige pand voldoet niet meer.

Het bestaande pand (uit 1986) wordt niet bewoond omdat de (slaap)kamers niet meer voldoen aan de huidige eisen. Het gebouw is 'op' en heeft weinig ruimtelijke kwaliteit.

1.2 Reinaerde concentreert zich op twee locaties

De doelgroep betreft matig verstandelijk beperkte mensen van gemiddeld 50 - 60 jaar. De begeleiding is intensief. De nieuwe gebouwstructuur en techniek spelen hier op in. De toekomstige bewoners zijn afkomstig van de huidige Reinaerde locaties aan de Uddelerschans 9 (De Akker) en Zwaardenburg 54 (De Batau). Na nieuwbouw aan Cimbaalsingel 1 wil Reinaerde ook nieuwbouw realiseren aan Zwaardenburg 54 voor 24 bewoners, afkomstig van locatie Ringfazant 93 (De Grienden). De locaties Ringfazant 93 en Uddelerschans 9 wil Reinaerde vervolgens afstoten.

1.3 De ontwikkeling is planologisch inpasbaar

Wij hebben een planologisch onderzoekskader opgesteld (bijlage 3) waarin een eerste onderzoek is gedaan naar de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief. Er is gekeken naar alle ruimtelijk relevante beleidsvelden. De conclusie luidt positief.

2.1 Functioneel programma en massastudie geven uitgangspunten voor de bouwontwikkeling

Reinaerde heeft een functioneel programma (FP) opgesteld dat uitgaat van:

- Een gebouw 1 met 40 units voor begeleid wonen (26 studio's en 14 appartementen) en aanvullende voorzieningen zoals 4 gezamenlijke woonkamers.
- Een gebouw 2 voor kantoor (44 werkplekken) en multifunctionele ruimten (dagbesteding, behandelruimten en ook ruimteverhuur, o.a. voor buurtactiviteiten).

Er wordt bewust gekozen voor het fysiek scheiden van de rustige 'woonwereld' in gebouw 1 en de levendige werk/ontspanningswereld in gebouw 2. De keuze voor twee gebouwen maakt het ook mogelijk om het terrein meer open en uitnodigend te maken.

3.1 *Reinaerde wil een duurzame, toekomstgerichte ontwikkeling*

Alhoewel op dit moment niet aan de orde, is het niet ondenkbaar dat de vraag naar begeleid wonen in deze vorm in de toekomst komt te vervallen. Reinaerde wil daarom een toekomstbestendig gebouw dat flexibel om te zetten is in reguliere woningen. De 26 studio's zijn om te bouwen tot 13 appartementen. De vier gezamenlijke woonkamers worden dan twee appartementen. De 14 appartementen zijn al voltooid.

4.1 *Uitbreiding van gebouw 2 kan zonder uitgebreide ruimtelijke procedure*

Het functioneel programma gaat uit van een prognose qua ruimtebehoefte voor kantoor, behandelruimten en dagbesteding. Er staat echter ook in dat gebouw 2 zo nodig met 25% uitgebreid moet kunnen worden. We willen nu al regelen waar en onder welke voorwaarden gebouw 2 uitgebreid kan worden.

5.1 *De massastudie komt tegemoet aan de hoofdpunten die tijdens de twee participatieavonden naar voren werden gebracht.*

Het gaat om deze vier punten die op draagvlak van de omwonenden kunnen rekenen:

1. Een ruime afstand van de bebouwing tot de omliggende huizen
2. De hoogte van de bebouwing zoveel als mogelijk beperken
3. Een uitnodigende, "open" planopzet i.p.v. een gesloten hof
4. Behoud van de groenrand rondom het perceel

6.1 *De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan zijn niet toereikend.*

Het huidige bestemmingsplan Zuilenstein – Huis de Geer (uit 2008) geeft het perceel een bestemming Maatschappelijke doeleinden. De gewenste mogelijkheid om (indien nodig) over te gaan naar een reguliere woonbestemming (zie punt 3.1) maakt een dubbelbestemming inclusief 'woondoeleinden' noodzakelijk. Daarnaast komen de huidige bebouwingsmogelijkheden grotendeels overeen met de huidige bebouwing. Dat is niet toereikend voor het nieuwbouwplan dat wezenlijk is anders qua terreininrichting en bouwvolumes.

6.2 *Het gekozen Design & Build concept vraagt om een bestemmingsplanprocedure i.p.v. een projectomgevingsvergunning.*

Het gekozen concept houdt in dat Reinaerde het complete ontwerp- en bouwproces overlaat aan een ontwikkelaar op basis van een functioneel programma (FP). Het bestemmingsplan biedt de kaders voor het planontwerp. Op basis daarvan zal Reinaerde een ontwikkelaar gaan kiezen. Een projectomgevingsvergunning gaat uit van besluitvorming op basis van een concreet bouwplan. Dat past niet in het Design & Build concept. Een bestemmingsplanprocedure ex. artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dus nodig om de beoogde nieuwbouw mogelijk te maken.

7. *Een coördinatiebesluit maakt de procedure efficiënt en overzichtelijk.*

Als u het opstartbesluit heeft genomen zal Reinaerde een voorontwerpbestemmingsplan laten opstellen waarop inspraak wordt gegeven. Daarna wordt een ontwerpbestemmingsplan gemaakt en ook een

ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten. Als u een coördinatiebesluit ex. artikel 3.30 Wro neemt, worden beide ontwerpen tegelijk ter inzage gelegd voor zienswijzen. Voor omwonenden heeft dit als voordeel dat ze in de ontwerpfase kunnen reageren op een concreet gebouwontwerp dat voortkomt uit de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. De effecten van het nieuwe bestemmingsplan worden zodoende in de vorm van een bouwplan gevisualiseerd waarmee de impact beter te interpreteren is. Zienswijzen worden meegewogen in daaropvolgende besluiten. Tegen beide besluiten staat vervolgens tegelijkertijd hetzelfde rechtsmiddel open, namelijk beroep bij de Raad van State. Dat is ook overzichtelijk voor alle betrokken partijen.

Kanttekeningen

3.1 Het omzetten naar een reguliere woonfunctie speelt op dit moment niet en kan te zijner tijd ook geregeld worden.

De afwegingen om aan het perceel ook een reguliere woonbestemming toe te kennen zijn op het moment dat dit werkelijk zou spelen wellicht anders dan nu. Omdat er geen directe noodzaak is, kan voor nu ook enkel een maatschappelijke functie toegekend worden. Een latere wijziging zou (volgens de huidige wetgeving) op dat moment met een reguliere vergunningprocedure geregeld kunnen worden.

4.1 Uitbreidingsplannen kunnen op het moment dat ze spelen alsnog beoordeeld worden.

De wens om te pand uit te breiden wordt door Reinaerde verwerkt in de opdracht aan de ontwikkelaar. Het plan moet die optie dus in zich hebben. Het is daarom logisch om deze alvast planologisch mogelijk te maken. Noodzakelijk is dat echter niet. Een latere uitbreiding zou (volgens de huidige wetgeving) op dat moment met een reguliere vergunningprocedure geregeld kunnen worden.

5.1 Er is niet bij alle omwonenden draagvlak voor de gekozen variant van de massastudie.

Gebouw 2 komt in de gekozen variant op een deel van het terrein waar nu nog een parkeerplaats is zonder bebouwing. De bewoners van de meest nabijgelegen woningen (Cimbaalsingel 4, 6, 8 en 10) hebben recent aan Reinaerde te kennen gegeven de plaats en hoogte van gebouw 2 *onbespreekbaar* te vinden. Reinaerde wacht eerst het opstartbesluit van de gemeente af en zal vervolgens een ontwikkelaar aanstellen die het plan gaat uitwerken. In die fase wil Reinaerde kijken naar eventuele alternatieven of planbijstellingen. Dat heeft ze deze omwonenden ook laten weten. De inspraakprocedure lijkt hiervoor de uitgelezen stap in de procedure.

5.2 Een bestemmingsplan met meer ontwerprijheden komt meer tegemoet aan het Design & Build concept.

Er zijn meerdere varianten mogelijk om het functioneel programma van Reinaerde vorm te geven. Een ruimer bouwvlak (eventueel met een maximum bebouwingspercentage) geeft meer ontwerprijheid en kan nog steeds tot een

plan leiden dat tegemoet komt aan de hoofdlijnen uit de participatie. Reinaerde wil echter een bestemmingsplan dat uitgaat van de door hen gekozen massastudie omdat dit gevoelsmatig meer recht doet aan de participatie en de omwonenden ook meer zekerheid biedt.

Financiële aspecten

Er is sprake van het realiseren van één of meer nieuwe woningen. Daarmee valt het project onder de grondexploitatiewet. De plankosten en eventuele inrichtingskosten in de openbare ruimte moeten we in rekening brengen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zullen we een anterieure overeenkomst sluiten met Reinaerde. Reinaerde heeft eerder reeds ingestemd met de geschatte plankosten van €15.000,- die voor een deel al gemaakt worden voorafgaande aan de anterieure overeenkomst. Die kosten zijn daarmee sowieso gedekt.

Communicatie aspecten

Intern

De procedure die we volgen behoort volgens de door u vastgestelde notitie Vertrouwen op de kracht van de stad, tot de categorie 'zwaar' (kaderstelling). Uw raad wordt middels deze startnotitie op de hoogte gesteld van het bestemmingsplantraject. In de loop van de procedure ontvangt uw raad ter kennisname het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan. Het definitieve bestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden.

Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is inbreng van verschillende disciplines benodigd. Als Reinaerde het eerste concept gereed heeft, zal overleg plaatsvinden met de betrokken afdelingen om te reageren op dit concept. Met deze reacties wordt het concept omgezet in een voorontwerpbestemmingsplan.

Extern

Voorafgaand aan deze startnotitie heeft Reinaerde reeds in overleg met de gemeente twee informatieavonden gehouden voor omwonenden. De gemeenteraad is van deze avonden schriftelijk op de hoogte gesteld. De input uit die avonden heeft mede geleid tot de grondlegger voor het voorontwerpbestemmingsplan dat Reinaerde zal laten opstellen. Conform de Inspraakverordening Nieuwegein wordt dat voorontwerp twee weken ter inzage gelegd. Dit zal bekend worden gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze. Aan het begin van deze periode zal de gemeente samen met Reinaerde op locatie opnieuw een informatieavond organiseren. Dat geldt eveneens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning) voor zienswijzen. Er wordt een publicatie geplaatst in het Gemeenteblad en de Staatscourant en het plan wordt zowel digitaal als bij de receptie op het Stadhuis ter inzage zal gelegd. Net als in het voortraject worden omwonenden en wijkplatform persoonlijk uitgenodigd voor de informatieavonden.

Daarnaast zal indien de belangen dat vereisen, het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met andere bestuursorganen (Waterschap, Provincie, Inspectie etc.) plaatsvinden.

Uitvoering

De indicatieve planning is als volgt:

1. Inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan: februari 2017;
2. Zienswijzenperiode ontwerpbestemmingsplan: maart - mei 2017;
3. Vaststelling bestemmingsplan door raad: juli 2017

Bijlagen

1. Raadsbesluit.
2. Startnotitie en coördinatiebesluit bestemmingsplan en omgevingsvergunning Cimbaalsingel 1.
3. Planologisch onderzoekskader Cimbaalsingel 1.

burgemeester en wethouders,

P.J.M. Liebregts
secretaris

F.T.J.M. Backhuijs
burgemeester