Voorstel aan	:	Gemeenteraad van 24 september 2018
Door tussenkomst van	:	Raadscommissie van 10 september 2018
Nummer	:	32
Onderwerp	:	Stedenbouwkundig plan uitbreiding Westerholm op locatie Beatrixlaan 1
Bijlage(n)	:	1. Stedenbouwkundig plan uitbreiding Westerholm 2. Rapport inventarisatie bomen Beatrixlaan d.d. 30 oktober 2017. 3. Presentatie informatieavond d.d. 19 juni 2018 4. Memo 'Vragen en suggesties plan Westerholm naar aanleiding van informatieavond d.d. 19 juni 2018' 5. Concept raadsbesluit
Steller advies	:	R. Bresser

Samenvatting :

De vrijkomende schoollocatie van de Sint Nicolaasschool aan de Beatrixlaan 1 wordt verkocht aan Westerholm ten behoeve van de uitbreiding van haar huisvesting. Door Westerholm is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de locatie, dat is besproken met de direct omwonenden. Het stedenbouwkundig plan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het stedenbouwkundig plan onderdeel van de koopovereenkomst van het te verkopen perceel.

Voorgestelde beslissing :

1. Het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van Westerholm op de locatie Beatrixlaan 1 vast te stellen, waarna deze wordt opgenomen in de te sluiten koopovereenkomst.

☒ Nee ☐ Ja

Dit besluit behoeft goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op grond van artikel 21, eerste en tweede lid, van de Wet algemene regels herindeling. Het besluit treedt pas in werking als het is goedgekeurd.

1. Aanleiding
Met ingang van het schooljaar 2018/2019 neemt de Sint Nicolaasschool de nieuwbouw aan de Westerse Drift in gebruik. De vrijkomende schoollocatie aan de Beatrixlaan 1 valt op basis van het in de Wet op Primair Onderwijs bepaalde 'economisch claimrecht' terug aan de gemeente. De gemeente is al geruime tijd met Westerholm (voorheen Rikkers-Lubbers Stichting) in overleg over de verkoop van de locatie ten behoeve van de uitbreiding van haar huisvesting. In maart 2014 heeft Westerholm een bod van uitgebracht op de vrijkomende locatie van de Sint Nicolaasschool. Het college heeft positief gereageerd op dit bod en heeft besloten gezamenlijk een koopovereenkomst op te stellen waarin een aantal voorwaarden voor de verkoop nader moeten worden uitgewerkt. Het college heeft Westerholm verzocht om, ter invulling van één van deze voorwaarden voor de verkoop, eerst een stedenbouwkundig plan op te stellen, de direct omwonenden te betrekken bij de totstandkoming hiervan en het stedenbouwkundig plan te laten vaststellen door uw raad. Dit stedenbouwkundig plan wordt vervolgens onderdeel van de koopovereenkomst.

2. Doelstelling
Door de stedenbouwkundige kaders vast te stellen en toe te voegen aan de koopovereenkomst is er vóór het sluiten van de koopovereenkomst voor beide partijen duidelijkheid over de concrete invulling van de plannen en zijn vooraf de ruimtelijke kaders bekend waaraan de gemeente het plan zal toetsen.

3. Locatie
Het te verkopen perceel betreft de locatie van de Sint Nicolaasschool, Beatrixlaan 1, alsmede het openbaar parkeerterrein op de hoek van de Irenelaan en Beatrixlaan. Op dit parkeerterrein staan momenteel vier noodlokalen voor de Sint Nicolaasschool. De openbare parkeerplaats wordt voornamelijk gebruikt door bewoners en bezoekers uit de directe omgeving en bezoekers voor de Rooms-katholieke kerk aan de Irenelaan. Het te verkopen perceel grenst aan de westzijde aan op de bestaande huisvesting van Westerholm aan de Irenelaan.

4. Programma en plan
Westerholm wenst op de locatie 49 zorgappartementen te realiseren, bestaande uit 19 intramurale woningen en 30 aanleunwoningen. Met dit aantal woningen kan zij een sluitende zorgexploitatie realiseren. Parkeren ten behoeve van bewoners, bezoekers en personeel vindt plaats op maaiveld. Met de verkoop vervallen de openbare parkeerplaatsen op de hoek van de Beatrixlaan en de Irenelaan. Deze openbare parkeerplaatsen, moeten in het plangebied worden teruggebracht.

Door Westerholm is dit programma uitgewerkt in een concept stedenbouwkundig plan. Ten opzichte van eerder aan de omwonenden gepresenteerde plannen is het plan op een aantal onderdelen aangepast. De bouwhoogte is van 4 lagen teruggebracht naar drie bouwlagen, de eerder geplande A-hoed is vervallen, er is een sprong in de gevel toegevoegd en de entree en het parkeren aan de Beatrixlaan is vervallen.

Dit plan is met betrekking tot de stedenbouw opzet, de inpassing in het bestaande groen en de consequenties voor het verkeer en parkeren besproken met de gemeente. Deze afstemming heeft geleid tot een op onderdelen bijgesteld voorlopig stedenbouwkundig plan, dat op 19 juni jl. door Westerholm is besproken met de direct omwonenden van de locatie. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage 1 bijgevoegd. Hieronder worden de bijzonderheden van de genoemde aspecten nader toegelicht.

5. Stedenbouwkundige inpassing

Het team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau heeft vanuit haar huisadviseurschap voor de gemeente Haren het voorliggende plan als volgt beoordeeld:

Het huidige complex van Westerholm heeft een heldere structuur met evenwijdige vleugels die verbonden zijn met een terugliggende en in het beeld ondergeschikte ruggengraat in drie bouwlagen. De voorgestelde uitbreiding borduurt met een nieuwe vleugel voort op het huidige complex. Deze nieuwe vleugel wordt met een ruggengraat verbonden aan het huidige complex. De beoogde nieuwbouw heeft een bouwhoogte van drie bouwlagen. Doordat de bouwmassa door een sprong in de gevel is geleed, heeft de nieuwbouw een maat en schaal die vergelijkbaar wordt met de in 2017 in gebruik genomen vleugel aan de Westerse Drift. De beperkte bouwhoogte en de sprong in de gevel zorgen ervoor dat de nieuwbouw passend is in de kleinschalige woonomgeving met meest twee-onder-een-kapwoningen in twee bouwlagen met een flauwe kap. Ook zorgt de sprong ervoor dat de klokkentoren en het koor van de zuidelijk gelegen kerk vanuit de straat zichtbaar blijft.

Het voorstel om het gebouw op een groen voetstuk te plaatsen, waarbij in het groen zogenaamde ‘beleeftuinen’ voor de bewoners worden aangelegd, wordt positief beoordeeld. De vleugel die het bestaande gebouw verbindt met de nieuwbouw fungeert als entreegebouw, dat zowel vanaf de Irenelaan door het groen, als aan de achterzijde vanaf de daar gesitueerde parkeerplaats toegankelijk is. De entree is hiermee goed vindbaar en de toegang vanaf de Irenelaan draagt bij aan de levendigheid in de buurt.

Westerholm laat zich lezen als één samenhangend complex door o.a. de heldere structuur, eenduidige bouwhoogten, kapvorm en groene omranding. De afzonderlijke gebouwonderdelen van het huidige complex hebben ieder hun eigen karakter en vormen een afspiegeling van de bouwperiode en de omgeving. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke balans tussen samenhang en variatie. Op basis van deze uitgangssituatie wordt een eigen uiterlijk van de nieuwbouw mogelijk gevonden.

Overigens staat de planbeoordeling door het team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau los van de onafhankelijke welstandsbeoordeling en –advisering in het verdere planproces.

6. Groen

In oktober 2017 is een inventarisatie uitgevoerd van de kwaliteit en toekomstverwachting van de op het perceel aanwezige bomen. De meeste bomen verkeren in een goede conditie. Met name de paardenkastanjes op het parkeerterrein hebben een slechte vitaliteit, wat met name het gevolg is van de hoge verhardingsgraad van de groeiplaats en de kastanjebloedingsziekte.

Uit de confrontatie van het beoogd bouwvlak met de bomeninventarisatie blijkt dat 40 bomen geveld dienen te worden. Ca. 25 van deze bomen hebben een matige tot slechte kwaliteit, 15 bomen verkeren in goede staat. Gezien de matige vitaliteit van de paardenkastanjes wordt in de rapportage geadviseerd de paardenkastanjes te vellen, waardoor de mogelijkheid ontstaat tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een goede ontsluiting te maken, die de te handhaven bomen ontziet.

Door herplant van bomen kan de kwaliteit van het bomenbestand worden verbeterd en kan de groene lijst rondom het gebouw worden versterkt. Daarnaast dient in de nadere uitwerking van het terrein maximaal te worden ingezet op het behouden van de buiten het bouwvlak gesitueerde bomen van goede vitaliteit. Tijdens de sloop- en bouwwwerkzaamheden dienen de te handhaven bomen afgeschermd te worden. De rapportage van de uitgevoerde inventarisatie is als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel gevoegd.

7. Parkeren

Met de beoogde ontwikkeling vervalt het huidige parkeerterrein op de hoek van de Beatrixlaan/Irenelaan. Deze openbare parkeerplaatsen dienen elders in het plan terug te komen. Het parkeerprogramma voor het betreffende perceel bestaat daarmee uit het parkeren ten behoeve van het te realiseren woon- en zorgprogramma en het parkeren voor de omgeving:kerk, buurt en Westerholm(zie parkeerbehoefte hieronder). Momenteel zijn er in het gebied 26 openbare parkeerplaatsen aanwezig. (24 op het plein naast de Sint Nicolaasschool en 2 langsparkeerplaatsen aan de Irenelaan). Normaliter toetst de gemeente of specifiek voor het nieuwbouwprogramma voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Doordat met de voorgestelde nieuwbouw ook de bestaande parkeervoorziening van het huidige zorgcomplex wijzigt, is onderzocht of er voldoende parkeercapaciteit in het gebied is, waarbij het uitgangspunt is dat de parkeervoorzieningen voor de bestaande gebouwen en voorzieningen in de buurt in principe minimaal gelijk moeten blijven. De parkeerbehoefte in relatie tot de benodigde capaciteit wordt hieronder toegelicht.

Uitgegeven parkeervergunningen

In het gebied is een parkeerregime van toepassing. Voor het gebied worden op aanvraag vergunningen en bezoekersschijven uitgegeven.

Aan de bewoners van Westerholm (Irenelaan en Westerse Drift) zijn de volgende aantallen vegunningen en bezoekersschijven uitgegeven:

- Gratis vergunningen: 60
- Verkochte vergunningen: 4

Daarnaast zijn aan het personeel van huize Westerholm verkocht:

- Vergunningen: 7
- Bezoekersschijven: 4

Het is daarmee aanemelijk dat een deel van de huidige parkeerbehoefte van Westerholm wordt opgevangen op bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Huidige parkeercapaciteit Westerholm

Momenteel zijn 21 maaiveldparkeerplaatsen aanwezig op het terrein van Westerholm. Naast de maaiveldparkeerplaatsen zijn er op het terrein van Westerholm 23 gebouwde parkeerplaatsen (parkeerkelder en garageboxen) aanwezig, waarvan Westerholm aangeeft dat er slechts 6 worden gebruikt. Westerholm wenst de restcapaciteit van 17 parkeerplaatsen in te zetten ten behoeve van de nieuwbouw. Deze restcapaciteit kan worden aangewend voor de parkeerbehoefte van de nieuwbouw, mits voldoende geborgd is dat deze parkeerplaatsen te allen tijde aanwezig zijn en tevens voldoende aannemelijk wordt gemaakt hoe en op welke wijze deze capaciteit ook daadwerkelijk beschikbaar wordt gesteld. Westerholm heeft de telling van het aantal beschikbare gebouwde parkeerplaatsen en de beschikbaarstelling van deze parkeerplaatsen schriftelijk bevestigd aan de gemeente. De afspraken met betrekking tot de inzet van deze restcapaciteit worden opgenomen in de met Westerholm te sluiten koopovereenkomst.

Parkeerbehoefte nieuw te bouwen appartementen
De gemeente hanteert een parkeernorm van 0,9 parkeerplaats voor een aanleunwoning en 0,5 parkeerplaats voor een intramurale zorgwoning (Wet Langdurige Zorg). Door Westerholm is aangegeven dat in haar zorgconcept bewoners van een aanleunwoning niet meer verhuizen binnen het complex wanneer hun zorgbehoefte toeneemt. In feite nemen ze dan intramurale zorg af, maar dan in hun eigen woning. Hierdoor blijven bewoners veel langer in hun woning wonen. Met de toenemende zorgbehoefte neemt het autogebruik van de bewoners, en daarmee ook de parkeerbehoefte af. Westerholm stelt daarom voor om voor 30% van de aanleunappartementen de norm voor intramurale zorg aan te houden. Met de door Westerholm geschetste ontwikkeling van intensivering van zorg is dit ons inziens een plausibele en acceptabele benadering. Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte voor de appartementen.

19 woningen WLZ:	19 x 0,5 =	9,5 parkeerplaatsen
21 aanleunwoningen:	21 x 0,9 =	18,9 parkeerplaatsen
9 aanleunwoningen met zwaardere zorg:	9 x 0,5 =	4,5 parkeerplaatsen
Totale parkeerbehoefte nieuwbouw:		33 parkeerplaatsen

Parkeerbehoefte buurt en kerk
Om te blijven voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor de omgeving is gesteld dat het huidige aantal van 26 openbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied naar verwachting ook in de toekomst toereikend zal zijn. Derhalve is als uitgangspunt gesteld dat dit aantal ook in de nieuwe plannen moet worden teruggebracht. De kerk gebruikt de parkeerplaatsen hoofdzakelijk tijdens de kerkdienst op zondagochtend. De parkeerruimte is ook beschikbaar voor een ieder, die parkeerontheffingen hebben voor dit vergunningsgebied. De openbare parkeerplaatsen dienen vanaf de openbare weg te zijn ontsloten en in eigendom te blijven bij de gemeente.

Totaal
De totale parkeerbehoefte in het gebied als gevolg van de herontwikkeling bedraagt op basis van bovenstaande:

Bestaande maaiveldparkeerplaatsen Westerholm:	21 pp
Parkeerbehoefte nieuwbouw:	33 pp
Parkeren buurt en kerk	26 pp
Totaal	80 pp

Aantal parkeerplaatsen in stedenbouwkundig plan
In het voorliggende stedenbouwkundig plan zijn 75 parkeerplaatsen voorzien. Geconcludeerd wordt dat de beperkte omvang van de kavel, in relatie tot het beoogde programma, de stedenbouwkundige uitgangspunten, het uitgangspunt van een groene omranding en de parkeerbehoefte met elkaar op gespannen voet staan. Mede gezien de beperkte parkeerdruk in het gebied, wordt voorgesteld om het tekort op het aantal parkeerplaatsen op te vangen door de ruimte die in de het profiel van de Beatrixlaan aanwezig is voor langsparkeren te betrekken in de beschikbare parkeercapaciteit.

8. Bevindingen direct omwonenden
Op 19 juni jl. heeft Westerholm haar plannen gespresenteerd aan de direct omwonenden. De presentatie aan de buurt is ter informatie als bijlage 3 opgenomen bij dit raadsvoorstel. De plannen zijn in algemene zin goed ontvangen. Naast de mogelijkheid tijdens de informatie-avond vragen te stellen, konden omwonenden middels het invullen van een suggestieformulier hun reactie op het plan kenbaar maken.

De vragen en suggesties en de reactie hierop van Westerholm zijn in het als bijlage 4 bijgevoegde memo weergegeven. De vragen en suggesties leiden voor zowel Westerholm als het college niet tot wezenlijk nieuwe inzichten met betrekking tot de stedenbouwkundige uitgangspunten. Zoals aangegeven in het genoemde memo wordt een aantal suggesties door Westerholm overwogen dan wel meegenomen in de planuitwerking.

9. Communicatie

Westerholm zal haar reacties op de door de omwonenden geuite vragen en suggesties schirftelijk communiceren met de direct omwonenden. Daarnaast heeft Westerholm toegezegd de omwonenden tijdens het vervolgproces op zeker nog twee momenten te informeren, namelijk voor het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning en voor start van de bouwwerkzaamheden.

10. Vervolg

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt deze toegevoegd aan de met Westerholm te sluiten koopovereenkomst. Met Westerholm wordt ook een anterieure overeenkomst gesloten waarin de voorwaarden worden vastgelegd waaronder de gemeente haar medewerking verleent aan het wijzigen van de bestemming van het perceel en waarin afspraken worden vastgelegd over onder andere ruimtelijke, civieltechnische en financiële aspecten van het plan. Voor de wijziging van de bestemming dient een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning te worden doorlopen. Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen op de ontwerpbeschikking. Tegen de verlening van de omgevingsvergunning kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank. Op het besluit van de rechter op beroep is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

11. Financiële consequenties en Arhi toezicht

Het stedenbouwkundig plan heeft geen financiële consequenties. Arhi toezicht is derhalve niet van toepassing.

12. Voorgestelde beslissing

Wij stellen u voor om:

1. Het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van Westerholm op de locatie Beatrixlaan 1 vast te stellen, waarna deze wordt opgenomen in de te sluiten koopovereenkomst.

Haren, 17 juli 2018

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,	P. van Veen,
secretaris	burgemeester