

Nota van beantwoording vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Rijngaarde, Bodegraven".

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland is naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Rijngaarde, Bodegraven een bestuurlijke overlegreactie ingediend.

Ad. 1 Reactie provincie

De provincie Zuid-Holland heeft op 28 september 2012 verzocht om nadere informatie van het project Rijngaarde in relatie tot de woningbehoefte. De door de provincie gestelde vragen zijn hierna opgenomen, alsmede de gemeentelijke beantwoording daarvan. Tevens wordt ingegaan op de woningbehoefte van senioren in relatie tot het project Rijngaarde.

Beantwoording vragen provincie Zuid-Holland

1. Klopt de samenvatting van de invoer door de gemeente in de Provinciale monitor?

Antwoord:

Nee, die is niet geheel correct. Allereerst is de werknaam in de monitor geen Rijngaarde maar Dronenplein. Daarnaast wordt er in de monitor, die in maart 2012 door de gemeente is geactualiseerd, geen rekening mee gehouden dat er 60 bestaande appartementen worden gesloopt. Nu staan er binnen het plangebied 105 woningen. Hiervan worden er dus 60 gesloopt en 45 gehandhaafd. Er zullen 120 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Na realisatie van het project zullen er totaal 165 woningen binnen het plangebied aanwezig zijn. De netto toevoeging betreft dus 60 wooneenheden. Het gaat enkel om woningen in de sociale huursector, specifiek voor de doelgroep ouderen/zorgbehoevenden.

2. Welke plancapaciteit voegen de plannen Rijngaarde en Domburg toe aan deze samenvatting?

Antwoord:

Geen, er worden in het project Rijngaarde geen 120 woningen, maar 60 woningen toegevoegd.

3. Waarom wil de gemeente meer bouwen dan voor eigen behoefte en voor welke andere gemeente is dat?

Antwoord:

Er wordt met het project Rijngaarde uitsluitend gebouwd voor de eigen behoefte.

4. Is er overeenstemming met die andere gemeenten en is dat (boven)regionaal afgestemd?

Antwoord:

Dit is voor het project Rijngaarde niet van toepassing.

5. Waarom wordt bouwen voor andere gemeenten niet gesteund door een positieve migratie in de periode 2005-2011?

Antwoord:

Dit is voor het project Rijngaarde niet van toepassing.

6. Welke beheersmaatregelen treft de gemeente om het risico te beperken dat geen afzet plaatsvindt van de plancapaciteit en de nieuw toe te voegen capaciteit?

Antwoord:

Dit is voor het project Rijngaarde niet van toepassing.

7. Draagt de gemeente financiële risico's m.b.t. de ontwikkeling van de nieuwe plannen.

Antwoord:

Nee. De risico's voor dit project berusten bij de initiatiefnemer (Mozaïek Wonen).

Woningbehoefte

Hierna wordt ingegaan op de woningbehoefte van senioren in relatie tot het project Rijngaarde.

Woningmarktanalyse 2011

Het project Rijngaarde is vanuit de woningmarktanalyse goed te motiveren. In de analyse staat dat er een stevige aanvullende behoefte is aan (geschikte) woningen in het huursegment. Dit wordt onder andere verklaard door de behoefte van senioren om door te stromen naar een geschikte woning (appartement of grondgebonden nultreden-woning).

Op basis van de woningmarktanalyse kan ook worden geconstateerd dat er op dit moment onvoldoende doorstroming is op de woningmarkt. Dit komt mede door het beperkte aanbod voor senioren. Hierdoor blijft deze groep hangen in een voor hun te grote woning en krijgen grote gezinnen geen kans op eengezinswoningen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat Rijngaarde bijdraagt aan doorstroming op de woningmarkt in brede zin waarbij wordt voorzien in de woningbehoefte van senioren en van andere doelgroepen in de sociale huursector.

Wachlijsten

Mozaïek Wonen heeft gesprekken gevoerd met de Stichting Welzijn Ouderen Bodegraven, die woningen toewijst in de woon(zorg)complexen Rijngaarde en Oranjehof in Bodegraven. Op dit moment staan er 232 ouderen op de wachtlijst voor Rijngaarde of Oranjehof. Een gedeelte van deze wachtlijst bestaat uit mensen die zich uit voorzorg hebben ingeschreven. Tevens zijn er veel mensen die aangeven in aanmerking te willen komen voor een driekamerappartement. Op dit moment zijn er slechts 11 driekamerappartementen in Rijngaarde. Er is dus zeker behoefte aan ruimere woningen.

Haalbaarheidsstudie Mozaïek Wonen

Een haalbaarheidsstudie van Mozaïek Wonen laat verder zien dat er, in aanvulling op het bestaande aanbod, behoefte is aan een modern woonzorgcomplex met een capaciteit van ca. 100 wooneenheden. Er is voor gekozen om uit te gaan van wat er op dit gebied al aanwezig is in Bodegraven, namelijk het wooncomplex Rijngaarde. Door de geplande renovatie van Rijngaarde te combineren met de vereiste capaciteitsuitbreiding met 60 wooneenheden ontstaat een modern woonzorgcomplex met een capaciteit van totaal 165 wooneenheden. Hierdoor is er voldoende draagvlak voor de dure gemeenschappelijke ruimten en een breed en gevarieerd aanbod van welzijnsvoorzieningen.

De oudere bevolking in Bodegraven zal tot ca. 2026 toenemen met ca. 1350 personen van 55+ waarvan ca. 750 personen van 75+. Voor deze doelgroep is maar een zeer beperkte levensloopbestendige woningvoorraad beschikbaar. Vooral de groep 75+ waarvoor een beschutte woonomgeving met mogelijkheden voor zorg (aan huis) gewenst is, zijn momenteel geen passende woningen beschikbaar. Daarnaast speelt de scheiding van wonen en zorg een rol, waardoor meer ouderen langer zelfstandig zullen blijven wonen met (thuis)zorg in de directe nabijheid. Er zal daardoor een grotere behoefte zijn aan woningen waar zorg verleend kan worden. Door de toevoeging van 60 woningen in Rijngaarde wordt aan deze behoefte gedeeltelijk invulling gegeven.

Ad. 2 Reactie Hoogheemraadschap Van Rijnland

Het Hoogheemraadschap heeft bij brief van 30 juli 2012 verzocht om de huidige en toekomstige waterstructuur in het plan op te nemen alsmede een overzicht van de toename van de verharding en/of dempingen en wijze van compensatie daarvoor.

Uit de diverse afbeeldingen in het bestemmingsplan (o.a. bladzijden 4, 5, 16 en 17) blijkt de huidige waterstructuur. Naar aanleiding van onderhavige reactie hebben wij op pagina 29 van de plantoelichting in beschrijvende zin aangegeven hoeveel extra verharding zal plaatsvinden binnen het plangebied en hoeveel compensatie zal worden gerealiseerd. Op de afbeelding op

pagina 30 (figuur 7) is aangegeven waar deze compensatie zal worden uitgevoerd, namelijk in de zuid-oosthoek van het plangebied.

Daarnaast is gevraagd wel type rioleringsstelsel van toepassing is en is gevraagd om aan te geven of de ontwikkelingen zijn verwerkt in het basisrioleringsplan (BRP) en hoeveel afvalwater, de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt als gevolg van de ontwikkeling.

Ten aanzien van deze vragen kan worden opgemerkt dat er een gescheiden stelsel wordt aangelegd waarbij het hemelwater grotendeels zal afvloeien naar het oppervlaktewater. Voorts is er sprake van een relatief kleine ontwikkeling wat betreft de toename van het aantal huishoudens. Deze ontwikkeling is niet specifiek genoemd in het vigerende BRP, gezien de ontwikkelingen bij andere nieuwbouwprojecten (lees: minder woningen) die wel in het BRP zijn benoemd kan gesteld worden dat de invloed van deze ontwikkeling nihil is met betrekking tot de extra belasting op de benodigde pompcapaciteiten respectievelijk waterzuivering.