



Aan : de leden van de gemeenteraad
Van : Gert-Jan Nieuwland
Datum : 11 november 2021
Betreft : Compensatie groen ontwikkeling Stationsstraat 23-27
Bijlage(n) : - Groenplan met beelden in perspectief
- Varianten woonzorggebouw (bijlage 12 van het vast te stellen bestemmingsplan)

Geachte raadsleden,

Op donderdag 25 november 2021 wordt het bestemmingsplan "Stationsstraat 23-27" aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. Het college heeft op 5 oktober 2021 ingestemd met het raadsvoorstel en de beantwoording van de (twee) ingediende zienswijzen. Hoewel de zienswijzen geen betrekking hebben op de beoogde verwijdering van de op de planlocatie aanwezige plataan, meent het college er goed aan te doen puntsgewijs het volgende onder uw aandacht te brengen. Dit mede gelet op eerder door uw raad gestelde vragen, berichtgeving in de lokale pers over de betreffende boom en het Debat van 28 oktober 2021.

Achtergrondinformatie.

- Ten tijde van de plannen voor de bouw van een gezondheidscentrum en 24 zorgwoningen heeft de locatie een daarop toegespitste bestemming "Maatschappelijk" gekregen door vaststelling van het daarvoor opgestelde bestemmingsplan door de gemeenteraad op 25 april 2013. De aanwezige plataan moest in het kader van dat vastgestelde bestemmingsplan, dat nu het geldende planologische regime is, wijken.
- Voor de kap van de plataan is destijds door het college een vergunning verleend en onherroepelijk geworden. Door het ongebruikt laten verstrijken van de in de kapvergunning opgenomen termijn (als gevolg van het niet realiseren van de bouwplannen) is de kapvergunning destijds van rechtswege komen te vervallen.
- Op het moment dat de plataan als beschermingswaardige boom werd opgenomen in het gemeentelijke bomenbeleidsplan was reeds bekend dat er nieuwbouwplannen voor de locatie aan de orde waren. Dat blijkt ook uit de opmerking in het bomenbeleidsplan ("bouwplan voor terrein in voorbereiding"). Vanuit de raad zijn destijds geen randvoorwaarden voor het bouwplan meegegeven die gericht waren op het behoud van de boom.
- Vanuit de gemeenteraad is tussentijds naar aanleiding van verstrekte informatie over het niet doorgaan van de plannen van Omnivera, de verplaatsing van het gezondheidscentrum naar het Rabobankgebouw en het bestaan van andere ideeën voor de Stationsstraat (zoals bijvoorbeeld Place4Me voor de huisvesting van jong autisten) geen signaal ontvangen dat er sprake is van een dilemma ten aanzien van het behoud van de onderhavige boom.
- De bouwinitiatieven van Thuismakers en Blokland zijn vanaf het begin in de openbaarheid gebracht en met de gemeenteraad gedeeld.
 - publicatie van de anterieure overeenkomsten in het Kompas op 28 april 2021.
 - publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan in Het Kompas op 28 april 2021 en via de griffie ter kennis gebracht van de gemeenteraad.
 - Op 5 mei 2021 technische vragen van de ChristenUnie over het voorontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 23-27, die op 10 juni 2021 zijn beantwoord.
 - Informatieavond vanuit initiatiefnemers en gemeente over de bouw- en inrichtingsplannen en het voorontwerpbestemmingsplan op 20 mei 2021. Van deze avond was de gemeenteraad op de hoogte, getuige ook de aanmelding van de fractievoorzitter van het CDA voor deze avond.

Omdat er die avond ook andere raadsactiviteiten waren, zijn de presentaties die tijdens de informatieavond over de plannen zijn gegeven achteraf via de weekbrief 15 juli 2021 ter kennis gebracht van de gemeenteraad.

- Op 21 juni 2021 heeft het CDA schriftelijke vragen gesteld over de aanwezige boom (waarbij overigens is gerefereerd aan de hierboven bedoelde informatieavond) waarop de reactie op 21 juli 2021 aan raad is toegezonden.
 - Op 21 juli 2021 heeft de beantwoording van vervolgvragen van de ChristenUnie plaatsgevonden. In samenhang met de 10 juni gegeven antwoorden is niet gebleken dat de reactie van het college inhoudelijk niet afdoende is geweest.
 - Op 28 juli is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in Het Kompas en is de gemeenteraad daarover via de griffie geïnformeerd.
- Het geldende bestemmingsplan bevat geen (flexibel) bebouwingspercentage maar een bouwvlak dat zich uitstrekt over twee kadastrale percelen die bij verschillende partijen in eigendom zijn. Alleen het westelijke perceel (waarop de plataan zich bevindt) is van Thuismakers. Het bouwplan voor de koopwoningen op het oostelijke deel van het plangebied is qua realisatie privaatrechtelijk afhankelijk van het perceel van Thuismakers. Voor het bouwplan van Blokland is namelijk een strook grond nodig van het westelijke perceel. Het niet doorgaan van het plan van Thuismakers betekent een reëel risico op het eveneens niet doorgaan van het bouwplan van de koopappartementen.

Afweging nieuwe plannen

- Uit het (stedenbouwkundig) onderzoek dat in samenspraak met gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) en initiatiefnemers is uitgevoerd, blijkt dat behoud van de boom op zijn huidige positie niet mogelijk is (zie o.a. hoofdstukken 3 en 5.13 en bijlagen 3, 12 en 13 van de toelichting van de versie vast te stellen bestemmingsplan. De vast te stellen versie van het bestemmingsplan is aan u verstrekt en het ontwerpbestemmingsplan is, zoals bekend mag worden verondersteld, ook te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl met IMRO codering NL.IMRO.0523.BP2021STATIONSSTR-DO01). Bij het onderzoek is rekening gehouden met het te huisvesten programma van 24 bewoners en de bijbehorende parkeerplaatsen, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en ook de eisen om vanuit Wet Geluidhinder en het Bouwbesluit de toekomstige bewoners een geluidsluwe buitenruimte te bieden, waarbij Thuismakers dit ook vanuit hun eigen kwaliteitsoverwegingen wil bieden.

Resume van de afweging

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'kappen' is een zorgvuldige afweging noodzakelijk, waarbij de volgende aspecten aan bod komen:

- **Alternatieven**, waarbij het kappen van de boom kan worden voorkomen, moeten onderzocht zijn;
- Het algemeen maatschappelijk belang moet zwaarder wegen dan het duurzaam behoud van de beschermde houtopstand. Om deze afweging te kunnen maken is het noodzakelijk om het **maatschappelijk belang** en de **natuurwaarde en levensduur** van de waardevolle boom in beeld te brengen.

Alternatieven: Bij de totstandkoming van het voorliggend plan is zorgvuldig gekeken naar verschillende alternatieven. In de zoektocht naar een goede stedenbouwkundige opzet is door initiatiefnemers en gemeente gezocht naar een alternatieve opzet van het woonzorggebouw, waarbij de waardevolle boom behouden zou kunnen worden. De variantenstudie die in dit kader is uitgevoerd is als Bijlage 12 toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan en voor het gemak ook bij deze memo. Bij het beoordelen van de alternatieven is gebruik gemaakt van een aantal criteria:

- Vanuit het zorgconcept voor de doelgroep bij voorkeur tweelaags bouwen, maar in verband met de grootte van het perceel is de uitwerking drielaags;
- Realiseren van afgesloten grote tuin met mogelijkheid tot rondgang;
- Aansluiting stedenbouwkundige context gebouwspecifiek:
 - Zichtlijnen
 - Karakter Stationsstraat
- Gebouvvolume in het plangebied zo compact mogelijk om voldoende ruimte voor de tuin over te houden (keuze voor een enkel woonhuis);
- Parkeeroplossing op eigen terrein;
- Afstand tot bestaande bebouwing vergroten;
- Buitenruimte aan geluidluwe gevel.

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
1. 3-laags gebouw	+	+	+	+
2. Rondgang buiten mogelijk	-	-	+	+
3. Stedenbouw: zichtlijnen en karakter Stationsstraat	-	-	-	+
4. Compact gebouwvolume	+	+	+	+
5. Parkeren op eigen terrein	+	+	+	+
6. Ruime afstand tot bestaande bebouwing	-	-	-	+
7. Buitenruimte aan geluidluwe gevel	-	-	-	+

Kijkend naar de verschillende aspecten blijkt de ter besluitvorming voorliggende variant het meest gunstig en passend voor het woonzorggebouw. In deze variant blijft voldoende afstand tot de bestaande bebouwing. Het gebouw volgt de rooilijn en heeft een duidelijk adres aan de Stationsstraat. De knik in de weg zorgt voor een zichtlijn vanaf de Stationsstraat op de locatie. De kopgevel bevindt zich aan het einde van die zichtlijn. Met deze positie van het woonzorggebouw wordt deze as gemarkeerd. De tuin bevindt aan de geluidsluwe zijde, waardoor een intieme rustige buitenruimte ontstaat voor de bewoners.

Met inachtneming van de bovenstaande beoordelingscriteria en de uitkomsten van de uitgevoerde variantenstudie, zijn voldoende alternatieven afgewogen. Daarbij is geen van de varianten met behoud van de waardevolle boom als reële optie uit de studie gekomen. Er kan worden geconcludeerd dat het oprichten van een woonzorggebouw voor ouderen met dementie, vanuit het voorgesteld woonzorgconcept, alleen haalbaar is, wanneer de waardevolle boom kan worden verwijderd.

Bij de eerdere planvorming in 2012 is eveneens onderzocht of alternatieven denkbaar waren voor het oprichten van een gezondheidscentrum met 26 zorgwoningen. In 2012 is ook geconcludeerd dat het bouwen van een maatschappelijke voorziening met grote bouwmassa, in combinatie met behoud van de waardevolle boom geen reële optie was. Daarmee heeft ook eerder een zoektocht naar alternatieven geleid tot dezelfde conclusie, waardoor destijds al een maatschappelijke bestemming is toegekend aan de locatie.

De conclusie ten aanzien van het woonzorggebouw wordt bevestigd door het stedenbouwkundig advies van SpaceValue, d.d. 23 februari 2021 (Bijlage 3 van het bestemmingsplan). In het advies wordt geconcludeerd dat *"de positie van deze boom dusdanig is (dat ook uit eerdere studies bleek), dat het vrijwaren van de boomkroon en het handhaven van voldoende ondergrondse groeiruimte te veel beperkend zouden zijn voor het realiseren van een bouwvolume, waarin de verhouding van het gebouw tussen de plattegrond en de hoeveelheid geveloppervlak efficiënt is."*

Daarmee kan worden gesteld dat in voldoende mate alternatieven zijn onderzocht. Uit deze studies kan worden geconcludeerd dat, met inachtneming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de waardevolle boom, de voorliggende variant als voorkeursvariant naar voren is gekomen.

Maatschappelijk belang: Het voornemen tot de oprichting van een nieuwe woonzorgvoorziening voor ouderen met dementie is van maatschappelijk belang voor de gemeenschap van Hardinxveld-Giessendam. Hardinxveld-Giessendam heeft behoefte aan voorzieningen van ouderen met dementie, zodat zij in hun vertrouwde, lokale omgeving de zorg kunnen genieten die zij nodig hebben. Het gaat om de bouw van een woonzorggebouw waar zorg wordt geboden aan ouderen vanaf 65 jaar met een zorgindicatie, waarvoor 24 uur per dag

zorg beschikbaar is. Het plan voorziet hiermee in een concrete zorgbehoefte. Het voorzieningsniveau van het zorgconcept 'Wonen bij September' (zie paragraaf 3.1.1 van de toelichting) is van regionaal niveau, waardoor sprake is van een regionaal maatschappelijk belang.

Natuurwaarde van de boom: Uit een uitgevoerde boomeffectanalyse blijkt dat de boom in gezonde staat verkeert en in de huidige toestand een leeftijdsverwachting heeft van meer dan 15 jaar.

Conclusie van de afweging: Op basis van het bovenstaande is de mening van het college dat alternatieven voldoende zijn onderzocht. Het college acht gelet op de uitgevoerde onderzoeken het maatschappelijk belang van de voorliggende ontwikkeling groter dan het duurzaam behoud van de waardevolle boom, met inachtneming dat de landschappelijke waarde van de waardevolle boom wordt gecompenseerd.

- Het plan van Thuismakers en Blokland kan in zijn stedenbouwkundige opzet tot nu toe rekenen op meer maatschappelijk draagvlak dan het vorige bestemmingsplan, waar tot aan de Raad van State tegen is geprocedeerd. Feitelijk zijn tegen de nieuwe stedenbouwkundige opzet zoals opgenomen in het aan u op 25 november 2021 ter vaststelling voorgelegde bestemmingsplan, geen zienswijzen ingediend.
- Uit het deskundigenonderzoek over de verplaatsing van de boom (bijlage 13 bij het bestemmingsplan) blijkt dat verplaatsing op zich wel mogelijk is, maar het kandelaber van de plataan zal wel leiden tot vormverlies van de boom en een hoger risico op het niet aanslaan bij verplanting. Los hiervan brengt een verplaatsing hoge kosten met zich mee en stuit een verplaatsing op de technisch onuitvoerbaarheid door het ontbreken van geschikte vervangende locaties in combinatie met de vervoersbeperkingen die gepaard gaan met het zware transport.
- De plataan blijkt uit (lucht)foto's geen 120 jaar oud te zijn, zoals is vermeld in het bomenbeleidsplan, maar hooguit ongeveer 60 a 70 jaar. Daarmede verliest de plataan overigens niet zijn beschermde status, maar het nuanceert wel de berichtgeving in de pers.
- Met het realiseren van de 24 zorgwoningen en de 15 koopappartementen wordt voorzien in een (grote) maatschappelijke behoefte. In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "vellen" dient naar de mening van het college dit algemeen maatschappelijk belang, gelet op de stukken en eerdere besluiten waaraan in deze memo wordt gerefereerd, zwaarder te wegen dan het behoud van de beschermde houtopstand.

Compensatie

- Op het terrein waar nu de te kappen plataan staat worden door initiatiefnemer Thuismakers in totaal 18 bomen teruggeplant. Dit als onderdeel van een groenplan dat door een tuinarchitect is opgesteld.
- De aanleg en instandhouding van het groenplan is juridisch geborgd in de planregels van het bestemmingsplan. De aanleg van de groencompensatie is dus planologisch geen vrijblijvende zaak. Ook in het kader van een kapvergunning kan een herplantplicht worden opgelegd.
- In samenspraak met de Stichting Dorpsbehoud Hardinxveld-Giessendam is bezien of er in de directe nabijheid van de planlocatie nog extra bomen geplant kunnen worden. Dit om de Stationsstraat meer aan te laten sluiten op het laankarakter van de omliggende wegen (Weideveld en Parallelweg). Hoewel de mogelijkheden vanwege de eigendomsposities gering zijn, heeft dit geresulteerd in 6 bomen aan de Stationsstraat, drie ter vervanging van de bomen in slechte conditie aan de overkant van de weg, twee extra bomen in hetzelfde rijtje aan de noordkant van de Stationsstraat en 1 boom meer oostelijk op de hoek van het bouwplan van Blokland. Voor de koopappartementen zelf zijn geen bomen geprojecteerd omdat de ruimte tussen de woningen en het trottoir gering is en er sprake is van wonen op meerdere lagen waardoor bomen het zicht en daglichttoetreding belemmeren. Voor het pand wordt wel lager groen aangelegd aansluitend op het groenplan voor de zorgwoningen.

- Op de bijgevoegde tekening is het totale plaatje qua groen, zoals hierboven geschetst, weergegeven. Hieruit blijkt dat er bij het verwijderen van de plataan sprake is van een ruime groencompensatie, die de groenstructuur van de Stationsstraat versterkt.
- Om een beeld te geven van de omvang van het groenplan qua volume is door Arbor Consultancy een kroonprojectieberekening uitgevoerd. De plataan heeft qua kroonprojectie nu een oppervlakte van 254 m². De aan te planten 24 bomen in de soorten: Acer, Liquidambar, Gleditsia, Robinia Prunus, hebben bij aanplant in de maat 30-35 een oppervlakte van 7 m² per boom, derhalve totaal 168 m². Drie jaar later gaat het dan per boom om 12 m², totaal 288 m². Na 10 jaar bedraagt de kroonprojectie per boom 38,5 m², zijnde totaal 924 m². Het groenplan leidt dus vrij snel na aanplant tot een gelijkwaardige compensatie en groeit daarna door tot een compensatie die qua omvang ruim 3,5 keer de huidige kroonprojectie bedraagt.

Met vriendelijke groet,

Gert-Jan Nieuwland
Team Ruimtelijke Projecten