

Zaak kenmerk: 203335
Afdelingshoofd: G. Karstens

Raad: 5 juli 2011

Onderwerp:
Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
Hardenberg, gezondheidspark.

Document 203361
kenmerk:

Hardenberg, 31 mei 2011

Wat willen we bereiken, over welke ambitie(s) uit het meerjarenprogramma gaat het?

Het gezondheidspark valt onder de programmaliijnen Voorzieningen en Economie.

Waarom willen we dat bereiken?

Een van de doelstellingen van het gezondheidspark Hardenberg is het versterken van de positie van het Röpkke-Zweers ziekenhuis. De verwachting is dat deze versterking door middel van de realisatie van het gezondheidspark zal plaatsvinden.

Wat gaan we hiervoor doen?

Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal het nu geldende bestemmingsplan van het gebied (agrarisch) moeten worden gewijzigd.

Om de samenhang van het gebied te waarborgen is hiervoor al een structuurvisie opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Deze structuurvisie heeft als basis gediend voor het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is nu gereed.

In het kader van de structuurvisie zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en hieruit blijkt, dat realisatie van het gezondheidspark op deze locatie mogelijk is. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zijn de onderzoeken verder ingezoomd op de concrete situatie. Uit de onderzoeken is niet gebleken van belemmeringen voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

Wie hebben we daarbij nodig en wat is de taakverdeling?

Afstemming met de coördinerend ontwikkelaar en de Saxenburgh Groep (ziekenhuis) vindt regelmatig plaats.

Wat mag het kosten en wat is de dekking?

Met de coördinerend ontwikkelaar is een realisatieovereenkomst gesloten. Voor de dekking van de kosten wordt verwezen naar de nota grondexploitatie 2011. Daaruit blijkt dat voor het tekort een voorziening is getroffen uit de Algemene Dienst.

Advies:

Vooroverleg.

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening is over het ontwerpbestemmingsplan vooroverleg gevoerd met verschillende instanties. Alleen de provincie Overijssel heeft gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. De reactie heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 30 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegd waarbij gelegenheid werd geboden over het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Woensdag 9 februari 2011 was de laatste dag waarop zienswijzen konden worden ingediend.

zienswijzen

Van deze gelegenheid om zienswijzen in te dienen is door de volgende personen/instanties gebruik gemaakt:

1. **indieners I** (de omwonenden van het plangebied), zienswijze d.d. 29 januari 2011, ingekomen d.d. 7 februari 2011;
2. **indieners II**, zienswijze d.d. 4 februari 2011, ingekomen d.d. 8 februari 2011;
3. ARAG Rechtsbijstand, namens **indieners III**, zienswijze d.d. 10 februari 2011, ontvangen op 10 februari 2011.

De zienswijzen genoemd onder 1 en 2 zijn binnen de gestelde tijd ontvangen en kunnen daarmee in behandeling worden genomen. De zienswijze genoemd onder 3 is niet binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijze moet echter worden beschouwd als een aanvulling op de zienswijze genoemd onder 1. Deze zienswijze is ook ondertekend door de personen namens wie ARAG Rechtsbijstand de brief schrijft. Ook de zienswijze genoemd onder 3 kan daarom in behandeling worden genomen.

Samenvatting zienswijzen

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Daarbij is een gemeentelijke reactie op de zienswijze weergegeven.

ad 1 **Indieners I**, zienswijzen omwonenden.

- a. In de toelichting van het plan wordt geschreven dat het plan een groene inrichting krijgt. Uit de plannen die tot nu toe zijn gerealiseerd wordt onvoldoende gegarandeerd dat deze groene inrichting er komt.

Reactie: In het bestemmingsplan is ervoor gekozen de groene inrichting onderdeel te laten zijn van de bestemming "maatschappelijke voorziening". Verder zijn voorzieningen ten behoeve van water onderdeel van deze bestemming. De uiteindelijke inrichting volgt uit het bouwplan en inrichtingsplan dat nu nog in ontwikkeling is. Het is niet zo dat het complete bouwblok bebouwd kan gaan worden. De bebouwingsregels van het bestemmingsplan beperken de oppervlakte van de gebouwen. Er mag op grond van de planregels maximaal 25.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte worden gebouwd, echter er mag slechts een bebouwingspercentage van maximaal 25% worden gerealiseerd. Dit houdt in dat maximaal 25% van de oppervlakte binnen het bebouwingsvlak mag worden bebouwd. Hiermee is het open karakter van het plangebied voldoende gewaarborgd.

Daarnaast moet op grond van bindende afspraken met het waterschap waterbergingen worden gerealiseerd waardoor het mogelijk wordt het water dat op verhard oppervlakte in het plangebied valt, in het plan zelf wordt opgevangen.

Aan de rand van het perceel nabij de woningen, is er voor gekozen een bestemming "groen" neer te leggen. Deze groenstrook is een uitgangspunt bij het ontwerpen van een bouwplan voor het Gezondheidspark.

Verder is een beeldkwaliteitsparagraaf (BKP) onderdeel van het bestemmingsplan. Dit BKP wordt afzonderlijk vastgesteld en vormt een toetsingskader voor de bouwplannen die zullen worden ingediend. In het BKP is aandacht voor de parkachtige inrichting van het plangebied. De gebouwen zullen als schijven in het plangebied worden gebouwd.

Elk bouwplan dat zal worden ingediend voor een omgevingsvergunning zal worden vergezeld van een inrichtingsplan voor het openbaar gebied. Zowel het bouwplan als het inrichtingsplan zal worden getoetst aan het BKP. Al met al kan worden geconcludeerd dat door het bestemmingsplan en het BKP op een voldoende manier is gewaarborgd dat het gebied een groen karakter zal krijgen.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

- b. Volgens het ontwerpbestemmingsplan komt de bebouwingslijn pal langs de Jan Weitkamplaan en de Parallelweg. Indieners wensen een bebouwingsvrije zone van 10 meter vanaf kant bestaande trottoir. Deze zone moet worden ingericht als bomenlaan met gazon of beplanting. Hiermee is ook de verkeersveiligheid gediend.

Reactie: Er is gekozen voor een bebouwingsvlak dicht op de Jan Weitkamplaan. De reden hiervan is dat nog niet bekend is waar de gebouwen precies zullen worden gebouwd.

Daarom is zoveel mogelijk flexibiliteit in het ontwerpbestemmingsplan gebracht. Deze flexibiliteit mag echter niet ten koste gaan van de rechtszekerheid van de omwonenden. Daarom is in beeld gebracht wat maximaal gebouwd zal worden. Daaruit is gebleken dat het niet nodig is het bebouwingsvlak op deze plaats langs de Jan Weitkamplaan neer te leggen. Het bebouwingsvlak zal daarom 10 meter verder vanaf de Jan Weitkamplaan worden gelegd. Wel kan het zijn dat in het westelijke deel maar ook in het oostelijke deel van het plangebied, op maximaal twee plaatsen het bebouwingsvlak wordt doorbroken waardoor dichterbij de Jan Weitkamplaan zal worden gebouwd. Dit is op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven met een aanduiding en in de planregels verder omschreven. Het gaat om een overschrijding van maximaal 10 meter over een breedte van maximaal 20 meter op maximaal 4 plaatsen. Op deze wijze blijft er voldoende ruimte over voor een groene invulling zoals is vastgelegd in de beeldkwaliteitsregels.

Verder is er bij de herinrichtingsplannen van de Jan Weitkamplaan aandacht voor het opstellen van een groenplan waarbij uitgegaan wordt van het plaatsen van een aantal bomen langs de Jan Weitkamplaan.

Conclusie: de zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

- c. Indieners kunnen zich niet vinden in de toegestane bouwhoogte van 15,5 meter ten westen van de centrale toegang van het plangebied. Er moet volstaan worden met een bebouwingshoogte van maximaal 2 bouwlagen. Hiermee wordt ook voorkomen dat de gebouwen het geluid weerkaatsen.

Reactie: Om stedenbouwkundige redenen is het niet gewenst dat aan de westzijde slechts 2 lagen kunnen worden gebouwd. Dit gaat ten koste van de beeldkwaliteit. De situatie zoals deze nu is vastgelegd in het bestemmingsplan is stedenbouwkundig verantwoord. Overigens is dit ook al zo in de structuurvisie geregeld die is vastgesteld door de gemeenteraad.

Zoals onder a. al is weergegeven, is voor het plangebied een BKP opgesteld. In het BKP is geregeld dat de gebouwen als schijven worden ontworpen. De hoogste schijven zullen worden gebouwd aan de J.C. Kellerlaan aflopend naar het station. Om wat meer duidelijkheid te geven over de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan zal op de verbeelding of in de regels een bepaling worden opgenomen waardoor het maximaal aantal toegelaten bouwlagen 4 zal zijn in het westelijke deel.

Wat betreft geluidhinder: er zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat bestemmingsplan voldoet aan de Wet geluidhinder.

Conclusie: de zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

- d. De gebouwen in het westelijke deel van het plangebied mogen niet dichterbij dan 10 meter van elkaar worden gebouwd om de beleving van het gebied te kunnen behouden (zicht op Ropcke Ziekenhuis).

Reactie: Het bestemmingsplan maakt het mogelijk de gebouwen te koppelen. Het kan namelijk om functionele redenen gewenst zijn dat gebouwen gekoppeld worden (bijvoorbeeld patiëntenvervoer). Zoals hiervoor al is omschreven is in het BKP geregeld dat de gebouwen in schijven zullen worden gebouwd en dat het gebied parkachtig en open zal worden ingericht. Bij vergunningverlening zal worden toegezien op uitvoering van het inrichtingsplan.

Bovendien is een maximale bebouwingspercentage geregeld waardoor niet zonder dringende reden gebouwen gekoppeld zullen worden omdat dit ten koste gaat van het maximaal toegelaten bebouwingsoppervlak.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

- e. Indieners hebben bezwaar tegen de ontheffingsmogelijkheid voor het overschrijden van het bebouwingsblok. Het bestemmingsplan mag geen uitbreidingsmogelijkheid bevatten groter dan 25.000 m² bedrijfsploeroppervlakte.

Reactie: Ook na het verlenen van de ontheffing mag de maximaal te bouwen bedrijfsploeroppervlakte van 25.000 m² niet worden overschreden. Op voorhand is niet uit te sluiten dat gebruik moet worden gemaakt van het "ontheffingsgebied 1". De afwijking kan slechts plaatsvinden bij een omgevingsvergunning mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast.

Hiermee is voldoende gewaarborgd dat het karakter van het plan niet wordt geschaad.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

- f. Indieners zijn tegen de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om willekeurig door het plangebied gebouwen te bouwen en spreken als voorkeur uit dat de nieuwbouw ten oosten van de hoofdontsluiting van het plangebied wordt gerealiseerd.

Reactie: Het bestemmingsplan biedt de flexibiliteit om gebouwen in een verschillende volgorde in het plangebied te bouwen. Het is niet gewenst om de nieuwbouw te beperken in het oostelijk deel van het plangebied. Er zijn geen dringende redenen om hieraan beperkingen op te leggen. Voor het plangebied is een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet gemaakt. Hieraan wordt op verantwoorde manier invulling gegeven.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

- g. Indieners stemmen in met het opvangen en bergen van het water van het plangebied in het plangebied zelf. Zij hebben echter bezwaar tegen grote waterpartijen tussen hun woningen en geluidveroorzakende zaken (als sportboulevard, industrie en drukke wegen) waardoor het water als drager van het geluid gaat fungeren. Water tussen de gebouwen waardoor zicht ontstaat op het ziekenhuis wordt gewaardeerd.

Reactie: Het is op dit moment niet aan te geven waar waterpartijen zullen worden gerealiseerd. Dat hangt af van verdere planvorming. Overigens is het niet zo dat water alleen geborgen wordt in waterpartijen. Water kan ook opgevangen worden in wadi's waarin het water wordt geïnfiltreerd in de bodem. Met het waterschap zijn bindende afspraken gemaakt over het opvangen van het water binnen het plangebied.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

- h. Indieners zijn voorstander van een groenstrook zoals deze is aangegeven op de plankaart, echter dan ook op alle plaatsen even breed. De groenstrook moet worden ingeplant met struikvormend inheems bosplantsoen. Er moet een beheersplan voor worden opgesteld.

Reactie: In de zuidwest-hoek van het plangebied is de groenstrook smaller om de secundaire ontsluiting voor de hulpdiensten mogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze groenstrook langs de Parallelweg maar ook aan de achterzijde van de kavels 10 meter breed zijn. Ter plaatse van de zuidoostelijke hoek van het perceel Parallelweg 1a zal de groenstrook met een boogstraal van 10 meter de hoek omgaan. Over de inplanting van de groenstrook langs de Parallelweg zal in overleg met de aanwonenden een beplantingsplan worden gemaakt. In verband met de natuurbeleving is het een goed idee om de groenstrook met bessenhoudende inheemse planten in te planten.

Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen.

- i. Het is de wens van de indieners dat de groenstrook op een grondlichaam wordt aangelegd. Deze grondwal zal 1 meter hoog zijn. Aan de zijde van de omwonenden zal het talud 1:3 zijn. Aan de zijde van het Gezondheidspark zal het talud 1:5 zijn. De grondwal zal aan de bovenzijde dan een vlak gedeelte van 2 meter hebben.

Reactie: Bij het bouwrijpmaken van het gebied zal rekening worden gehouden met deze wens van de omwonenden.

Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen.

- j. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de aanleg van een rotonde ter hoogte van de hoofdontsluiting van het plangebied. Indieners zijn sterk voorstander van de aanleg van

de rotonde op de kruising Jan Weitkamplaan met de Kellerlaan die gaat fungeren als entree voor Gezondheidspark en Sportboulevard. Indieners willen graag beschikken over de cijfers van de te verwachten verkeersintensiteit van de kruising Weitkamplaan/Kellerlaan en de toekomstige situatie na realisatie Gezondheidspark en Sportboulevard.

Reactie: Het perceel waarop de kruising is gelegen, ligt buiten het plangebied. Het is niet de bedoeling om het Gezondheidspark rechtstreeks vanaf de kruising Jan Weitkamplaan/J.C. Kellerlaan te regelen.

In het kader van een goede doorstroming van het verkeer van onder andere het Gezondheidspark is er wel onderzoek gedaan naar de meest gewenste vormgeving van het kruispunt om voor een langere termijn een goede bereikbaarheid en veilige verkeersafwikkeling te waarborgen. Verschillende aspecten, waaronder een rotonde zijn daarom onderzocht.

Op basis van de onderzoeksresultaten is geadviseerd om de oude Verkeersregelinstallatie (VRI) te vervangen door een nieuwe installatie. Een met VRI-geregeld kruispunt kan het verkeer in de toekomst op een goede manier afwikkelen.

Een met VRI-geregeld kruispunt is bovendien flexibel, de regeling kan vrij eenvoudig worden aangepast aan een veranderend verkeersaanbod. Ook speelt een goed geregelde VRI in op het verkeersaanbod van het moment zodat de verkeersafwikkeling steeds zo optimaal mogelijk is. De huidige VRI heeft deze mogelijkheden niet.

Wat betreft de ontsluiting van het Gezondheidspark naar het omliggende wegennet, is gekozen voor een centrale ontsluiting van het gezondheidspark en de sportboulevard op de Jan Weitkamplaan omdat deze het meest optimaal wordt geacht.

Er is onderzoek gedaan naar de vormgeving van deze ontsluiting, eveneens aan de hand van het verkeersmodel en de te verwachten verkeersintensiteiten. Ook in dit geval is een afweging gemaakt tussen een VRI en een rotonde.

Het blijkt dat uit oogpunt van verkeersafwikkeling geen verkeerskundige voorkeur bestaat voor een vormgeving van het kruispunt met een VRI of als rotonde.

Wat betreft verkeersveiligheid zijn beide oplossingen (VRI of rotonde) verkeersveilig. In de praktijk blijkt een rotonde iets verkeersveiliger te zijn, aangezien het een Duurzaam Veilige maatregel betreft met relatief lage rijsnelheden.

Er is gekozen voor een rotonde, mede omdat o.a. het ruimtebeslag kleiner is.

Alle onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan Hardenberg, Gezondheidspark hebben ter inzage gelegen gedurende openingstijden van het gemeentehuis en zijn op internet gepubliceerd. De onderzoeken zijn daar nog steeds in te zien.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

- k. Het is Indieners onduidelijk wat de functie is van de secundaire ontsluitingsweg. Wanneer maken hulpdiensten gebruik van deze weg en wat zijn de richtlijnen voor het gebruik van optische en geluid signalen. De Indieners spreken hun voorkeur uit voor de secundaire ontsluiting zoals deze op dit moment ook bestaat. De bewoner die direct naast de ontsluiting woont, gaat niet akkoord met de ontsluiting mits de groenstrook minimaal 10 meter breed wordt en de ontsluiting op ruimere afstand komt.

Reactie: In verband met de nieuwbouwplannen van het ziekenhuis is het noodzakelijk de secundaire ontsluiting te verplaatsen naar de westzijde van het plangebied. Deze secundaire ontsluiting zal alleen gebruikt worden door de hulpdiensten. De ambulance maakt gebruik van optische en geluidsignalen om veilig door het verkeer te komen. Zodra de ambulance op eigen terrein arriveert, zal geen geluidsignaal meer gebruikt worden. Omdat de groenstrook langs de hele westelijke zijde een breedte krijgt van 10 meter zal de secundaire ontsluiting verder van de woningen af komen te liggen.

Conclusie: de zienswijze wordt (wat betreft de breedte van de groenstrook) gedeeltelijk overgenomen.

- l. Indieners zijn voorstander van het plan om een ongelijkvloerse kruising met de spoorbaan te maken ter hoogte van het station (plan oud-wethouder Snel). Er bestaat bezwaar tegen het maken van een extra verbinding voor voetgangers naar het station.

Reactie: In verband met de beschikbare ruimte is het niet mogelijk een ongelijkvloerse kruising aan te leggen. Gezien de hellingbaan en de diepte van een tunnelbak zou ter weerszijden van het spoor een lengte van meer dan 100 meter nodig zijn. Deze ruimte is niet beschikbaar.

Het gebied tussen het gezondheidspark en het station, ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan Hardenberg, Gezondheidspark. Een eventuele voetgangersverbinding maakt daarom geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

- m. Indieners wensen een vorm van verdiept parkeren zodat geen hinder wordt ondervonden van de geparkeerde auto's in de vorm van zonlichtspiegeling.

Reactie: Door de groenstrook en de grondwal die aangelegd wordt, zal er minimaal uitzicht zijn over het plangebied. Bovendien zijn in het BKP allerlei beeldkwaliteitseisen gesteld aan parkeerplaatsen. Onder andere dat het parkeren vloeiend aansluit op het parklandschap, door middel van groenstructuren, hoogteverschillen, materiaalkeuzes en doorgaande boomstructuren. Het parkeren zal onder en tussen de bomen plaatsvinden. Daarmee zal zonlichtspiegelingen (als er al zicht is op geparkeerde auto's) tot een minimum beperkt worden.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

- n. Indieners vragen inzage in de planschaderisico-analyse.

Reactie: Op grond van eerdere plannen (Structuurplan Hardenberg, gezondheidspark) is onderzoek gedaan naar eventueel optredende planschade. Deze analyse is ondertussen toegezonden aan de direct belanghebbenden.

De gemeente heeft daarnaast opdracht gegeven om de planschaderisico-analyse te actualiseren. Daardoor is ook een beeld ontstaan van planschade die ontstaat als gevolg van het bestemmingsplan. Deze analyse is inmiddels opgeleverd en is beschikbaar gesteld aan de direct belanghebbenden.

Conclusie: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

- o. Indieners doen suggesties voor het duurzaam inrichten van het plangebied. Ook zou het worden gewaardeerd als het gebied een verblijffunctie krijgt in de vorm van wandelen en spelen.

Reactie: De suggesties worden meegenomen bij de planvorming voor het plangebied. Zoals eerder is aangegeven, wordt het gebied parkachtig ingericht. Het gebied zal niet omheind worden. Wel zullen bepaalde gebieden privaat terrein worden. Het is aan de toekomstige eigenaren van de gebouwen om te bepalen hoe daarmee om wordt gegaan.

Conclusie: de zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

- p. De omwonenden blijven graag betrokken bij het verder invullen van het plangebied.

Reactie: Op dit moment bestaat er een vorm van overleg met de aanwonenden over de ontwikkelingen in het Gezondheidspark. Het is gewenst deze vorm van overleg voort te zetten. Als er ontwikkelingen zijn te melden, zal een overleg gepland worden.

Conclusie: de zienswijze wordt overgenomen.

Ad 2. Indieners II.

- a. Door het bouwblok langs de Jan Weitzkamplaan wordt het vrije uitzicht aan de voorkant van de woning ernstig belemmerd. Eveneens wordt de privacy aangetast. Er zal waardedaling van de woning optreden om welke reden het bestemmingsplan niet zal moeten worden vastgesteld.

Reactie: Het perceel waarop het Gezondheidspark wordt gerealiseerd ligt aan de overzijde van de Jan Weitzkamplaan en ligt op ca 35 meter afstand. Door het terugleggen van het bebouwingsvlak wordt gedeeltelijk aan de zienswijze tegemoet gekomen. Als zienswijzemaker van mening is dat planschade geleden wordt, bestaat de mogelijkheid van

het indienen van een planschadeverzoek. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan een verzoek bij de gemeente worden gedaan.

Conclusie: de zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

- b. Er wordt gevreesd voor ernstig geluidsoverlast als gevolg van het toenemende verkeer naar en van het Gezondheidspark en de Sportboulevard. Ook wanneer de aan te leggen rotonde zal worden uitgerust met geluidsmaatregelen, zal het de verkeersdruk niet verminderen.

Reactie: Ter onderbouwing van het bestemmingsplan zijn haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd op het gebied van flora en fauna, archeologie, bodem, water en ook op het gebied van geluid. Uit de onderzoeksrapporten is gebleken dat er geen normen worden overschreden.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

Ad 3. zienswijze ARAG Rechtsbijstand **namens indieners III.**

- a. In het bestemmingsplan is onvoldoende gewaarborgd dat het plan een groene invulling krijgt. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de belangen van indieners. Langs de Jan Weikampaan moet een groenstrook worden aangegeven.

Reactie: Zie reactie onder ad 1a.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

- b. Indieners hebben bezwaar tegen de toegelaten bouwhoogte van de gebouwen tegenover hun woningen. Het uitzicht kan volledig worden weggenomen door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het ligt meer voor de hand de hoogbouw te concentreren in de hoek Jan Weikampaan/Kellerlaan.

Reactie: Zie reactie onder ad 1b en 1c.

Conclusie: de zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

- c. De vaststelling van het bestemmingsplan zal leiden tot ernstige waardevermindering van de woningen van indieners.

Reactie: Zie reactie onder ad 2a.

Conclusie: van de zienswijze wordt kennis genomen.

- d. Indieners verzoeken om toezending van de planschadeanalyse. Indieners zijn op voorhand niet overtuigd van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in verband met de optredende planschade.

Reactie: Zie reactie onder ad 1n. In de exploitatieopzet van het plan Gezondheidspark is rekening gehouden met een post voor planschade. Het plan is hiermee economische uitvoerbaar.

Conclusie: aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

- e. Indieners verzoeken om de secundaire ontsluiting vanaf de Parallelweg als éénrichtingsweg in te richten. Daardoor kan het verkeer wel vanaf de hoofdtoegangsweg de eerste fase bereiken maar niet vanaf de secundaire ontsluiting.

Reactie: De secundaire ontsluiting van het plangebied is alleen bedoeld voor hulpdiensten. De gebruikers en de bezoekers van het Gezondheidspark maken gebruik van de centrale toegangsweg. Gelet op de functie van de secundaire ontsluiting is het instellen van éénrichtingsverkeer niet mogelijk.

Conclusie: de zienswijze wordt niet overgenomen.

regels over beeldkwaliteit

Om sturing te kunnen geven aan de invulling van het gezondheidspark zijn criteria nodig waarmee kan worden beoordeeld of aanvragen passen bij de ruimtelijke visie die er bestaat voor het plangebied. Daarvoor zijn de kaders vastgelegd in paragraaf 4.2. (Stedenbouwkundige opzet) van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze kaders moeten expliciet door u

worden vastgesteld en worden gezien als een wijziging van de gemeentelijke welstandsnota "Hardenberg, voor altijd mooi".

Voorstel

Wij stellen u voor:

- de zienswijze genoemd onder 1. gedeeltelijk over te nemen en voor het overige deel niet over te nemen;
- de zienswijze genoemd onder 2. gedeeltelijk over te nemen en voor het overige deel niet over te nemen;
- de zienswijze genoemd onder 3. gedeeltelijk over te nemen en voor het overige deel niet over te nemen;
- het ontwerpbestemmingsplan Hardenberg, Gezondheidspark gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de hierbij behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL. IMRO nr. 0160.0000BP00092-OW04) hiervan;
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat door het sluiten van een realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
- regels over beeldkwaliteit vast te stellen zoals deze opgenomen zijn in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan die een wijziging vormen van de gemeentelijke welstandsnota "Hardenberg, voor altijd mooi";
- in te stemmen met de verantwoording van de toename van het groepsrisico (b&w-besluit d.d. 19 april 2011, kenmerk 199453).

Bijlage:

- Het bestemmingsplan Hardenberg, Gezondheidspark;

Burgemeester en Wethouders van de gemeente HARDENBERG,

burgemeester,

secretaris,

Mr. W. Meulman

Mr. W.G.C. Rebergen

Onderwerp Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Hardenberg, gezondheidspark.

Document
Kenmerk 203361

De raad van de gemeente Hardenberg;

overwegende, dat het ontwerp van het bestemmingsplan Hardenberg, Gezondheidspark met alle voor het plan van belang zijnde stukken/ onderzoeksrapporten vanaf donderdag 30 december 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat een ieder tijdens deze termijn een zienswijze kon maken;

dat van deze gelegenheid gebruik is gemaakt door

1. **Indieners I** (de omwonenden van het plangebied), zienswijze d.d. 29 januari 2011, ingekomen d.d. 7 februari 2011;
2. **Indieners II**, zienswijze d.d. 4 februari 2011, ingekomen d.d. 8 februari 2011;
3. ARAG Rechtsbijstand, namens **Indieners III**, zienswijze d.d. 10 februari 2011, ingekomen d.d. 10 februari 2011,

Gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouder, d.d. 31 mei 2011, zaakkenmerk 203335 en documentkenmerk 203361 en met overneming van de motivering vervat in dit voorstel;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

met inachtneming van het amendement Van der Valk



Besluit:

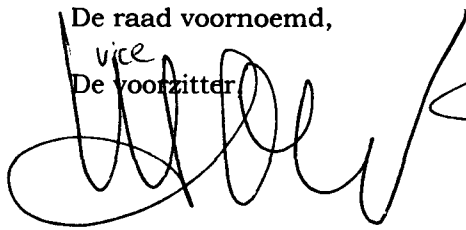
- de zienswijze genoemd onder 1. gedeeltelijk over te nemen en voor het overige deel niet over te nemen;
- de zienswijze genoemd onder 2. gedeeltelijk over te nemen en voor het overige deel niet over te nemen;
- de zienswijze genoemd onder 3. gedeeltelijk over te nemen en voor het overige deel niet over te nemen;
- het ontwerpbestemmingsplan Hardenberg, Gezondheidspark gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de hierbij behorende verbeelding, regels en toelichting en overeenkomstig de elektronische versie (NL. IMRO nr. 0160.0000BP00092-OW04) hiervan;
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat door het sluiten van een realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
- een aanvulling binnen het besluit zoals die op de verhouding is weergegeven waardoor wordt aangegeven dat de maximale toegelaten bouwhoogte in het werkelijke gebied van het plangebied (grenzend aan de groenstrook), 8 meter (2 bouwlagen) is. Een ander is weergegeven op een tekening die bij het amendement is ingediend;



- regels over beeldkwaliteit vast te stellen zoals deze opgenomen zijn in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan die een wijziging vormen van de gemeentelijke welstandsnota "Hardenberg, voor altijd mooi".
- in te stemmen met de verantwoording van de toename van het groepsrisico (b&w-besluit d.d. 19 april 2011, kenmerk 199453).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Hardenberg van 5 juli 2011

De raad voornoemd,
vice
De voorzitter

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the vice chair of the council.

De griffier.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the clerk of the council.