

Eindverslag inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan 'Tweede medisch centrum Kruidenwijk'

Gemeente
Hellendoorn



Nr. 14INT01295



Het voorontwerpbestemmingsplan 'Tweede medisch centrum Kruidenwijk' heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 14 december 2013 tot en met 24 januari 2014. Daarbij bestond de mogelijkheid voor een ieder om een inspraakreactie in te dienen. Dit is kenbaar gemaakt in het Hellendoorn Journaal, op onze gemeentelijke internetsite en op de landelijke internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl. Op dit voorontwerpbestemmingsplan zijn 2 inspraakreacties ingediend.

Inspraakreactie 1

De eerste inspraakreactie is van de heer M.H. Oude Veldhuis, wonende aan de Kuperserf 97 in Nijverdal. Deze inspraakreactie is op 16 december 2013 ontvangen. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de aspecten genoemd in zijn inspraakreactie.

Verlies van uitzicht richting Wierdenseveld

Het appartement Kuperserf 97 in Nijverdal is gelegen op de eerste verdieping. Het gedeelte van het appartement vanwaar zicht naar buiten is, is gelegen op een hoogte tussen de 4,6 en 6,2 meter. De nieuwbouw is ook niet recht tegenover het appartement gesitueerd. Momenteel kijken bewoners ook tegen een hoog gebouw aan. Deze is alleen op grotere afstand van het appartement gelegen.

Gelet op de situering van het appartement ten opzichte van de nieuwbouwlocatie en de reeds aanwezige bebouwing zal het uitzicht slechts in beperkte mate worden ontnomen door de nieuwbouw. Bovendien heeft reclamant geen recht op uitzicht over het perceel van een ander. Reclamant stelt tevens dat hij de zon niet meer ziet opkomen. De bijgevoegde bezonnings-/schaduwstudie geeft inzicht in de schaduwwerking van het nieuwe gebouw. Hieruit blijkt dat schaduwwerking slechts in de winterperiode in beperkte mate aan de orde is.

Planschade

Indien reclamant van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor - na inwerkingtreding van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Parkeren en overlast van de bezoekers van de nieuwbouw

Ten aanzien van mogelijke overlast door toenemende bezoekers wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Het betreft een ontwikkeling met een zeer beperkte uitstraling van mogelijke hinderaspecten op de omgeving. Gezien de lichte vorm van bedrijvigheid wordt geconcludeerd dat er bij de omliggende woningen/appartementen als gevolg van het bouwplan geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het huidige woon- en leefklimaat. Bovendien is het appartement gelegen in een centrumgebied en wordt in dergelijke gebieden levendigheid juist nagestreefd. Daarnaast is, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, geen onevenredige toename van het aantal bezoekers in het gebied te verwachten.

Ten aanzien van het parkeren wordt verwezen naar wat hierover in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Voor het bepalen van de te verwachten parkeerdruk van een nieuwe ontwikkeling wordt conform het Parkeerbeleidsplan (Nota Parkeernormen) een parkeerbalans gemaakt. Parkeerplaatsen zijn dikwijls uitwisselbaar, waardoor het niet noodzakelijk is de som van het aantal parkeerplaatsen van de functies in een gebied aan te leggen, maar slechts een deel ervan. Onder uitwisselbaarheid wordt hier verstaan dat meerdere functies op verschillende momenten gebruik kunnen maken van dezelfde parkeerplaatsen. De mogelijkheden voor uitwisselbaarheid in een gebied hangen af van de locatiekeuze van de parkeerplaatsen en de mate waarin de maximale parkeerbehoefte van verschillende functies in de tijd samenvallen.

Uitgaande van de parkeerbalans, die rekening houdt met alle huidige aanwezige functies en de nieuwe ontwikkeling, blijkt dat de piek van parkeren in de middag valt en dat er dan 93 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn (zie bijgevoegde parkeerbalansberekening). Er zijn in de nieuwe situatie 98 parkeerplaatsen aanwezig. Er is dus sprake van een overcapaciteit.

Conclusie is dan ook dat de parkeerdruk van de ontwikkeling in zijn geheel kan worden opgevangen binnen het bestaande parkeerterrein. Wat betreft overlast als gevolg van het parkeren voor de garages van omwonenden kan gesteld worden dat dit een bestaande problematiek betreft en dat het in beginsel los staat van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Flora en fauna

In de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan is al aangegeven dat gezien de inrichting van de groenstrook, de ligging in binnenstedelijk gebied met parkeren rondom alsmede het intensieve beheer de groenstrook geen tot een zeer beperkte ecologische waarde heeft. De ontwikkelaar heeft een zorgplicht zoals opgenomen in artikel 2 van de Flora- en Faunawet. Dit betekent onder meer dat de ontwikkelaar geen in gebruik zijnde nesten van vogels mag verstoren. Het verwijderen van de beplanting en bomen dient dan ook te geschieden op een moment dat er geen vogels in de bomen of beplanting broeden. In de omgeving blijven voldoende mogelijkheden aanwezig voor de vogels om te broeden. Er is geen sprake van een bedreiging van bepaalde vogelsoorten als gevolg van de realisatie van het bouwplan. Ten aanzien van aanwezig flora en fauna kan gesteld worden dat de haalbaarheid/uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding is.

Geluidsoverlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden

Tijdens de bouwwerkzaamheden kan er overlast optreden en dit is ook niet volledig te voorkomen. De gemeente en de ontwikkelende partij zullen zich inspannen om de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken. Deze overlast is echter gelet op de belangen bij het bouwplan geen reden om het bouwplan niet door te laten gaan.

Waarom de betreffende functies niet in leegstaande winkelruimtes in het centrum van de Kruidenwijk?

Het betreft allereerst een verzoek dat in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Er wordt voldaan aan de 'Ladder voor de duurzame verstedelijking' en de 'SER-ladder'. Daarnaast zijn de vrijstaande bedrijfsruimtes in het centrum van de Kruidenwijk geen geschikt alternatief in verband met onder meer de fysieke ongeschiktheid (beperkte oppervlakte van de leegstaande ruimtes), de eigendomssituatie, de onevenredige investeringen en de wens om alle medische en gezondheidsfuncties in één gebouw onder te brengen.

Vrees voor het ontstaan van een angstige achterbuurt

Niet ingezien wordt hoe de ontwikkeling zal leiden tot een angstige achterbuurt. Deze mening wordt niet gedeeld. In het bouwplan komen geen gesloten gevels en in het plan is rekening gehouden met zichtlijnen waardoor sociale controle mogelijk blijft. De gemeente en/of ontwikkelaar zal/zullen daarnaast zorgen voor voldoende verlichting

Inspraakreactie 2

De tweede inspraakreactie is van de heer E.J. van den Berg, wonende aan de Vederkruid 36 in Nijverdal. Deze inspraakreactie is op 16 januari 2014 ontvangen. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de aspecten genoemd in zijn inspraakreactie.

Aantasting privacy

Niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van het gebouw enige vermindering van de privacy optreedt. Er is echter geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy of een onevenredige toename van hinder, waarom van medewerking aan nieuwbouw moet worden afgezien. Dit onder meer vanwege de onderlinge afstand tussen het gebouw en het perceel van de reclamant alsmede dat de hoogte van het nieuwe gebouw beperkt is. In de omgeving zijn overigens ook hogere gebouwen aanwezig vanwaar ook uitgekeken kan worden op de achtertuin.

Schaduwwerking en lichtinval

Om inzicht te verkrijgen in de schaduwwerking van het nieuwe gebouw is een schaduwstudie/bezonningsstudie verricht. De resultaten van deze schaduwstudie zijn bijgevoegd. Hieruit blijkt dat het nieuwe gebouw alleen in de winterperiode in beperkte mate schaduw veroorzaakt in de tuin en woning van de reclamant. Van onevenredig veel schaduw is geen sprake.

Aantal verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen zal door de nieuwbouw toenemen tot in totaal ongeveer 200 bewegingen per dag. Hierbij is rekening gehouden met de vestiging van een apotheek, huisarts en fysiotherapeut (kengetallen gemotoriseerd verkeer publicatie CRWO 272) binnen het nieuwe bouwvolume. De ontwikkeling zorgt dan niet voor een onevenredig toename van het aantal, dat de capaciteit van de wegen en de verkeersveiligheid op onevenredige wijze aantasten. Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten en de afstand tussen het gebouw en de woning is geen sprake van een onevenredige toename van geluidsbelasting (bijv. door weerkaatsing van het geluid door de bebouwing) op de gevel van de woning van de reclamant.

Parkeren

Korthedshalve wordt verwezen naar wat hierover in de behandeling van de vorige inspraakreactie is geschreven.

Vrees voor hangjongeren en onveiligheid

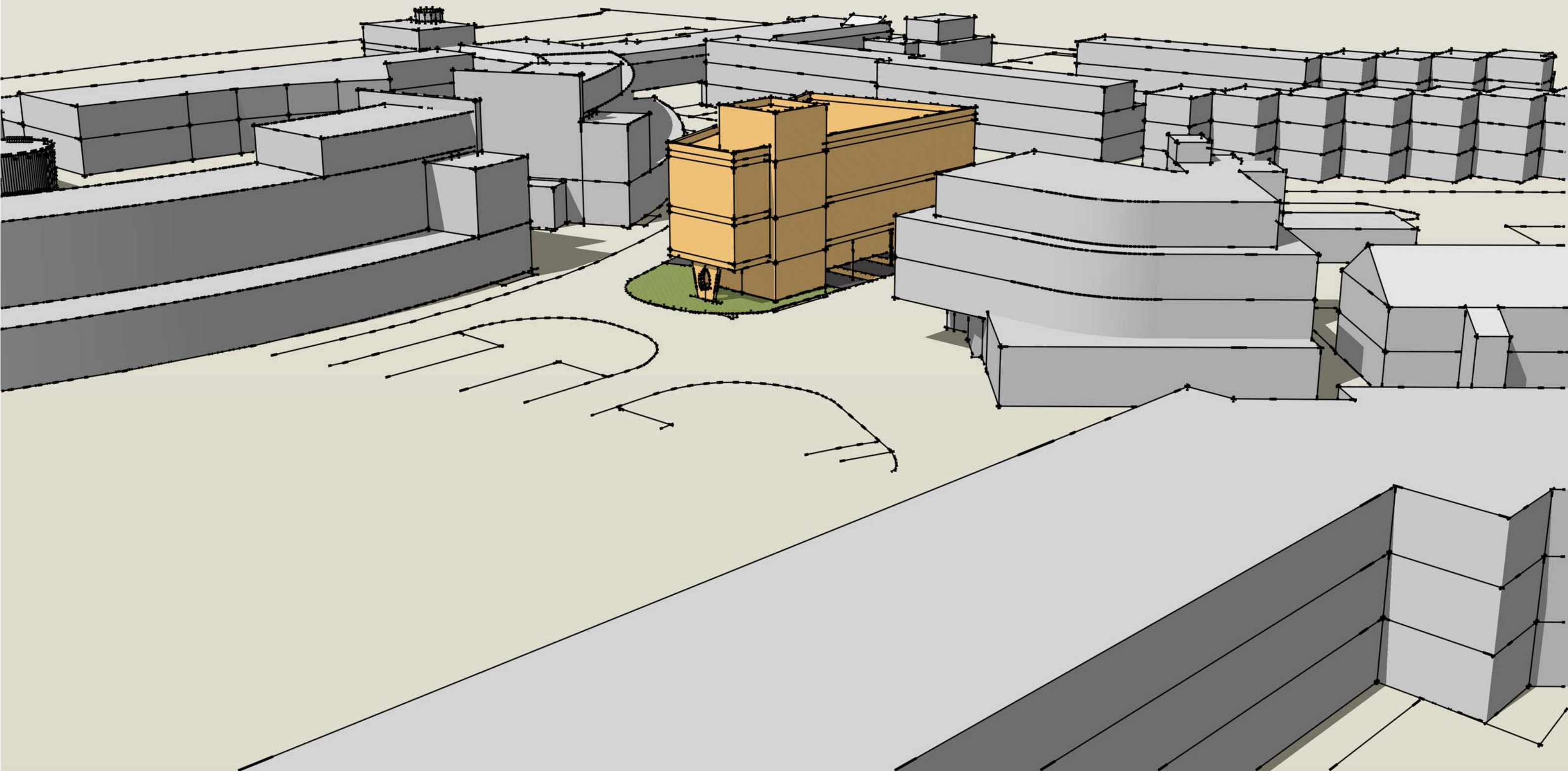
Wij hebben uitdrukkelijk aan de initiatiefnemers gevraagd, om de behoefte aan het aantal vierkante meters vloeroppervlak, te onderbouwen, teneinde bouwen voor leegstand te voorkomen daar dat ruimtelijk ongewenst wordt geacht. De groenstrook waar men wil bouwen, is evenwel relatief klein. Dat noopt tot overkragend bouwen, dus een relatief kleine footprint met een overkragende tweede en derde bouwlaag. Daarnaast vinden wij handhaving van de zichtlijnen van belang. Deze zichtlijn en het overkragend bouwen zijn jurisich geborgd op de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan. Het overkragende deel is tot een minimum beperkt, juist met het oog op het zoveel mogelijk voorkomen van hangplekken waaronder men droog kan staan. In het bouwplan komen geen gesloten gevels en in het plan is rekening gehouden met zichtlijnen waardoor sociale controle mogelijk blijft. De gemeente en/of ontwikkelaar zal/zullen daarnaast zorgen voor voldoende verlichting. Dat met deze bestemmingsplanherziening een plek voor hangjongeren en een onveilig gevoel ontstaat, onderschrijven wij niet.

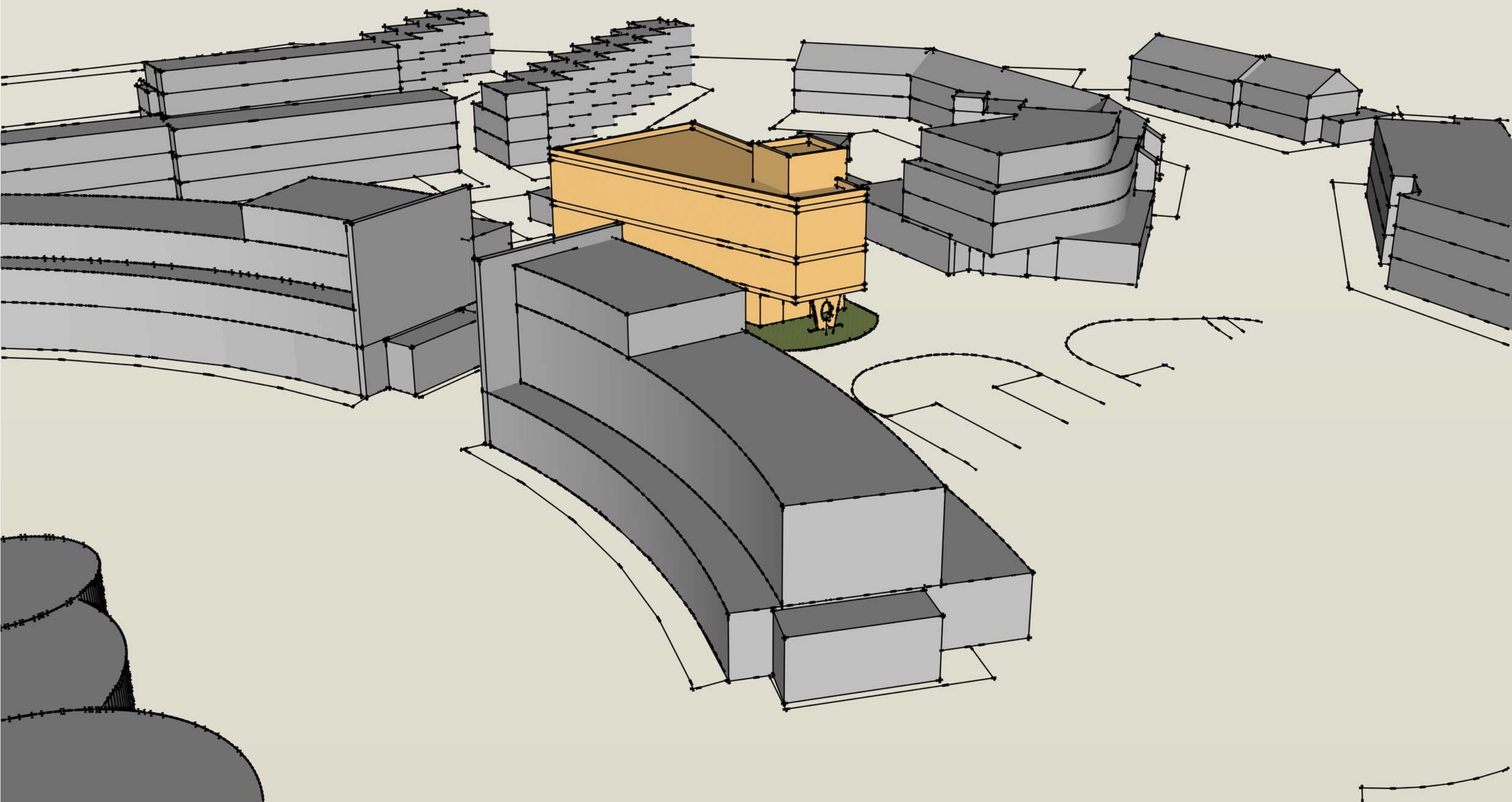
Groen wordt opgeofferd

Er wordt inderdaad groen opgeofferd voor de realisatie van het bouwplan. Dit groen heeft echter een beperkte ecologische waarde en in de omgeving zijn voldoende groenvoorzieningen aanwezig. De belangen bij het bouwplan wegen zwaarder dan de belangen bij het behouden van het groen.

Conclusie

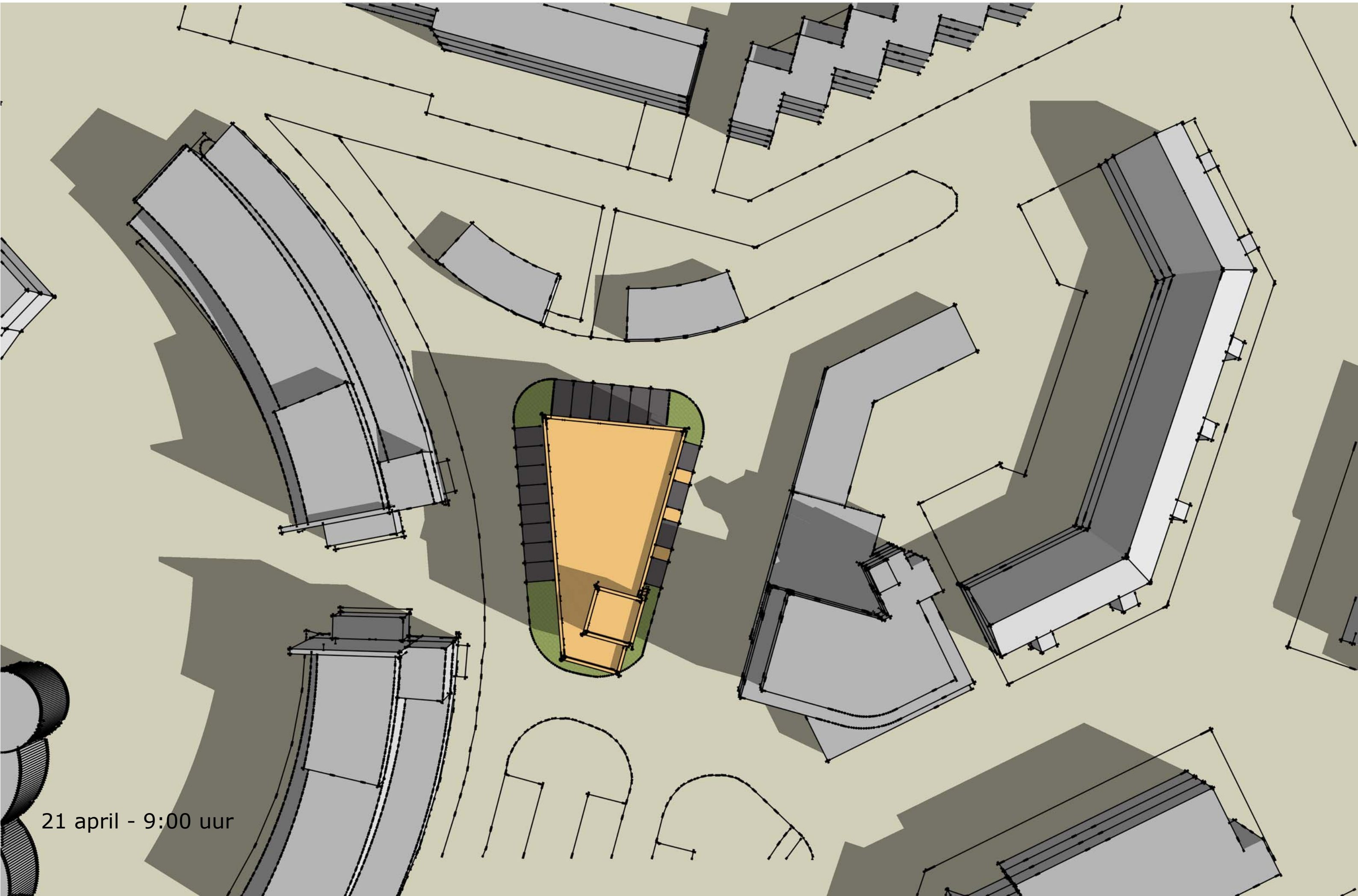
De ingediende inspraakreacties geven geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan (op onderdelen) aan te passen of niet verder in procedure te brengen. Het voorbestemmingsplan kan nu worden omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan en deze kan verder in procedure worden gebracht.







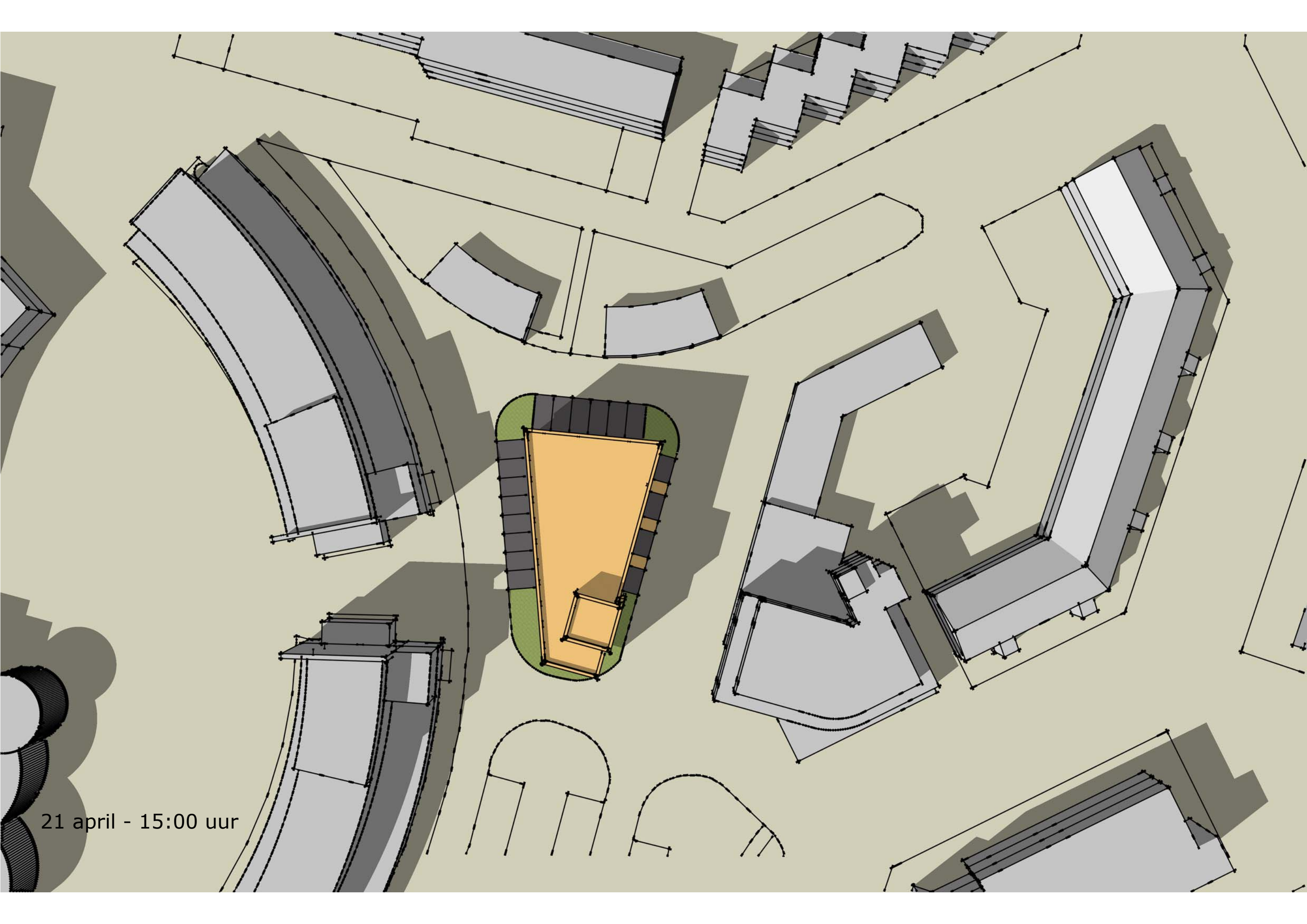




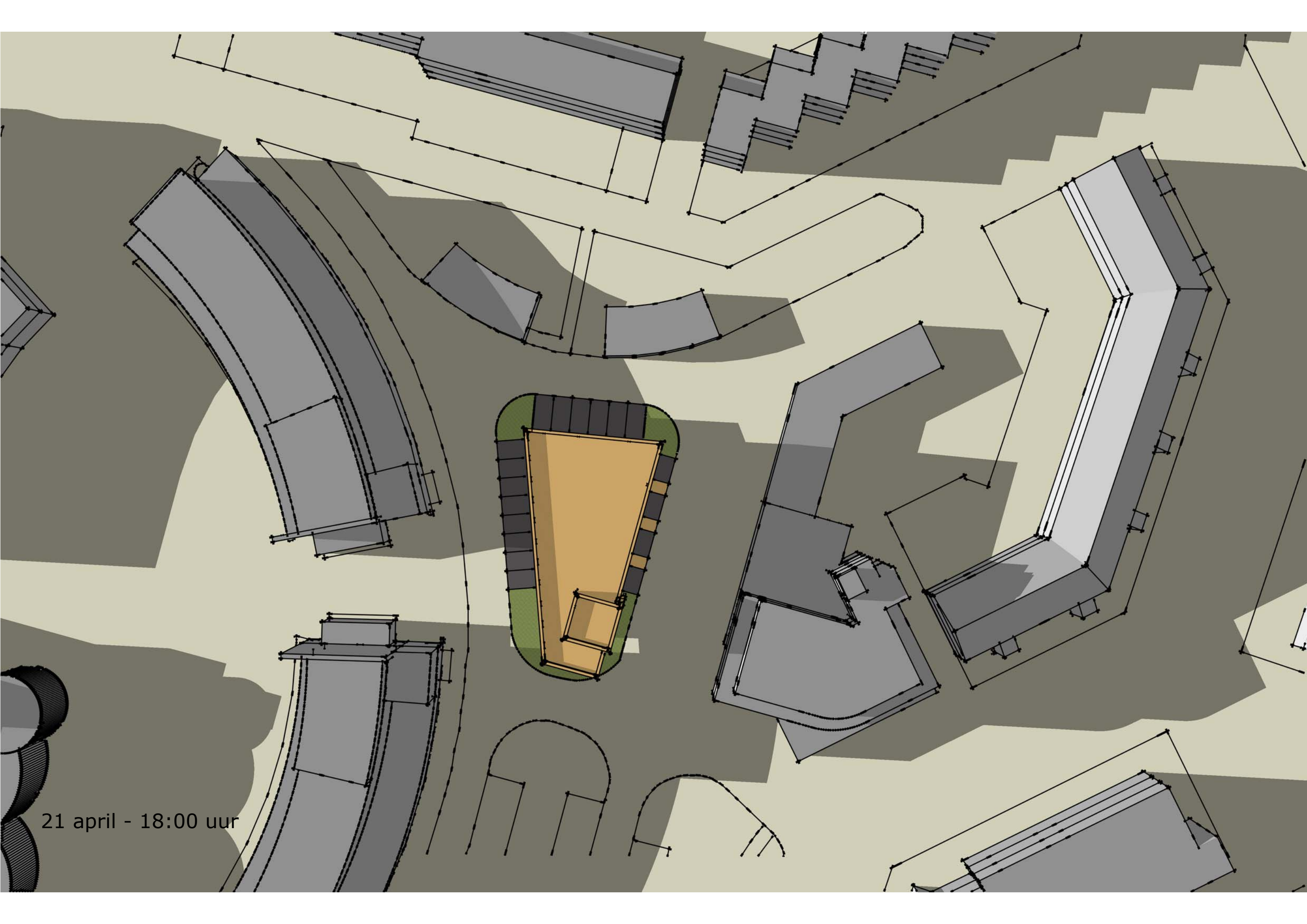
21 april - 9:00 uur



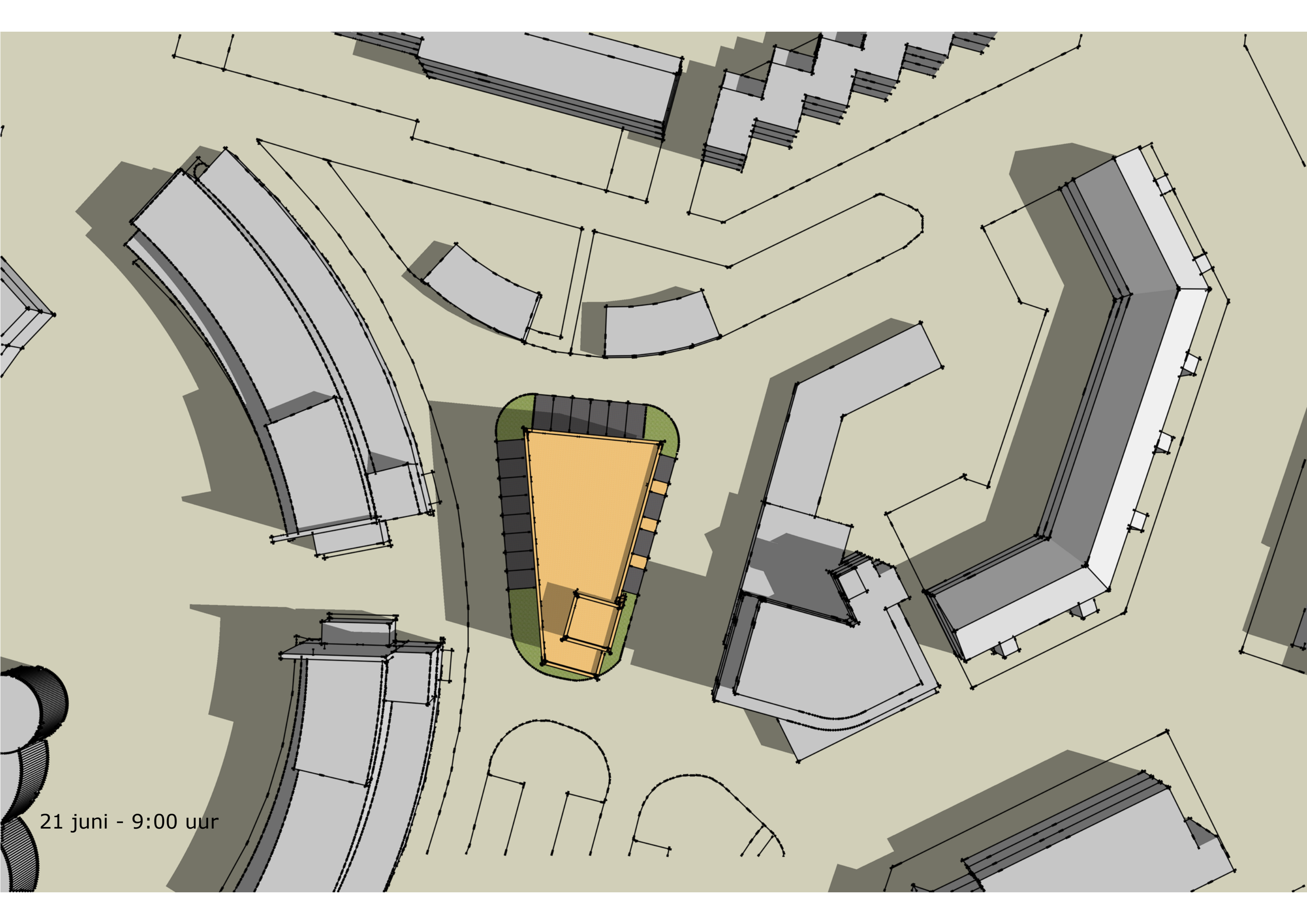
21 april - 12:00 uur



21 april - 15:00 uur



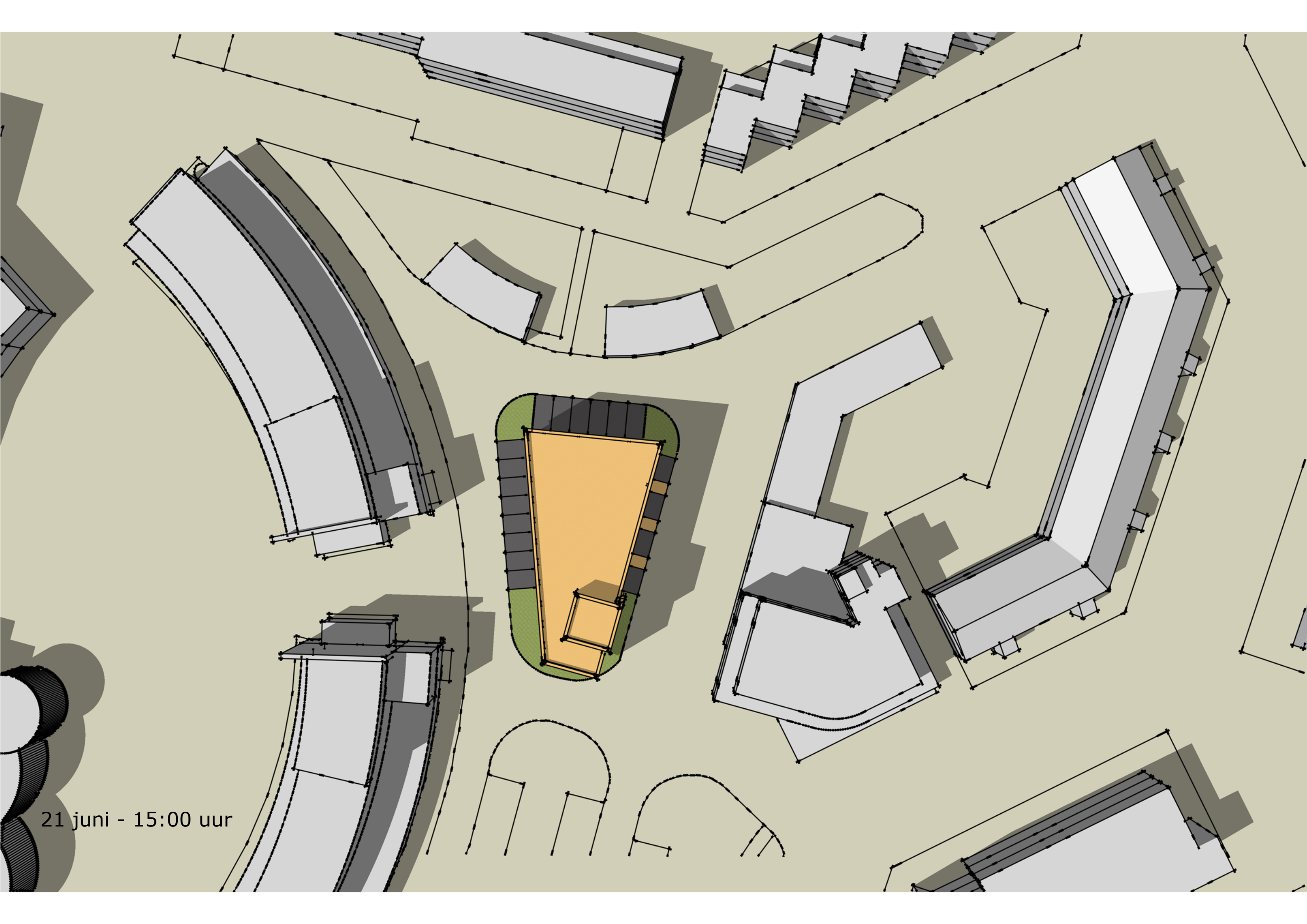
21 april - 18:00 uur



21 juni - 9:00 uur



21 juni - 12:00 uur



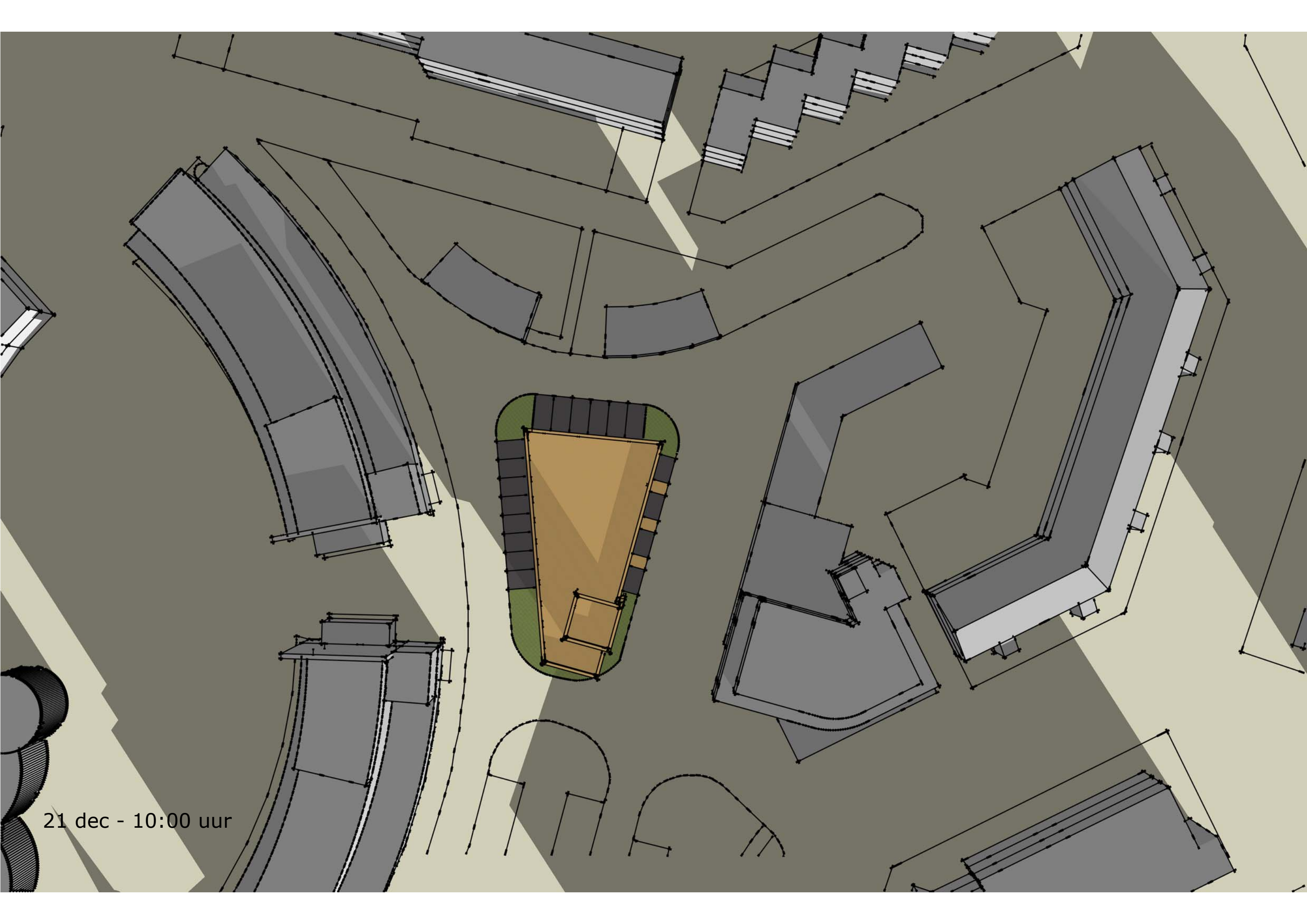
21 juni - 15:00 uur



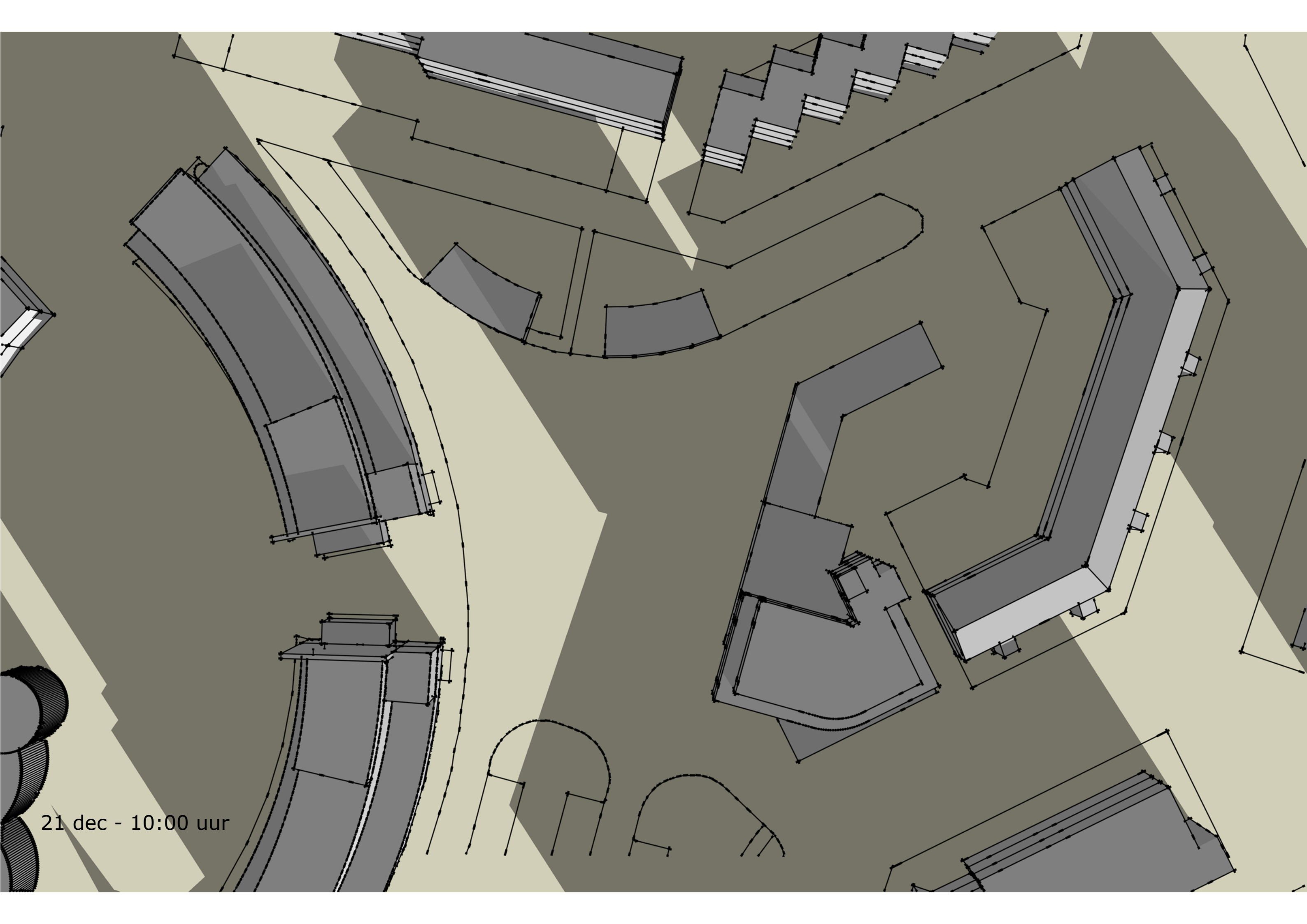
21 juni - 18:00 uur



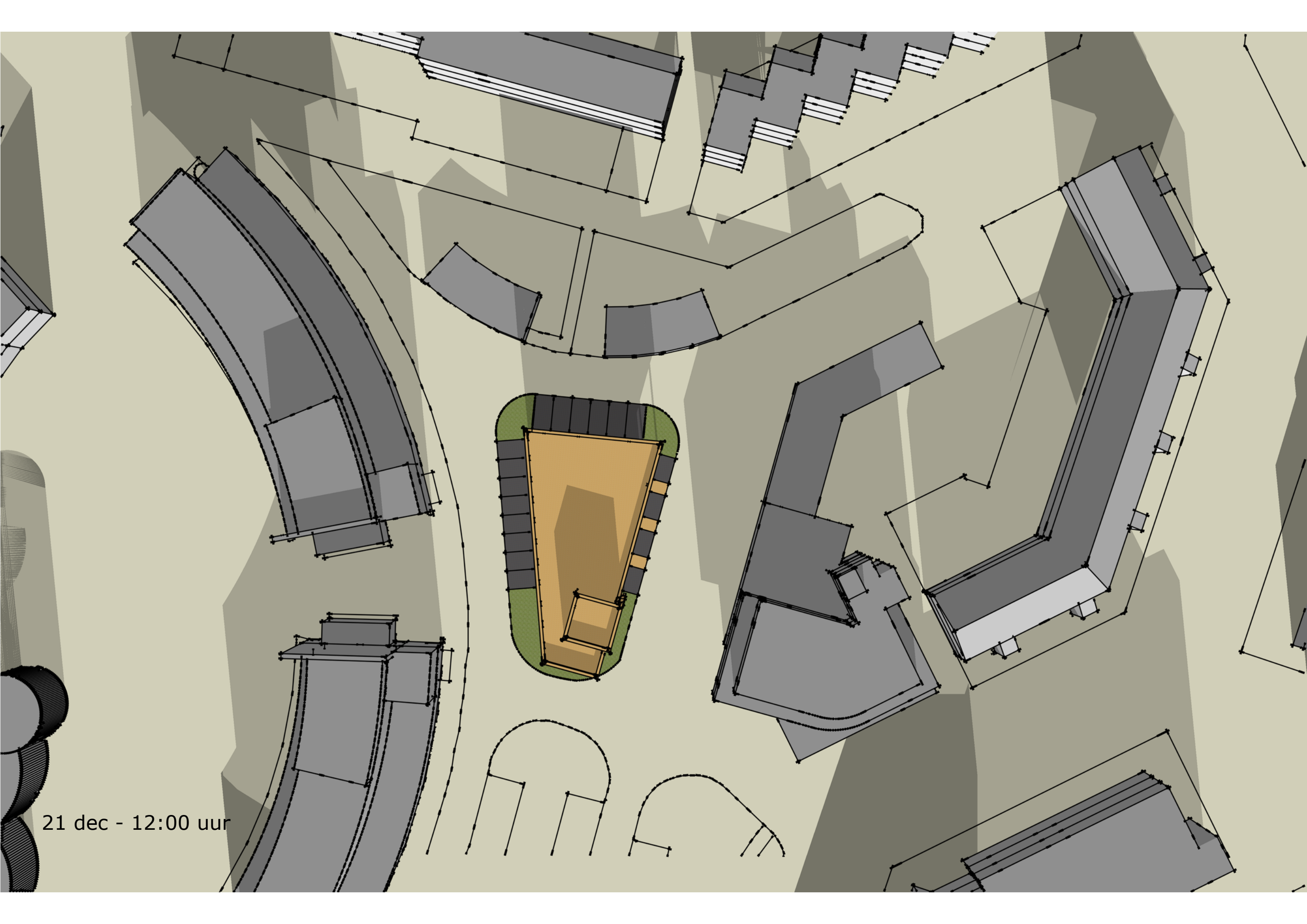
21 dec - 9:00 uur



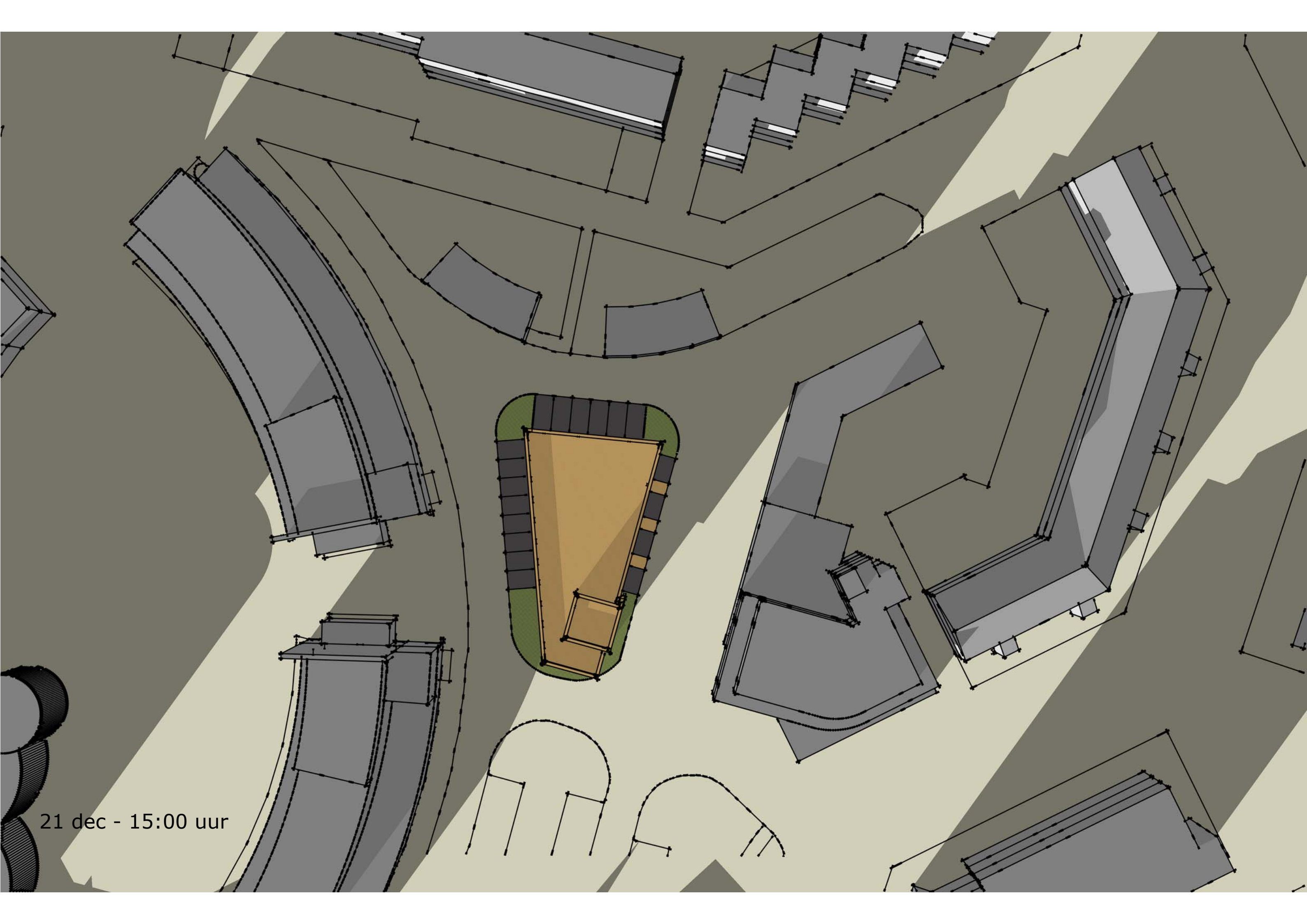
21 dec - 10:00 uur



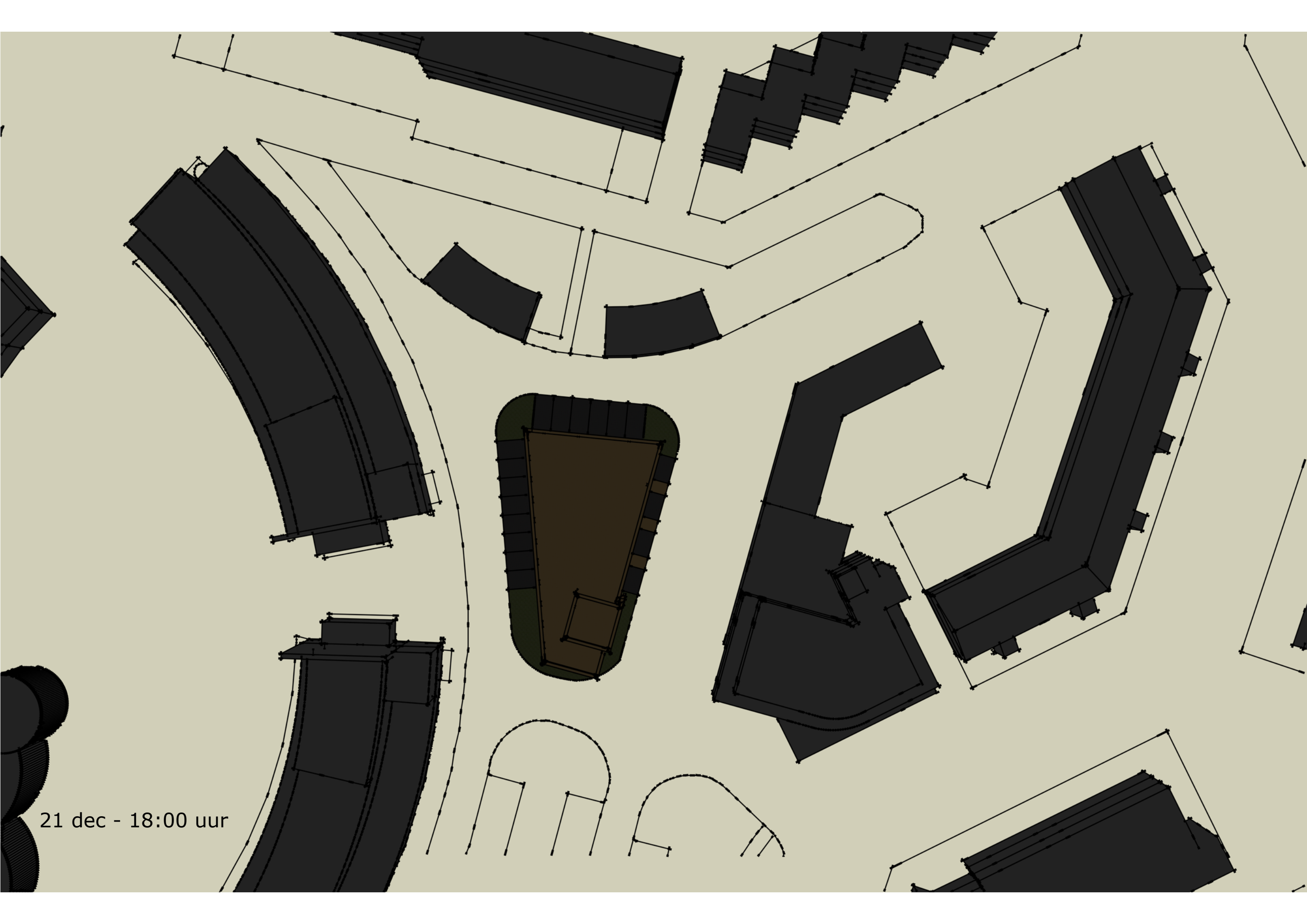
21 dec - 10:00 uur



21 dec - 12:00 uur



21 dec - 15:00 uur



21 dec - 18:00 uur

