

Punt 6 : Vaststellen bestemmingsplan
'Tweede medisch centrum
Kruidenwijk'

Gemeente
Hellendoorn



Aan de raad

Samenvatting:

Op 12 juni 2012 en 22 oktober 2013 heeft ons college besloten om in principe haar medewerking te verlenen aan een bouwplan voor een tweede medisch centrum in de Kruidenwijk in Nijverdal. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om een tweede medisch centrum te bouwen in drie bouwlagen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de inzagetermijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. We stellen uw raad voor om de ingediende zienswijzen niet over te nemen en ongegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Opdracht:

Vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Tweede medisch centrum Kruidenwijk'

Aanleiding:

Op 12 juni 2012 en 22 oktober 2013 heeft ons college besloten om in principe haar medewerking te verlenen aan een bouwplan voor een tweede medisch centrum c.q. gezondheidsgebouw in/nabij het centrum van de Kruidenwijk in Nijverdal voor de vestiging van onder andere een fysiotherapiepraktijk, een podotherapie en een apotheek. Het plangebied is gesitueerd tegenover het bestaande medisch centrum in de Kruidenwijk aan de Kruidenlaan 276. De gronden zijn momenteel nog in eigendom van de gemeente en zullen worden verkocht. Het plangebied bestaat nu nog uit parkeerplaatsen en groen (struiken en jonge bomen). Het nieuwe bestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om een tweede medisch centrum te bouwen in drie bouwlagen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 mei 2014 gedurende zes weken voor een ieder bij het loket Bouwen, milieu en openbare ruimte en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn is de gelegenheid geboden aan een ieder om een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij uw raad. Binnen de inzagetermijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Doelstelling:

Planologische medewerking verlenen aan de bouw van een medisch centrum c.q. gezondheidsgebouw in drie bouwlagen.

Mogelijke oplossingen:

De zienswijzen (deels) overnemen of afwijzen en het ontwerpbestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen of niet vaststellen.

Voorgestelde oplossingen:

Voor de inhoudelijke beoordeling van de twee zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Tweede medisch centrum Kruidenwijk'. Voorgesteld wordt de ingediende zienswijzen niet over te nemen. De zienswijzen geven in onze visie geen aanleiding tot wijziging of het niet vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Er hoeft voor dit bestemmingsplan, gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het verhaal van de kosten bij deze grondexploitatie verzekerd is door een anterieure overeenkomst.

Burger- en overheidsparticipatie:

N.v.t.

Communicatie:

Op 28 september 2011 hebben de initiatiefnemers tezamen met de gemeente een informatiebijeenkomst gehouden in het Kulturhus Kruidenwijk, waarvoor de omwonenden expliciet per brief zijn uitgenodigd. De daar getoonde impressie van het bouwplan van destijds werd tijdens die informatieavond in zijn algemeenheid bijzonder positief ontvangen door de aanwezige omwonenden. Voorafgaande aan het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en is deze in de inspraak geweest. Hiervan is een eindverslag in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

De gebruikelijke wijzen van communicatie bij een bestemmingsplanprocedure worden ingezet, zijnde publicatie in het Hellendoorn Journaal, de Staatscourant en op onze gemeentelijke internetsite. Bovendien zal na besluitvorming een schriftelijke reactie worden verstuurd op de ingediende zienswijzen. Daarin wordt gewezen op de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Planning:

De raad neemt een besluit over de vaststelling, na advies van de raadscommissie grondgebied. Daarna zal het bestemmingsplan 6 weken ter inzage worden gelegd en daarmee wordt de gelegenheid geboden tot het indienen van een beroepschrift bij de Raad van State.

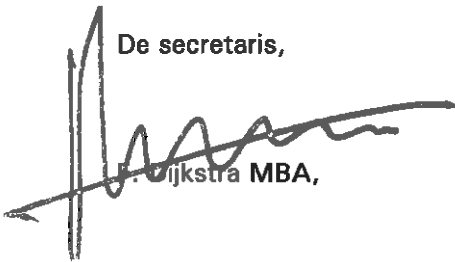
Concept Besluit:

1. Te besluiten de zienswijzen niet over te nemen zoals voorgesteld in de bij dit besluit behorende zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Tweede medisch centrum Kruidenwijk' en de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Te besluiten dat een exploitatieplan geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Tweede medisch centrum Kruidenwijk';
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Tweede medisch centrum Kruidenwijk' (NL.IMRO.0163.PBNDMECENTR2KRU-ON01) ongewijzigd vast te stellen. Het GML-bestand zal na vaststelling worden vernoemd tot NL.IMRO.0163.PBNDMECENTR2KRU-VG01 met bijbehorende ondergrond in het DGN-bestand o_NL.IMRO.0163.PBNDMECENTR2KRU.dgn.

Nijverdal, 8 juli 2014

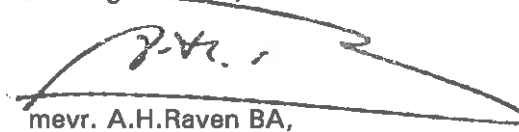
Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,



J. Oijckstra MBA,

de burgemeester,



mevr. A.H. Raven BA,

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel als hamerstuk wordt voorgelegd aan de raad.


Nr. 14INT02216

Nijverdal, 23 september 2014

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,



Mevr. drs. K. Zomer

de voorzitter,



mevr. A.H. Raven BA

Bijlagen:

- Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Tweede medisch centrum Kruidenwijk'



Nr. 14INT02151



Het ontwerpbestemmingsplan 'Tweede medisch centrum Kruidenwijk' heeft van 3 mei tot en met 13 juni 2014 ter inzage gelegen. Daarbij bestond de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad van Hellendoorn. Dit is kenbaar gemaakt in het Hellendoorn Journaal, op de gemeentelijke internetsite www.hellendoorn.nl, de landelijke internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl en in de (digitale) staatscourant. Op dit ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijze 1

De eerste zienswijze is van de heer M.H. Oude Veldhuis, wonende aan de Kuperserf 97 in Nijverdal. Deze zienswijze is op 7 mei 2014 ontvangen en is ontvankelijk. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de aspecten, die genoemd zijn in de zienswijze.

Verlies van uitzicht en beperking in het observeren van vogels

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 in beperkte mate worden ontnomen door de nieuwbouw. Ook kan de indiener van de zienswijze daardoor vanaf zijn balkon minder goed vogels observeren. Er is echter geen sprake is van onevenredig veel verlies van uitzicht ten opzichte van de belangen bij het realiseren van het bouwplan.

Planschade

Indien reclamant van mening is dat het bestemmingsplan zal leiden tot een waardevermindering van zijn appartement en dat deze waardevermindering boven het normaal maatschappelijk risico is, dan kan hiervoor - na inwerkingtreding van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten dat zij deze eventuele kosten voor hun rekening zullen nemen.

Overlast bezoekers en parkeren

Ten aanzien van mogelijke overlast door toenemende bezoekers wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. 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 paragraaf 3.42 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Uit de hier opgenomen parkeerbalans blijkt dat er sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de parkeerdruk is toegenomen door invoering van het betaald parkeren in Nijverdal. De gemeente is van mening dat er ter plaatse geen uitwijkgedrag is vanuit Nijverdal vanwege het betaald parkeren omdat bij alle supermarkten in Nijverdal kosteloos geparkeerd kan worden. Dat bezoekers hun auto voor de garages van de bewoners parkeren, zoals de indiener van de zienswijze aangeeft, is blijkbaar een bestaand probleem en heeft dan ook niet te maken met een tekort aan parkeerplaatsen.

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 ter plaatse zal verdwijnen

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. Gelet op de beperkte ecologische waarde van de groenstrook en de belangen bij het bouwplan is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of niet vast te stellen. De haalbaarheid/uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding.

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.

Alternatieven

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 bedrijfsruimten in het centrum van de Kruidenwijk geen geschikt alternatief in verband met onder meer de fysieke ongeschiktheid (beperkte oppervlakte van de leegstaande ruimten), de eigendomssituatie, de onevenredige investeringen en de wens om alle medische en gezondheidsfuncties in één gebouw onder te brengen. Binnen de gestelde kaders in het ontwerpbestemmingsplan is de beoogde locatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar waardoor er geen aanleiding is om alternatieve locaties te onderzoeken.

Vrees voor het ontstaan van een angstige achterbuurt

Niet ingezien wordt hoe het beoogde bouwplan 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

Voorstel tot aankoop appartement van de indiener van de zienswijze

De gemeente zal niet tot aankoop van het appartement van de indiener van de zienswijze overgaan. De gemeente ziet hiertoe geen enkele (maatschappelijke) noodzaak.

Conclusie

De zienswijze wordt in zijn geheel niet overgenomen en geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

De tweede zienswijze is van de heer M. Heuver, wonende aan de Jipkesbeltweg 24 in Nijverdal. Deze zienswijze is op 3 juni 2014 ontvangen en is ontvankelijk. De heer Heuver heeft op 23 december 2013 een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een medisch centrum op een perceel gelegen aan de G.H. Kappertstraat in Nijverdal (Hulsen). Het college heeft in haar brief d.d. 23 januari 2014 aangegeven dat vanwege het feit dat planologische procedure is gestart van het tweede medisch centrum in de Kruidenwijk, en dat daarmee voldoende in de behoefte gaat worden voorzien, zij geen medewerking wil verlenen aan het realiseren van een derde medisch-/gezondheidscentrum.

De indiener van de zienswijze vraagt de gemeenteraad om te onderzoeken of realisatie van een medisch-/gezondheidscentrum niet beter in zijn geheel, dan wel gedeeltelijk kan worden gesitueerd in de dorpskern Hulsen. Op 12 juni 2012 en 22 oktober 2013 heeft het college reeds besloten medewerking te willen verlenen aan het tweede medisch centrum c.q. gezondheidsgebouw nabij het centrum van de Kruidenwijk in Nijverdal. Met ingang van 14 december 2013 is een voorontwerpbestemmingsplan daarvoor in procedure gebracht door deze voor inspraak ter inzage te leggen. Uit de toelichting bij het (voor)ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de voorgestelde locatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening binnen de gestelde kaders aanvaardbaar is. Voor het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad is er dan ook geen aanleiding onderzoek in te stellen naar een andere locatie.

Conclusie

De zienswijze wordt in zijn geheel niet overgenomen en geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om de zienswijze ongegrond te verklaren.

Gemeente Hellendoorn, 2 juli 2014