

Nota inspraak en vooroverleg

Park Achterhoek

2 oktober 2018

1. Inleiding

De Achterhoek biedt heel veel mogelijkheden. Het Nationaal Landschap, de culturele voorzieningen, de zorgondernemingen, de recreatiemogelijkheden, de horeca – het is alles van een hoog niveau, gezond en vitaal. Precies de gezonde omgeving die mensen zoeken die bewust met hun welzijn bezig zijn. De grote gedachte achter Park Achterhoek is dan ook, dat karakter van de Achterhoek nog beter zichtbaar te maken en het profiel ervan scherp te maken. Het plangebied voor het bestemmingsplan Park Achterhoek leent zich bij uitstek voor initiatieven op het gebied van zorg. Door het ontwikkelen van een gebied met een sterk zorg- en welzijn profiel rondom een bestaand ziekenhuis en een bestaand bedrijventerrein, versterken de onderdelen van het Park elkaar. Bij het Santiz SKB is ruimte voor een zorgcluster in een fraai landelijk park, waarin cure en care samen kunnen werken, elkaar kunnen aanvullen en versterken. Een cluster, bestaande uit een patiëntvriendelijk ziekenhuis, op gezondheid gerichte bedrijven, aanvullende faciliteiten en programmering op het park zelf en profilering en samenwerking van het bestaande aanbod in de Achterhoek.

In onze visie is Park Achterhoek gebouwd op vier pijlers: verblijfsvoorzieningen, lokale voedselproductie, het Santiz SKB en het bestaande bedrijventerrein naast het ziekenhuis. Op basis van deze vier pijlers ontstaat een verzorgings- gemeenschap op een speciaal daartoe ingerichte plek. Met passende groenstructuur maken we ‘kamers’ op het terrein, die ieder een eigen karakter en aanbod vertegenwoordigen, zoals een ‘kamer’ voor curatieve zorg (in en rond het ziekenhuis), een ‘kamer’ voor verblijf met een ‘zorg’ karakter en een ‘kamer’ voor preventie en zorgfaciliteiten (een nadere vormgeving en profilering van het bestaande bedrijventerrein). Het ziekenhuis biedt de garantie van medische zorg en begeleiding, het bedrijventerrein biedt kansen aan gezondheid gerelateerde bedrijvigheid, stadslandbouw zorgt voor gezonde voeding in het ziekenhuis en in de bedrijven en het verblijfsterrein maakt zorg in de meest brede opvatting van dat woord mogelijk.

Het bestemmingsplan ‘Park Achterhoek’ betreft een herziening van delen van de bestemmingsplannen ‘Omgeving Arrisveld’, het plan ‘Kom Winterswijk 2011’ en het plan ‘Buitengebied West’. Het bestemmingsplan ‘Park Achterhoek’ gaat de planologische basis vormen voor een medisch cluster in een verzorgd park, waar behandeling en verzorging, cure en care, elkaar versterken. Een (verblijf)zorggemeenschap van gespecialiseerde behandelingen in combinatie met sport, revalidatie, wellness, verblijf, ontspanning en recreatie.

Het voorontwerp bestemmingsplan ‘Park Achterhoek’ heeft ter inzage gelegen van woensdag 6 juni 2018 tot en met dinsdag 17 juli 2018. In diezelfde periode is vooroverleg gevoerd met het waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland. Daarnaast is er op 20 juni 2018 een overleg geweest met (direct betrokken) omwonenden en bedrijven over de uitgangspunten voor het voorontwerp bestemmingsplan. Tijdens de inspraakperiode zijn twee inspraakreacties ontvangen.

Daarnaast hebben zowel het waterschap Rijn en IJssel als de provincie Gelderland een vooroverleg reactie gegeven. Tot slot zijn de conclusies van het gesprek met omwonenden en bedrijven op 20 juni 2018 verwerkt in een samenvatting en een kaartbeeld (zie bijlage I). In deze nota wordt een samenvatting gegeven van de inspraakreacties, de vooroverlegreacties en de conclusies uit het gesprek van 20 juni en zijn deze voorzien van een reactie. Op 16 juli 2018 is een brief gestuurd aan deze omwonenden en bedrijven met daarin een samenvatting van de conclusies uit het gesprek. Aan hen is een termijn van 4 weken geboden om te reageren op de brief van 16 juli. Deze termijn liep af op 14 augustus 2018. Ook die reacties zijn verwerkt in deze nota en meegewogen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Bij iedere reactie is aangegeven of er een aanleiding is om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het voorontwerp.

2. Samenvatting van de inspraakreacties en de gemeentelijke reactie daarop

2.1. Inspraakreactie 1

2.1.1. Samenvatting inspraakreactie

De inspreker is belangenorganisatie OWIN. De inspreker geeft aan geen tegenstander te zijn van het voorliggende plan. Maar, inspreker zegt zich wel zorgen te maken over een tekort aan (beschikbaar) bedrijventerrein in de gemeente Winterswijk. Hierbij verwijzen zij naar het beleid dat de provincie Gelderland in voorbereiding heeft en waarin geen ruimte lijkt te zijn voor een uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijventerreinen in Winterswijk. Inspreker vraagt daarom om de oppervlakte aan bedrijventerrein die een andere bestemming krijgt in het voorliggende bestemmingsplan, elders in de gemeente te compenseren. Tot slot wijst de inspreker op het overleg dat hij heeft met de gemeente over de beschikbaarheid van bedrijventerrein binnen de gemeente en het onderzoek dat de gemeente momenteel uitvoert om de lokale behoefte in beeld te brengen.

2.1.2. Gemeentelijke reactie

Wij zijn het met de inspreker eens dat er binnen de gemeente voldoende bedrijventerrein beschikbaar moet zijn. In het coalitieakkoord 2018-2022 'Winterswijk maken we samen' staat dan ook opgeschreven dat we streven naar ruimte voor bedrijven om zich te kunnen blijven ontwikkelen. We willen voorkomen dat bedrijven naar elders verhuizen door een gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden binnen de gemeente. Zoals ook aangegeven in de Beleidsnota Economie (2017) blijkt uit een analyse van de Regio Achterhoek als geheel dat in Winterswijk geen sprake is van een overaanbod aan bedrijventerreinen. Ook toont de analyse aan dat de marktwerking voor bedrijventerrein lokaal is. Dit laatste betekent dat beschikbaar bedrijventerrein elders in de regio geen reëel alternatief is voor de groei-behoefte van lokaal gevestigde bedrijven. In Winterswijk is een zekere krapte aan direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Daar staat tegenover dat we op bestaande bedrijventerreinen ook sprake is van leegstand, al dan niet met een structureel karakter. De gemeente streeft daarom naar een integrale aanpak, waarbij zowel gekeken wordt naar de vraag, het tegengaan van leegstand als het ontwikkelen van voldoende nieuw uitgeefbare gronden. Het onderzoek dat wij thans uitvoeren en dat door de inspreker wordt genoemd, is daarin een belangrijke eerste stap. Ook een overleg met de OWIN, de gemeenten in de regio en de provincie maakt deel uit van de aanpak.

Park Achterhoek biedt hoogwaardige zorg dichtbij huis aan chronisch zieken en ouderen, mogelijkheden van revalidatie, welzijn en sport op landelijk en internationaal niveau. Chronische zorg

wordt geconcentreerd in een aantrekkelijk en hoogwaardig gebied, cure, care, welzijn en recreatie worden verbonden in een integrale propositie die veel kansen biedt aan ondernemers en zorgorganisaties. Ons doel is dat bestaande functies (zoals het ziekenhuis en de bedrijven op het Beatrixpark) en het nieuwe Park Achterhoek elkaar aanvullen en versterken.

Gezien de specifieke ligging van het plangebied voor het Park Achterhoek kiezen we echter bewust voor de invulling die in het voorliggende plan wordt mogelijk gemaakt. Deze ligging direct naast het ziekenhuis biedt een unieke kans. In het Park Achterhoek is, naast verblijfsfuncties, (planologische) ruimte voor een specifieke doelgroep aan bedrijven. Met andere woorden, ook binnen de gekozen bestemming voor dit plangebied kunnen zich bedrijven vestigen. Hierbij is bewust gekozen voor het faciliteren van een ander type bedrijvigheid dan op de andere bedrijventerreinen, zodat concurrentie met andere bedrijventerrein (zoals het Beatrixpark) zoveel mogelijk wordt vermeden. In letterlijke zin leveren we een traditioneel bedrijventerrein in, maar dit vervangen we door een terrein dat ruimte biedt aan bedrijven in een sector die wij als kansrijk beschouwen en die een mooie aanvulling is op het bestaande aanbod. Het gaat dus over innovatie, werkgelegenheid, scholing en behoud en samenwerking met het ziekenhuis, ter plaatse en ook nog in de regio.

2.1.3. Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan?

Geen.

2.2. Inspraakreactie 2

2.2.1. Samenvatting inspraakreactie

De inspreker is de gebruiker van het adres Mentinkweg 5. De inspreker geeft aan in te kunnen stemmen met het voorliggende plan. Inspreker geeft aan op zijn eigen perceel graag activiteiten te willen ontwikkelen die in zijn ogen functioneel aansluiten bij de activiteiten op het Park Achterhoek. De inspreker vraagt om een fysieke aansluiting tussen zijn eigen locatie op het landgoed Mentink en het Park Achterhoek. Dit zodat bezoeker van het Park Achterhoek ook de locatie van de inspreker kan bezoeken.

2.2.2. Gemeentelijke reactie

Wij waarderen de instemming van de inspreker. Met het ontwikkelen van het Park Achterhoek beogen wij mede functies toe te voegen die een zodanige aanzuigende werking hebben dat ook ondernemers buiten het plangebied daarvan profiteren. Het aanleggen van een fysieke verbinding zoals de inspreker die noemt maakt op dit moment geen deel uit van de planvorming. Dit omdat die fysieke verbinding buiten het plangebied ligt en qua grondposities ook buiten de reikwijdte van zowel de ontwikkelaar als de gemeente. Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied maakt in beginsel en onder voorwaarden het aanleggen van een verbinding wel mogelijk. Wij denken dat de beoogde inrichting van het Park Achterhoek ook voldoende aanknopingspunten biedt voor wandel/fietsverbindingen met het omliggende buitengebied. Wij staan daar op voorhand ook niet afwijzend tegenover een dergelijke verbinding wanneer de betreffende grondeigenaren deze wensen te realiseren. Op dit moment zullen wij echter als gemeente niet het initiatief nemen de door de inspreker gewenste ontwikkeling actief na te streven. Als het gaat om de ontwikkeling die de inspreker wenst voor zijn eigen locatie, dan vallen die buiten de scope van het hier voorliggende plan en zullen die op hun eigen merites moeten worden beoordeeld. Wij nodigen de inspreker dan ook uit hierover in overleg te treden met de vak afdeling.

2.2.3. Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan?

Geen.

3. Samenvatting van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop

3.1. Vooroverlegreactie provincie Gelderland

3.1.1. Samenvatting vooroverlegreactie

De provincie geeft aan dat er bij het onderhavige plan twee provinciale belangen spelen, te weten de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en het 'Nationaal Landschap'. De provincie geeft aan dat beide provinciale belangen op een goede manier zijn meegewogen in dit bestemmingsplan. De provincie ziet de voorgenoemde transformatie van dit terrein als een positieve ontwikkeling die aansluit bij de regionale zorgbehoefte. De provincie heeft geen aanvullende adviezen.

3.1.2. Gemeentelijke reactie

Wij waarderen de beoordeling van het plan door de provincie en nemen de vooroverlegreactie voor kennisgeving aan.

3.1.3. Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan?

Geen.

3.2. Vooroverlegreactie waterschap Rijn en IJssel

3.2.1. Samenvatting vooroverlegreactie

Het waterschap heeft twee inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot de waterparagraaf van het voorontwerp bestemmingsplan. De eerste opmerking betreft paragraaf 6.2.4.3 en gaat over de hoeveelheid neerslag voor de zogenaamde T=100+10%-bui. Zij geven aan dat in het voorontwerp gesproken wordt over 82 mm neerslag, maar adviseren ons dit te wijzigen in 80 mm neerslag (ook in bijlage 9 bij de toelichting). De tweede opmerking betreft dezelfde paragraaf en gaat over de formulering van een zin betreffende de maximale capaciteit die afgevoerd mag worden op het oppervlaktewater.

3.2.2. Gemeentelijke reactie

Beide adviezen van het waterschap worden door ons overgenomen.

3.2.3. Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan?

- De nummering van de waterparagraaf klopt niet, deze wordt aangepast.
- In paragraaf 4.10.4 van de toelichting wordt de genoemde 82 mm neerslag voor de T=100+10%-bui gewijzigd in 80 mm;
- In paragraaf 4.10.4 wordt de zin "Van hemelwater op het hemelwaterriool in het Park Achterhoek of op oppervlaktewater mag met de maximale capaciteit van 0,9 l/s/ha verhard afstromend oppervlak (landelijke afvoer)" Gewijzigd in de zin "Vanuit het hemelwaterriool, de infiltratie- en bergingsvoorzieningen mag met een maximale capaciteit van 0,9 l/s/ha afgevoerd worden op het oppervlaktewater";

4. Samenvatting van het overleg van 20 juni 2018 en de gemeentelijke reactie daarop

4.1. Samenvatting van de ingebrachte opmerkingen

Op 20 juni 2018 heeft er een overleg bijeenkomst plaatsgevonden met de omwonenden en omliggende bedrijven. Op basis van het overleg zijn de volgende opmerkingen genoteerd.

1. De belangrijkste algemene zorg is privacy, u hebt in principe niets tegen het plan, maar u wilt voorkomen dat toekomstige gebruikers bij u in de tuin kijken. Dit wilt u voorkomen door een goede groene buffer en niet al te hoge gebouwen.
2. De bedoeling is dat de opstallen in de vorm van de “saksische boerderijen sfeer” worden gebouwd. Uw angst is dat met een goothoogte van 10 m de bebouwing wel 16 of 17 meter hoog wordt. U wilt in het aanliggend aan uw tuinen gelegen gebied een lagere goothoogte en een maximale bouwhoogte.
3. In het aanliggend bestemmingsplangebied aan de achtertuinen van de bewoners van de Groenloseweg wenst u een Groenzone van 20 m vanaf het hart van de sloot langs de Tuberweg. Daarmee kan veel inkijk en overlast worden voorkomen. Op de vraag of er dan in de zone van 20 m nog incidenteel een punt van een gebouw mag staan wordt wisselend gereageerd, zolang er geen direct zicht is zou dit kunnen.
4. De bewoners van de Groenloseweg zien het liefst de maximale goothoogte naar maximaal twee bouwlagen gaan in de zone direct aan de Tuberweg.
5. Bij het besproken hoogteaccent, bij de ontsluitingsweg, wilt u graag weten hoe groot het deel kan worden wat hoger kan worden tot maximaal 22 meter, dit is vooral van belang voor de bewoners die zicht hebben op deze bebouwing. Vanaf de Groenloseweg is dit zicht zoals aan u is toegelicht beperkt.
6. U heeft aangegeven dat de bouwhoogte in het gebied waar vroeger de fabriek stond helemaal niet zo belangrijk voor u is. Daar heeft u geen zicht op en daar zouden juist de grotere volumes goed passen.
7. De bestaande bomen naar en om de boerderij die loodrecht op de Tuberweg staan wenst u in principe ingepast in de planuitwerkingen, graag ziet u dit terug in de plankaart middels een groenzone. Ook vraagt u of de bestaande zone die nu agrarisch is ten noorden van de bomenrij agrarisch kan blijven (zie bijlage I).
8. We hebben toegezegd u voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan weer te zullen uitnodigen voor overleg. Dan zullen we ook mededelen welke voorstellen we van u hebben overgenomen.

4.2. Gemeentelijke reactie

Ad 1.

Gezien ook de andere opmerkingen betreft dit de kern van de uitkomsten van het overleg. In overleg met de initiatiefnemer hebben wij daarom gekeken welke aanpassingen gedaan kunnen worden aan het plan om aan de wensen op dit gebied tegemoet te komen. In de hierna genoemde punten zal dit worden geconcretiseerd.

Ad 2.

In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het deel van het plangebied dat grenst aan de Tuberweg reeds een lagere maximale goothoogte dan het overige deel van het plangebied, te weten 10 meter

in plaats van 12 meter. Om tegemoet te komen aan de gemaakte opmerking zullen wij in het ontwerp bestemmingsplan de maximale goothoogte verlagen tot 7,5 meter voor een deel van het daar gelegen bestemmingsvlak (zie bijlage II).

Ad 3.

In de bestaande feitelijke situatie ligt langs de Tuberweg al een groenstrook met een breedte van circa 20 meter. In het ontwerpbestemmingsplan zullen we de strook met de bestemming 'Groen' verbreden tot de gewenste 20 meter. Dit sluit niet alleen aan bij de feitelijke situatie, maar ook bij de voorgenomen inrichting van het plangebied zoals aangegeven in het inrichtingsplan dat is gekoppeld aan de planregels. Binnen de bestemming 'Groen' wordt een beperkte mogelijkheid opgenomen dat een deel van een gebouw in deze strook kan komen te staan.

Ad 4.

Zie het antwoord op opmerking 2.

Ad 5.

In de planregels staat (art. 4.2.1 sub b) dat ter plaatse van de zone 'hoogte accent' maximaal 1 gebouw of gebouwdeel met een grondoppervlakte van 1.000 m² een hoogte van 22 m mag hebben. Met andere woorden, het is al duidelijk hoe groot het hoogte accent maximaal kan worden wat maximaal 22 m hoog is. De exacte locatie is niet vastgelegd, maar er is hiervoor wel, zoals toegelicht, een beperkt zone 'hoogte accent' aangegeven op de verbeelding (ontwerp bestemmingsplankaart) (zie bijlage I) voor het mogelijke hoogte accent.

Ad 6.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 7.

In het voorontwerp bestemmingsplan is een stelsel opgenomen in de planregels, in combinatie met het daaraan gekoppelde inrichtingsplan, dat deze bestaande bomen beschermd. Wij zijn het met de omwonenden eens dat deze bomen bijdragen aan het ontnemen van het zicht op het hoogteaccent vanuit de woningen aan de Groenloseweg en vice versa. Deze bomen dragen daarmee bij aan privacy van de bewoners van deze woningen. Om het belang van deze woningen extra te benadrukken, zullen wij aan dit deel van het plangebied de bestemming 'Groen' toekennen. De suggestie om op een deel van het plangebied de agrarische bestemming te laten liggen, nemen wij om de hierna genoemde reden niet over. Aan de planregels van het voorontwerp bestemmingsplan is een inrichtingsplan gekoppeld. In dat inrichtingsplan is geen agrarisch gebruik voorzien maar de aanplant van een robuuste groenstrook. Het uitgangspunt van die groenstrook willen wij overeind houden. Deze groenstrook draagt naar onze mening ook bij aan de privacy van de bewoners aan de Groenloseweg. In de planregels is enerzijds een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de realisering van deze robuuste groenstrook garandeert en anderzijds is een vergunningstelsel opgenomen die het kappen van dit groen vergunning plichtig maakt. Met andere woorden, zowel de aanleg als de instandhouding zijn met waarborgen omkleed in het voorliggende plan. Naar onze

mening wordt daarmee op een goede manier tegemoet gekomen aan de door de omwonenden geuite wensen.

Ad. 8

Zodra het ontwerp bestemmingsplan gereed is voor inzage zal deze afspraak worden gepland.

4.3. Gevolgen voor het ontwerp bestemmingsplan?

- Op de verbeelding zal de groenstrook aan de Tuberweg worden verbreed (zie bijlage II). In de planregels voor de bestemming 'Groen' zal een regeling worden opgenomen die het beperkt mogelijk maakt dat een gebouwdeel binnen deze bestemming wordt gerealiseerd (zie artikel 3.2.1 van de planregels);
- De goothoogte zal voor een deel van het plangebied dat grenst aan de Tuberweg worden verlaagd tot 7,5 meter (zie bijlage II);
- Aan een deel van het plangebied waar bestaande en te handhaven bomen staan, zal de bestemming 'Groen' worden toegekend (zie bijlage II).

5. Reacties op de brief van 16 juli 2018

Op 20 juni 2018 heeft er een gesprek plaatsgevonden met (direct betrokken) omwonenden en bedrijven. Van dit overleg en de daarin door hen genoemde aandachtspunten is een schriftelijke samenvatting gemaakt. Deze samenvatting van het gesprek is opgenomen in een brief d.d. 16 juli 2018, waarbij een reactietermijn is gegeven van 4 weken. Van deze reactietermijn, die liep tot en met 14 augustus 2018. Er is één schriftelijke reactie ontvangen.

5.1. Samenvatting van de reactie

De insprekerster is de bewoner van het adres Groenloseweg 123. De insprekerster stelt vraagtekens bij de locatie van het hoogteaccent. Zij stelt dat dit hoogteaccent zal leiden tot een groot zorghotel en dat deze functie beter dichterbij het ziekenhuis kan worden gerealiseerd. Dit mede in relatie tot de inblik voor bewoners aan de Groenloseweg. Tot slot geeft zij aan de toegestane bouwhoogtes fors te vinden en spreekt zij de hoop uit dat deze niet tegen haar tuin en land aan komen te liggen.

5.2. Gemeentelijke reactie

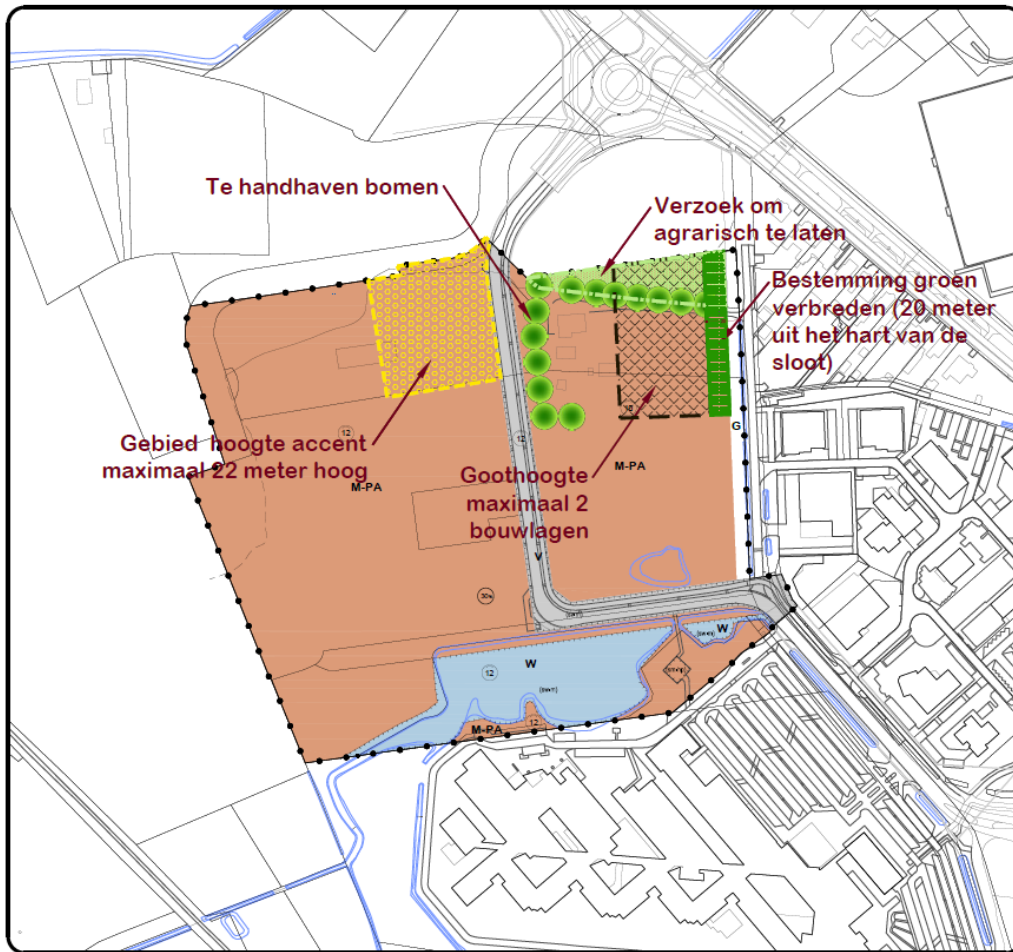
De afstand tussen de tuin van de insprekerster en de grens van het plangebied bedraagt circa 85 meter. Zoals de insprekerster aangeeft is op het deel van het plangebied een hoogteaccent van 22 meter is toegestaan. Deze hoogte is vergelijkbaar met de hoogte van het bestaande hotel aan de Groenloseweg. De afstand tussen haar perceel en de mogelijkheid voor een hoogteaccent bedraagt circa 155 meter (zie ook bijlage III). Tussen het perceel van de insprekerster en het plangebied ligt agrarische grond en is sprake van opgaand groen. Het opgaande groen heeft ook al de bestemming 'Groen' in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit wordt door het onderhavige bestemmingsplan niet gewijzigd. Net als voor de bewoners langs het andere deel van de Groenloseweg draagt dit bestaande opgaande groen bij aan de privacy van bewoners, ook wanneer er sprake is van een hoogteaccent van 22 meter. De suggestie van de insprekerster om het hoogteaccent op een andere locatie te realiseren nemen wij niet over. Het is juist onze bedoeling om bij de toegang van het Park Achterhoek vanaf de Groenloseweg een mogelijkheid te geven om een

visueel aandachtspunt te creëren. De belangen van de inspreker en andere omwonenden zijn een belangrijk aandachtspunt en wij achten de belangen van de inspreker voldoende gewaarborgd, mede gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van haar perceel.

5.3. Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

Bijlage I



Opmerkingen
omwonenden 9 juli 2018

Bestemmingsplan Park
Achterhoek

Bijlage II

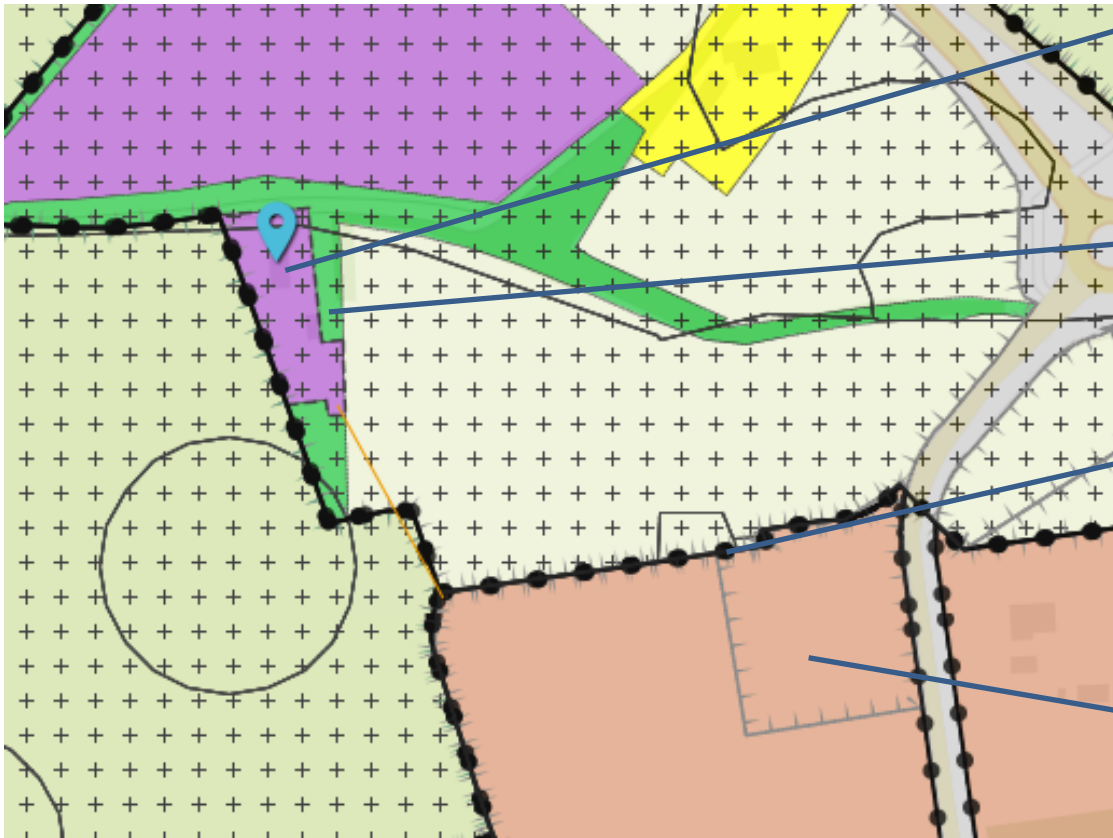


Ad A: in dit deel van het plangebied staan te behouden bomen. Dit deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Groen'. Tevens wordt op dit deel van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Groen' een aanduiding gelegd die een beperkte bouwmogelijkheid biedt.

Ad B: in dit deel van het plangebied wordt de maximale goothoogte verlaagd naar 7,5 meter.

Ad C: de strook met de bestemming 'Groen' wordt in dit deel van het plangebied verbreed. Tevens wordt op dit deel van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Groen' een aanduiding gelegd die een beperkte bouwmogelijkheid biedt.

Bijlage III



Bedrijfswoning
inspreekster

Bestaan en als
zodanig bestemd
groen

Afstand tot perceel
inspreekster circa
155 meter

Plangebied Park
Achterhoek, met
binnen de arcering
ruimte voor en
hoogteaccent van 22
meter