

Nota van uitgangspunten

Park Achterhoek

10 maart 2020

1. *Uitgangspunten voor het vast te stellen bestemmingsplan*

Een ontwerp van het bestemmingsplan Park Achterhoek heeft van 10 oktober 2019 tot en met 20 november 2018 ter inzage gelegen. De keuze om de herontwikkeling van het voormalige COBERCO-terrein te splitsen in twee delen, leidt tot een aantal ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Daarnaast zijn er zienswijzen ingediend die ook leiden tot aanpassingen van het plan (die aanpassingen overlappen deels met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen). De zienswijzen zijn samengevat en van een (concept) antwoord voorzien in de nota 'zienswijzen Park Achterhoek'. Alle wijzigingen als gevolg van ofwel de zienswijzen ofwel de ambtshalve wijzigingen zijn benoemd in deze 'nota van uitgangspunten Park Achterhoek'. Hieronder zijn vier uitgangspunten benoemd. Alle wijzigingen in het plan zijn in detail omschreven in de tweede paragraaf van deze nota. In de bijlage is een afbeelding opgenomen waarop enkele hoofdpunten van de uit te voeren wijzigingen zijn weergegeven.

Naast de wijzigingen van de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding), wordt ook de toelichting gewijzigd. Dit omdat er aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd voordat het bestemmingsplan ter vaststelling kan worden behandeld in de gemeenteraad. Het eerste onderzoek betreft het aspect stikstof. Menselijke activiteiten (zoals bouwen, het verwarmen en koelen van gebouwen, verkeer etc.) kunnen de uitstoot van stikstof veroorzaken. Die stikstof kan (in een gebonden vorm zoals ammoniak) een negatieve invloed hebben op beschermde natuurgebieden (de Natura 2000-gebieden). In de terminologie van de Wet natuurbescherming hebben we het dan over gebiedsbescherming. Er was een programmatische aanpak stikstof (vaak kortweg PAS) van kracht met als doel enerzijds de negatieve invloed op natuurgebieden te verkleinen en anderzijds de ruimte voor nieuwe activiteiten te behouden. Deze programmatische aanpak is in 2019 geëindigd op basis van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit leidt er voor het onderhavige plan toe dat er een nieuw onderzoek uitgevoerd moet worden naar het aspect stikstof. Verder heeft er in 2019 een wijziging plaatsgevonden van de Wet natuurbescherming. Een gevolg van die wetswijziging is onder meer dat bepaalde insecten- en diersoorten nu beschermd zijn die dat in 2018, ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan, niet waren. In de terminologie van de Wet natuurbescherming hebben we het dan over soortenbescherming. De wijziging van de Wet natuurbescherming is de aanleiding om aanvullend ecologisch onderzoek te moeten uitvoeren alvorens het bestemmingsplan ter vaststelling kan worden behandeld in de gemeenteraad.

Uitgangspunt 1: de aanvullende onderzoeken voor de aspecten stikstof (gebiedsbescherming) en ecologie (soortenbescherming) moeten zijn

uitgevoerd voordat een besluit kan worden genomen over het vaststellen van het bestemmingsplan Park Achterhoek.

Recente onderzoeken (lokaal en regionaal) hebben duidelijk gemaakt dat de lokale behoefte aan (regulier) bedrijventerrein groter is dan het lokale aanbod. Daarbij komt dat voor veel bedrijven geldt dat deze sterker lokaal gebonden zijn dan eerder werd gedacht. Dit laatste betekent dat de verhuisbereidheid van bedrijven naar andere delen van de Achterhoek (waar wel bedrijventerrein beschikbaar is) beperkt is. Het bedrijf Obelink Vrijetijdsmarkt BV is daar een goed voorbeeld van. De eigenaar van het voormalige COBERCO-terrein (Arrisveld BV) heeft daarom verzocht op het westelijk deel van het terrein een logistiek centrum mogelijk te maken voor Obelink Vrijetijdsmarkt BV. Dit in plaats van een invulling als gezondheidspark. Dit verzoek kan niet mogelijk gemaakt worden op basis van het nu geldende bestemmingsplan en past ook niet binnen het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Voor de dringende uitbreidingsbehoefte van Obelink Vrijetijdsmarkt BV is de komende jaren nog geen alternatieve locatie beschikbaar. Voor dit logistieke centrum is daarom een nieuw ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Uitgangspunt 2: het plangebied voor het bestemmingsplan Park Achterhoek wordt verkleind tot het perceel dat ligt tussen de ontsluitingsweg Beatrixpark en de Tuberweg.

In de zienswijzen van enkele omwonenden is aandacht gevraagd voor het aspect privacy. Zij zeggen er aan te hechten dat er een robuuste groene afscheiding wordt gecreëerd tussen hun woningen/tuinen en het te ontwikkelen gezondheidspark en vragen zij om een beperking van de bouwhoogte.

Uitgangspunt 3: het bestemmingsvlak het de bestemming 'Groen' dat grenst aan de Tuberweg wordt ter hoogte van de tuinen van deze omwonenden wordt zodanig bestemd dat het groene karakter zoveel mogelijk gewaarborgd wordt. Dit inclusief een aanpassing van het inrichtingsplan dat gekoppeld is aan een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Ook zal de bouwhoogte in een deel van het plangebied worden gemaximeerd op 10 meter.

Er zit een zekere mismatch tussen de planregels en de toelichting als het gaat om de term verblijf. Dit als het gaat om de mogelijkheden voor zorgverblijf dat niet tijdelijk is oftewel vormen van zorgwonen. Om die reden wordt de definitie van de term 'verblijf' aangescherpt en wordt een definitie voor de term 'zorgwonen' toegevoegd.

Uitgangspunt 4: het bestemmingsplan maakt (binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Park Achterhoek) zorgwonen mogelijk.

2. Wijzigingen in het bestemmingsplan

2.1. Verbeelding

- Het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan zal worden beperkt tot het terrein dat ligt ten oosten van de rondweg. Dit betekent dat het deel ten westen van de rondweg (waar nu het logistieke centrum van Obelink voorzien is), de bestaande vijver van het WRIJ en de rondweg zelf geen deel meer uitmaken van het plangebied.
- De strook groen die grenst aan de Tuberweg krijgt voor een groot deel de aanduiding 'specifieke vorm van groen – wegen en paden uitgesloten' die zowel het aanleggen van wegen en paden als de bouw van bouwwerken geheel uitsluit. Op een deel van die strook was in het ontwerp de aanduiding 'specifieke vorm van groen – beperkte bouwmogelijkheid' opgenomen. Deze komt voor een groot deel van deze strook geheel te vervallen waardoor het realiseren van (delen van) gebouwen geheel is uitgesloten.
- De bouwaanduiding 'maximale goothoogte 7,5 m' wordt vervangen door de bouwaanduiding 'maximale bouwhoogte 10 m'.

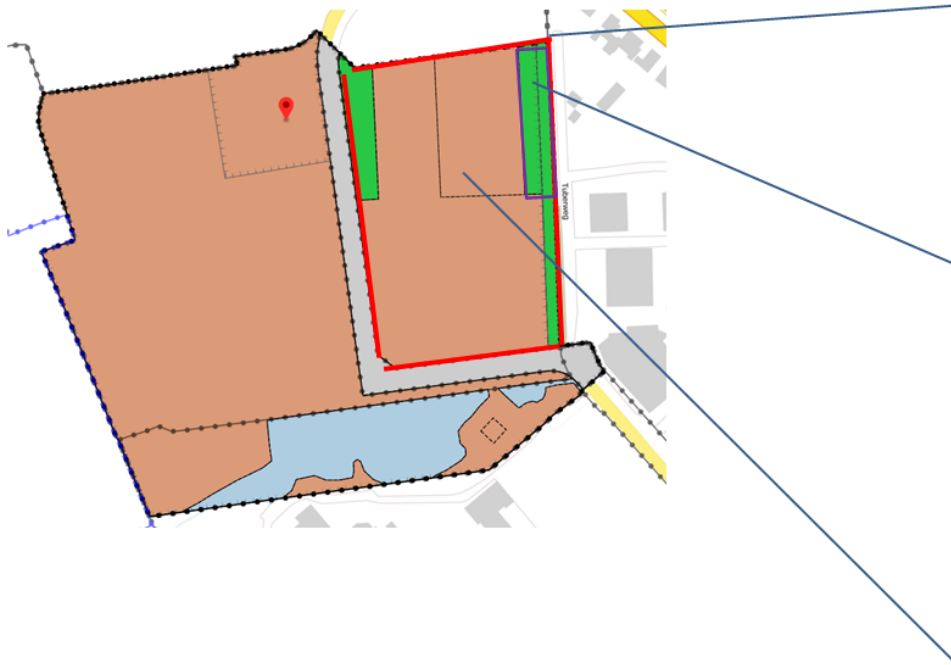
2.2. Planregels

- Begrippen artikel 1.62, de definitie van de term 'verblijf' wordt aangepast om de aansluiting tussen de toelichting en de regels verder te verduidelijken. De term 'short stay' gaat eruit en het volgende zinsdeel wordt toegevoegd 'dan wel verblijf met een permanent karakter in de vorm van zorgwonen'.
- Begrippen artikel 1.65, de definitie van het begrip wellness komt te vervallen omdat deze gebruiksmogelijkheid ook in artikel 4.1 zal komen te vervallen.
- Begrippen, artikel 1.69 wordt toegevoegd met daarin een definitie van het begrip 'zorgwonen'.
- Bestemming 'Groen', artikel 3.2.2 krijgt de volgende toevoeging: *met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wegen en paden uitgesloten' het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet is toegestaan*. Deze toevoeging zorgt ervoor dat in een groot deel van de groenstrook die grenst aan de Tuberweg het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde is uitgesloten. Deze aanduiding zal ook worden toegevoegd aan de verbeelding.
- Bestemming 'Groen', in artikel 3.1 wordt gewijzigd waarbij regels voor de aanduiding 'specifieke vorm van groen – wegen en paden uitgesloten' worden toegevoegd. Deze planregel zorgt ervoor (in combinatie met de aanduiding op de verbeelding) dat in een groot deel van de groenstrook langs de Tuberweg geen wegen en paden aangelegd mogen worden.
- Bestemming 'Maatschappelijk – Park Achterhoek', artikel 4.1 sub b, het begrip wellness komt te vervallen.
- Bestemming 'Maatschappelijk – Park Achterhoek', artikel 4.1 sub f komt te vervallen. Deze planregel had betrekking op het helikopterplatform. Dit bestaande helikopterplatform maakt geen deel meer uit van het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan.
- Bestemming 'Maatschappelijk – Park Achterhoek', artikel 4.2.1 sub b komt geheel te vervallen. Deze planregel maakte een gebouw of gebouwdeel met een hoogte van 22 meter mogelijk in een deel van het plangebied. Dat deel van het plangebied maakt echter geen deel meer uit van het vast te stellen bestemmingsplan zodat ook deze planregel kan vervallen.
- Bestemming 'Maatschappelijk – Park Achterhoek', in artikel 4.2 wordt een nieuw sublid toegevoegd met daarin een verwijzing naar de verbeelding voor wat betreft een maximale

bouwhoogte van 10 meter. Deze bouwhoogte heeft betrekking op het deel van het plangebied dat in het ontwerp een maximale goothoogte kende van 7,5 meter. Dit leidt ook tot en gewijzigde aanduiding op de verbeelding.

- Bestemming 'Maatschappelijk – Park Achterhoek', in artikel 4.3 wordt een nieuw sublid toegevoegd. Dit sublid betreft een voorwaardelijke verplichting die het uitgangspunt vastlegt dat gebouwen gasloos moeten worden uitgevoerd.
- Bestemming 'Maatschappelijk – Park Achterhoek', in artikel 4.3.1 sub a wordt tekstueel gewijzigd om zo de planregel te versimpelen en te verduidelijken. Ook het inrichtingsplan waarnaar in dit artikel wordt verwezen (en dat onderdeel uitmaakt van de planregels) is op onderdelen gewijzigd.
- Bestemming 'Maatschappelijk – Park Achterhoek', in artikel 4.3.4, de begrippen toerit en uitrit werden beiden gebruikt met dezelfde bedoeling. De term inrit is nu gewijzigd in de in het normale spraakgebruik gangbare term inrit.
- Artikel 5 Verkeer komt geheel te vervallen omdat de bestaande weg geen deel meer uitmaakt van het plangebied.
- Artikel 6 Water vervalt omdat de bestaande vijver geen deel meer uitmaakt van het plangebied.
- De artikelen 10.3 (wijziging in de bestemming Water) en 10.4 (Verkeer) komen te vervallen omdat deze bestemmingen niet meer voorkomen in het plan.
- In artikel 8.1 van het vast te stellen plan (artikel 10.1 in het ontwerp) wordt een bepaling opgenomen dat het veranderen van bestemmingsgrenzen uitsluit voor een deel van de groenstrook die grenst aan de Tuberweg (het deel met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – wegen en paden uitgesloten').
- De hiervoor benoemde veranderingen in de planregels leiden tot vernummering van diverse artikelen.
- De toelichting op het bestemmingsplan zal daar waar relevant worden aangepast op de voornoemde veranderingen van de verbeelding en de planregels.

Bijlage



Het plangebied wordt verkleind tot het deel dat binnen de met rode lijnen aangeduide gebied valt. De bestaande rondweg, het bestemmingsvlak ten westen van de rondweg en de vijver (+ oever en een bestaand bosje) vallen dus niet langer binnen het plangebied. Dit betekent ook dat het hoogteaccent van 22 meter (zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan) in zijn geheel komt te vervallen.

Het deel van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Groen' dat binnen het paarse vlak valt krijgt in zijn geheel de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wegen en paden uitgesloten'. Dit zodat wegen, inritten en paden niet zijn toegestaan in deze strook. De aanduiding 'specifieke vorm van groen - beperkte bouwmogelijkheid' komt te vervallen voor het deel dat binnen het paarse vlak valt. Dit betekent dat er geen gebouwen of delen van gebouwen mogen worden gerealiseerd in deze groenstrook. Er wordt een beplantingsplan opgesteld waarin wordt vastgelegd welke beplanting aangebracht en in stand gehouden moet worden. Dit beplantingsplan gaat deel uitmaken van een voorwaardelijke verplichting in de planregels en wordt dus juridisch bindend. Het beplantingsplan vervangt het inrichtingsplan zoals was opgenomen in de bijlagen van de ontwerp-planregels. Het nieuwe beplantingsplan zal ook gedetailleerder zijn dan het eerdere inrichtingsplan als het gaat om het type beplanting dat moet worden aangebracht.

De maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte 7,5 m' komt te vervallen voor dit vlak. In plaats daarvan wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte 10 m' opgenomen.