

Raadsvergadering van 14 november 2013.

Punt 11 Bijlage

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Sint-Michielsgestel'.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gezondheidscentrum in Sint-Michielsgestel. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en kan nu vastgesteld worden.

Inleiding:

De eigenaar van het voormalige kantoorpand van Bouwbedrijf Hurks van der Linden, Schijndelseweg 15 in Sint-Michielsgestel, heeft verzocht om medewerking aan het initiatief voor een gezondheidscentrum in het pand. Wij hebben u eerder geïnformeerd over dit initiatief en ons voornemen om medewerking te verlenen. Wij zijn van mening dat met de totstandkoming van het gezondheidscentrum een groot maatschappelijk belang is gediend.

Wat willen wij bereiken?

Het gezondheidscentrum beoogt de concentratie op één plek van eerstelijns gezondheidszorg en zal circa 17 disciplines omvatten, zoals huisartsen, apotheek, tandartsen, fysiotherapie, psychologie, logopedie, dyslexie, pedicure, diëtist en verloskundige. Het bestaande gebouw leent zich qua omvang en indeling bij uitstek voor een gezondheidscentrum. Er is een beperkte uitbreiding aan de achterzijde voorzien. De locatie is goed bereikbaar en gunstig gelegen in de buurt van de voorzieningen, waaronder het centrum en het zorgcomplex.

Het naastgelegen perceel Schijndelseweg 19 behoort eveneens tot de eigendom en zal, na sloop van de woning, ingericht worden als parkeerplaats voor het gezondheidscentrum. Het parkeren kan daardoor worden opgelost op eigen terrein in combinatie met de aan de weg aanwezige parkeerplaatsen. Het gebouw krijgt een architectonische upgrading waardoor het een kwalitatieve verbetering voor de omgeving betekent.

Wat gaan wij daarvoor doen?

Om medewerking te kunnen verlenen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'. De ter plaatse geldende bestemmingen 'Kantoor' en 'Wonen-1' staan respectievelijk geen gezondheidscentrum en parkeervoorziening toe. De bestemmingen moeten worden gewijzigd in de bestemming 'gemengd', afgestemd op het planologisch kader van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'. In de plantoelichting wordt gemotiveerd dat de toegestane functies niet strijdig zijn met de in het centrumplan toegestane functies.

Overleg

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, is het concept bestemmingsplan in vooroverleg gestuurd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Beide instanties hebben ingestemd met het plan.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 9 augustus tot en met 19 september 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is gelegenheid geboden om een schriftelijke of mondeling zienswijze in te dienen. Er is één schriftelijke zienswijze ingekomen.

Zienswijze

De zienswijze is ingekomen op 17 september 2013. De zienswijze is ontvankelijk. Onderstaand volgt de inhoudelijke behandeling van de zienswijze.

Zienswijze, onderdeel 1:

- "a. Nog maar een jaar is het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 definitief. Standvastig is dit door de gemeente(raad) als onwrikbaar zijnde verdedigd. Slechts wijzigingen konden plaatsvinden voor drie gebieden met een wijzigingsbevoegdheid.
- b. Het standpunt dat nu wordt ingenomen is dat het plan geen relatie heeft met een ander plan. Alleen al omdat het plan ligt in het gebied van het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 is er al een relatie met een ander plan. Ook in de toelichting wordt duidelijk dat hier een relatie mee is. Het standpunt dat er geen plannen zijn die een relatie hebben met het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidscentrum Sint-Michielsgestel is onjuist."

Overweging zienswijze:

a. In het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 zijn inderdaad drie gebieden opgenomen, waar na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, een ontwikkeling kan plaatsvinden. Zeker zo belangrijk is dat binnen het geldende bestemmingsplan ter plaatse van deelgebieden met een centrum- of gemengde bestemming direct uiteenlopende ontwikkelingen mogelijk zijn, zoals uitwisseling en/of toename van functies.

In het bestemmingsplan mag alleen voor die locaties, waarvan binnen 10 jaar een planwijziging is te verwachten, een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Het project aan de Schijndelseweg is niet opgenomen, omdat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan hiervoor geen initiatief of ideevorming bestond. Alleen voor de gebieden waarvoor bij de vaststelling alternatieven werden overwogen, zijn specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Nu is sprake van een concreet project voor de locatie aan de Schijndelseweg, waarvoor een onderbouwing en toereikende onderzoeken beschikbaar zijn. Vandaar dat de gemeente ervoor kiest een ruimtelijk plan in procedure te brengen.

b. Het voorliggende bestemmingsplan heeft een relatie met het ervoor geldende plan. In de toelichting is dit ook aangehaald en is geconstateerd dat ten behoeve van de realisering van het project een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

Conclusie:

De zienswijze vormt geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze, onderdeel 2:

"Toen een nieuwe locatie voor het gemeentehuis gezocht moest worden werd een ieder uitgenodigd om met ideeën voor een geschikte locatie te komen. Nu is het aantal bezoekers van het gemeentehuis niet zo groot. Als alleen gelet zou worden op het aantal bezoekers zou het zelfs weinig uitmaken waar dit staat. Voor het gezondheidscentrum ligt dit anders. Dit zal een veel groter aantal bezoekers trekken, zelfs de hele dag door. Deze bezoekers zullen ook zeer divers zijn, kinderen, jonge volwassenen en senioren. Zij zullen te voet, met de fiets, openbaar vervoer of met de auto komen. Hier is het van veel groter belang dat de keuze zorgvuldig tot stand komt. Men zou mogen verwachten dat hier een uitgebreide discussie over gevoerd zou worden waar vooral de gebruikers, de inwoners van ons dorp, hun zegje over zouden mogen doen. Niets is minder waar. Een toevallig leegkomende kantoorlocatie werd geschikt bevonden zonder dat iemand daar tot op heden iets van heeft kunnen vinden."

Overweging zienswijze:

Zorgverleners in Sint-Michielsgestel zijn reeds 8 jaar betrokken bij het opzetten van een integrale samenwerking. Onderdeel daarvan is ook een gezamenlijke huisvesting. In Sint-Michielsgestel was op voorhand evenwel geen locatie aanwezig waar het beoogd programma gedacht werd. De locatie op het terrein Kentalis is afgevalen vanwege de onzekerheid omtrent de financiering van de 2e lijnszorg bij Kentalis. Daarnaast geldt dat geen overeenstemming kon worden bereikt over de planning, het programma van eisen en de condities.

Het kantoorgebouw Schijndelseweg 15 is door de bedrijfsverplaatsing beschikbaar gekomen en uitermate geschikt voor de vestiging van het gezondheidscentrum. Dit blijkt uit:

- de bereikbaarheid;
- duurzaamheid (een bestaand gebouw wordt hergebruikt);
- kosten;
- beschikbaarheid van de voor het programma benodigde bvo;
- planning;
- de ligging nabij zorgcentrum De Beemden.

Binnen de plaatselijke gemeenschap leeft bij de aanbieders van zorg de wens deze zorg centraal aan te bieden. [REDACTED] heeft als adviseur voor de verhuurder hiervoor diverse locaties afgewogen, waarbij onder andere mogelijkheden voor huisvesting, bereikbaarheid en beschikbaarheid zijn afgewogen. Zorgaanbod is particulier. De locatiekeuze wordt dan ook ingegeven door particuliere overweging. In het bestemmingsplan is het initiatief integraal beoordeeld, waarbij naast de ruimtelijke effecten ook sectorale aspecten zijn beoordeeld. Na deze integrale afweging is door de gemeente geconstateerd dat het beoogde hergebruik van het kantoorpand door een sociaal-maatschappelijke medische voorziening, zoals een gezondheidscentrum, ruimtelijk passend is. Het voorliggende bestemmingsplan is ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een reactie te geven op het initiatief en het bestemmingsplan. Er is slechts één zienswijze ingediend. Anderen hebben geen aanleiding gevonden bezwaren kenbaar te maken.

Conclusie:

De zienswijze vormt een aanleiding tot een aanpassing van hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan door middel van het opnemen van een extra paragraaf 3.4 Locatiekeuze.

Zienswijze, onderdeel 3:

"Nu is het woord gezondheidscentrum in het verleden al meermalen gevallen. Het is een wens van de professionals die er gaan werken alsook van veel inwoners in het dorp Sint-Michielsgestel om te komen tot de realisatie van een gezondheidscentrum. De locatie van Kentalis werd genoemd. De voordelen van de veilige en ruime omgeving werden geroemd. Een praktisch voordeel was dat op dit gebied de bestemming maatschappelijke doeleinden al bestaat en er volop ruimte is. Ook de locatie van de voormalige brandweer kwam ter sprake. Een locatie met een wijzigingsbevoegdheid met ruimte voor maatschappelijke doeleinden. Een voordeel van die locatie is de centrale ligging, veilig en goed toegankelijk voor fietsers en voetgangers met volgens de geleerden voldoende parkeergelegenheid. Een bijkomend voordeel is, dat de grond in eigendom is van de gemeente, zodat er opbrengst gegenereerd kan worden en er kort geschakeld kan worden. We horen echter niets over deze locaties."

Overweging zienswijze:

De huidige locatiekeuze is primair gebaseerd op overwegingen die gemaakt worden door de initiatiefnemer (zie ook onder punt 2). Het gemeentebestuur kan via het (ruimtelijk) beleid voorkeuren uitspreken, maar is voor de uitvoering hiervan afhankelijk van initiatiefnemers. In het gemeentelijk beleid is wel uitgesproken dat behoefte bestaat aan een gezondheidscentrum, zoals aangegeven in de zienswijze, maar is geen specifieke locatie benoemd.

De locatie van de voormalige brandweerkazerne is bij de gemeente in beeld geweest voor de realisering van een gezondheidscentrum. Hiervoor bestond echter geen concreet plan en voorts was er ook geen concrete initiatiefnemer. Het gezondheidscentrum dat hier werd gedacht zou bovendien van een beduidend bescheidener omvang zijn geweest dan het actuele initiatief. De in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt ruimte voor een grondoppervlakte van maximaal 400 m² in niet meer dan 3 bouwlagen. Het beoogd programma dat momenteel wordt voorgestaan, is daarbinnen niet te realiseren. Er gelden voorts belemmeringen in verband met aanwezige monumentale bomen. Tot slot geldt in de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde dat voorzien dient te worden in de eigen parkeerbehoefte. Het wijzigingsgebied kan, gelet op het thans voorgestane programma, onvoldoende in die parkeerbehoefte voorzien.

Alternatieve locaties die in beeld zijn geweest, betreffen de "Villa", een nieuw pand in de bocht van de Schijndelseweg, als onderdeel van de stedenbouwkundige visie van het centrumplan, en het voormalige gemeentehuis. Studie heeft echter uitgewezen dat deze locaties niet geschikt zijn gebleken, vanwege het te kleine oppervlak in relatie tot het programma van eisen en de beoogde planning.

Ten aanzien van het gezondheidscentrum aan de Schijndelseweg is door [REDACTED] een voorstel gedaan waarbij een bestaand kantoorgebouw wordt verbouwd. Nieuwbouw is hierdoor niet noodzakelijk. Het bouwen kan beperkt blijven tot interne verbouwingen en een beperkte uitbreiding aan de achterzijde van het huidige kantoorgebouw. Op basis van geldende beleidsuitgangspunten, de ruimtelijke en milieueffecten, het waarborgen van de parkeerbehoefte en de integrale afweging in het juridisch-planologische spoor en de aangetoonde financiële haalbaarheid, meent het gemeentebestuur dat sprake is van een goede locatie. Naar aanleiding van de zienswijze wordt in de toelichting een bondige onderbouwing van de locatiekeuze opgenomen. Dit leidt evenwel niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Duidelijk is dat voor de locatie aan de Schijndelseweg een partij kan en gaat zorgen voor realisering van een gezondheidscentrum. Voor andere locaties zijn geen (concrete) initiatieven uitgewerkt en in ieder geval ook niet ingediend. Daarvoor bestaat, zo blijkt, geen belangstelling. Het gemeentebestuur kiest ervoor medewerking aan een concreet initiatief te verlenen in plaats van het afwachten van plannen voor andere locaties.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan door het opnemen van een extra paragraaf 3.4 Locatiekeuze.

Zienswijze, onderdeel 4:

- a. De keuze voor de locatie aan de Schijndelseweg is, gehoord de argumenten voor het vigerende bestemmingsplan, dat in 2010 werd vastgesteld en vorig jaar in 2012 onherroepelijk is geworden, merkwaardig. Zo was er in het oostelijk deel uitsluitend ruimte voor woondoeleinden. Dit deel van het centrum heeft een beheersfunctie gekregen.
- b. Op mijn gronden bijvoorbeeld wilde de gemeenteraad geen nieuwe ontwikkeling toestaan. Alleen bestaande rechten zouden worden gerespecteerd. Dit laatste is niet eens gebeurd zoals te lezen is in de procedure bij de Raad van State. Zelfs bestaande rechten zijn daar aangetast. Aan een andere invulling wilde de gemeenteraad niet meewerken.
- c. Elke uitbreiding van niet-woonfuncties zal effect hebben op bestaande mogelijkheden in het centrumgebied omdat het totaal van de oppervlakte van de niet-woondoeleinden is gesteld op 17.410 m². Er zal dus ergens anders gesneden moeten worden. Het voordeel voor de een is een nadeel voor de ander. Dit plan raakt mijn persoonlijk belang direct in nadelige zin."

Overweging zienswijze:

a. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' was het vrijkomen van het kantoorpand Schijndelseweg 15 nog niet voorzien, zodat er toen de bestemming kantoorfunctie aan is toegekend conform bestaand gebruik. Na het vrijkomen van het gebouw mag van het gemeentebestuur worden verwacht dat zij, vanuit een oogpunt van duurzaam ruimtegebruik, serieuze initiatieven afweegt en medewerking verleend indien deze passend zijn binnen het algemeen ruimtelijk beleidskader van rijk, provincie en gemeente. Dat betekent dat altijd moet worden gekeken naar hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende locaties, voordat nieuwe locaties kunnen worden ontwikkeld. Het project aan de Schijndelseweg betreft een aantal sociaal-maatschappelijke medische voorzieningen en is een particulier initiatief. De locatiekeuze hiervan wordt ingegeven door actueel beschikbare locaties en particuliere overwegingen, zie ook onder punt 2.

De uitgangspunten van het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 blijven overigens onveranderd. De uit te werken bestemming Wonen op het aangrenzende binnenterrein (tussen Petrus Dondersplein, Spijt en Schijndelseweg) blijft bestaan, nu het gezondheidscentrum binnen een bestaand gebouw met een kantoorbestemming wordt gerealiseerd. De woonfunctie voor het oostelijk deel van het binnenterrein wordt behouden. Er is geen aanleiding tot andere planvorming; evenmin is sprake van ontwikkelingen die conflicteren.

b. Ter plaatse van de genoemde gronden van reclamant is er ruimte voor ander gebruik, zoals bijvoorbeeld door uitwisseling/verandering van functies. Dat de vastgestelde bestemmingsregeling aanvaardbaar is en gebaseerd op een zorgvuldige onderbouwing, blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. Alle aspecten die destijds inzake die gronden zijn ingebracht tegen het vastgestelde bestemmingsplan, zijn door de Raad van State ongegrond verklaard. De gemeenteraad respecteert de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. De bestemmingsregeling voor die gronden maakt geen deel uit van deze procedure.

c. In het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 is in de toelichting een onderbouwing opgenomen ten aanzien van de toelaatbaarheid van functies in relatie tot de marktruimte en de benodigde parkeerruimte. Dit is vertaald in een bestemmingsregeling, met een onderscheid per deelgebied. Per deelgebied met een centrum- of gemengde bestemming blijven de geboden ontwikkelingsmogelijkheden onverkort gehandhaafd.

Voor de locatie aan de Schijndelseweg geldt dat deze locatie wordt onttrokken aan het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010. Ten aanzien van de nu voorziene ontwikkelruimte (een gezondheidscentrum) geldt dat indien initiatiefnemer ter plaatse van reclamant tot ontwikkeling van een gezondheidscentrum had willen overgaan ook een afzonderlijke planologische procedure doorlopen had moeten worden.

De randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het pand aan de Schijndelseweg zijn evenwel gebaseerd op de uitgangspunten in het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010. Dit betekent dat de ontwikkeling alleen mogelijk is indien dit onder andere niet leidt tot een toename van de parkeerdruk. De ontwikkeling voorziet primair in het parkeren op eigen terrein en leidt daarmee niet tot een toename van de parkeerdruk. Ook is in de regels nog steeds het maximum aantal m2 kantoor en dienstverlening vastgelegd.

In het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel' zijn twee percelen met een bestemming 'Kantoor' aanwezig. Perceel Schijndelseweg 15 wordt nu aan dit bestemmingsplan onttrokken. Het resterende perceel Schildershof 2 beschikt niet over de juridisch-planologische bouw mogelijkheden om de vrijkomende bvo's kantoor te benutten in de omvang als voor het perceel Schijndelseweg 15. Dit betekent dat er geen relevant aanvullend kantooroppervlak mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'. Voorts geldt het volgende. Kantoren zijn regulier niet op koopavond en zaterdag geopend, waarmee ook geen aanvullende parkeerdruk ontstaat. Door reclamant is op geen enkele wijze concreet aangetoond dat er een parkeertekort ontstaat en in welke omvang.

In het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' is binnen de bestemmingen 'Centrum' opgenomen dat maatschappelijke voorzieningen niet zijn toegestaan. De maatschappelijke voorziening binnen het voorliggende plan tast daarmee de juridisch-planologische mogelijkheden binnen het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' niet aan.

Voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening is in de regeling binnen het voorliggende bestemmingsplan 'gezondheidscentrum Sint-Michielsgestel' bovendien opgenomen dat deze voorzieningen alleen gerealiseerd mogen worden indien wordt voorzien in voldoende parkeerruimte. Naar aanleiding van de zienswijze zal de regeling worden aangescherpt. In de bestemmingsomschrijving wordt in plaats van afzonderlijk onder a 'een gezondheidscentrum' en onder 'd maatschappelijke voorzieningen' opgenomen: 'a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een gezondheidscentrum'. In de specifieke gebruiksregels wordt de formulering onder punt c aangevuld met de zinsnede 'op eigen terrein, met dien verstande dat ten hoogste 3 parkeerplaatsen buiten het perceel zijn toegestaan'. De tabel wordt eveneens aangepast.

1 maatschappelijke voorzieningen

functie	aantal parkeerplaatsen
a. een gezondheidscentrum	minimaal 1,8 per behandelkamer
b. apotheek	minimaal 2,6 per 100 m2 bvo
c. overige maatschappelijke voorzieningen	minimaal 1,5 per 100 m2 bvo

2 kantoor (zonder balie)

functie	aantal parkeerplaatsen
kantoor (zonder balie)	minimaal 2,1 per 100 m2 bvo

3 kantoor (met balie)

functie	aantal parkeerplaatsen
dienstverlening (kantoor met balie)	minimaal 2,7 per 100 m2 bvo

Op de verbeelding zal het bouwvlak voorts strak rond het beoogde initiatief worden gelegd. De beoogde beperkte uitbreiding van afgerond 107 m2 aan de achterzijde van het gebouw is noodzakelijk, zodat alle beoogde zorgverleners zich in één gebouw kunnen clusteren.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van artikel 3 (lid 3.1 en 3.3) van de regels, een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan (bouwvlak) en een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4, paragraaf 4.3.2, hoofdstuk 5, paragraaf 5.4 en hoofdstuk 6, paragraaf 6.3.1).

Zienswijze, onderdeel 5:

"Merkwaardig is de conclusie in 4.3 .1. dat de realisering van een gezondheidscentrum goed past binnen de algemene uitgangspunten in de structuurvisie. Er is daar nergens gesproken over ruimte voor een gezondheidscentrum. In het oostelijk deel zou slecht ruimte zijn voor woningbouw. De functie van dit deel is verder de beheersfunctie. Dit staat haaks op de conclusie in 4.4 van de toelichting."

Overweging zienswijze:

De wens woningbouw te realiseren, onder andere in het oostelijk deel van het centrumplan, is ook een onderdeel van de structuurvisie. Het geldend bestemmingsplan voorziet daarin door aan gronden ten

noorden van het geprojecteerde gezondheidscentrum een uit te werken woonbestemming toe te kennen. Het wonen sec is echter geen 'exclusief' realisatieaspect van de structuurvisie.

In de Structuurvisie 2025 is de realisering van een gezondheidscentrum niet letterlijk genoemd. Wel is, zoals in de toelichting van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is aangehaald, in de structuurvisie de ambitie uitgesproken zorg te dragen voor dorpscentra die voldoen aan de maatschappelijke en economische behoeften van de bewoners. Zoals geconcludeerd in het ontwerpbestemmingsplan is de beoogde realisering van een gezondheidscentrum, waar diverse sociaal maatschappelijke en medische zorgvoorzieningen zijn gecombineerd passend binnen deze ambitie.

In paragraaf 4.4 is geconcludeerd dat het project past binnen het geldende beleid. Het beleidskader staat realisering van het project niet in de weg. Het project is binnen het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Gelet op de opgenomen motivering en afweging, wordt het voorliggende bestemmingsplan hiervoor vastgesteld. Naar aanleiding van de zienswijze zal deze conclusie worden aangevuld met deze constatering.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze, onderdeel 6:

"In 4.3.2. staat bij de toetsing aan het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 dat het wenselijk is dat maatschappelijke en dienstverlenende functies zich in het centrum kunnen vestigen dan wel ontwikkelen. Verder staat er: De aanwezigheid en omvang van de maatschappelijke functies worden niet door de markt gereguleerd. Dit lijkt me onjuist. Dit is wel gereguleerd in het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010. Er zijn namelijk maxima opgenomen die fors worden overschreden. Er zijn markttechnisch en vanuit het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 bezwaren tegen inwisseling van bepaalde functies. Motivering voor de inwisseling en de locatiekeuze is volstrekt onvoldoende en strijdig met het vigerend bestemmingsplan."

Overweging zienswijze:

Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen geldt dat geen ontwikkelruimte is opgenomen. Mede om deze reden is het opstellen van een afzonderlijk bestemmingsplan noodzakelijk. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 5.

Voorts wordt overwogen dat de 'markt' niet bepalend is voor maatschappelijke voorzieningen in een centrumgebied, zoals een kerk, medisch centrum, scholen of vergelijkbare voorzieningen. Uitwisseling van functies voor met name detailhandel wordt in het centrumgebied wel door de markt bepaald. De aanvaardbaarheid van maatschappelijke voorzieningen is onder meer afhankelijk van parkeerruimte. Uit onderzoek blijkt dat er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Conclusie:

De zienswijze leidt, behoudens de wijzigingen benoemd onder punt 5, niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze, onderdeel 7:

"Opmerkelijk is te lezen dat de maximaal toegestane hoogte volgens het bestemmingsplan 8 meter is terwijl de bebouwing 9,5 meter hoog is. De huidige bebouwing is gebouwd in strijd met het vigerend bestemmingsplan. De regels lijken verder niet consistent met die van het vigerend plan."

Overweging zienswijze:

Gebouwen is dat de goot- en bouwhoogte onjuist zijn weergegeven in het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010'. Het kantoorgebouw is volgens bouwvergunning gerealiseerd. Deze goot- en bouwhoogte worden in het thans voorliggende plan op de werkelijke situatie afgestemd.

De regels van het bestemmingsplan Gezondheidscentrum Sint-Michielsgestel zijn afgestemd op het onherroepelijke bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010. Wel is ervoor gekozen de regeling zoveel mogelijk toe te snijden op de beoogde ontwikkeling en aanvullende ontwikkelruimte niet op te nemen. Ook bouw mogelijkheden voor aan- en uitbouwen zijn daarom niet overgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van de goothoogte in 7 meter op de verbeelding van het bestemmingsplan en tot aanpassing van hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze, onderdeel 8:

"Verder wordt gesproken over een beperkte uitbreiding van het vloeroppervlak van circa 2 keer 100 m², dus 200 m². Daar wordt op andere plaatsen veel moeilijker over gedaan. Dit brengt de totale bedrijfsvloeroppervlakte op minstens 2.300 m², met zelfs mogelijkheden tot 3.300 m² door de forse toename van het bouwvlak terwijl in de berekeningen voor het vigerend bestemmingsplan met 950 m² gerekend is. Er zal elders dus fors moeten worden ingeleverd hetgeen tot persoonlijke schade zal leiden."

Overweging zienswijze:

Op de verbeelding is inderdaad een ruimer bouwvlak opgenomen. In de specifieke gebruiksregels is echter opgenomen dat de oppervlakte voor kantoren en dienstverlening is beperkt tot maximaal 950 m². Alleen voor maatschappelijke voorzieningen wordt extra ruimte geboden. Die wordt nergens in het centrumgebied in mindering gebracht. Dat is ook niet nodig, omdat in het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 binnen de gronden met de bestemmingen Centrum ook geen ruimte voor maatschappelijke voorzieningen is toegekend. Op de gronden van reclamant zijn geen maatschappelijke functies toelaatbaar gesteld. Ook de toegekende ontwikkelingsruimte voor andere functies blijft onaangetast. Immers die gronden dan wel de regeling van het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 maken geen deel uit van deze herziening.

Het ruimere bouwvlak, zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan Gezondheidscentrum Sint-Michielsgestel is opgenomen, wordt afgestemd op de bestaande situatie plus de benodigde uitbreidingsruimte van afgerond 107 m². De verbeelding wordt derhalve gewijzigd. Indien in de toekomst uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is, zal dat te zijner tijd op zijn merites worden beoordeeld.

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan afgestemd op de bestaande situatie en de beoogde 107 m² uitbreidingsruimte.

Zienswijze, onderdeel 9:

"De bestaande bedrijven op het binnenterrein gaan ontsluiten op de Spijt. Deze weg is totaal ongeschikt voor tractoren, containervrachtwagens en opleggers. Vroeger stond er een verkeersbord met B-weg en een maximale breedte. Het weghalen van dit bord maakt een weg niet ineens geschikt voor dergelijk vrachtverkeer. De streekbus komt niet meer door de Spijt bij een verkeersomleiding, maar nu zou je wel tractoren, containervrachtwagens en opleggers hier over laten ontsluiten. Het zal niet veiliger worden voor de vele ouderen en scholieren die dagelijks van de Spijt gebruik maken. Dit wordt in het ontwerp bestemmingsplan gebagatelliseerd met de opmerking dat beide bedrijven weinig verkeer genereren.

Wat te denken als de ontwikkeling van het binnenterrein gaat plaatsvinden. In de huidige situatie kan al het bouwverkeer dan via de inrit van [redacted] plaatsvinden. Als het gezondheidscentrum eenmaal is gerealiseerd is het binnenterrein alleen nog toegankelijk via de Spijt. Dan zal heel wat zwaarder verkeer dan de voornoemde voertuigen naar het binnenterrein moeten kunnen komen."

Overweging zienswijze:

Ten aanzien van de bestaande bedrijfsterreinen geldt dat uitdrukkelijk sprake is van een tijdelijke situatie; deze bedrijven zijn namelijk feitelijk wegbestemd en een deel van de bedrijfsvoering van bedrijven op het binnenterrein is al gestaakt / verplaatst. De resterende bedrijfsactiviteiten zullen op termijn ook worden beëindigd. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat ontsluiting van het bedrijfsterrein direct ten noorden van het gezondheidscentrum via het perceel van het gezondheidscentrum op de Schijndelseweg is toegestaan, dus conform de bestaande situatie.

Wanneer wordt overgegaan tot de ontwikkeling van het binnenterrein (tussen Petrus Dondersplein, Spijt en Schijndelseweg) is nu niet aan de orde. Over het eventuele bouwverkeer van het binnenterrein zijn geen afspraken gemaakt. Voor de afwikkeling van (bouw)verkeer zullen te zijner tijd passende maatregelen kunnen worden getroffen. Het binnenterrein kan blijvend vanaf diverse locaties worden ontsloten en/of verspreid. De twee in/uitgang aan Spijt komen hiervoor in aanmerking en de in/uitgang van

De Beemden. De in/uitrit van de locatie Schijndelseweg 17 is hiervoor nooit in beeld geweest. Het is overigens wel een optie die bij de genoemde besluitvorming in overweging kan worden genomen. Dat zal te zijner tijd zelfstandig worden beoordeeld.

Conclusie:

De toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 3, paragraaf 3.1 en hoofdstuk 5, paragraaf 5.4) wordt aangepast met betrekking tot de ontsluiting van het direct ten noorden van het gezondheidscentrum gelegen bedrijfsterrein.

Zienswijze, onderdeel 10:

"Aangezien de uitbreiding groter is dan de genoemde 100 m² is archeologisch onderzoek vereist."

Overweging zienswijze:

De uitbreiding van het pand bedraagt (grondoppervlak) na aanpassing van het bouwplan net iets meer dan 100 m² (107 m²). Gezien het archeologisch beleid van de gemeente is aan het perceel een passende archeologische dubbelbestemming toegekend. De potentiële archeologische waarden zijn daarmee afdoende veilig gesteld. Deze dubbelbestemming betekent dat voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch (bureau)onderzoek wordt uitgevoerd en dat zo nodig maatregelen worden getroffen ingeval archeologische vondsten worden verwacht / aangetroffen. Dit kan zijn in situ of ex situ. Gezien de beperkte oppervlakte van de uitbreiding (afgerond 107 m²) wordt niet verwacht dat dit leidt tot een onuitvoerbaar bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze vormt aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5, paragraaf 5.1).

Zienswijze, onderdeel 11:

"De cultuurhistorische bebouwing wordt aangetast doordat de lintbebouwing wordt onderbroken en het karakter van het woonlint wordt aangetast."

Overweging zienswijze:

Het initiatief is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Geconcludeerd is dat het project past binnen de omgeving. De Schijndelseweg is aangewezen als historisch bebouwingslint. De karakteristiek van dit bebouwingslint is dat er sprake is van gevarieerde wegprofielen. De bebouwing is wisselend van karakter. Er is een grote diversiteit wat betreft stijl, kleur en materiaal. Voorts is op diverse plaatsen nieuwbouw gepleegd. De locatie waar nu de vestiging van het gezondheidscentrum wordt voorgestaan is ook een voormalig nieuwgebouwd kantoorgebouw, waarvoor nu een andere functie is gevonden. De te slopen woonbebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde. Het kenmerkend straatprofiel wordt niet onevenredig aangetast; er is immers reeds sprake van wisselende profielbreedten en dat beeld wordt niet aangetast. Verder zijn ter plaatse geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Realisering van het project resulteert niet in een aantasting van de (cultuurhistorische) omgeving.

Conclusie:

De zienswijze vormt aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5, paragraaf 5.2).

Zienswijze, onderdeel 12:

"De eindconclusie bij 5.3.3. zal nog wel geen eindconclusie zijn omdat de resultaten van het onderzoek nog niet bekend zijn."

Overweging zienswijze:

De resultaten van het aanvullend bodemonderzoek zijn bekend. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het project. De toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan worden aangevuld met de resultaten van het bodemonderzoek.

Conclusie:

De toelichting (inclusief de bijlagen) van het bestemmingsplan (hoofdstuk 5, paragraaf 5.3) wordt op dit onderdeel aangepast.

Zienswijze, onderdeel 13:

"Over het verkeer wordt licht gedacht. Een gezondheidscentrum leidt tot een grote verkeerstoename. Op de ene plaats wordt gerekend met 950 m2 kantoorruimte omdat dit daar goed uitkomt, elders wordt met 2.127 m2 kantoorruimte gerekend omdat dit tot een grotere aftrek van verkeersbewegingen leidt. Een kwestie van creatief boekhouden. Dit nieuwe verkeer zal tot problemen leiden omdat in de toekomst volgens redenering van de gemeente de intensiteit van het verkeer fors toeneemt. Wat te denken van de veiligheid van de overstekende fietsers naar het gezondheidscentrum."

Overweging zienswijze:

In het verkeersonderzoek is in de huidige (kantoor)situatie uitgegaan van circa 2.127 m2 bruto vloeroppervlak. Voor de verkeergeneratie in de toekomstige situatie zijn daarbij algemeen aanvaardbare kentallen uit de CROW-publicatie 317 toegepast per behandelkamer en voor de bij het gezondheidscentrum behorende apotheek. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de herontwikkeling van het bestaande kantoorpand circa 1.000 mvt per werkdag omvat en niet leidt tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Schijndelseweg.

Conclusie:

Aanpassing van het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze niet noodzakelijk.

Zienswijze, onderdeel 14:

- "a. Niet duidelijk is waarom de 15 parkeerplaatsen die er al zijn aan het gezondheidscentrum mogen worden toegekend. Deze zijn elders ook al meegerekend. Op momenten van een maximale parkeervraag zal dit kunnen leiden tot onwenselijke situaties aan een ontsluitingsweg.
- b. De piekmomenten zijn er ook op de vrijdagmiddag en dan is de parkeervraag voor het gezondheidscentrum niet beperkt tot 10%. De krapte van de parkeerruimte zal groter worden."

Overweging zienswijze:

- a. In de toelichting is beschreven dat de minimale parkeervraag van het gezondheidscentrum 64 parkeerplaatsen bedraagt. Op het eigen terrein worden 58 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent dat 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn benodigd. In de huidige situatie bevinden zich voor het kantoorgebouw en het perceel Schijndelseweg 19 ca. 8 parkeerplaatsen. De bestaande parkeervraag neemt met 2 parkeerplaatsen af nu een woning aan het plangebied wordt onttrokken. Met de 58 parkeerplaatsen op eigen terrein en de bestaande parkeerplaatsen voor het bestaand kantoorgebouw en het perceel Schijndelseweg 19 wordt voldaan aan de minimale parkeervraag. De paragraaf parkeren wordt aangevuld c.q. verduidelijkt met het vorenstaande. Overigens geldt ook het volgende. De door reclamant aangehaalde 15 parkeerplaatsen zijn voorts niet betrokken in de algemene parkeerbalans zoals die voor het bestemmingsplan 'Centrum Sint-Michielsgestel 2010' is opgesteld.
- b. Voor een gezondheidscentrum geldt op basis van de CROW-publicatie 317 kencijfers parkeren en verkeersgeneratie een piekbelasting van 100% op werkdagen in de ochtenduren. Voor de middag geldt een piekbelasting van 75%; 's avonds 0%. Nu een minimale parkeervraag geldt van 64 parkeerplaatsen en 61 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, geldt in de middagen dat geen parkeerruimte in de openbare ruimte is benodigd (parkeervraag bedraagt 48 parkeerplaatsen). Uit het parkeeronderzoek behorend bij het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 blijkt dat de piekmomenten in de parkeervraag liggen op vrijdagavond en zaterdag, niet op vrijdagmiddag. Zoals gesteld, de parkeervraag van het gezondheidscentrum wordt op de door reclamant gestelde vrijdagmiddag volledig gesitueerd op eigenterrein ondergebracht en ontstaat als gevolg van de ontwikkeling geen krapte in de bestaande parkeerruimte in het centrum. De paragraaf parkeren wordt aangevuld c.q. verduidelijkt met het vorenstaande.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de toelichting (hoofdstuk 5, paragraaf 5.4) van het bestemmingsplan.

Zienswijze, onderdeel 15:

"De toename van het verkeer is zoals geschetst groter dan in het ontwerpbestemmingsplan staat. De grens van wat akoestisch toelaatbaar is, is al bereikt. Toename zal tot overschrijding leiden. Ook de verkeersstromen zullen in de nieuwe situatie flink wijzigen. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk ook ten behoeve van de toevoeringen."

Overweging zienswijze:

De ontwikkeling leidt tot een toename van het verkeer op de Schijndelseweg. Deze verkeerstoename kan leiden tot een significante toename van de geluidsbelasting (>1,5 dB) op de bestaande woningen langs deze weg, het zogenaamde uitstralingseffect van de ontwikkeling. Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. Als vuistregel wordt gehanteerd dat indien sprake is van een intensiteit toename van $\geq 25\%$ ten gevolge van de ontwikkeling onderzoek naar het uitstralingseffect wordt uitgevoerd. Bij een toename van de verkeersomvang met minder dan 25% is er namelijk sprake van een geluidstoename van minder dan 1 dB. Dat is niet hoorbaar voor het menselijk gehoor. Op basis van alleen de autonome groei (exclusief ontwikkeling gezondheidscentrum, inclusief voortgezet gebruik van het pand als kantoor) is voor de Schijndelseweg een verkeersintensiteit bepaald van 7.590 mvt/etmaal. De ontwikkeling kent een verkeersgeneratie van circa 990 mvt/etmaal (werkdag). Ten opzichte van de autonome toekomstsituatie (waarbij het voormalige gebruik als kantoor wordt voortgezet) leidt de ontwikkeling van het gezondheidscentrum tot een verkeerstoename van circa 13% en is daarmee substantieel lager dan 25%. Verder akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De ontwikkeling van het gezondheidscentrum leidt daarom niet tot een significante verslechtering van het akoestisch klimaat.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanvulling van de toelichting (hoofdstuk 5, paragraaf 5.5) van het bestemmingsplan.

Zienswijze, onderdeel 16:

"De luchtkwaliteit zal verslechteren, ook op de toevoerwegen. Niet duidelijk is wat het effect van de verkeerstoename is omdat een verkeersonderzoek zoals in het centrumplan is gedaan hier niet is uitgevoerd."

Overweging zienswijze:

Op basis van de kentallen zijn de verkeersproductie en attractie berekend en daarmee de toename van de verkeersstroom. Geconcludeerd is dat deze toename gering is en geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg heeft.

Conclusie:

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze, onderdeel 17:

"Mijn voorlopige conclusie is dan ook dat door de verkeerstoename de parkeernormen, de toegestane grenzen van de akoestische norm en luchtkwaliteit zullen worden overschreden."

Overweging:

Verwezen wordt naar de overwegingen onder punt 14, 15, 16.

Conclusie:

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze, onderdeel 18:

"Mijn conclusie is dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan een opportunistisch stuk is. Het mist het doel van de ruimtelijke ordening. De uitgangspunten en uitleg van regels staan soms haaks op de uitgangspunten en regels van het recent vastgestelde centrumplan. Door de gekozen locatie verdwijnen de uitgangspunten volledig uit beeld en zijn berekeningen niet meer van toepassing. Met een dergelijk grootschalige verandering is in het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 geen rekening gehouden. Slechts wijzigingen binnen de wijzigingsbevoegdheid kunnen binnen het huidige bestemmingsplan gerealiseerd worden. Dit gelegenheidsplan treedt fors buiten de kaders van het centrumplan. Dit heeft direct nadelige gevolgen voor het gebruik van mijn gronden. Het plan kan niet goedgekeurd worden en dient te worden teruggetrokken."

Overweging zienswijze:

De constatering dat alleen wijzigingen binnen de wijzigingsbevoegdheid binnen het geldende plan gerealiseerd kunnen worden is correct. Dit laat echter onverlet dat de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om een bestemmingsplan vast te stellen voor een ontwikkeling, die ruimtelijk en maatschappelijk gezien gewenst en aanvaardbaar is. Om deze reden is ook een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gestart voor realisering van het gezondheidscentrum. Zoals in het bestemmingsplan is gemotiveerd en naar aanleiding van de zienswijze onder de punten 1 t/m 17 nader is overwogen, zijn geen moverende redenen aanwezig om af te zien van de beoogde herontwikkeling van het kantoorgebouw. Door reclamant is ook geen onderbouwing overlegd waaruit blijkt dat de onderzoeksresultaten onjuist zijn of van onjuiste gegevens is uitgegaan. Reclamant heeft geen kwantificering verstrekt van de stellingen die in de zienswijze naar voren zijn gebracht.

Conclusie:

De zienswijze geeft op dit aspect geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Mogelijke reactieve aanwijzing door provincie

Overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet de vaststelling van het bestemmingsplan, indien er wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, worden bekend gemaakt zes weken na de vaststelling. Deze termijn is bedoeld om de provincie de gelegenheid te geven van een zogenaamde "reactieve aanwijzing". Het ligt niet in de verwachting dat de provincie hiervan gebruik zal maken, gelet op de vooroverlegreactie van de provincie en de aard van de wijzigingen die bij de vaststelling zijn opgenomen. Wij stellen daarom voor de provincie te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van de vaststelling.

Gebruikte ondergrond

Conform het Besluit ruimtelijke ordening wordt gemeld dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan GBKN – 2013 als ondergrond is gebruikt.

Wat gaat het kosten?

De kosten van onder andere het bestemmingsplan en de procedure en het treffen van voorzieningen door de gemeente worden via een anterieure overeenkomst voor rekening genomen door de initiatiefnemer. Om deze reden is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel college:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Sint-Michielsgestel' gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen.

- | | | |
|-----------------|---|--|
| Interactiviteit | : | Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform de procedurevoorschriften in de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. |
| Procedure | : | Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan dan om voorlopige voorziening (schorsing) worden gevraagd. Het plan kan na vaststelling worden ingezien op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl . |

De Crisis- en herstelwet is niet van toepassing op dit plan.

- | | | |
|----------------------|---|--------|
| BTW-compensatiefonds | : | N.v.t. |
|----------------------|---|--------|

- Kostendekking : De kosten van het bestemmingsplan en de procedure komen via een
antérieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.
Eventuele planschade kan worden verhaald via de
planschadeverhaalsovereenkomst.
- Toets aanbestedingsnota : N.v.t.
- Advies OR : N.v.t.
- Geheimhouding gewenst : N.v.t.
- Voorstel : Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Sint-Michielsgestel'
gewijzigd vast te stellen, conform het bijgevoegde concept-besluit.

Sint-Michielsgestel, 15 oktober 2013
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit
2. Wijzigingen en aanpassingen ingevolge
gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Gezondheidscentrum Sint-Michielsgestel.

Ter inzage:

Dossier bestemmingsplan

Alleen ter inzage voor raadsleden:

N.v.t.

Ambtelijke coördinatie:

Afdeling:

Ontwikkeling

Behandeld door:

Tel.: