

Notitie over de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4'

Inzage ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Balkbrug, herontwikkeling Coevorderweg 2-4' lag vanaf donderdag 20 oktober 2022 zes weken ter inzage. Dat is gepubliceerd in het huis-aan-huis-blad De Toren en in het Gemeenteblad. Wij hebben één zienswijze ontvangen. Over de zienswijze zijn nadien op 8 februari en 23 maart (bestuurlijke) gesprekken gevoerd met de indiener van de zienswijze (Plaatselijk Belang) respectievelijk op 16 februari met de ontwikkelaar (Kroon BV) van het plan Coevorderweg 2 en 4. Op 28 februari heeft er ook een gesprek plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, de zorgpartij die in de 24-uurs zorg voor mensen met dementie wil voorzien, vertegenwoordigers van Plaatselijk Belang en de gemeente. Hieronder hebben wij de zienswijze samengevat en van commentaar voorzien.

Samenvatting zienswijze

1. De zienswijze is afkomstig van het Plaatselijk Belang Balkbrug. PB geeft aan dat de dorpsvisie Balkbrug 2025 (uit 2017) in haar ogen leidend is voor Balkbrug. De concentratie bij de plannen voor de locatie op de letterlijke tekst van de Visie Dorpschart 2020 vindt zij onterecht.
2. Het PB is blij met het invullen van de kwadranten rond de kruising. Maar men is ook kritisch op de concrete plannen en de samenhang van alle plannen in het dorp. Om verstandige keuzes te maken omtrent woningbouw is een integrale visie op de totale problematiek nodig. Het PB is van mening dat men hierover op dit moment onvoldoende wordt meegenomen. Het lijkt er op dat de gemeente voorrang geeft aan projectontwikkelaars. Wat betreft het nu voorliggende plan heeft men een aantal opmerkingen.
3. De prijsklasse van de koopappartementen is geen prijsklasse voor starters, er wordt al meer gebouwd in een hogere prijsklasse. Voor de jonge starter zouden er kleinere en betaalbare appartementen (50 of 60 m²) moeten komen.
4. De zorgaanbieder is een onbekende partij uit het westen van het land. Navraag bij de plaatselijk aanbieders heeft uitgewezen dat die het aantal van 16 patiënten te klein vinden om kwalitatieve en financieel haalbare zorg te leveren. Dat baart zorgen over de duurzaamheid van deze invulling.
5. Volgens de dorpsvisie (2017) is er wel behoefte aan 24-uurszorg voor inwoners van Balkbrug voor verschillende doelgroepen. Zoals ouderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen hetzij vanwege (beginnende) dementie, hetzij vanwege lichamelijke beperkingen. Dat vraagt andere huisvesting en organisatie van zorg dan 2 woongroepen voor 16 ouderen met dementie zoals in het plan wordt weergegeven.
6. Deze locatie is voor 24-uurszorg ongeschikt. Men wijst nogmaals op de wens om bouwplannen in Balkbrug op elkaar af te stemmen. Over enige tijd komt de locatie van de CNS-school beschikbaar en daar zou 24-uurszorg bv. veel beter passen.
7. Er lijkt ook behoefte te zijn aan appartementen voor jongeren met (licht) verstandelijke beperkingen die daar een vorm van begeleid wonen vinden.
8. Uit voorgaande punten vraagt het PB zich af of het onderzoek naar de zorgbehoefte wel voldoende is geweest voor de vraag in Balkbrug. Men is zich ervan bewust dat de vergrijzing ook Balkbrug niet zal overslaan en dat het tempo daarvan wel eens groter zal zijn dan we vijf jaar geleden verwachtten. Maar toen al in de dorpsvisie heeft men gepleit voor zorgwoningen, 24-uurszorg én woonruimte voor jongeren. Daar komt in de Hardenbergse woningbouwplannen, en ook in dit plan, niets van terecht.

9. Het hele ontwerp lijkt duidelijk te zijn gericht op alleen de financiële prikkel: 12 appartementen voor de directe winst en een woonzorg voorziening voor 16 mensen met dementie voor langjarige huuropbrengst.
10. Het voorstel voldoet niet aan de intentie van de dorpschartvisie voor dit kwadrant: ruimte voor ontmoeting, informatie en zorg. De vraag naar horeca op die plek is doorgegeven aan de ontwikkelaar die beloofde daar serieus naar te gaan kijken. Dat is onvoldoende gebeurd.
11. Door alleen appartementen daar te realiseren wordt de hele noordzijde van het kruispunt woongebied. Een min of meer gesloten inrichting zorgt niet voor openheid en/of ontmoeting. De verbinding van de twee zijden van het kruispunt valt weg, de bakker, de drogist en de kapper komen geïsoleerd te liggen. Overigens is er met de bakker nog helemaal geen contact geweest over dit plan en dat lijkt het PB geen goede zaak.

Reactie gemeente

1. Op basis van de dorpsvisie 2017 heeft PB een focusgroep aan het werk gezet met als opdracht de dorpsvisie voor het dorpschart nader uit te werken. De focusgroep heeft via werkplaatsessies en met ondersteuning van 't Oversticht samen met de gemeente en provincie, alsmede bewoners en ondernemers, de Visie Dorpschart 2020 opgesteld. De ontwikkelaar van het plan voor de Coevorderweg 2 – 4 heeft aan de sessies deelgenomen. De Visie Dorpschart is eind 2020 door de focusgroep aan het college van burgemeester en wethouders overhandigd waarbij door de focusgroep is uitgesproken dat die hopelijk via een vruchtbare samenwerking tot een prachtig dorpschart zal leiden. Het college heeft vervolgens besloten de Visie Dorpschart te gebruiken als één van de toetsingskaders bij plannen voor de kwadranten. Op basis van de visie heeft ontwikkelaar Kroon een principeverzoek bij het college ingediend voor de realisatie van "reguliere" appartementen en zorgappartementen. Het college heeft met het verzoek ingestemd en de ontwikkelaar de ruimte gegeven om een plan uit te werken. Op basis van het plan is een ontwerp bestemmingsplan gemaakt.
2. Net als PB is de gemeente blij met de invulling van de kwadranten en de opnieuw gemaakte kruising. De Dorpsvisie 2025 (uit 2017), de Visie Dorpschart (2020) en de nieuwe kruising zijn een belangrijke stimulans voor de eigenaren van de kwadranten om op eigen locatie te herontwikkelen. De Jumbo heeft inmiddels een omgevingsvergunning voor een nieuwe, moderne supermarkt en start dit voorjaar met de bouw. De firma Beverwijk heeft een omgevingsvergunning voor 9 appartementen en is op 22 maart gestart met de verkoop, de al meerdere jaren leegstaande horecapanden op de Coevorderweg 2 – 4 worden gesloopt en vervangen door 16, 24-uurs zorgappartementen en 12 "reguliere" appartementen voor de verkoop. En tenslotte is de gemeente ook met eigenaren van de zuidwestkwadrant in gesprek om te onderzoeken of een integrale herontwikkeling – met een gevarieerd programma - mogelijk is. In het ontwerp bestemmingsplan voor de Coevorderweg 2-4 is als bestemming woongebied, wonen en zorgwoningen inclusief maatschappelijke voorzieningen opgenomen. In de programma's voor de kwadranten wordt samenhang nagestreefd. Maar niet alleen tussen de kwadranten maar ook met andere woningbouwlocaties in Balkbrug dient samenhang te zijn. Dat is een terechte constatering van PB. Mede daarom is begin 2022 opnieuw een woningbouwconvenant tussen de gemeente en PB getekend. Daarnaast zijn er in het afgelopen jaar vele ambtelijke en bestuurlijke overleggen met PB geweest waarbij woningbouwontwikkelingen – maar ook andere zaken – veelvuldig besproken zijn. Vanuit de gemeente is toegezegd dat met PB gesproken wordt over een integraal woningbouwprogramma voor Balkbrug. Dat betreft niet alleen de kwadranten maar ook het WVG gebied en mogelijk de locatie van de CNS basisschool die vrijkomt op het moment dat de nieuwe locatie voor de CNS school en de Prinses Margrietschool is bebouwd. In 2023 gaat de gemeente met PB in gesprek over concrete programmering van de woningbouw in geheel Balkbrug. Het eerste gesprek heeft in februari plaatsgevonden.

3. Naar aanleiding van dezelfde opmerking van PB in december 2021 is het plan aangepast waarbij de appartementen kleiner zijn geworden, om ze zodanig ook betaalbaar en voor een bredere doelgroep bereikbaar te maken. Het plan bevat 3-kamerappartementen van gemiddeld 75 tot 80 m² (voorheen ca. 90 m²). Het plan Beverwijk – zoals aangegeven inmiddels in de verkoop - omvat grote appartementen (plan Beverwijk ca. 100 m² en groter) en zal zich daarmee ook in een andere prijsklasse begeven. Op 6 september 2022 heeft de ontwikkelaar een inloop voor Balkbrug georganiseerd. Op basis van reacties van geïnteresseerde bezoekers en marktadvies van de makelaar is ontwikkelaar Kroon positief over de verkoop van de 12 appartementen.
4. De initiatiefnemers voor de zorgappartementen voor mensen met dementie bestaat uit een samenwerking tussen Carendis, PGVZ en Mondria. Carendis heeft twee kleinschalige zorgcomplexen in Alphen aan de Rijn en Maarn. PGVZ is een zorgverlener uit Kampen die zich naast wijkverpleging en thuiszorg ook richt op kleinschalige complexen, Mondria is een adviesbureau uit IJsselmuiden, gespecialiseerd in de zorgsector en werkt voor meerdere zorgverleners. Met zorgpartij Carendis spelen zij sinds enkele jaren in op de groeiende vraag naar kleinschalige woonzorgvoorzieningen voor o.a. mensen met dementie. Carendis is bezig met het ontwikkelen van meerdere locaties die gaan opereren onder een eigen naam. De locatie in Balkbrug krijgt straks ook een eigen naam.
5. Uit gedane navraag bij plaatselijke grote zorgaanbieders blijkt dat het aantal van 16 eenheden te klein is voor deze grote partijen omdat zij zich richten op meer grootschalige voorzieningen. Dat zegt echter niets over de kwaliteit van zorg en de financiële haalbaarheid van een kleinschalige voorziening. Er zijn zorgaanbieders die zich juist richten op kleinschalige voorzieningen en er zijn zorgaanbieders die bewust kiezen voor grootschalige voorzieningen. Carendis en PGVZ richten zich bewust op betaalbare kleinschalige zorgvoorzieningen met kwalitatief hoogwaardige zorg. Verschillende zorgdoelgroepen binnen een kleinschalige voorziening als deze is niet werkbaar en haalbaar. Voor een dorp als Balkbrug is een kleinschalige voorziening de enige mogelijkheid om 24-uurszorg te realiseren.
6. De initiatiefnemers van de kleinschalige voorziening voor mensen met dementie, vinden de locatie zeer geschikt. De ligging in het dorpshart geeft volgens de initiatiefnemers reuring en levendigheid. Het gaat daarbij niet alleen om de zorgvoorziening en haar bewoners en medewerkers maar natuurlijk ook om de 12 koopappartementen. De initiatiefnemers geven aan dat er geen sprake van een min of meer gesloten inrichting. De cliënten kunnen straks binnen het gebouw “dwalen” en kunnen gebruik maken van de met hagen en laag hekwerk afgeschermd tuin rondom het gebouw. Voor de invulling van dergelijk relatief kleinschalige locaties met een beperkt aantal eenheden moeten keuzes gemaakt worden. Een combinatie van doelgroepen is niet haalbaar. Bovendien zal bij bepaling van een woningbouwprogramma voor geheel Balkbrug ook bepaald moeten worden waar andere doelgroepen voor (24-uurs) zorgwonen een plek kunnen krijgen. Wellicht is daar de locatie van CNS ook geschikt voor als deze over een aantal jaren beschikbaar komt. Alleen Coevorderweg 2 – 4 is volstrekt onvoldoende om de geprognostiseerde woonvormen in regio west een plek te geven. Zie onderstaande tabel uit het onderzoek van Companen.

Tabel 3.2: Gemeente Hardenberg. Prognose woonvormen 65-plushuishoudens (2018-2038), bandbreedte saldo naar regio's

	Kern	Noord	Zuid	West	Totaal gem.
Regulier wonen	675-810	430-515	275-330	640-765	2.020-2.420
Geclusterd wonen (zonder zorg)	65-135	40-85	25-55	65-125	195-400
Geclusterd wonen (zorg nabij)	65-150	40-95	25-60	60-140	190-445
Geclusterd wonen (24-uurszorg)	50-60	30-40	20-25	50-55	150-180
Woonzorg dementie	75-80	45-50	30-35	70-75	220-240

Bron: Nza, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Provincie Overijssel, bewerking Companen.

De locatie Coevorderweg 2 – 4 kan daar slechts deels in voorzien. Er zijn meer locaties in West nodig. Deze locatie is nu juist een mooie start. Ontwikkelaar Kroon en zorgpartij Carendis hebben met elkaar overeenstemming over de realisatie van de 24 uren zorg voor mensen met dementie. Wordt de locatie niet bestemd voor maatschappelijke voorzieningen dan zal 24 uren zorg voor mensen met dementie de komende jaren geen plek in Balkbrug krijgen terwijl de behoefte in Balkbrug er is en alleen maar toeneemt. Gevolg is dat deze doelgroep in andere plaatsen opgevangen moet worden.

7. Er is juist uitgebreid en zeer specifiek voor deze locatie gekeken naar de behoefte/voldoende vraag. Meerdere onderzoeken vanuit zowel gemeente (Companen), het zorgkantoor alsmede adviesbureau (Mondria) liggen daaraan ten grondslag. De onderzoeken zijn tijdens het maken van de plannen met PB gedeeld.
8. Het ontwerp is gebaseerd op de Visie Dorpshart uit 2020. Uiteraard is het daarbij wel van belang dat het plan financieel haalbaar is, hetgeen onder de huidige marktomstandigheden uitdagender is geworden. Zonder financieel haalbaar plan komt er niets van de grond en zal de locatie Coevorderweg 2 – 4 verder verloederen.
9. De aanleiding voor herontwikkeling van de locatie is dat horeca op deze plek in Balkbrug niet meer werkt. Horeca is voor dit kwadrant niet in de Visie Dorpshart 2020 benoemd (wel in de dorpsvisie uit 2017) Eventueel kleinschalige horeca (uitbreiden) ligt veel meer voor de hand op de locatie van de bakker, zoals genoemd in de Visie Dorpshart. De suggestie van PB om alsnog deze mogelijkheid voor de Coevorderweg 2 – 4 te onderzoeken is door de ontwikkelaar opgevolgd. Er is contact gezocht met meerdere lokale bedrijfsmakelaars waar deze vraag is neergelegd. Daar wordt bovenstaande onderstreept. Horeca aan de zuidkant van de Zwolseweg is kansrijker dan aan deze kant van het dorp, ook volgens de bedrijfsmakelaars. Bovendien is er geen enkele ondernemer geweest die zich heeft gemeld voor kleinschalige horeca. Op het toekomstig parkeerterrein bij de Jumbo is een plek bestemd voor onder andere daghoreca. Concrete invulling is nog niet bekend. Bij de integrale herontwikkeling van de zuidwestkwadrant is horeca één van de functies die onderzocht wordt. Mogelijk is daar ook plek voor andere initiatieven zoals bijvoorbeeld een toeristisch informatiepunt. Maar uiteindelijk staat of valt alles bij een ondernemer die er brood in ziet om een horecavoorziening te exploiteren.
10. Er is veelvuldig contact geweest met de direct aanwonenden van het plan. Daarnaast is er door de ontwikkelaar op 6 september 2022 een inloopbijeenkomst georganiseerd met een erg goede opkomst, waarbij een ieder zijn/haar mogelijkheid heeft kunnen aangrijpen om een reactie op het plan te geven.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.