



Gemeente Epe

Nota inspraak en overleg
Bestemmingsplan “Zorgcentrum Klarbeek”
NL.IMRO.0232.EPE011ZCKlarbeek-VOB1



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Inspraakreacties	3
3. Overlegreacties	6

1. Inleiding

De voorliggende “Nota inspraak en vooroverleg” bevat de verantwoording van de binnengekomen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Zorgcentrum Klaarbeek”. Het voorontwerp bestemmingsplan “Zorgcentrum Klaarbeek” voorziet in de juridisch-planologische regeling ten behoeve van de voorgenomen herstructurering van zorgcentrum Klaarbeek te Epe.

Met ingang van 4 juli 2012 heeft het plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe. Het bestemmingsplan is bovendien via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal in te zien. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verstuurd naar de Inspectie Leefomgeving en Transport, provincie Gelderland, en het waterschap Veluwe.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn er geen inspraakreacties ingediend. Eén dag na de termijn is een gezamenlijke inspraakreactie ontvangen van enkele omwonenden.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn 2 overlegreacties ingediend. Van de binnengekomen overlegreacties is in hoofdstuk 3 een samenvatting opgenomen, inclusief een gemeentelijke reactie.

2. Inspraakreacties

Mevrouw J. Weemhof - van der Sluis, Zwartelandstraat 34, 8162 HD Epe 2012-26993.

De inspraakreactie is ingediend namens de bewoners van Zwartelandstraat 34, 36, 38, 40 en 42 Epe. De termijn van de ter inzage legging was van 4 juli tot en met 14 augustus 2012. De inspraakreactie is gedateerd op 15 augustus 2012 en ontvangen op 15 augustus 2012.

Aangezien er geen envelop aanwezig is in het archief is de brief waarschijnlijk afgegeven of in de brievenbus gedaan zonder envelop. De inspraakreactie is niet ondertekend.

De inspraakreactie is buiten de termijn ingediend en niet ondertekend en is derhalve niet ontvankelijk. De inspraakreactie gaat over algemene onderwerpen, er wordt wel een reactie gegeven op deze onderwerpen.

Samenvatting reactie

- a. Algemeen. In het voorontwerp worden "oude" en "nieuwe" ontwerpen c.q. tekeningen door elkaar gebruikt waarbij de tekst vaak niet overeenkomt het ontwerp, c.q. gewenste nieuwe situatie. Insprekers verzoeken het voorontwerp nader te onderzoeken op achterhaalde en/of foutieve informatie en het plan te actualiseren.
- b. Parkeren. In het voorontwerp is een parkeerterrein aan de westkant van het zorggebouw getekend c.q. gepland welke wordt ontsloten via de Zwartelandstraat. Volgens het plan is parkeren daar bestemd voor werknemers en bezoekers en heeft een capaciteit van 28 auto's. Insprekers vindend deze ontwikkeling bezwaarlijk en dringen er op aan om een andere locatie te vinden voor deze parkeerplaats. Met name de ontsluitingen via de Zwartelandstraat is onacceptabel voor insprekers. De leefbaarheid wordt aangetast door verkeer (stank, geluid en verkeersveiligheid) en vooral de Roggestraat en Zwartelandstraat worden zwaarder belast dan nu het geval is. Dit is in strijd met het GVVP waarmee gewaarborgd moet worden dat de leefbaarheid in de woonkernen minimaal gehandhaafd blijft. Het is niet duidelijk hoeveel de verkeerstoename is omdat de in het plan opgenomen berekeningen niet actueel zijn. Niet duidelijk is welke activiteiten er aan de westzijde van het zorggebouw gaan plaats hebben. Ook is niet duidelijk welke functies er in het zorggebouw komen en of deze invloed hebben op de verkeersbewegingen. Alle overige parkeerplaatsen zijn aan de oostkant van het zorgcomplex gelegen. Daar bevindt zich de hoofdingang van het zorggebouw en ten zuiden daarvan het appartementencomplex (24 units). In totaal zijn er volgens de richtlijnen 84 parkeerplaatsen nodig binnen het plangebied. Er zijn in het voorontwerp 95 parkeerplaatsen ingetekend. Dat houdt in dat er binnen het plan een overschot is van 11 parkeerplaatsen. Naast het feit dat de aanleg van parkeerplaatsen geld kost is onnodige verharding niet gewenst in verband met verdroging van de bodem. Gezien bovengenoemde argumentatie is het logischer om van de 28 parkeerplaatsen er 11 te laten vervallen en het restant (17 parkeerplaatsen) toe te voegen aan het parkeerterrein aan de voorzijde van het zorggebouw en appartementencomplex (hoofdingang). Beide ingangen zijn dan via de Enkweg, Korenstraat, Roggestraat en Jagerstraat te bereiken. Dit is gelijk aan de huidige ontsluiting van de "oude" Klaarbeek. Om aan de voorzijde extra ruimte voor 11 parkeerplaatsen mogelijk te maken is het wellicht mogelijk om een daar geplande speelruimte te verplaatsen naar de beoogde parkeerplaats aan de Zwartelandstraat. Hierdoor ontstaat een spreiding van kleine speelruimtes binnen de wijk waardoor de leefbaarheid binnen de wijk -voor met name gezinnen met jonge kinderen- verbeterd. Misschien te combineren met een jeu-de-boules baan voor de bewoners van het zorgcentrum en appartementen.
- c. Bouwhoogte. Het huidige bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 9 meter toe. De geplande hoogte in het voorontwerp bedraagt voor het zorggebouw 12 meter en voor het appartementencomplex 14 meter. Deze hoogtes passen niet binnen de aanwezige bebouwing in de wijk en zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan Epe-zuid. Gezien de locatie van de gebouwen -met in het bijzonder het zorgcomplex- veroorzaakt dit een aantasting van het woongenot door aantasting van ons uitzicht. Dit geldt overigens ook voor andere bewoners aan met name de Roggestraat. Insprekers verzoeken u een bouwhoogte van maximaal 9 meter aan te houden.

Reactie gemeente

- Ad a. Algemeen. Het plan voor een nieuw zorgcentrum Klaarbeek is al geruime tijd in ontwikkeling. Het klopt dat er diverse varianten voor de bouw bekeken zijn. In de toelichting zijn enkele tekeningen opgenomen om aan te geven hoe het huidige geplande ontwerp is ontstaan. De voor de herziening van het bestemmingsplan benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd in 2008. De in de bijlagen opgenomen onderzoeken zijn in 2011/2012 geactualiseerd en aangepast aan het laatst bekende ontwerp. In de onderzoeken zijn inderdaad nog "oude" afbeeldingen en situaties opgenomen. Echter de conclusies van de onderzoeken zijn wel toepasbaar op het bestemmingsplan. Het gaat hier om een globaal bestemmingsplan met een flexibele planregeling. Dit betekent een minder gedetailleerde opzet van het plan. Het feit dat er gegevens in staan die nu niet meer van toepassing zijn (zoals het dempen van de vijver) is niet van invloed op de conclusies.
- Ad b. Parkeren. De hoofdentree van het zorggebouw is gepland aan de oostzijde. Aan de westzijde van het zorggebouw komt ook een ingang voor personeel en bevoorrading. Om de parkeerdruk te spreiden is het gewenst om ook bij deze ingang enkele parkeerplaatsen te realiseren.
- Ook het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geactualiseerd door middel van een oplegnotitie (zie bijlage 6 van de toelichting). In de toelichting wordt in hoofdstuk 3.5 en 3.6 ingegaan op de verkeersaspecten. Daarbij is uitgegaan van het indicatieve programma zoals dit is weergegeven in hoofdstuk 4.2 van de toelichting. Op dit moment zijn er geen plannen om een praktijk voor fysiotherapie of kinderdagverblijf in het zorggebouw te huisvesten. Het huisvestingsprogramma biedt hier geen ruimte voor. Het aantal van 84 parkeerplaatsen is bepaald op basis van de CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) normen. Het aantal van 95 parkeerplaatsen op het terrein van Woonzorg Nederland is inclusief enkele bestaande parkeerplaatsen nabij de aanleunwoningen aan de oostkant van het plangebied. De aanleunwoningen vallen buiten het plangebied, maar de parkeerplaatsen liggen wel op terrein van Woonzorg Nederland. Er is dus geen ruimte om parkeerplaatsen te schrappen.
- De speeltoestellen zijn gepland op een perceel grond dat eigendom blijft van de gemeente Epe. De speeltoestellen vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Epe en kunnen om die reden niet op het terrein van Woonzorg Nederland geplaatst worden. Alhoewel het idee van insprekers sympathiek is, kunnen de speelvoorzieningen niet aan de westzijde van het zorggebouw geplaatst worden. Er is ondermeer gekozen voor de oostzijde omdat de speeltoestellen daar goed in het zicht liggen en de bewoners dan vanuit het restaurant zicht hebben op de speelvoorzieningen.
- Ad c. Bouwhoogte. Voor het woongebouw is een bouwhoogte van maximaal 14 meter opgenomen. Er is een woongebouw gepland met maximaal 4 bouwlagen voor 24 appartementen. Vier bouwlagen inclusief technische ruimte leidt tot een benodigde hoogte van maximaal 14 meter. Voor het nieuwe zorggebouw is de toegestane bouwhoogte 12 meter. In het bestemmingsplan Epe zuid is voor het huidige zorggebouw een maximale bouwhoogte van 18 meter. In eerdere ontwerpen werd uitgegaan van vijf bouwlagen voor het zorgcentrum. Stedenbouwkundig gezien was dit acceptabel. Mede naar aanleiding opmerkingen van omwonenden bij een eerdere presentatie van het plan, is er nu voor gekozen om de bouwhoogte van het zorggebouw terug te brengen naar drie bouwlagen, in één gebouw. Daarbij is een maximale bouwhoogte van 12 meter benodigd. Insprekers verwijzen naar een toegestane bouwhoogte van 9 meter in het geldende bestemmingsplan Epe zuid, deze bouwhoogte geldt echter alleen voor de aanbouw voor het huidige zorgcentrum. Zoals hiervoor opgemerkt is voor het huidige zorgcentrum een bouwhoogte van 18 meter toegestaan. Wij begrijpen dat het uitzicht voor insprekers wijzigt. Wij hebben echter het belang van een nieuw zorgcentrum afgewogen tegen het belang van omwonenden waarbij het uitzicht wijzigt. Wij hechten aan de vernieuwing van zorgcentrum Klaarbeek.

Door de nieuwbouw op een naastgelegen locatie wordt voorkomen dat de bewoners twee keer moeten verhuizen. Daarbij wordt het nieuw zorgcentrum lager dan het huidige zorgcentrum en blijft de tuin met de huidige vijver zoveel mogelijk gehandhaafd. Het is niet mogelijk om een bouwhoogte van 9 meter aan te houden. Dit zou betekenen dat de oppervlakte van het zorgcentrum aanzienlijk zou toenemen. Deze toename gaat ten koste van het groengebied. Stedenbouwkundig gezien is het niet wenselijk om de locatie compleet te bebouwen.

Conclusie

De inspraakreactie is niet ontvankelijk en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

3. Vooroverlegreacties

1. Vooroverlegreactie van Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC APELDOORN 2012-25567

Samenvatting reactie

Het waterschap heeft geen opmerkingen of aanvullingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Vooroverlegreactie van Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem.

Samenvatting reactie

De provinciale afdelingen hebben waardering voor de modernisering van het zorgaanbod die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Wel hebben zij een opmerking over de uitwerking in het bestemmingsplan ten aanzien van het provinciaal belang al neergelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3).

In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is in artikel 3 bepaald dat ruimtelijke plannen dienen te passen in het KWP3.

De afdelingen hebben geconstateerd dat vorengenoemd beleid niet goed is verwerkt in het plan. Hoewel het plan is gericht op herstructurering van het zorgaanbod maakt het wonen zonder zorgindicatie mogelijk. Dit betekent dat het binnen de bestemmingen zoals die in het voorontwerp zijn opgenomen mogelijk is woningen op de reguliere woningmarkt te brengen. Hiermee komt de gemeente Epe boven het aantal woningen uit dat is toegestaan op grond van de bestaande afspraken.

Het vervangen van bestaande onzelfstandige wooneenheden door zelfstandige in het kader van differentiatie van het zorgaanbod is een ontwikkeling waar de afdelingen geen bezwaar tegen hebben. In de regels van het bestemmingsplan dient echter wel gewaarborgd te worden dat de te bouwen woningen alleen met zorgindicatie kunnen worden bewoond en dat deze niet op de reguliere woningmarkt beschikbaar kunnen komen.

De afdelingen adviseren vorenstaande opmerkingen te verwerken in het plan.

Reactie gemeente

De gemeente waardeert de positieve reactie van de provinciale diensten.

Het bestemmingsplan voorziet in de planologisch juridische regeling om nieuwbouw mogelijk te maken voor het huidige zorgcentrum, inclusief 24 huurwoningen. Het huidige zorgcentrum voldoet niet meer aan de huidige wettelijke eisen. Daarnaast voldoet het niet meer aan de woonwensen en zorgwensen van ouderen.

Het huidige zorgcomplex omvat 106 zorgappartementen en 42 aanleunwoningen. De aanleunwoningen blijven gehandhaafd.

Het nieuwe zorgcentrum wordt een zorgcentrum met een zorgdeel en een woondeel. Er zijn 32 verpleeghuisplaatsen (zware zorg) gepland, 45 2-kamer woningen voor lichte zorg en 24 zelfstandige huurwoningen. De huidige 106 zorgappartementen worden dus vervangen door 101 zorgappartementen voor zware en lichte zorg en zelfstandige huurwoningen.

De zorgplaatsen krijgen de bestemming "gemengd", de zelfstandige huurwoningen krijgen een woonbestemming.

De initiatiefnemer van dit plan is Woonzorg Nederland. Woonzorg Nederland is een landelijk werkende woningcorporatie, gespecialiseerd in huisvesting voor ouderen en mensen met een beperking. Zij ontwikkelen, bouwen en beheren woonvormen met een aanbod aan dienstverlening en zorg voor senioren, in nauw overleg met lokale partners.

De centrale overheid is voornemens om de financiering van de zorgplaatsen vanuit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) te wijzigen op termijn. De kosten voor zorg worden gesplitst van de kosten voor bewoning, de zogenaamde huurcomponent zal geen deel meer uitmaken van de AWBZ. Mede om die reden kiest de gemeente er voor om de bestemming "gemengd" toe te kennen aan het zorgcomplex. Binnen deze bestemming valt ook het gebruik als woning. Het plan past binnen de ontwikkelingen zoals die vanuit de centrale overheid worden voorbereid ten aanzien van de AWBZ.

De gemeente Epe is aangesloten bij de regio Stedendriehoek voor wat betreft de regionale woningbouwprogrammering. Het KWP 3 voor de Stedendriehoek geeft voor de het Gelderse deel van de Stedendriehoek een behoeftekader aan van een netto toevoeging van 8.500 woningen. Binnen de regio zijn op bestuurlijk niveau afspraken gemaakt ten aanzien van de verdeling van nieuw te bouwen woningen tussen de deelnemende gemeentes. Het plan voor zorgcentrum Klaarbeek maakt deel uit van deze afspraken.

De gemeente is van mening dat dit plan past binnen de KWP 3 en de voor de Stedendriehoek gemaakte afspraken. De gemeente acht de voorwaarde dat de geplande woningen alleen aangeboden worden aan huurders met een indicatie voor zorg voldoende geborgd door het feit dat Woonzorg Nederland, een gecertificeerde zorginstelling, als rechtspersoon optreedt in de verhuur van de woningen. Zij ziet dan ook geen noodzaak een voorwaarde voor zorgindicatie in de planregels van het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast zijn de ontwikkelingen in de AWBZ zodanig dat opname in de planregels van een zodanige voorwaarde in de nabije toekomst kan leiden tot ongewenste effecten. De centrale overheid wil de voorzieningen uit de AWBZ beperken. Er bestaan plannen om de drie lichtste zorgzwaartepakketten uit de AWBZ te halen. Door een indicatiestelling in de planregels op te nemen kan het zijn dat een doelgroep die wel zorg nodig heeft niet meer in aanmerking komt voor een woning in het plangebied. Dit is niet wenselijk.

Wél zal in de toelichting verduidelijkt worden voor welke doelgroep de woningen bestemd zijn. Vooralsnog zijn dat personen met een indicatie voor zorg.

Bovendien past het plan binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Epe (zie de toelichting in het bestemmingsplan). In deze visie is voor het plangebied een woonzorgzone gewenst. In het Structuurplan is aangegeven dat de zorginstellingen de komende jaren ingrijpende veranderingen ondergaan. Er wordt meer onderscheid gemaakt tussen intra- en extramurale voorzieningen. Een deel van de wooneenheden wordt omgezet in extramurale voorzieningen. Ouderen krijgen hierbij de beschikking over een zelfstandige woonruimte. Dit vergroot het woongenot en bevordert de eigen, zelfstandige woon- en leefomgeving. In de woonzorgzone bevinden zich woningen die specifiek voor de doelgroep geschikt zijn. De woningen binnen de woonzorgzone bij een zorgcentrum bieden een beschermd/beschut woonklimaat met een accent op het aspect veiligheid. Dit laatste komt meer tot uiting in dienstverlening en welzijn, mogelijk aangevuld met verzorging of verpleging. Gedacht wordt aan huismeesterdiensten, ouderenadvisering, dienstenpakket (wonen-plus arrangement) en sociaal-recreatieve functies in een centrale ontmoetingsruimte.

Omdat niet alle hiervoor genoemde functies onder een AWBZ zorgindicatie vallen acht de gemeente het niet wenselijk om via de planregels van het bestemmingsplan een indicatiestelling op te nemen.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. In de toelichting wordt verduidelijkt dat de woningen vooralsnog bestemd zijn voor personen met een zorgindicatie. Tevens wordt in de toelichting het onderdeel 2.3.2 Structuurplan Epe uitgebreid met een passage over de woonzorgzone.