

Raadsvoorstel

Waalre, 18 augustus 2020

Vergaderdatum	: 15 september 2020
Voorstelnummer	: 2020-50
Zaaknummer	: 99373
Portefeuillehouder :	: Wethouder A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: Thomas Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre.
Grondslag raadsbesluit	: Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad

Voorgesteld besluit:

1. Het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre.

Voorstel

1. Het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Reeds sinds 2016 is de gemeente met een aantal zorgondernemers (2 huisartsen, een apotheker en een medische fysiotherapeut) in gesprek over een geschikte locatie voor de realisatie van een gezondheidscentrum in Waalre Dorp. Initiatiefnemers wensen vanuit een toekomstbestendige en efficiënte bedrijfsvoering samen te werken vanuit 1 centrale locatie.

Het college heeft in dit kader verschillende principebesluiten genomen waarover uw raad in 2018 middels de raadsinformatieavond van 30 augustus 2018 is geïnformeerd. Vervolgens heeft uw raad begin 2019 de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling naast sporthal Hoeveland plaats kon vinden.

Medio 2019 heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende 4 weken ter inzage gelegen en heeft een informatieavond plaatsgevonden. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 juni tot 5 augustus 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnen gekomen.

Beoogd resultaat

De realisatie van een gezondheidscentrum in Waalre dorp op de locatie naast sporthal Hoeveland.

Argumenten

1.1 De realisatie van een gezondheidscentrum is passend binnen de door uw raad vastgestelde uitgangspunten.

In januari 2019 heeft uw raad de ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld. Onderdeel van dit besluit was tevens de opdracht aan uw college om het voorkeursalternatief verder uit te werken in een bestemmingsplan en dit in procedure te brengen. Een voorontwerp bestemmingsplan heeft reeds vorig jaar ter inzage gelegen. Recentelijk heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen waartegen geen zienswijzen zijn ingediend. Het ontwerp kan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Realisatie van een gezondheidscentrum is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk

De gronden naast sporthal Hoeveland hebben de bestemming 'Sport' (bestemmingsplan Waalre, 2013). Het realiseren van een gezondheidscentrum is niet mogelijk binnen deze bestemming. Het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan is aldus noodzakelijk. Door het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in de benodigde wijziging.

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd

De wet (Wro) bepaalt dat een gemeente verplicht is om bepaalde kosten in rekening te brengen bij de ontwikkelende partijen in het exploitatiegebied. Artikel 6.12 Wro stelt dat

de gemeenteraad hiertoe een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Omdat de gemeente zelf eigenaar is van de grond en de vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor een waardevermeerdering van de grond is het kostenverhaal anderszins gewaarborgd. Aanvullende afspraken aangaande planschade en fondsafdrachten zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de zorgondernemers. Het vaststellen van een exploitatieplan door de gemeenteraad is als gevolg niet meer nodig.

Kanttekeningen

1.1 de JOP en de inrichting van het openbaar gebied maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet alleen in de wijziging van de bestemming op het perceel dat wordt verkocht aan de zorgondernemers. Ondanks dat de herinrichting van de openbare ruimte uitvoerig is besproken in de raad, staat deze los van de juridische procedure van het bestemmingsplan. Natuurlijk maakt deze wel onderdeel uit van het totale project. De afspraken zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst zijn, na heronderhandeling van de financiële uitgangspunten, vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze uitgangspunten worden momenteel uitgewerkt in een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan wordt u te zijner tijd aangeboden in combinatie met een verzoek om een uitvoeringskrediet.

De werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de locatie, waaronder begrepen het verwijderen van de JOP en voetbalkooi én het terugplaatsen van een nieuwe speelvoorziening met JOP zijn passend binnen het vigerende bestemmingsplan Waalre uit 2013. Voor deze werkzaamheden hoeft geen aanvullend krediet te worden aangevraagd omdat dit kan worden gedekt door het reeds ter beschikking gestelde voorbereidingskrediet. Dit om ervoor te zorgen dat er zo snel mogelijk na het verwijderen van de oude voetbalkooi een nieuwe voorziening met JOP kan worden geplaatst. De invulling van de speelvoorziening is tot stand gekomen middels een proces van burgerparticipatie. Zowel de wensen van de (hang)jeugd als de kinderen op de school zijn meegenomen in het proces.

Kosten en dekking

De kosten voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het bouwrijp maken van de locatie worden gedekt door het voorbereidingskrediet wat door uw raad beschikbaar is gesteld.

Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst met de zorgondernemers zijn afspraken met betrekking tot duurzaamheid opgenomen voor wat betreft de bouw. Hierbij geldt dat de het gebouw zal voldoen aan de normen zoals gesteld in het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen (GPR 10-7-8-8-8). Ook bij de inrichting van het openbaar gebied zal duurzaamheid aandacht krijgen door bijvoorbeeld materiaalkeuze, het toepassen van LED-verlichting en duurzame inrichting van openbaar groen en (afval- en hemel)watersysteem. Tevens wordt onderzocht of met de herinrichting van het openbaar gebied en de aanleg van een hemelwaterriool ook de sporthal kan worden afgekoppeld van het (vuil water) riool.

Burgerparticipatie

De ontwikkeling van een gezondheidscentrum, wat mogelijk zal worden gemaakt met dit bestemmingsplan, past binnen de kaders en uitgangspunten zoals vastgesteld door uw

raad. Via de binnen een bestemmingsplanprocedure gebruikelijke mogelijkheden heeft eenieder kunnen reageren op de plannen. Het plan heeft als voorontwerp en als ontwerp ter inzage gelegen en er heeft een informatieavond plaatsgevonden. Tevens zijn de belanghebbenden rechtstreeks geïnformeerd en heeft een aankondiging van het plan in de Schakel en in de Staatscourant gestaan.

Communicatie

Het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen wordt gepubliceerd in de Staatscourant, de Schakel en op de website. Het vastgestelde plan wordt tevens op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. De omwonenden krijgen schriftelijk bericht van de gemeente over het besluit.

Kernboodschap

De gemeenteraad heeft het ontwerp bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre ongewijzigd vastgesteld.

Vervolprocedure en planning

Na uw besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, de Schakel en op internet waarna het opnieuw 6 weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van beroep bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is na de beroepstermijn van 6 weken het bestemmingsplan onherroepelijk.

Direct na vaststelling van het plan kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de locatie.

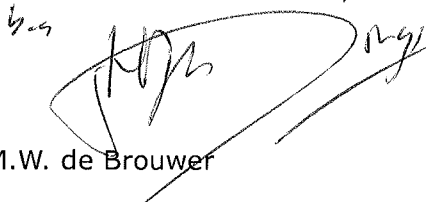
Met de zorgondernemers is afgesproken dat de omgevingsvergunning reeds wordt getoetst voorafgaand aan het onherroepelijk worden van het bestemmingplan zodat deze meteen kan worden verleend zodra het bestemmingsplan in werking treedt. Na verlenen van de vergunning kan worden gestart met de bouw. Naar verwachting is dat eind van dit jaar. Gedurende deze periode zal tevens het inrichtingsplan gereed komen waarna dit aan uw raad wordt aangeboden. Na een geschatte bouwtijd van ca anderhalf jaar kan worden gestart met het woonrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

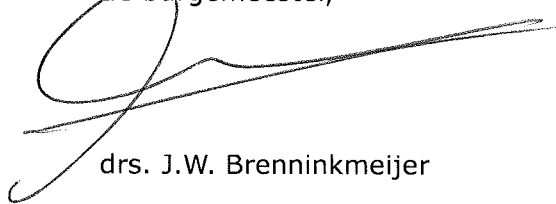
Ontwerp bestemmingsplan Gezondheidscentrum Waalre

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de waarnemend secretaris,


M.W. de Brouwer

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer