

Gemeente Winterswijk

t.a.v. de heer M. Hollander

t.b.v. de algemene raadscommissie

Per e-mail ingezonden (griffie@winterswijk.nl)

Ingen, 6 april 2020.

Uw Kenmerk : Uw mail d.d. 26 maart 2020 'Behandeling raadsvoorstel nota van
uitgangspunten Park Achterhoek'

Ons kenmerk : RDB 20200330 – Inspraakreactie Park Achterhoek 001

Onderwerp : Inspraakreactie n.a.v. concept zienswijzenota

Geachte Commissie,

Voor mij, de heer mr. J.R. Dobbelsteijn Bisschops kantoorhoudende te (4031 MB) Ingen aan het Dr. A.R. Holplein 1, is verschenen de heer J.T.G. Brus (hierna: inspreker) wonende te (7101 AT) Winterswijk aan de B. Stegemanstraat 44 – I met het verzoek hem in opgeloste kwestie (juridisch) bij te staan. Inspreker kiest domicilie te mijn kantore.

Voorgeschiedenis

Op 10 november 2018 heeft de heer mr. I. van Os, namens inspreker een zienswijze ingediend in verband met de ter inzagelegging van het Ontwerpbestemmingsplan Park Achterhoek.

Op 26 maart 2020 ontving inspreker de 'Nota Zienswijzen Park Achterhoek' per post, gevolgd door een mail van dezelfde datum met daarin de mededeling dat de Commissievergadering niet doorgaat maar dat schriftelijk 'ingesproken' kan worden.

Inspraakreactie

De initiële zienswijzen (zie 2.5 van de zienswijzennota) zijden inspreker zijn door de voorgestelde planwijziging en het tijdsverloop strikt genomen achterhaald, reden om via onderhavige schriftelijke inspraakreactie de belangen van inspreker onder uw aandacht te brengen.

Inspreker is eigenaar van het pand gelegen aan het Beatrixpark nummer 18, met de enkel bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere functieaanduiding 'kantoor'. Het pand staat al zéér lange tijd leeg en ondanks alle pogingen de afgelopen jaren heeft inspreker geen koper/huurder kunnen vinden voor (een gedeelte van) het pand. Dit noch voor de

'algemene' maatschappelijke bestemming noch voor de 'specifieke' bestemming als kantoor.

Nagenoeg anderhalf jaar na de initiële zienswijze is de situatie alleen maar verslechterd, de laatste huurder is vertrokken en nieuwe huurders zijn niet gevonden.

Reden om een 'zorgwonen c.q. woonzorg gemeenschap' plan op deze locatie te ontwikkelen, welke plan in de vorm van een principeaanvraag op grondslag van artikel 2.1, eerste lid onder c (strijd regels ruimtelijke ordening / bestemmingsplan) juncto artikel 2.12, eerste lid onder a sub b (kruimelafwijking) Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het bepaalde in Bijlage II, artikel 4, negende lid Besluit omgevingsrecht (een functionele transformatie van bestaande gebouwen) komende maand aan de gemeente zal worden aangeboden ter (voorlopige) beoordeling.

Nu is gebleken uit de 'Nota van uitgangspunten Park Achterhoek' dat het oorspronkelijke plangebied (fors) is verkleind en dat er een aanpassing van de planregels zal plaatsvinden omdat:

"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."

In de nota is onder het kopje 'Planregels' terzake van de term 'verblijf' het volgende aangegeven:

- Aanpassing van 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', en;
- Nieuw artikel 1.69 wordt toegevoegd met daarin een definitie van het begrip 'zorgwonen'.

Helaas is (nog) niet bekend hoe deze 'definitie' van zorgwonen zal komen te luiden doch vaststaat inmiddels wél (dit uit hoofde van de voorgestelde tussentijdse planwijziging) dat er behoefte bestaat aan zorgwonen met een al dan niet 'permanent' karakter.

Nu een groot oppervlakte van het beoogde plangebied wordt aangewend ten behoeve van de realisatie van het Logistieke Centrum Obelink - met name het gedeelte wat specifiek beoogd was (zie onder 2.2. 'Gewenste situatie' in de plantoelichting) voor "Zorg - Verblijf" komt te vervallen - wenst inspreker zijn binnenkort in te dienen principe verzoek om middels transformatie (dus geen nieuwbouw) te komen tot een hergebruik van het bestaande pand aan het Beatrixpark nummer 18 vooruitlopend onder uw aandacht te brengen. Dit aangezien het u in staat stelt om het wegvallen van het gedeelte bestemd voor 'zorg-verblijf' gedeeltelijk te compenseren waardoor overige gewenste functies hun plek kunnen krijgen binnen het overblijvende plangebied.

Voordelen hiervan zijn, niet limitatief:

- De langdurige (structurele) leegstand wordt opgelost;
- Aan een grote behoefte wordt tegemoetgekomen;



Dobbelsteijn Bisschops c.s.

JURIDISCH ADVIES

- Doorstroming van ouderen naar een woonzorgcomplex maakt doorstroming vanuit en naar andere woonfuncties mogelijk, hetgeen de krapte op de woningmarkt positief zal beïnvloeden;
- Het beoogde woonzorgcomplex is gericht op ouderen die ook gebruik zullen maken (zullen moeten maken) van de voorzieningen die al op het Beatrixpark en het naastgelegen streekziekenhuis terrein aanwezig zijn dan wel de nieuwe voorzieningen die mogelijk worden gemaakt binnen het nieuwe plangebied;
- De beoogde transformatie naar een zorgwooncomplex met een tiental zorgappartementen van wisselende oppervlakte, maakt het mogelijk om het pand en buitenruimte een duurzaamheids- en ecologische impuls te geven;
- De beoogde transformatie sluit volledig aan bij de geformuleerde ontwikkelingsdoelstellingen in punt 2.2 van de toelichting bij het nieuwe plan, zijnde:

'Door het ontwikkelen van een gebied met een sterk zorg- en welzijn profiel rondom een bestaand ziekenhuis en een bestaand bedrijventerrein, versterken de onderdelen van het Park elkaar. Bij het Santiz SKB is ruimte voor een zorgcluster in een fraai landelijk park, waarin cure en care samen kunnen werken, elkaar kunnen aanvullen en versterken. Een cluster, bestaande uit een patiëntvriendelijk ziekenhuis, op gezondheid gerichte bedrijven, aanvullende faciliteiten en programmering op het park zelf en profilering en samenwerking van het bestaande aanbod in de Achterhoek.'

Het Park Achterhoek is een uniek concept. Het doel is het vormen van een medisch cluster in een verzorgd park, waar behandeling en verzorging, cure en care, elkaar versterken. Een (verblijf)zorggemeenschap van gespecialiseerde behandelingen in combinatie met sport, revalidatie, wellness (doorhaling aangezien dit zal worden geschrapt in de planvoorschriften), verblijf, ontspanning en recreatie. Tastbaar voor alle zintuigen. Voor ouderen en jongeren. Moes- en fruittuinen en de boomgaard zijn de leverancier van gezondheid. Bezoek van buiten, bezoek om medische redenen, maar ook bezoek omdat het er zo mooi is.'

Inspreker is, zoals ook in de initiële zienswijzen opgemerkt, zich bewust van de noodzaak om een sterke zorg community te realiseren in aanvulling op de mogelijkheden die het Beatrixpark en het streekziekenhuis Koningin Beatrix al biedt. Nu tussentijds het plan wordt aangepast, acht inspreker het raadzaam om u van zijn voorgenomen aanvraag op de hoogte te stellen.

Hierdoor ontstaat immers voor u de mogelijkheid om in het aangepaste plan rekening te houden met de mogelijkheid dat een woonzorgcomplex wordt gevestigd in het bestaande pand van inspreker, waardoor u de schaarse planruimte voor andere doeleinden kunt aanwenden.

Concluderend

Inspreker is eigenaar van het pand gelegen aan het Beatrixpark 18, het pand staat al geruime tijd leeg, reden om na te gaan of een functiewijziging tot de mogelijkheden behoort. De wetgever heeft in 2014 bewust de mogelijkheden van het Besluit omgevingsrecht verruimd om de structurele leegstand van (met name) kantoorbebouwing tegen te gaan.



Dobbelsteijn Bisschops c.s.

JURIDISCH ADVIES

Inspreker zal komende maand een principeverzoek indienen bij uw gemeente om na te gaan of de beoogde functiewijziging naar een zorg wooncomplex op instemming kan rekenen en verder uitgewerkt kan worden ten behoeve van de benodigde vergunningen. Nu het plangebied Park Achterhoek verkleind en ook de planopzet gewijzigd wordt, acht inspreker het van belang u van zijn initiatief op de hoogte te stellen opdat u daar bij de planvaststelling rekening kunt houden.

Het realiseren van een woonzorgcomplex aansluitend op onderhavig plangebied verlicht wellicht de druk op het restant aan uitgeefbare gronden. Daarenboven kan het initiatief van inspreker op kortere termijn worden gerealiseerd dan binnen het Park Achterhoek aangezien het een te transformeren bestaand gebouw betreft. Daardoor kan snel in de gebleken behoefte worden voorzien.

Vertrouwende u tot dusver voldoende te hebben geïnformeerd, in afwachting van uw berichten, verblijf ik.

Hoogachtend,

Dhr. mr. J.R. Dobbelsteijn Bisschops

Bijlage: machtiging



Dobbelsteijn Bisschops c.s.
JURIDISCH ADVIES