

Advies

B&W	18-06-2019
Raadscommissie	01-10-2019
Gemeenteraad	16-10-2019
Portefeuillehouder	E.P. Kooiman

Meewerken aan realisatie gezondheidsplein Den Burg Zuid

Stichting Gezondheidsplein is een initiatief van zorgverleners en zorg gerelateerde bedrijven die hun krachten bundelen rond het concept "positieve gezondheid". Met een principeverzoek vragen zij het college om medewerking voor de noodzakelijke planologische procedures en grondverkoop.

Doelenboom

Programma	3	Mooi en gastvrij Texel
Maatschappelijk doel	3.5.	Zorgdragen voor een goede ruimtelijke ordening met behoud van de Texelse kernwaarden
Beleidsdoel	3.5.1	Voor een goede ruimtelijke ordening zorgdragen
Operationeel doel	3.5.1.2	Grond bij ontwikkeling van gebieden strategisch inzetten

Raadsvoorstel

- Kennis te nemen van het voorgenomen besluit van het college om de Stichting Gezondheidsplein in antwoord op het principeverzoek te melden dat het college met inachtneming van eventuele wensen en bedenkingen van de gemeenteraad in principe bereid is tot:
 - Het wijzigen van de bestemming van de bouwgrond naar Maatschappelijk en Verkeer - Parkeerterrein conform het geldende bestemmingsplan Den Burg Zuid;
 - Het verkopen van de voor de realisatie benodigde grond op basis van de door een externe taxateur bepaalde marktconforme waarde;
- Te besluiten geen wensen en bedenkingen te formuleren met betrekking tot de voorgenomen wijziging van de bestemming;
- Het college opdracht te geven uiterlijk in oktober 2019 de raad te adviseren over de financiële aspecten van de grondexploitatie en het beheer van de locatie.

Toelichting

De voor de realisatie van het gezondheidsplein noodzakelijk wijziging van het geldende bestemmingsplan is een bevoegdheid van het college. De wijziging is haalbaar. Het college stelt de raad in staat om eventuele wensen en bedenkingen voorafgaand aan deze wijziging te formuleren. Als de raad wensen en bedenkingen heeft dan worden deze kenbaar gemaakt middels een amendement. Het vrijmaken van budget voor het bouw- en woonrijpmaken is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Daarover adviseert het college de raad na de zomervakantie.

Consequenties

Financieel	☐ Ja ☒ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee

Deregulering	☐ Ja ☒ Nee
Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Zaaknummer	1413818

Bijlagen

- Principeverzoek Stichting Gezondheidsplein
- Situatieschets bij principeverzoek
- Overzichtsplattegrond Den Burg Zuid
- Verbeelding bestemmingsplan Den Burg Zuid met aanduiding wijzigingsgebied tbv gezondheidsplein

Meewerken aan realisatie gezondheidsplein Den Burg Zuid

Samenvatting

Eind 2017 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Den Burg Zuid vast. Voor een klein deelgebied dat ter hoogte van de kruising Emmalaan-Beatrixlaan-Element ligt is daarbij afgesproken dat het college de bestemming kan wijzigen naar “maatschappelijk”.

Inmiddels zijn er concrete initiatieven voor de realisatie van een zogenoemd gezondheidsplein in Den Burg Zuid en voor de uitbreiding van De Zandkoog aan de Pontweg. De plannen zijn complementair en over de uitvoering stemmen de initiatiefnemers onderling af. Als het gaat om de planologische procedures worden de initiatieven los van elkaar behandeld.

De nemers van het initiatief in Den Burg Zuid hebben de Stichting Gezondheidsplein Texel opgericht. De stichting bundelt de krachten van de volgende partijen: de Texelse apotheek, Fysioteam Texel, huisartsenpraktijken Dros-Hoekstra en Vos-De Winter, Omring Thuiszorg en Thuiszorgwinkel, Stichting Texels Welzijn, Zorgcoöperatie Texel Samen Beter en Starlet Diagnostisch Centrum. Deze organisaties staan in nauw contact met andere zorgverleners op Texel, zoals ook de zorgpartijen die in De Zandkoog onderdak hebben. De Stichting Gezondheidsplein Texel is daarnaast ook in contact met andere partijen waaronder het Sociaal Team Texel, GGZ, Triversum en Geriant, die hebben aangegeven te willen samenwerken op deze locatie.

Het college is van plan medewerking te verlenen aan het realiseren van het plan van Stichting Gezondheidsplein Texel in Den Burg Zuid en stelt de raad in staat om eventuele wensen en bedenkingen te formuleren met betrekking tot de wijziging van het bestemmingsplan.

De medewerking van het college bestaat in het voeren van een planologische wijzigingsprocedure voor het gebied waar het gezondheidsplein gerealiseerd kan worden. Deze mogelijkheid voor een wijziging is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Den Burg Zuid. Voorafgaande aan het starten van de procedure haalt het college bij de gemeenteraad eventuele wensen en bedenkingen op met betrekking tot deze wijziging. Na de planologische wijziging kan worden overgegaan tot grondverkoop en het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning.

Het gebied moet ingericht worden met bijvoorbeeld een ontsluiting voor voetgangers en fietsers van en naar de Emmalaan. In het gebied komen daarnaast groen, voetpaden en parkeerplaatsen. De geraamde kosten zijn lager dan de grondopbrengsten. Daarmee is het plan economisch haalbaar. Over de financiële aspecten van de grondexploitatie adviseert het college de gemeenteraad na de zomervakantie.

Meewerken aan realisatie gezondheidsplein Den Burg Zuid

Argumenten tot advies

Het principeverzoek (zie bijlage 1 voor het verzoek en bijlage 2 voor de situatieschets) is getoetst aan de planologische, stedenbouwkundige en programmatische kaders. Ook is gekeken naar verkeersaspecten en waterbeheer. Tot slot is de economische haalbaarheid beoordeeld aan de hand van een raming van kosten en opbrengsten.

Het advies om medewerking te verlenen aan de realisatie van het gezondheidsplein wordt onderbouwd met de volgende overwegingen:

Stichting Gezondheidsplein Texel heeft tot doel een betere zorginfrastructuur voor het eiland te realiseren. Door een verbetering van de zorginfrastructuur wordt verdere centralisatie van zorg “naar de overkant” ten koste van de zorginfrastructuur op Texel voorkomen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid op Texel, ook voor bezoekers. Door de centrale ligging en met de verbeterde inrichting van Den Burg Zuid is het gezondheidsplein voor zowel Texelaars als bezoekers goed bereikbaar.

Het gezondheidsplein maakt een versterking van de samenwerking en uitwisseling met andere zorgpartijen en maatschappelijke organisaties mogelijk. In de structuurvisie is weergegeven dat de gemeente streeft naar een optimale eerstelijns gezondheidszorg in combinatie met een beperkte vorm van tweedelijns gezondheidszorg, zo mogelijk georganiseerd in een samenwerking tussen verschillende partijen die in de zorg actief zijn. Inmiddels is er naast het samenwerkingsverband dat in De Zandkoog is gehuisvest een samenwerking ontstaan rond het begrip positieve gezondheid. In de structuurvisie was niet voorzien dat bij De Zandkoog beperkte mogelijkheden voor uitbreiding zijn en dat deze mogelijkheden door de huidige gebruikers van De Zandkoog worden ingevuld. In de gebiedsvisie op Den Burg Zuid en in het bestemmingsplan voor dit gebied is wel voorzien in een uitbreiding voor maatschappelijke functies, gerelateerd aan zorg, sport en welzijn.

De ontwikkeling is voor de gemeente economisch haalbaar. De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken kunnen gedekt worden uit de grondopbrengsten. Aangezien het college nog de markt op moet voor verkoop bouwgrond en inkoop werken (aanbesteding van het bouw- en woonrijpmaken), is de voorlopige exploitatieopzet niet openbaar. Onderliggende stukken kunnen door commissie- en raadsleden vanzelfsprekend wel ingezien worden. Na de zomervakantie adviseert het college de raad over de grondexploitatie. Dan wordt de definitieve exploitatieopzet ter inzage gelegd voor commissie- en raadsleden.

De stedenbouwkundige toets van de situatieschets is positief. De ontwikkeling kan plaats vinden binnen de volgende kaders:

Het kader voor de civieltechnische uitwerking is het bestaande ontwerp voor de omgeving van de nieuwe sporthal en de voetgangers/fietserszone tussen het OCT en de buitensportvelden. Voor de rijbanen en invalidenparkeerplaatsen worden betonklinkers toegepast, voor de andere parkeervakken graskeien. De groene vakken zijn voldoende groot voor 2 of 3 bomen. De groene inrichting en de toepassing van graskeien borgen het behoud van de groen- en waterbalans. Meubilair stelt bezoekers in de gelegenheid de parkachtige omgeving te ervaren.

Het kader voor de architectonische uitwerking: De nieuwbouw zorgt met de bestaande bebouwing aan de Emmalaan voor een versterking van het dorpse karakter van Den Burg. De bebouwing heeft representatieve gevels naar zowel de Emmalaan als naar het gebied dat het gezondheidsplein verbindt met de sporthal. Hierbij hoort het behoud van de parkachtige omgeving en het openbare karakter hiervan. De gebouwen hebben een toegankelijke uitstraling die hoort bij het publieke karakter van de dienstverlening. De materialisering sluit aan bij de omgeving door toepassing van natuurlijke materialen en kleurstelling.

De nieuwbouw is vanzelfsprekend gasloos, en duurzaamheid is een belangrijk thema bij de uitwerking en toepassing van materialen. Het gezondheidsplein bestaat uit drie bouwvolumes. Twee volumes kunnen op maaiveldniveau met elkaar worden verbonden om zo een programmatisch geheel te vormen. De entrees van de gebouwen liggen aan de zuidoostzijde waar ook ruimte is voor het parkeren van auto's en fietsen. De maximale goothoogte is 7,50 meter. De maximale bouwhoogte is 11 meter. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is betrokken bij de verdere uitwerking van het ontwerp.

De verkeerskundige toets is positief. Er is bij het maken van het inrichtingsontwerp van Den Burg Zuid rekening gehouden met de ontwikkeling van vastgoed en bijbehorende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen bij het gezondheidsplein kunnen daarnaast ook gebruikt worden bij grote evenementen in de sporthal (dubbelgebruik). Zie bijlage 3 voor een totaaloverzicht van het gebied. Daarbij is ook uitgegaan van het aanleggen van een verbinding tussen de locatie en de Emmalaan die ook dient als route voor voetgangers en fietsers van en naar de andere functies in het gebied, zoals de sporthal en het OCT. Deze voetgangers/fietsverbinding wordt verkeerskundig verwerkt in het ontwerp voor de herinrichting van de Emmalaan.

De planologische toets is positief. De betrokken gronden liggen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Den Burg Zuid. De huidige bestemming is 'Groen' (artikel 3 van de regels) met een gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3'. Zie onderstaande tekening. De complete verbeelding van het bestemmingsplan met daarin aangeduid de locatie voor het gezondheidsplein is weergegeven in bijlage 4.



In artikel 3.4 van de regels is de bevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming naar Maatschappelijk en Verkeer - Parkeerterrein opgenomen, inclusief het leggen van bouwvlakken mits:

- deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3';
- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikel 4 en/of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven en voorzieningen, in die zin dat de bedrijven en voorzieningen in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- de raad door het college in staat wordt gesteld wensen en bedenkingen over te brengen aan het college over deze wijziging.

Het geplande gezondheidsplein komt binnen het gebied te liggen met de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3'. De mogelijkheid om de bestemming te wijzigen kan hier worden toegepast. De functies die zijn voorzien op het gezondheidsplein passen binnen de maatschappelijke bestemming. De bebouwing hiervoor moet passen binnen de bouwregels van de maatschappelijke bestemming (goothoogte 7,50 meter en bouwhoogte 11 meter). De komst van een gezondheidsplein op dit perceel levert geen beperkingen op voor omliggende bedrijven, bebouwing en omliggende gronden. De nieuwe functies zijn te zien als een aanvulling op de aanwezige functies in de directe omgeving.

De geplande bebouwing wordt stedenbouwkundig goed ingepast zoals ook aangegeven is in het kader voor de architectonische uitwerking. Aan de voorwaarde dat het college de raad in staat stelt wensen en bedenkingen over te brengen wordt voldaan.

Alternatieven

Er is op dit moment sprake van een bundeling van verschillende initiatieven in de Stichting Gezondheidsplein Texel. Als alternatief voor het verlenen van medewerking aan dit initiatief is het mogelijk om kavels apart uit te geven. Daarmee gaat echter naar verwachting een belangrijk deel van de synergie verloren die juist ontstaat door de samenwerking tussen de partijen. Deze optie wordt dan ook niet geadviseerd.

Consequenties van het advies

• Financieel

Aan het te nemen besluit zijn nog geen financiële consequenties verbonden. Het college zal de raad op een later moment (in september of oktober dit jaar) adviseren over de financiële consequenties van het in exploitatie nemen van de locatie. Overwogen zou dan kunnen worden om de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken te activeren en de kapitaallasten ten laste van de algemene dienst te brengen. Aangezien er in dit geval echter ook grondopbrengsten worden gerealiseerd is het vanuit het voorzichtigheidsbeginsel billijk om de kosten direct ten laste van de opbrengsten te brengen. Een positief verschil uit de grondexploitatie valt dan vrij in de algemene middelen.

In deze fase van de besluitvorming is het van belang te constateren of er een verlies of winst verwacht is. Bij een verwachte winst is er geen effect op de stand van de algemene reserve. Bij een verwacht verlies zou de noodzaak kunnen ontstaan voor het treffen van een voorziening. Er is een raming gemaakt van kosten en opbrengsten. Er is een kleine winst te verwachten aangezien de geraamde kosten lager zijn dan de geraamde opbrengsten. De raming voor kosten en opbrengsten ligt ter inzage voor commissie- en raadsleden. Na de zomervakantie adviseert het college de raad over de grondexploitatie. Op dat moment wordt het budget voor bouw- en woonrijpmaken vastgesteld.

• Beheer

In deze fase is het nog niet duidelijk wat de precieze effecten van de herinrichting zijn voor het beheer. Dat blijkt bij het uitwerken van het definitieve civieltechnische ontwerp. Voor de fase waarin het plan nu verkeert is het veilig aan te nemen dat de beheerskosten niet significant afwijken van de huidige kosten voor het beheer. Immers, een deel van het terrein zal worden uitgegeven. Over de eventuele financiële effecten op het beheer wordt de raad geadviseerd, in samenhang met de advisering over de grondexploitatie.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

In het coalitieakkoord van 3 mei 2018 staat onder Programma 2 - Zorg voor elkaar, veiligheid op orde:

[...] We zetten in op positieve gezondheid aan de voorkant gericht op preventie. Een functioneel ‘gezondheidsplein’ met mogelijkheden tot koppeling aan diverse organisaties (op gebied van sport, zorg, gezondheid, onderwijs) kan daarbij helpen. [...] Plannen voor een “gezondheidsplein”, waarbij gezondheids- en zorgfaciliteiten overzichtelijk en dicht bij elkaar worden gebracht, als aanvulling op wat nu al plaatsvindt in de “Zandkoog”, willen we ondersteunen. Hierbij dient een veilige, goed bereikbare en verkeerstechnisch goede locatie te worden gekozen.

Er is na een lange aanloop een concreet initiatief ontstaan voor de uitbreiding van De Zandkoog én de realisatie van een gezondheidsplein in Den Burg Zuid. De nemers van het laatste initiatief in Den Burg Zuid hebben de Stichting Gezondheidsplein Texel opgericht. De stichting bundelt de krachten van de volgende partijen: de Texelse apotheek, Fysioteam Texel, huisartsenpraktijken Dros-Hoekstra en Vos-De Winter, Omring Thuiszorg en Thuiszorgwinkel, Stichting Texels Welzijn, Zorgcoöperatie Texel Samen Beter en Starlet Diagnostisch Centrum. Deze organisaties staan in nauw contact met andere zorgverleners op Texel, zoals ook de zorgpartijen die in De Zandkoog onderdak hebben.

De Stichting Gezondheidsplein Texel is daarnaast ook in contact met andere partijen waaronder het Sociaal Team Texel, GGZ, Triversum en Geriant, die hebben aangegeven te willen samenwerken op deze locatie. De stichting heeft een ambitie gedefinieerd voor een betere gezondheid voor alle Texelaars. Vanuit het gedachtengoed van positieve gezondheid (vooral kijken naar wat mensen zelf belangrijk vinden, zelf kunnen en wat ze dan verder nodig hebben, in plaats van alleen te kijken naar de beperkingen en klachten) is een samenwerking ontstaan tussen een aantal partijen die een huisvestingsbehoefte hebben. De samenwerking van de verschillende disciplines maakt dat de ambitie reëel is. Ze hebben een principeverzoek ingediend om te onderzoeken of ze hun plannen in DBZ kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan voor Den Burg Zuid (vastgesteld op 19 december 2017) voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het college op de locatie waar het gezondheidsplein gerealiseerd kan worden. Voor de omzetting van de huidige bestemming naar de in het bestemmingsplan vastgelegde toekomstige functies is een wijzigingsplan nodig. Conform het gestelde in de regels in het bestemmingsplan stelt het college de raad in de gelegenheid wensen en bedenkingen te formuleren. Dat gebeurt aan de hand van dit advies.