

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze van 29 januari 2019;

besluit:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde 2017' formeel ongewijzigd vast te stellen, conform de bijgaande 'Notitie zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde 2017';
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

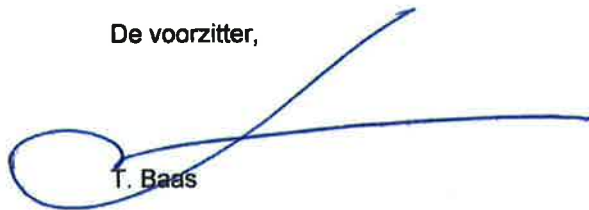
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 28 februari 2019.

De griffier,



Mr. E.P. van Corbach

De voorzitter,



T. Baas

Adviesnota Raad

Raadsvergadering d.d.	: 28 februari 2019
Agendapunt	:
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde
Portefeuillehouder	: wethouder H. Heijerman
Datum	: 29 januari 2019

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde

Voorgesteld besluit

1. Het bijgaande bestemmingsplan 'Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde 2017' formeel ongewijzigd vaststellen, conform de bijgaande 'Notitie zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde 2017';
2. geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Op 6 december 2017 hebben wij gepubliceerd in De Schakel dat wij een bestemmingsplanprocedure voorbereidden voor de door Zorggroep Drenthe gevraagde uitbreiding van het woon-zorgcentrum De Wenning in Rolde. Het betreft de realisatie van acht appartementen bij het woon-zorgcentrum na sloop van de woningen Grote Brink 34 en 36.

Van 26 april tot en met 6 juni 2018 heeft vervolgens het bijgaande ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen van de bewoners van de tamelijk nabij gelegen woning Grote Brink 29. Het ontwerp bestemmingsplan is ook met alle fracties van uw raad gedeeld, zoals gebruikelijk.

Naar aanleiding van het uitgevoerde ecologisch onderzoek bleek het noodzakelijk om vervolgonderzoek uit te voeren. Uw raad kan het bestemmingsplan niet eerder vaststellen dan dat de resultaten van dit onderzoek bekend zijn en dat eruit blijkt dat ecologie geen beletsel is voor het kunnen uitvoeren van het bestemmingsplan, d.w.z. het slopen van de panden Grote Brink 34 en 36. Inmiddels is dit nader ecologisch onderzoek gereed (zie bijlage) en dit leidt niet tot belemmeringen voor het slopen van de genoemde panden.

Het was gepland om de vaststelling van dit bestemmingsplan in oktober 2018 ter vaststelling aan uw raad voor te leggen. Onder meer het nader ecologisch onderzoek zorgde voor enige vertraging. Echter, de meeste vertraging is ontstaan doordat aanvrager Zorggroep Drenthe zelf heeft verzocht om de vaststelling uit te stellen. Zorggroep Drenthe heeft recent benodigde gronden verworven van Woningstichting De Volmacht. Beide partijen hadden al geruime tijd overeenstemming dat Zorggroep Drenthe eigenaar zou worden van deze gronden van De Volmacht. Echter, de definitieve eigendomsoverdracht liet nog tot januari 2019 op zich wachten. Dit heeft te maken gehad met specifieke regels waar een woningstichting zich aan moet houden voor het verkopen van gronden.

Beoogd effect

Vaststelling door uw raad van het bijgaande bestemmingsplan

Argumenten

1.1 Het bijgaande bestemmingsplan kan naar verwachting voldoen aan een goede ruimtelijke ordening

Kort- en volledigheidshalve verwijzen wij uw raad naar de uitgebreide toelichting van het bestemmingsplan. Daarin staan de onderzoeksresultaten beschreven en waarom e.e.a. passend is binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

In paragraaf 4.5 van de toelichting wordt reeds aangegeven dat er nog ecologisch vervolgonderzoek plaats zal vinden over de aanwezigheid van huismussen en vleermuizen i.v.m. de sloop van de panden Grote Brink 34 en 36. De rapportage van dit onderzoek is inmiddels gereed en bij dit advies gevoegd. De onderzoeksresultaten leveren geen belemmering op voor deze sloop en daarmee ook niet voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

1.2 In de bijgaande notitie wordt naar verwachting een adequate reactie gegeven op de ingediende zienswijzen

Kort- en volledigheidshalve verwijzen wij uw raad naar deze notitie. In de notitie worden de vragen van de bewoners van Grote Brink 29 beantwoord. Deze vragen bieden naar ons oordeel geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen door uw raad.

In de notitie wordt ook ingegaan op de voorgestelde ambtshalve wijziging, namelijk het toevoegen van de rapportage van het aanvullend ecologisch onderzoek aan de toelichting van het bestemmingsplan. Dit betreft echter geen formeel gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, omdat daarvan alleen sprake is wanneer het wijziging van regels en/of verbeelding (plankaart) betreft.

Kantttekeningen

-

Financiën

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is met Zorggroep Drenthe een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

Communicatie

De raad stelt het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Zorgcentrum De Wenning in Rolde vast.

Burgerparticipatie

Het was voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen terwijl het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag. Daarvan is door de bewoners van Grote Brink 29 gebruik gemaakt. Op 3 september 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de betreffende beleidsmedewerker ruimtelijke ordening en één van de bewoners. Daarbij zijn reeds de in de zienswijze gestelde vragen ambtelijk beantwoord. De bewoners van Grote Brink 29 zijn tijdig op de hoogte gesteld van deze raadsvergadering en de door ons college voorgestelde reactie op hun zienswijze.

Uitvoering

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, vindt door ons college publicatie plaats van dit besluit. Beroep staat alleen open voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde 2017';
2. Ingediende zienswijze;
3. 'Notitie zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde 2017';
4. Nader onderzoek beschermde soorten De Wenning Rolde, Buro Bakker, 30 oktober 2018.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde 2017' vast te stellen.

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

de heer T. Baas
burgemeester

Notitie zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde 2017

Het ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreiding Zorgcentrum De Wenning Rolde 2017' heeft ter inzage gelegen voor een ieder van 26 april tot en met 6 juni 2018. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ontvangen van de bewoners van Grote Brink 29 te Rolde.

De zienswijze wordt hieronder integraal weergegeven (vanwege de bondigheid van de zienswijze is een samenvatting niet noodzakelijk) en van een reactie voorzien door ons college.

Opmerkingen en reacties

1. Wat we missen is het onderzoeken van het effect van de beeldveranderingen van dit deel van Rolde. Rolde is voor bewoners en bezoekers één van de vele mooie Drentse dorpen en toch sluipt in veel dorpen de verandering binnen, eerst onzichtbaar, later, als de veranderingen onomkeerbaar zijn: het besef dat het nieuwe wel een functionele, maar geen esthetische verbetering is.

Reactie: Het college neemt deze opmerking voor kennisgeving aan.

2. Welke kleur steen is in het plan opgenomen? (hopelijk zijn de kleuren van de materialen passend bij de Grote Brink)

Reactie: Rood paars bruin genuanceerd. De kleur steen wordt echter niet door het bestemmingsplan bepaald. De kleur is afhankelijk van de welstandstoets die bij een toekomstige aanvraag omgevingsvergunning aan de orde komt. Zorggroep Drenthe heeft echter reeds vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure een schetsplan aan de welstandscommissie gepresenteerd, dat ook in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan aan de orde komt. De welstandscommissie heeft hierover een voorlopig positief oordeel gegeven. De definitieve welstandstoetsing is afhankelijk van de aanvraag omgevingsvergunning. Het is denkbaar dat er ook een positief welstandsadvies mogelijk is voor een (iets) andere kleurstelling, maar dit staat dus niet bij voorbaat vast. Wat vast staat is dat de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

3. Waarom heeft de oostzijde een wolfsdak en de westzijde niet?

Reactie: Om het gevoel van het archetype boerderij te versterken. Door het verschil te maken tussen voor- en achterhuis wordt de uitstraling van de boerderij versterkt en wordt de massa gevoelsmatig verkleind. Er ontstaat zo een duidelijke voor- en achterkant.

4. Wordt de groenstrook van de Boermarke in tact gehouden?

Reactie: Ja.

5. Wat is de reden dat het pand Grote Brink 38, op de hoek, nu niet meer in het plan is opgenomen? (we zijn daar blij mee omdat het gezin dat er nu woont hopelijk kan blijven en het aanzicht van de Brink niet verder aangetast wordt.

Reactie: Ook in het ontwerp bestemmingsplan dat enkele jaren geleden ter inzage lag was Grote Brink 38 al niet in het plangebied opgenomen. Ook in het nu voorliggende bestemmingsplan maakt Grote Brink 38 inderdaad geen deel uit van het plangebied. De reden daarvoor is dat Zorggroep Drenthe geen eigenaar is van dit perceel en ervoor heeft gekozen dit perceel niet bij een uitbreiding van De Wenning te betrekken.

Ambtshalve voorgestelde aanpassing van de toelichting

In paragraaf 4.5 van de toelichting wordt reeds aangegeven dat er nog ecologisch vervolgonderzoek plaats zal vinden over de aanwezigheid van huismussen en vleermuizen i.v.m. de sloop van de panden Grote Brink 34 en 36. De rapportage van dit onderzoek is gereed.

De onderzoeksresultaten leveren geen belemmering op voor deze sloop en daarmee ook niet voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Wij adviseren uw raad om deze rapportage aan de toelichting toe te voegen.

Conclusie

Naar het oordeel van ons college geven de ingediende zienswijze en de ambtshalve voorgestelde aanpassing geen aanleiding tot een formeel gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij gaat het namelijk alleen om het wijzigen van de verbeelding (plankaart) en regels. De ambtshalve voorgestelde aanpassing betreft slechts een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het college van de gemeente Aa en Hunze, 29 januari 2019.