



Aan de gemeenteraad

Agendapunt: 5.1/06022019

Zaaknummer: 387628

Roden, 22 januari 2019

Onderwerp

Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Vluchtheuvel, Norg

Onderdeel programmabegroting: Nee

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Vluchtheuvel, Norg (NLIMR0.1699.2016BP060-vg01) gewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Inleiding

Al enkele jaren zijn we met de eigenaar van de Vluchtheuvel locatie in gesprek. Hij wil het terrein herontwikkelen naar een terrein waar diverse zorgfuncties een plaats kunnen krijgen. Op dit moment zijn er contracten getekend met de organisaties Goedemorgen en Flinder die twee kleinschalige woonhuizen wil realiseren voor ouderen met dementie en voor (jong)volwassenen met een verstandelijke beperking. Tevens is de eigenaar in gesprek met een partij die een centrum voor pre- en postoperatieve revalidatie (Better in - Better out) wil ontwikkelen. De gemeente en de provincie zijn nauw betrokken geweest bij dit proces. Daarnaast is er wellicht ruimte voor nog meer zorgconcepten op het terrein.

Doelstelling/probleemstelling

Het terrein van de Vluchtheuvel heeft al lange tijd geen functie meer. Hierdoor is het terrein verloederd en vond er illegale bewoning plaats. In aanloop naar de bestemmingsplanwijziging is het terrein al netjes gemaakt en is de illegale bewoning geëindigd. Nu is de weg vrij om het terrein een nieuwe toekomstbestendige functie te geven.

Keuzes/oplossingen

Het bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan dat verschillende zorgfuncties toelaat. Deze bestemmingsplanvorm is uitermate geschikt als de concrete invulling nog niet meteen voorhanden is. In het bestemmingsplan zijn de uiterste (bouw- en gebruik) grenzen aangegeven. Daarbinnen is de ontwikkelaar vrij om invulling te geven aan zijn plannen.

Maatschappelijk draagvlak

Het bestemmingsplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure doorlopen. Zo heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap. Beide hebben ingestemd met het bestemmingsplan. Daarbij heeft de provincie enkele opmerkingen gemaakt die zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 6 september tot en met 17

oktober 2018 ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen met een gemeentelijke reactie daarop is te lezen in de bijgevoegde zienswijzennota. Deze zienswijzen zouden aanvankelijk niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Echter na de discussie tijdens de vergadering van de raadscommissie is besloten het bestemmingsplan toch aan te passen. De voorgestelde wijziging is beschreven onder het kopje gewijzigde vaststelling hieronder.

Overwegingen

In de zienswijzen en tijdens de vergadering van de raadscommissie kwamen bezwaren naar voren over de bouwhoogte van 12 m die te dicht op de perceelgrens van de zuidwestelijke burens komt te staan. Overwogen is om het gehele bestemmingsvlak in noordoostelijke richting op te schuiven. Echter hierdoor zou er opnieuw overlegd moeten worden met de provincie, onder andere over natuurcompensatie. Dit zou veel tijd vergen. Bovendien is de wijziging van zodanige omvang dat het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd zou moeten worden. Een dergelijke verschuiving zou dus voor een veel vertraging zorgen. Desondanks willen we wel tegemoet komen aan de zienswijze.

Gewijzigde vaststelling

De nu voorgestelde wijziging vormt een zonering in de bouwhoogte ten opzichte van de zuidwestelijke grens. De eerste 5 m van het bouwvlak krijgt een bouwhoogte van 4 m. De zone van 5 m tot 10 m vanaf de bestemmingsgrens krijgt een bouwhoogte van 8 m. Na 10 m vanaf de grens van het bestemmingsvlak voor Maatschappelijk is een bouwhoogte van 12 m toegestaan. Samen met de bufferzone van 10 m met de bestemming Groen begint de bouwhoogte van 12 m dus na 20 m vanaf de perceelsgrens van de zuidwestelijke percelen.

Kosten

Artikel 6.12 lid 1 Wro stelt een exploitatieplan verplicht voor gronden waarop een bij AMvB aangewezen bouwplan is voorgenomen. De bouw van een zorgcomplex betreft een dergelijk bouwplan. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als de kosten anderszins verzekerd zijn. In deze situatie worden de kosten verhaald met de leges. Hierdoor worden de apparaatskosten verrekend. Ook is er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten die bepaalt dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

Tijdpad

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zullen omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de zorgcomplexen voor dementerende ouderen en verstandelijk gehandicapten. Ten aanzien van het centrum voor pré- en postoperatieve revalidatie lopen de onderhandelingen nog. Het is onduidelijk hoe lang dit nog duurt.

Ter inzage liggende stukken

- Collegevoorstel
 - Bestemmingsplan
 - Zienswijzennota
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Klaas Smid, burgemeester

Marinus van der Wal, directeur – secretaris

N



Overleg Raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de Raadscommissie op 16 januari 2019.

De commissie:

- Verzoekt het college rekening te houden met het verzoek van de spreker om een grotere afstand van de bestaande bebouwing tot de nieuwbouw en draagt hiervoor suggesties aan
- Vraagt aandacht voor de kwaliteit van de beantwoording van zienswijzen en wil graag nadere informatie over zienswijzen en de privacy (is al toegezegd door het college)

Het college:

- Voelt niet voor vergroting van de afstand tot de nieuwbouw maar wel voor een geleidelijke stijging van de (ge)bouwhoogte.

De raadscommissie kan zich vinden in het voorstel. Dit voorstel wordt als niet besproken geagendeerd voor de raadsvergadering van 6 februari 2019.

J ten Hoor, voorzitter

W.F.C. Damman, griffier

No: 5.1/06022019

Onderwerp: Bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Vluchtheuvel, Norg

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 december 2018;

gelet op de bepalingen van de gemeentewet

B E S L U I T

1. Het bestemmingsplan Herontwikkeling locatie Vluchtheuvel, Norg (NLIMR0.1699.2016BP060-vg01) gewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Roden, 6 februari 2019

De Raad van de gemeente Noordenveld,
Voorzitter,



griffier,

