

Zienswijzennota Bestemmingsplan 'Vledder-Noord partiële herziening zorgvoorziening'.

Hoofdstuk 1. Inleiding.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Vledder-Noord partiële herziening zorgvoorziening'; heeft met ingang van 14 maart 2019, gedurende een periode van 6 weken, in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Ook is het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Tijdens de periode van ter inzage bestond voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

Er is 1 zienswijze ontvangen. Deze is ingediend door de stichting Vledder-Noord. De zienswijze is zowel tijdig ingediend als gemotiveerd en is daarom ontvankelijk.

De argumenten in de zienswijze worden in hoofdstuk 2 van deze nota kort samengevat en voorzien van een inhoudelijk reactie. Per argument wordt aangegeven of deze gegrond of ongegrond is. De nota wordt als bijlage bij het (vastgestelde) bestemmingsplan gevoegd.

Hoofdstuk 2. Zienswijze

Argument 1

Omdat de opzet van het gebouw is gewijzigd dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezige monumentale en cultuurhistorische waarden in het gebied. Verwezen wordt naar de notitie van Theo Spek waarin wordt beschreven hoe het plan van invloed is op de kernkwaliteiten. In de partiële herziening wordt niet duidelijk gemaakt hoe hiermee wordt omgegaan. Nergens wordt beschreven hoe de opzet en vormgeving van het zorgcentrum past binnen de karakteristieke open zichtrelatie tussen dorpsrand, kerk en es.

Reactie

Een bestemmingsplan is een document waarin de gemeenteraad vastlegt welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Een bestemmingsplan bevat regels die gelden voor een functie.

Een bestemmingsplan kan een bestaande functie vastleggen maar ook iets nieuws mogelijk maken.

Om de bouw van een zorgvoorziening en woningbouw mogelijk te maken heeft de gemeenteraad op 2 juli 2013 het bestemmingsplan 'Vledder-Noord' vastgesteld. In het zogenaamde moederplan van 2013 is in hoofdstuk 2 van de toelichting ingegaan op de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten. Daarnaast komt in hoofdstuk 7 komt o.a. het aspect cultuurhistorie aan bod.

Beide aspecten zijn beoordeeld door de Raad van State. Uit de uitspraak van 24 december 2013 blijkt dat het betoog van Stichting Vledder-Noord t.a.v. cultuurhistorie en landschap faalt.

Het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan wordt partieel herzien. Reden daarvoor is dat het initiatief van Dorpsbelang Vledder, een plan dat voorziet in de realisatie van 16 zorgappartementen en 16 zorgappartementen voor zelfstandige bewoning, met de mogelijkheid om op basis van behoefte zorg in te kopen, in het bestemmingsplan Vledder Noord, op twee onderdelen niet in het geldende bestemmingsplan. De 16 appartementen voor zelfstandige bewoning vallen niet onder de term intramurale zorgvoorzieningen. In de regels is dit gecorrigeerd. Dit heeft, gezien de jurisprudentie over zorgwoningen en de

bijbehorende bestemming, als consequentie dat de bestemming 'Maatschappelijk' is gewijzigd in 'Gemengd'.

Bij het bestemmingsplan 'Vledder Noord' 2013 heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden van de relevante kernkwaliteiten. Gezien de beperkt gewijzigde gebruiksmogelijkheden die onderhavige partiële herziening mogelijk maakt zijn de kernkwaliteiten nu niet in het geding.

De vormgeving van een gebouw, de materiaalkeuze en het passend zijn van een gebouw in de directe omgeving wordt beoordeeld door de welstandscommissie. Toetsingskader voor de commissie is het bij het bestemmingsplan Vledder Noord behorende beeldkwaliteitsplan. Het concept-bouwplan is door de welstandscommissie positief beoordeeld.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 2.

Er is een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Deze heeft zich beperkt tot het plangebied van het zorgcentrum terwijl in de scan wordt aangegeven, dat in het gehele plangebied Vledder-Noord niet-vrijgestelde (beschermde) dieren voorkomen. Dit scheidt verwarring. De suggestie wordt gewekt, dat de partiële herziening van het bestemmingsplan Vledder-Noord zich beperkt tot enkel het zorgcentrum. Maar in de partiële herziening wordt telkens verwezen naar het bestemmingsplan Vledder-Noord. Gevonden wordt, dat de quick scan betrekking moet hebben op het gebied van het gehele bestemmingsplan en niet enkel op de 'postzegels' van de afzonderlijke bouwvlakken.

Reactie

De ecologische inventarisatie van november 2018 heeft betrekking op het plangebied van de partiële herziening aangezien alleen in dit deel van het zogenaamde moederplan uit 2013 ontwikkelingen plaatsvinden. Er is geen noodzaak om het hele plangebied van het bestemmingsplan 'Vledder Noord' opnieuw te onderzoeken. Zie verder de reactie onder 1.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 3.

De ecologische inventarisatie is geen echte/serieuze inventarisatie maar een quick scan in de vorm van een bezoekje aan het gebied op 22 oktober. Dan zijn alle beschermde amfibieën en reptielen in winterrust en zullen met zekerheid niet aangetroffen worden. Er is niet gekeken naar de activiteit van vleermuizen. Die zijn overdag niet actief en zullen in het najaar nauwelijks activiteit vertonen.

Bovendien is de inventarisatie niet door een onafhankelijk bureau is gedaan.

Reactie

De uitgevoerde ecologische inventarisatie is daadwerkelijk een, onafhankelijke, inventarisatie van het plangebied. Het plangebied is beoordeeld op potentie voor verblijfplaatsen van beschermde soorten. De algemeen gehanteerde werkwijze is dat, mocht tijdens een inventarisatie blijken dat het gebied potentieel geschikt is als beschermde verblijfplaats voor een bepaalde beschermde soort, dat dan nader onderzoek naar die specifieke soort wordt uitgevoerd. In dit geval is dat niet aan de orde.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 4.

In 2006 is door Buro Bakker een goede inventarisatie uitgevoerd. Deze wordt in de quick scan niet aangehaald/genoemd. Uit die inventarisatie blijkt evenwel, dat er effecten zijn op de beschermde soorten en dat een ontheffing moet worden aangevraagd voor de kamsalamander en de franjestaart. Omdat beide soorten in het plangebied voorkomen en het onduidelijk is wat het effect van het project is op het nabijgelegen Natura 2000 gebied is een gedegen ecologisch onderzoek en natuurtoets met een vergunningaanvraag noodzakelijk. Het Habitatrichtlijngebied Drents Friese Wold ligt slechts op 600 meter van het plangebied.

De gemeente neemt een groot risico door geen rekening te houden met de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Reactie

Het onderzoek van Buro Bakker dateert uit 2006 en is daarmee verouderd. Ook met het oog op de wijzigingen op het gebied van de wet- en regelgeving (opgaan van de Flora- en faunawet in de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017) is in het kader van de partiële herziening een nieuw onderzoek uitgevoerd, toegespitst op het onderhavige plangebied. De in 2006 waargenomen franjestaart is op enige afstand van het onderhavige plangebied waargenomen. De houtwal in het huidige plangebied die mogelijk als overwinteringsgebied van kamsalamander fungeert, blijft in de huidige planvorming behouden.

In het geval de houtwal inderdaad wordt gebruikt als overwinteringsgebied, dan blijft de route tussen het voortplantingswater en het overwinteringsgebied intact.

Een ontheffing voor kamsalamander en franjestaart is niet aan de orde.

De afstand tussen het plangebied van de partiële herziening en het dichtstbijzijnde deel van het Drents Friese Wold is 900 meter. Met het oog op deze afstand en de inrichting van het tussenliggende gebied, is er geen directe relatie tussen mogelijke populaties van kwalificerende soorten.

Conclusie

Ongegrond.

Argument 5.

Voorgesteld wordt het meest noordelijk gebied van Vledder-Noord (Pieters veentje en de gehele noordelijk rand) te bestemmen tot natuur. Natuurcompensatie is nodig/gebruikelijk bij bouwprojecten die (beschermde) natuurwaarden aantasten. Door de compensatie ontstaat er een beter evenwicht tussen de verschillende belangen (sociaal, cultuurhistorisch, natuur). De gemeente stelt zich proactief op, juridisch getouwtrek wordt voorkomen en de bouw van het zorgcentrum kan snel van start gaan.

Reactie

Van het voorstel is kennisgenomen. Het gewijzigd bestemmen van fase 3 van het bestemmingsplan 'Vledder Noord' is op dit moment niet aan de orde. Het kan procedureel niet meer gekoppeld worden aan onderhavige partiële herziening. Daarnaast vraagt het voorstel een integrale afweging van belangen. Naast de door de stichting genoemde aspecten zijn dat financieel en volkshuisvesting. Een heroverweging wordt niet uitgesloten maar is op dit moment niet aan de orde.

Conclusie

Ongegrond.