



## AGENDAPUNT NO 5.

Voorstel tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan "Woonzorgcentrum Hoge Veld".

### AAN DE RAAD

#### **Samenvatting/Advies**

Omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan "Woonzorgcentrum Hoge Veld", dat voorziet in de oprichting van een woonzorgcentrum aan de Frankenstraat 1 te Aalten, zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en gewogen. Voor ons zijn deze zienswijzen aanleiding tot wijzigingen in het plan voor te stellen ten aanzien van de bebouwingshoogten en de projectie van het speelveld. Wij adviseren u het bestemmingsplan op deze punten gewijzigd en voor het overige ongewijzigd vast te stellen.

#### **Aanleiding tot het voorstel**

Het ontwerp bestemmingsplan "Woonzorgcentrum" heeft met ingang van vrijdag 11 september 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er vier zienswijzen ingediend. Ten aanzien van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende nota. Uw raad dient binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is een termijn van orde.

#### **Inhoudelijke toelichting**

Het plan voorziet in de oprichting van een woonzorgcentrum op het perceel Frankenstraat 1 te Aalten, alsmede de verplaatsing van een speelterrein. Voor het overige verwijzen wij u naar de toelichting, voorschriften en plankaart van dit plan, inclusief de overige stukken die voor u ter inzage zijn gelegd.

In de vergadering van uw raad 26 januari jl. is de besluitvorming opgeschort. Zwaarwegend punt is het behoud van een speelveld in de nabijheid van de huidige locatie. Wij hebben ons over de situatie beraden en daarbij zijn verschillende alternatieven aan de orde geweest.

#### Alternatief 1.

Handhaven van het plan dat ter besluitvorming aan uw raad is voorgelegd, met dien verstande dat het plangebied aan de westzijde wordt uitgebreid met een bestemming Groen (waarop tevens een speelveldje kan worden gerealiseerd). In deze zone zal het waardevolle groen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. De bestemming geeft de ruimte om binnen dit gebied een speelveldje te projecteren, met respect voor een groene uitstraling.

Dit voorstel blijft dicht bij de tussen partijen gesloten overeenkomst, met dien verstande dat de gemeente wordt verplicht een nieuw speelveldje aan te leggen. Deze variant heeft de voorkeur van ons college en wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden.

Deze keuze komt naar onze mening in belangrijke mate tegemoet aan de ingebrachte zienswijzen. Daarnaast speelt de overweging een rol dat de hieronder uitgewerkte alternatieven leiden tot forse nadelige financiële consequenties, waarvan het totaal globaal is becijferd op € 550.000.

De elementen hiervan zijn:

1. minder opbrengst 1300 m<sup>2</sup> grond;
2. claim voor waardevermindering en
3. claim voor extra te maken kosten voor de ontwikkeling van het bouwplan.

#### Alternatief 2.

Het behoud van het speelveld op de huidige locatie en aanpassing van het gebouw/de bouwmassa. De ontsluiting van het gebouw wordt aan de zijde van de Frankenstraat voorzien. Dit betekent dat er circa 1.300 m<sup>2</sup> minder grond uitgegeven kan worden en dat de tweede fase van de appartementen niet kan worden gerealiseerd.

### Alternatief 3

Het behoud van het speelveld op de huidige locatie en de ontsluiting van het complex via de Frankenstraat met een lus naar het midden van het gebied. Dit alternatief gaat uit van het spiegelen van de bebouwing. De bouwmassa blijft met name aan de zijde van de Frankenstraat. Tussen de school en woonzorgcomplex vervalt de groene afscherming hetgeen wij niet wenselijk vinden. Ook in dit geval betekent dit dat er circa 1.300 m<sup>2</sup> minder grond uitgegeven kan worden en dat de tweede fase van de appartementen niet kan worden gerealiseerd.

### Alternatief 4

Dit alternatief gaat uit van het vervallen van het speelveldje en het leggen van het zwaartepunt van de bebouwing aan de zijde van het Hoge Veld. In deze versie blijft er onvoldoende ruimte voor de realisatie van een speelveldje. Daarvoor zal een vervangende locatie gezocht moeten worden.

In de alternatieven 2, 3 en 4 moet de overeenkomst worden opengebroken en zal het College Sanering Zorginstellingen opnieuw zijn oordeel moeten geven over de nieuwe overeenkomst. In deze alternatieven wordt bovendien "slechts" de eerste fase van het plan gerealiseerd. De tweede fase (en derhalve een totaal zorgconcept voor de verschillende doelgroepen) is dan niet meer aan de orde, omdat de ruimtelijke mogelijkheden op deze locatie ontbreken. Wel heeft de Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé de ambitie (op termijn) het totale concept in Aalten aan te bieden. Die functie moet dan –indien de bebouwingsmogelijkheden worden beperkt- eventueel op een andere locatie te Aalten worden verwezenlijkt.

Het realiseren van de tweede fase op het huidige terrein van het zorgcomplex is voor de Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé op dit moment onbespreekbaar.

### **Relatie met bestaand beleid c.a.**

Streekplan Gelderland 2005; gemeentelijke woonvisie.

### **Afstemming met externe partijen/communicatie**

Het vastgestelde plan wordt ter inzage gelegd. Conform artikel 3.8 Wro wordt het vastgestelde plan tevens toegezonden aan de provincie en vrom-inspectie.

Op maandagavond 15 februari 2010 vindt een gedachtewisseling met de omwonenden plaats gevonden.

### **Tijdspad**

Na vaststelling door uw raad wordt het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende die termijn kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak.

### **Financiële consequenties**

Deze locatie is door de gemeente geruild, waarbij de voormalige schoollocatie is overgedragen aan de Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé en het huidige zorgcentrum is toegedeeld aan de gemeente.

Aalten, 9 februari 2010.

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten,  
De secretaris, De burgemeester,

J. Nobel

G. Berghoef



DE RAAD DER GEMEENTE AALTEN;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan “Woonzorgcentrum Hoge Veld” met ingang van vrijdag 4 september 2009 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn gelegenheid is geboden om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen in te dienen omtrent dit plan;

dat omtrent het ontwerpplan vier zienswijzen zijn ingebracht;

dat op deze zienswijzen nader wordt ingegaan op de bij dit besluit behorende “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woonzorgcentrum Hoge Veld”;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 februari 2010;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

#### B E S L U I T :

- I. de ingediende zienswijze af te handelen overeenkomstig het gestelde in de bijlage “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woonzorgcentrum Hoge Veld”;
- II. het bestemmingsplan “Woonzorgcentrum Hoge Veld” gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan, bestaande uit toelichting, regels en plankaart (tekeningnummer 21316);
- III. vast te stellen dat voor het plan geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld op grond van artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening.
- IV. de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitsparagraaf vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota waarbij dit onderdeel wordt van de categorie “Instituten, groengebieden en sportparken”, waarop welstandsniveau 2 van toepassing is.

AALTEN, 16 februari 2010.

De Griffier, De Raad voornoemd, De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

G. Berghoef