

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE
AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
“LINGEHOF BEESD”**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. *27 juni 2017*

Anoniem i.v.m. publicatie op internet

Colofon

*Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling,
Gemeente Geldermalsen*

Versie : 2

Datum : 3 mei 2017

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	4
HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	5
HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING	6
HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	11

Het verzorgingshuis De Lingehof is centraal gelegen in de kern Beesd. In de Lingehof zijn 54 appartementen/zorgplaatsen gevestigd. De huisvesting is verouderd en de Stichting Zorgcentra Rivierenland wil met de nieuwe wetgeving omtrent “het scheiden van wonen en zorg” haar vastgoed, dienstverlening en exploitatie anders gaan inrichten. Hiertoe zal het bestaande complex worden gesloopt om zodoende ruimte te maken voor het oprichten van een nieuw gebouw. Naast 32 zorgplaatsen voor cliënten met een zware zorgvraag worden tevens 18 zelfstandige zorgwoningen voor cliënten met een lichte zorgvraag gerealiseerd. Verder wordt er gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd en wordt de bouwhoogte met 1 meter en bij het entree de goothoogte met 1 meter verhoogd.

Omdat dit niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Beesd 2007”, is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om de planologische basis te leggen voor de vervangende nieuwbouw.

In dit document wordt ingegaan op de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de zienswijzen die hierop zijn ingekomen.

Vanaf vrijdag 10 maart 2017 tot en met donderdag 20 april 2017 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Lingehof Beesd" ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro. De terinzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant op donderdag 9 maart 2017 en in Nieuwsblad Geldermalsen. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.geldermalsen.nl. Daarnaast lag het plan analoog ter inzage bij het gemeentelijke klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan hebben verschillende particulieren en één instantie gebruik gemaakt. Een volledige opsomming van de indieners van zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3.

HOOFDSTUK 3

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 10 maart 2017 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle personen en instantie die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend. Van de mogelijkheid om mondelinge zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. Aan de zienswijzen is in volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt. Vanwege de Wet op de Privacy zijn persoonsgegevens in de digitale versie van deze nota weggelaten. Bij analoge exemplaren wordt een inlegvel toegevoegd waarmee de persoonsgegevens zijn te herleiden.

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst
1.	< bewoner Hoenderblokstraat >	< >	< > Beesd	20 april 2017
2.	<bewoner Hoenderblokstraat >	< >	< > Beesd	21 april 2017
3.	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN Tiel	21 april 2017

De ingediende zienswijzen zijn ingekomen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn op 20 april 2017. De zienswijzen zijn derhalve tijdig ontvangen. Alle zienswijzen worden ontvankelijk verklaard en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld.

Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij onze afweging betrokken. Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd), een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1. <bewoner Hoenderblokstraat mede namens 3 andere bewoners Hoenderblokstraat >
<i>Samenvatting zienswijze namens 4 bewoners:</i>
De zienswijze bestaat in deze uit een opsomming van een aantal punten, waarvan een onderbouwing verder onderbreekt; A. Reclamant geeft aan dat op de informatieavond van 13 december 2016 slechts enkele schetsen gepresenteerd zijn van de toekomstige verbouwing van de Lingehof. B. Reclamant verwacht dat zij mogen verwachten dat voor deze plannen nog een inspraakmogelijkheid zal volgen. Tot op heden is daartoe geen uitnodiging ontvangen. C. Reclamant is van mening dat ten aanzien van het plan dat nu is aangekondigd in het Nieuwsblad, niets geregeld is t.a.v. archeologisch onderzoek, D. Reclamant is tevens van mening dat een ruimtelijke onderbouwing niet wordt gegeven. E. Het parkeren niet in het plan is opgenomen. F. In het plan wordt geen verantwoording gegeven van de mogelijkheden op grond van het geldende plan ten opzichte van het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant vraagt zich af waar de afwijkingen zitten en wat de effecten zijn op de omgeving.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Ad. A. Voor deze informatieavond zijn belanghebbenden middels een huis aan huis flyer op de hoogte gesteld van deze avond. Deze avond had slechts een informatief karakter. Op deze avond zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de vervangende nieuwbouw getoond en indien gewenst toegelicht. Hierin stonden tevens een aantal voorbeelden (schetsen) ten behoeve van de beeldvorming. In de stedenbouwkundige visie zijn de randvoorwaarden opgenomen. Deze randvoorwaarden zijn verwerkt in de regels en de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. De nog in te dienen omgevingsvergunning zal hieraan moeten voldoen. Tevens zal de omgevingsvergunning ter beoordeling worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Wij nemen dit punt voor kennisgeving aan. Ad. B. Nu ligt er een ontwerp bestemmingsplan, die de basis vormt voor de definitieve uitwerking van het nieuwe zorgcentrum. Zoals onder punt 1 is aangegeven zal de Commissie Ruimtelijke kwaliteit het plan nog moeten beoordelen. Op het moment dat de omgevingsvergunning wordt ingediend zal dit als binnengekomen bouwaanvraag worden medegedeeld in het Nieuwsblad Geldermalsen. De te zijner tijd te verlenen omgevingsvergunning zal gepubliceerd worden in Nieuwsblad Geldermalsen. Na het verlenen van de omgevingsvergunning staat op dit besluit bezwaar en beroep open. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Ad C.

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de diverse onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan. Archeologie is in Hoofdstuk 4.2. nader omschreven.

Op basis van de uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten (Waarde – Archeologie 5).

Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm – mv en groter dan 1000 m² de gemeente in het kader van een vergunningtraject (of medewerking in verband met planrealisatie) vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek eist.

Het gaat hier om vervangende nieuwbouw. Het bestaande gebouw wordt hiertoe gesloopt. Wat betekent dat buiten de contour van 2,5 meter uit de bestaande fundering, wordt berekend hoeveel m² er (buiten deze contour) wordt gebouwd. Indien deze oppervlakte meer dan 1000 m² is er een archeologisch vooronderzoek vereist.

Voor deze nieuwbouw zal er ca. 200 m² buiten de genoemde contour worden gebouwd. Hierdoor is archeologisch onderzoek niet nodig.

De zienswijze is op dit aspect ongegrond.

Ad. D

Een goede ruimtelijke ordening is de centrale norm bij het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan. Er mogen in een bestemmingsplan alleen zaken geregeld worden die ruimtelijke relevantie hebben. Dit geldt zowel voor de te leggen bestemmingen als voor de planregels. De wet geeft geen houvast voor de beantwoording van de vraag wat hieronder moet worden verstaan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is het doel van het bestemmingsplan nader uitgewerkt, er zijn allerlei (milieu) en ruimtelijk gerelateerde onderzoeken uitgevoerd en aandachtig gekeken naar de waterhuishouding, er is gekeken naar de gevolgen van het project voor de flora en fauna, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem etc. Uit deze onderzoeken komen geen negatieve resultaten of belemmeringen. Hierdoor is de gemeente van mening dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijze is ongegrond.

Ad. E.

In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt zoals eerder aangegeven ingegaan op de diverse onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan. Verkeer en parkeren is in Hoofdstuk 4.10 nader omschreven.

In de bestaande situatie zijn er in het gebouw 54 zorgplaatsen gesitueerd. Volgens de CROW normering resulteert dit in de bestaande situatie in de aanwezigheid van 27 tot 38 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn er echter 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. De ervaring leert dat van de 12 parkeerplaatsen op eigen terrein er maximaal 6 gebruikt worden in de dagsituatie en in de avondsituatie slechts 3.

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van 32 zorgplaatsen en 18 zelfstandige zorgwoningen. Volgens de CROW normering zal voor de 18 zelfstandige zorgwoningen een parkeernorm gehanteerd worden van maximaal 1,3 parkeerplaatsen (1 parkeerplaats toegekend aan de woning en 0,3 parkeerplaats ten behoeve van zorg/ bezoek). Op basis hiervan resulteert dit in de aanwezigheid van 34 – 46 parkeerplaatsen.

Rekening houdend met de feitelijke situatie waarin de huidige bewoners van het verzorgingstehuis geen gebruik maken van een auto zal de minimale parkeernorm van 34 plaatsen op eigen terrein worden gehanteerd.

Een inrichtingstekening laat de mogelijkheid zien om 28 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de openbare omgeving en de aan

te leggen wadi.

Een nog groter verhard oppervlak als gevolg van het vergroten van het aantal parkeerplaatsen maakt een goede bruikbare (belevings-)tuin onmogelijk en zal het straatbeeld schaden.

In de bestaande situatie zijn minimaal 27 parkeerplaatsen benodigd waarvan er 12 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gesitueerd. Hiermee worden er 15 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gevonden. In de nieuwe situatie zijn er minimaal 34 parkeerplaatsen benodigd. Er worden 28 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarmee er dus 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied dienen te worden gevonden. Dit betekent een afname (van 9) van de bezetting in het openbaar gebied.

Wij zijn dan ook van mening dat parkeren wel degelijk is opgenomen in het plan. Wel hebben wij besloten om het nog verder uit te werken. De Firma Telwerk B.V. heeft in april een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat op het drukste moment er van de 77 bestaande parkeerplekken in het onderzoeksgebied 36 parkeerplekken bezet waren (en er dus 41 vrije parkeerplekken aanwezig zijn). Dit toont aan dat er in de bestaande directe omgeving voldoende capaciteit aanwezig is om de benodigde 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied op te kunnen vangen. Het onderzoek wordt als bijlage bij deze nota van zienswijzen gevoegd en zal tevens als bijlage in het bestemmingsplan worden opgenomen. Ook op dit punt wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Ad. F.

In het bestemmingsplan wordt op verschillende plaatsen in de toelichting aangegeven waarom er een bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Zie onder andere hoofdstuk 1.1. en hoofdstuk 5.2.2.

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "maatschappelijk", waar onder andere een verzorgingstehuis is toegestaan. Door het scheiden van enerzijds de zorgplaatsen voor cliënten met een zware zorgvraag en anderzijds de zelfstandige zorgwoningen voor cliënten met een lichte zorgaanvraag, heeft tot gevolg dat er een toename is in het aantal "woningen". In dit geval komen er 18 zelfstandige zorgwoningen bij.

Door de zelfstandige woningen dient de bestemming gewijzigd te worden van "maatschappelijk" naar "gemengd", waardoor zowel de maatschappelijke functie als de zelfstandige bewoning mogelijk wordt gemaakt.

Door deze toename van het aantal woningen is een afwijking conform artikel 2.12 lid 1 a onder punt 2 van de Wabo juncto Bijlage II artikel 4 en 5 van de Bor niet mogelijk. Aangezien de toename van het aantal woningen ruimtelijk gezien geen impact heeft, wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.

De andere strijdigheid betreft de bouwhoogte, deze wordt verhoogd met maximaal 1 meter ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (gothoogte blijft gelijk, voor de zijvleugels). Ter plaatse van de entree wordt zowel de gothoogte als de bouwhoogte met 1 meter verhoogd. Deze wijziging voor de hoogte zou middels een relatief kleine Wabo afwijking, zoals hierboven genoemd mogelijk gemaakt kunnen worden. Echter omdat voor het totale plangebied in zijn geheel een bestemmingsplan wordt opgesteld, wordt dit gelijk meegenomen.

De impact van de verhoging van de bouwhoogte met 1 meter is op basis van schaduwberekeningen minimaal. Er staat op de achterzijde van het perceel van de Lingehof, ter hoogte van Hoenderblokstraat 25 /15 een grote boom die gehandhaafd blijft. Hierdoor blijft het zicht vanuit de tuin van een aantal woningen aan de Hoenderblokstraat op de vervangende nieuwbouw beperkt. Ook op dit punt is de zienswijze ongegrond.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Wel is het parkeren nog verder uitgewerkt en zal het uitgevoerde parkeeronderzoek worden opgenomen in de toelichting en de parkeertelling als bijlage worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Indiener zienswijze
2. < bewoner Hoenderblokstraat >
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bouw van het bejaardenhuis, maar wel tegen de bouw van de hoogte van de opslagplaats die gebouwd zou worden en die grenst aan haar tuin. Tegen de oprichting van deze opslag, de plaats en de hoogte heeft reclamant bezwaar.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Op dit moment is nog niet uitgewerkt of, waar en hoeveel opslag / bijgebouw zal worden gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft de vrijheid om dit binnen de kaders van het bestemmingsplan nader uit te werken. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op het achterterrein in totaal 150m2 aan bijgebouwen te realiseren met een goot- en nokhoogte van 3,5 meter. Tussen het achterterrein van de Lingehof en de tuin van reclamant ligt een pad van circa 1,80 meter. Dit pad ligt buiten de grens van dit bestemmingsplan en zal niet bebouwd worden in het kader van deze herontwikkeling. Enige afstand tot de perceelsgrens is daarmee gegarandeerd. Vergeleken met bouwmogelijkheden in de omgeving zijn de maten voor bijgebouwen bescheiden. Reclamant en andere omwonenden hebben op hun eigen perceel de mogelijkheid om bijgebouwen met een goothoogte van 3,5 en een nokhoogte van 6 meter op te richten. Ten opzichte van het 'oude' bestemmingsplan wordt nu 0,5 meter extra goot- en nokhoogte toegestaan. Dit is een dusdanig beperkte verhoging dat de invloed hiervan op het perceel van de reclamant minimaal is. Concluderend zijn wij van mening dat de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen in het ontwerp bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij zien geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt geheel ongegrond verklaard
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Geen.
Indiener zienswijze
3. Waterschap Rivierenland
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Het waterschap Rivierenland heeft een zienswijze ingediend. A. Zij maakt bezwaar tegen het niet doorlopen van de watertoets. Ook het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het verplichte vooroverleg niet voorgelegd aan reclamant. Door het achterwege laten van de watertoets heeft dit geleid tot een aantal inhoudelijke gebreken. B. Reclamant geeft aan dat de verharding afneemt en er geen oppervlaktewater aanwezig is in de directe nabijheid van het plangebied. Er zijn ideeën over de wijze van omgaan met hemelwater, maar deze moeten volgens reclamant nog nader worden uitgewerkt en afgestemd met het waterschap. Het voorkomen van wateroverlast is vooralsnog onvoldoende gewaarborgd. C. Het ontwerp bestemmingsplan heeft de volgende, negatieve gevolgen voor het watersysteem, waarvoor geen oplossing wordt geboden, volgens reclamant. a. Het schone afvalwater zal worden afgekoppeld en afgevoerd naar een nieuw aan te leggen gescheiden hemelwaterstelsel (HWA). Onduidelijk is wat betekent dit voor de berging in het rioolstelsel? Volgens informatie van reclamant is in het BRP geen rekening gehouden met dit

afkoppelplan. Gaat het alleen om afkoppeling van het zorgcentrum of zijn er ook plannen om bijvoorbeeld scholen, bibliotheek en bedrijfsruimtes af te koppelen? b. Welke riooloverschort wordt ontlast als gevolg van de plannen en op welk nieuw punt in het watersysteem zal het HWA lozen? Is de betreffende watergang daar voldoende op berekend? Dit moet nader worden onderbouwd. Volgens de waterparagraaf zal de aanleg van een wadi van 80 m³ een piekafvoer voorkomen. Het waterschap vindt het een zeer goede ontwikkeling dat hemelwater binnen de kern Beesd langer wordt vastgehouden, maar verwacht dat de wadi te klein gedimensioneerd is voor het opvangen van piekbuien. Er worden tevens maatregelen genoemd welke de negatieve gevolgen voor het watersysteem kunnen worden ondervangen: - De waterparagraaf moet nader ingaan op de berging in het aanwezige, gemengde rioleringsstelsel. In het geval de hoeveelheid berging in het stelsel gelijk blijft, is er volgens de Beslisboom Afkoppelen en Compensatie van het waterschap geen reden voor compensatie. - Daarnaast is het van belang om, in overleg met het waterschap, het functioneren van de wadi beter te beschrijven, evenals de locatie van de watergang waar de HWA op loost en een onderbouwing dat het watersysteem de extra belasting op dit punt aankan. Door het afkoppelen van verharding kan het afvoerpatroon van een oppervlaktewaterlichaam toenemen waardoor de opstuwing in aanwezige dammen met duikers kan toenemen. Er wordt door reclamant afgesloten met een conclusie waarin aangegeven wordt dat reclamant bezwaar maakt tegen de hierboven genoemde onderdelen, omdat het waterbelang onvoldoende is uitgewerkt en wordt verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de opmerkingen door reclamant.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Ad. A. In het voortraject is het plan op verschillende overlegmomenten tussen de gemeente en reclamant besproken. Naar onze mening is daarmee (ook) voldaan aan de verplichting tot vooroverleg. Voor dit plangebied heeft het college besloten het voorontwerpbestemmingsplan over te slaan, omdat het hier gaat om vervangende nieuwbouw, mits er bij de informatieavond niet teveel weerstand zou zijn. De informatieavond is overwegend positief geweest en gaf geen aanleiding om het traject anders in te gaan zetten. Voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is reclamant via de accountmanager op de hoogte gesteld en zijn alle benodigde en relevante stukken aangeleverd. Ad B. De opgenomen waterparagraaf zal in overleg met reclamant worden aangepast. Ad C. De genoemde maatregelen zullen worden ondervangen. Er is geen compensatie nodig. Echter de gemeente wil nieuwe ontwikkelingen klimaatneutraal ontwikkelen. De waterparagraaf wordt in overleg met reclamant aangepast.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
In de toelichting zal, in overleg met het Waterschap Rivierenland, de nu opgenomen waterparagraaf worden uitgebreid met de genoemde maatregelen van reclamant.

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat naar aanleiding van de zienswijzen enkele wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Alle wijzigingen worden hieronder nog eens overzichtelijk weergegeven.

(Ambtshalve) wijzigingen toelichting

In paragraaf 4.10 van de toelichting zal bij parkeren en verkeer de parkeertelling worden meegenomen en beschreven. De telling zal als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. In paragraaf 4.4 van de toelichting zal de waterparagraaf in overleg met het Waterschap Rivierenland aangepast worden.

Ambtshalve wijzigingen regels

Geen

Ambtshalve wijzigingen plankaart

Geen