



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 mei 2017, nummer 003,

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wetgeving;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Lingehof Beesd met inachtneming van de Nota van Zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 27 juni 2017, nummer 09,
de griffier, de voorzitter,

B/a  





Financiën

Voor de financiële afhandeling van het plan is tussen de gemeente en initiatiefnemer, een anterieure overeenkomst opgesteld, waardoor het verhaal van de exploitatiekosten en planschade is verzekerd. Deze overeenkomst zal voor de vaststelling in de raad zijn ondertekend. De wijziging van het bestemmingsplan verloopt hierdoor financieel neutraal.

Uitvoering

Communicatie

De terinzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden aangekondigd in de Staatscourant, de gemeentelijke website en het Nieuwsblad geldermalsen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal in te zien zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Planning

De beroepstermijn van 6 weken start na publicatie van het vastgestelde plan. Als geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

Evaluatie

Uitsluitend wanneer een uitspraak van de Raad van State hier aanleiding toe geeft, zal een heroverweging van het besluit aan de orde kunnen zijn.

Advisering raadscommissie(s)

De commissie adviseert positief en stelt voor het raadsvoorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 27 juni 2017.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Voorlopige voorziening en toekennen hiervan	Juridisch	Middel	Vertraging	Goed verweer voeren
Beroep tegen besluit	Juridisch	Middel	Vertraging	Goed verweer voeren

Vergadering Gemeenteraad

Datum 27-6-2017 Nr. besl. 003

Raadsstuk nr. 09 Afd. RO ouh

Beslissing:

Voorstel Presidium aangenomen

Voorstel B en W aangenomen

Initiatiefvoorstel aangenomen

Aangenomen voor kennisgeving

Aangehouden

Af te handelen volgens procesgang

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries

Unaniem aangenomen met stemverklaring mw. a. jff.

B/a jff *[Handwritten signature]*



Raadsvoorstel

Vergadering	: 27 juni 2017
Voorstelnummer	: 06.09
Registratienummer	: 17.007847
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: RO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: 4
B&W-datum/nummer	: 16 mei 2017, nummer 003
Commissie/datum	: Grondgebied, 6 juni 2017
Onderwerp	: Herontwikkeling Lingehof Beesd

Onderwerp

Herontwikkeling Lingehof, Huis te Beestlaan 39, Beesd

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Lingehof Beesd met inachtneming van de Nota van Zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op de betreffende locatie is momenteel een verzorgingshuis gesitueerd bestaande uit 54 zorgplaatsen. De huisvesting is verouderd en de Stichting Zorgcentra Rivierenland (SZR) 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 en een nieuw gebouw worden gerealiseerd. Dit moet voorzien in 18 zelfstandige zorgwoningen voor cliënten met een lichte zorgvraag en 32 zorgplaatsen voor cliënten met een zware zorgvraag.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Initiatiefnemer heeft hiertoe een verzoek ingediend.

Besluitgeschiedenis

Op 26 april 2016 heeft ons college een positieve grondhouding aangenomen en is een stedenbouwkundige visie in opdracht van de gemeente opgesteld. Hierin staan de randvoorwaarden voor het op te richten zorgcentrum. De stedenbouwkundige visie is gepresenteerd aan de omgeving tijdens een inloopavond op 13 december 2016.

Op 28 februari 2017 hebben wij als college vervolgens ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan "Lingehof Beesd". Tevens is besloten om het ontwerp bestemmingsplan direct ter inzage te leggen zonder voorontwerpfase.

Beoogd effect

Medewerking verlenen aan de herontwikkeling van een zorgcomplex aan de Lingehof met 32 zorgplaatsen en 18 zorgwoningen door vaststelling van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

De locatie van het zorgcomplex ligt centraal in de kern Beesd. Het geldende bestemmingsplan "Beesd 2007" laat een zorgcentrum toe met 54 zorgplaatsen. In de herontwikkeling komen er naast 32 zorgplaatsen, 18 zelfstandige zorgwoningen bij. Deze ontwikkeling is, vanwege de component wonen, in strijd met het huidige bestemmingsplan. Tevens wordt er gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak gebouwd en wijken bouw- en goothoogte af. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dieper ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het nieuw te bouwen zorgcomplex.



1.2. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de wet daaraan stelt

De laatste jaren is veel aandacht voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder stelt verplicht dat de behoefte aan nieuwbouw wordt aangetoond. Hieraan is in de toelichting van het bestemmingsplan – ondanks dat het hier gaat om een herontwikkellocatie – extra aandacht besteed. Het bestemmingsplan voorziet niet in een uitbreiding van het stedelijk gebied, maar betreft een herontwikkelingslocatie in het bestaand stedelijk gebied.

1.3. parkeren - vermindering parkeerdruk op openbaar gebied

Het parkeren dient in beginsel te geschieden op eigen terrein. In de huidige situatie heeft het zorgcomplex 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Gelet op de CROW normering zijn er tenminste 27 parkeerplaatsen nodig. Dit betekent dat er in de huidige situatie, 15 parkeerplaatsen gevonden moeten worden in het openbaar gebied.

Bij de herontwikkeling dienen er op basis van de CROW normering in principe 34 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is een inrichtingsschets opgenomen, waaruit blijkt dat er maximaal 28 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en er sprake is van een goede bruikbare (belevings-) tuin en aan te leggen wadi. Dit betekent dat er in de nieuwe situatie nog "slechts" 6 parkeerplaatsen moeten worden gevonden in het openbaar gebied. Het recent in april 2017 uitgevoerde parkeeronderzoek toont aan dat er in de bestaande directe omgeving voldoende capaciteit aanwezig is om de benodigde 6 parkeerplaatsen op te vangen.

Resumerend betekent dit dat bij de herontwikkeling er (15 minus 6=) per saldo 9 parkeerplaatsen minder in het openbaar gebied hoeven te worden opgevangen. Dit betekent een verbetering van de parkeerdruk voor de directe omgeving.

1.4 Zienswijzen geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken vanaf vrijdag 10 maart 2017 ter inzage gelegen.

In totaal zijn er drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ingediend door particulieren en één zienswijze door het Waterschap. Voor de samenvatting en de reactie op die zienswijzen wordt verwezen naar de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan" Linge Hof Beesd". De zienswijzen leiden tot aanpassingen/wijzigingen in het bestemmingsplan. Ook zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Deze verplichting geldt niet indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, of indien de verhaalbare kosten de drempelwaarde van € 10.000,- niet overschrijden. In dit geval worden er door de gemeente kosten gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan, voor het voeren van de planologische procedure en voor aanvullend toezicht op de aansluiting op het openbaar gebied. Hierover zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer en vastgelegd in een afgesloten anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

n.v.t.

Effecten GNL-fusie

Deze herontwikkeling heeft geen effect op de GNL fusie.

Duurzaamheidsparagraaf

Het oprichten van de nieuwbouw zal voldoen aan de landelijke normen. Er zijn vanuit de gemeente geen middelen beschikbaar voor eventuele tegemoetkoming om duurzaam te bouwen. We kunnen als gemeente niets afdwingen. Per definitie wordt er meer duurzaam gebouwd bij gehele nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw. Immers de omgevingsvergunning voor de vervangende nieuwbouw moet voldoen aan het Bouwbesluit voor nieuwbouw.