



Raadsvoorstel

Vergadering	: 15 december 2015
Voorstelnummer	: 12.11
Registratienummer	: 15.018603
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: 4
B&W-datum/nummer	: 9 en 10 november 2015, nummer 004
Commissie/datum	: Grondgebied, 3 december 2015
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015"

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015"

Beslispunten

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015" gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de bij dit besluit horende bijlage "nota van zienswijzen bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015"";
3. Het bestemmingsplan uit ambtshalve overwegingen gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de onder beslispunt 2 genoemde bijlage;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inleiding

Sinds 2009 wordt gesproken over de mogelijke realisatie van een Zorglandgoed van ± 17,5 ha groot nabij Rumpt. Het betreft hier een particulier initiatief waarvan het plangebied globaal is gelegen tussen het dorp Rumpt, de provinciale weg N 327, de Kerkweg en de Roodseweg. Het grootste deel van het landgoed zal gaan bestaan uit nieuw te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden (bossages, kruiden- en faunarijk grasland, waterpartij, natuurvriendelijke oevers e.d.). Daarbinnen zal onder meer een zorggebouw komen voor een vorm van beschermd wonen voor mensen met een psychogeriatrische aandoening (dementie). Ook komt er een vrijstaande beheerderswoning.

Besluitgeschiedenis

In de raadsvergadering 27 maart 2012 heeft de raad besloten dat de plannen voor een Zorglandgoed van ± 17,5 ha (voor mensen met dementie) verder konden worden uitgewerkt (ja-mits benadering). Wel dienden eerst het inrichtingsplan en bebouwingsplan verder uitgewerkt te worden voordat gestart kon worden met een bestemmingsplanprocedure. In de raadsvergadering van 26 maart 2013 heeft de gemeenteraad vervolgens het besluit van het college ondersteund om een aanvang te maken met de bestemmingsplanprocedure. Deze procedure heeft er toe geleid dat de gemeenteraad in de vergadering van 25 februari 2014 het bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed" heeft vastgesteld. Dit besluit is uiteindelijk door de Raad van State vernietigd (uitspraak van 29 april 2015).

Het college heeft vervolgens op 4 juni 2015 besloten om te starten met een (verkorte) bestemmingsplanprocedure om de realisatie van het Zorglandgoed alsnog mogelijk te maken. Het



besluit van het college is aan de gemeenteraad voorgelegd, waarbij aanvullend is gevraagd het project aan te wijzen als een geval waar de gecoördineerde voorbereiding van gemeentelijke besluiten door het college kan worden toegepast (art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening). De gemeenteraad heeft daarmee in de vergadering van 30 juni 2015 ingestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015" is vervolgens met ingang van vrijdag 14 augustus 2015 voor zes weken (t/m 24 september 2015) ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is ook de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen (zorggebouw, beheerderswoning en bijbehorende bouwwerken) ter inzage gegaan. Gedurende die termijn kon een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. In totaal zijn 71 zienswijzen ontvangen. Er zijn geen zienswijzen ingediend door andere overheidsinstanties (bijvoorbeeld de provincie of het waterschap).

De meest uitgebreide reactie (zienswijze 1) is ingediend door de Vereniging Ons Dorp Rumpt (hierna VODR). De zienswijze van de VODR is mede ondertekend door 67 inwoners van Rumpt. Een groot deel hiervan (ruim 40) heeft ook een eigen zienswijze ingediend, dit betreft in nagenoeg alle gevallen een standaardbrief. Deze standaardbrief is in samengevatte vorm terug te vinden bij zienswijze 2. In totaal hebben ongeveer 95 personen gereageerd.

Voor de samenvatting van alle zienswijzen en de wijze van beantwoording wordt verwezen naar de "nota van zienswijzen bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015", welke onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel.

Beoogd effect

Door het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015" de realisatie van het Zorglandgoed mogelijk maken.

Argumenten

- Aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan is een lang proces voorafgegaan (zie ook besluitgeschiedenis). In die tijd zijn veel deelaspecten nader onderzocht en uitgewerkt. Het eindresultaat is een innovatief project met een potentiële meerwaarde voor het gebied. Er komt een woonvoorziening (beschermd wonen) voor mensen met dementie. Een doelgroep die mede door de vergrijzing in Nederland een steeds grotere omvang krijgt. Bijzonder is verder dat het zorggebouw in een landelijke setting in de vorm van een publiekelijk toegankelijk landgoed komt te liggen.
- De ingebrachte zienswijzen zijn overwegend meer formeel van aard (het past niet in beleidskaders). Over het project zelf wordt vooral gesteld dat de voorgestelde locatie niet aanvaardbaar is omdat het project te grootschalig is en geen bijdrage levert aan het dorp Rumpt. Het zou vooral afbreuk doen aan de aard, het karakter en de schaal van het dorp. Gewezen wordt onder meer op alternatieven in binnenstedelijk gebied (al of niet in de gemeente Geldermalsen).



- Een terugkerende zienswijze is de stelling dat het project Linge's Zorglandgoed vooral door de gebruiksvorm (beschermd wonen) niet past in de gemeentelijke Landgoednota, én dat het project daarom niet gerealiseerd mag worden (zie hiervoor ook zienswijze 1 thema I onderdeel i in de nota van zienswijzen). Hierop moet gesteld worden dat de gemeenteraad vanaf 2012 (zie voorgeschiedenis) kennis heeft genomen van de inhoud van de plannen voor het Zorglandgoed. Daarbij is het altijd duidelijk geweest dat hier sprake is van huisvesting van ouderen (zorgvragers) met dementie (beschermd wonen). De gemeenteraad heeft in dit dossier meermalen formele richtinggevende besluiten genomen. Bij die besluitvorming is ook gekeken naar de door de gemeenteraad in 2008 vastgestelde Landgoednota. De gemeenteraad heeft in dat verband altijd geoordeeld dat ook andere vormen van wonen (zoals genoemd beschermd wonen) een plek zou moeten kunnen krijgen binnen een landgoed. In zoverre heeft de gemeenteraad dus al eerder de toepassingsmogelijkheden van de Landgoednota herijkt. Voorop blijft staan dat het Zorglandgoed in haar uitvoering voldoet aan het vereiste om voldoende nieuwe natuur aan te leggen (groene component), én dat de hoeveelheid nieuwe bebouwing (rode component) op het landgoed binnen de normen blijft.
- Eén van de mogelijke nadelige effecten voor de omgeving die in de zienswijzen wordt genoemd is de verkeersafwikkeling (zie hiervoor ook zienswijze 1 thema IV in de nota van zienswijzen). Deels zit de vrees voor overlast in de veronderstelling dat de verkeersbewegingen naar en van het Zorglandgoed zich door het dorp Rumpt zelf zullen afwikkelen. Voor deze veronderstelling is echter geen aannemelijke onderbouwing aan te voeren. De Lingedijk en de Roodseweg vormen vanaf de provinciale weg de meest logische, kortste en snelste route. Over deze aanrijroute (± 750 meter vanaf de provinciale weg) kan wel gesteld worden dat vooral de Lingedijk, en in mindere mate de Roodseweg, niet breed zijn. Dit vraagt om een rustig rijgedrag, maar de verwachte toename aan verkeersbewegingen (maximaal 150 motorvoertuigbewegingen per etmaal) is relatief beperkt, waardoor de capaciteit van beide gemeentelijke wegen zeer zeker niet zal worden overschreden. Een door de VODR ingebracht advies van Veilig Verkeer Nederland geeft geen aanleiding om de verkeersafwikkeling naar en van het Zorglandgoed als problematisch aan te merken.
- Aan de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De voorgestelde aanpassing aan de planregels is nodig omdat in artikel 3.1.2 van de planregels de op de verbeelding gebruikte benaming van de aanduiding voor de beheerderswoning niet correct wordt weergegeven. De correcte benaming is "specifieke vorm van wonen – beheerderswoning" (zie ook hoofdstuk 3 van de "nota van zienswijzen").

Kantttekeningen

Verwacht mag worden dat tegen het vaststellingsbesluit, en de door het college af te geven omgevingsvergunning voor het bouwen, beroep bij de Raad van State zal worden aangetekend. Omdat de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015 geen uitsluitel geeft over de



beoordeling van de inhoudelijke beroepsgronden tegen het bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed" zal het uiteindelijke oordeel van de Raad van State moeten worden afgewacht.

Financiën

Het project is een particulier initiatief waaraan geen financiële verplichtingen voor de gemeente zijn verbonden. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de daarvoor benodigde vooronderzoeken (onder meer archeologie en flora en fauna) zijn door de initiatiefnemers bekostigd. Ook is zoals gebruikelijk met de initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Omdat inmiddels anderszins is voorzien in het verhaal van de gemeentelijke kosten wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend zullen voorafgaand aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan formeel schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het raadsbesluit. De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden aangekondigd in de Staatscourant en het Nieuwsblad Geldermalsen.

Planning

Omdat voor dit project ook de aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen van onder meer het zorggebouw en de beheerderswoning gecoördineerd is voorbereid (toepassing van artikel 3.30 Wro) zal het college na vaststelling van het bestemmingsplan de Omgevingsvergunning verlenen. Vervolgens zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan gelijktijdig met de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen weer voor zes weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen dan tegen beide besluiten beroep aantekenen bij de Raad van State. Indien er geen voorlopige voorziening wordt ingediend zal het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning daags na afloop van de ter inzage legging in werking treden.

Advisering raadscommissie(s)

De leden van de commissie Grondgebied adviseren dit voorstel als hamerstuk te agenderen voor de gemeenteraad van 15 december.

De fractie van Dorpsbelangen is tegen het voorstel en zal een stemverklaring afleggen.

Vergadering Gemeenteraad	
Datum <u>15-12-15</u>	Nr. besl. <u>11</u>
Raadsstuk nr. <u>12-11</u>	Afd. <u>mbo ontwikkeling</u>
Aan de Raad is voorgelegd:	
☐ 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



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 en 10 november 2015 nummer 004,

besluit:

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015" gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de bij dit besluit horende bijlage "nota van zienswijzen bestemmingsplan "Linge's Zorglandgoed 2015"";
3. Het bestemmingsplan uit ambtshalve overwegingen gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de onder beslispoint 2 genoemde bijlage;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 15 december 2015, nummer 11,
de griffier, de voorzitter,

