

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Oud Gereformeerde Gemeente in Nederland te Geldermalsen (verder: initiatiefnemer) heeft in 2013 de vrijstaande woning aan de Tielerweg 50 te Geldermalsen aangekocht. Deze woning is in de directe nabijheid van het kerkgebouw aan de Tielerweg 39 gelegen. De intentie van de initiatiefnemer is om aan hulpbehoevende ouderen uit de kerkelijke gemeenschap een beschermde en verzorgde woonomgeving te bieden op korte afstand van het kerkgebouw.

In eerste instantie was het de intentie om een beheerders-echtpaar in de woning te laten wonen die de zorg van maximaal vijf hulpbehoevende ouderen op zich zou nemen. Op afroep zou hierbij professionele hulp van een zorginstelling worden ingehuurd. Deze vorm van zorg is vergeleken met woonvormen als Thomashuizen en 'De Herbergier' waarbij juridisch planologisch sprake is van één gezamenlijk huishouden. Deze vorm is daarom in augustus 2013 als 'passend in het bestemmingsplan' gekwalificeerd.

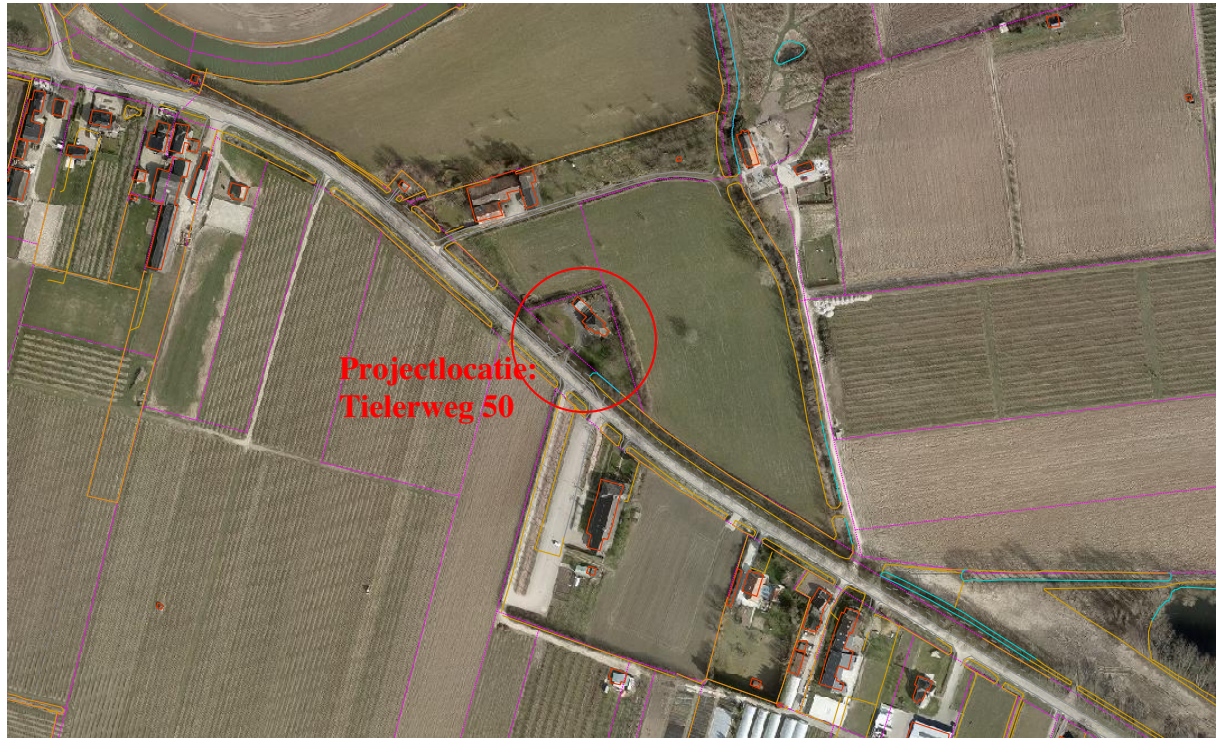
Na aankoop van het pand en bij de verdere uitwerking van het plan is initiatiefnemer tot de conclusie gekomen dat het werken met een beheerders-echtpaar dusdanig grote nadelen met zich meebrengt, dat wijziging van de plannen noodzakelijk werd geacht. Initiatiefnemer heeft de gemeente daarom gevraagd medewerking te verlenen aan de realisatie van een kleinschalige woonvorm waarbij maximaal acht aan de kerk gerelateerde hulpbehoevende ouderen verzorging krijgen van een professionele zorgorganisatie middels 24-uurs aanwezigheid van een wisselende zorgverlener.

Omdat de gewijzigde organisatievorm betekent dat er geen sprake meer is van één gezamenlijk huishouden, past dit initiatief niet meer in het vigerende bestemmingsplan. Middels de planologische procedure waarvoor deze goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld wordt de afwijking van het bestemmingsplan alsnog toegestaan.



1.2 Ligging

De vrijstaande woning aan de Tielersweg 50 ligt circa 800 meter ten oosten van de bebouwde kom van de kern Geldermalsen. Schuin tegenover de woning staat het kerkgebouw van de Oud Gereformeerde Gemeente in Nederland.



Figuur 1.1: Globale aanduiding van de ligging van het plangebied.

1.3 Planbeschrijving

De voorliggende aanvraag betreft slechts het afwijken van het bestemmingsplan in verband met het gebruik van het gebouw anders dan voor de huisvesting van één huishouden. Het is de bedoeling om het pand na een beperkte verbouwing, waarvoor reeds vergunning is verleend, te gebruiken ten behoeve van een kleinschalige zorginstelling voor ouderen die aan de kerkelijke gemeenschap van de initiatiefnemer zijn verbonden. De uitstraling van de woning verandert dan ook niet wezenlijk.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het Bestemmingsplan Buitengebied (eerste herziening). Hierin is de locatie bestemd als 'burgerwoning'. Dit betekent dat vestiging van één huishouden is toegestaan. De reeds vergunde verbouwingen passen binnen dit bestemmingsplan, maar het gebruik als kleinschalige zorginstelling is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

2. Beleidskader

Gezien de aard en omvang van de afwijking van het bestemmingsplan wordt in dit hoofdstuk slechts een globale beschrijving gegeven van het relevante beleid. Een volledige opsomming / beschrijving van nationaal en provinciaal en waterschapsbeleid wordt hier niet doelmatig geacht.

2.1 *Ruimtelijk beleid*

In de diverse ruimtelijke beleidsdocumenten wordt ingezet op concentratie van nieuwe stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Verdere versterking van het buitengebied wordt kritisch benaderd. Wel wordt er speciale aandacht gevraagd voor hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied. Voorliggend plan maakt op een verantwoorde wijze gebruik van een reeds bestaande woning in het buitengebied. Het ruimtelijk beleid vormt dan ook geen belemmering voor dit initiatief.

2.2 *Wonen en zorg*

In de raadsvergadering van januari 2014 is de notitie 'Wonen en Zorg' vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt aangegeven aan welke typen woonvormen de gemeente Geldermalsen in de komende periode medewerking zal verlenen.

De bedoeling bij het voorliggende initiatief is mensen te huisvesten die in verschillende categorieën van de Notitie Wonen en Zorg zouden vallen. Hoofddoel is om 'Verzorgd Wonen' te bieden, maar dan in de vorm van een groepswoning in plaats van meerdere zelfstandige appartementen. Doelstelling van de initiatiefnemers is om ook ruimte te bieden aan mensen die door de veranderingen in de Awbz niet meer in aanmerking komen voor woonruimte in een verzorgingshuis (voorheen de mensen met zorgzwaartepakket (ZZP) 1 t/m 4).

Bovendien wil men zo lang mogelijk woonruimte en zorg blijven aan bieden aan de mensen die gedurende hun verblijf in de woonvoorziening gaan dementeren (ZZP 5 en 7). Omdat zowel de woonvorm als de variëteit in de zorgvraag van de toekomstige bewoners afwijkt ten opzichte van de in de Notitie Wonen en Zorg gehanteerde indeling, is een simpele rekenkundige toetsing van vraag en aanbod niet mogelijk.

Juist vanwege de specifieke doelgroep met een reformatische achtergrond (die in de notitie Wonen en Zorg expliciet wordt benoemd) en het kleinschalige karakter (maximaal 8 plaatsen) kan echter wel geconcludeerd worden dat de gemeenteraad beoogd heeft deze ontwikkeling met haar Notitie Wonen en Zorg niet te frustreren.

3. Milieu en omgevingsaspecten

3.1 Bodemkwaliteit

Doordat er slechts sprake is van een gebruikswijziging is geen aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk.

3.2 Luchtkwaliteit

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' is er enerzijds op gericht om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveau's van luchtverontreiniging aan te pakken. Anderzijds wordt beoogd mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Middels het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt een gebiedsgerichte aanpak nagestreefd om de luchtkwaliteit te verbeteren. Projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Concreet betekent dit dat dergelijke projecten kunnen worden gerealiseerd zonder dat de luchtkwaliteit hiervoor een beperkende factor vormt.

De wijziging van het gebruik is dermate klein van aard dat deze als NIBM kan worden gekwalificeerd. De ondergrens voor nader onderzoek naar luchtkwaliteit ligt immers op een ontwikkeling van circa 3.000 woningen. Ook de verkeersintensiteiten op de Tielerweg geven geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar de aanwezige luchtkwaliteit in relatie tot de gebruikswijziging.

3.3 Wegverkeerslawaaï

Zowel een woning als een zorginstelling is een gevoelig object als bedoeld in de Wet Geluidhinder. De bestaande afstand van de woning tot de weg wijzigt echter niet. Bovendien geven de verkeersintensiteiten op dit gedeelte van de Tielerweg niet geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake zou zijn van een onacceptabele geluidbelasting op de gevels van het woon- / zorggebouw.

3.4 Waterhuishouding

De locatie is gelegen nabij de rivier De Linge. Hoewel er slechts sprake is van een gebruikswijziging, is om deze reden een digitale watertoets uitgevoerd. Uitkomst hiervan is dat de functiewijziging voor het Waterschap niet relevant is en dat verder vooroverleg niet noodzakelijk is.

3.5 Flora & Fauna

Vogel- en habitatrichtlijn

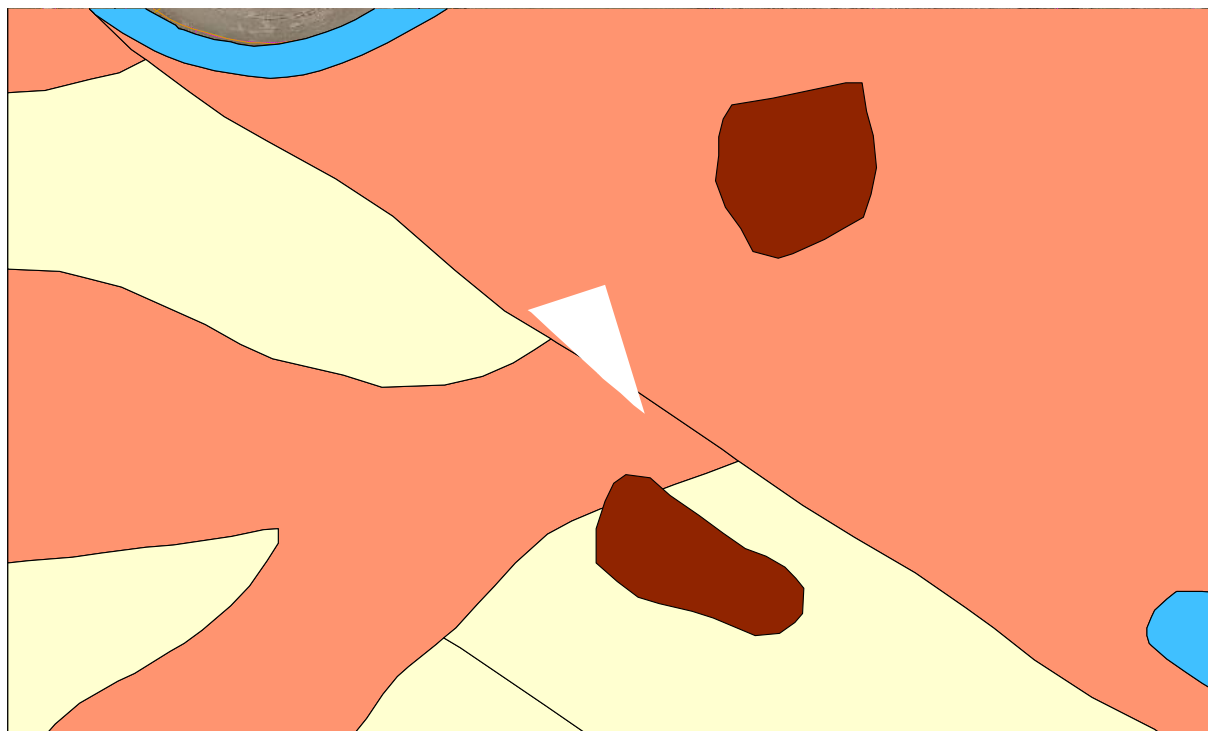
Het plangebied is niet gesitueerd in of nabij een van de gebieden welke in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn streng worden beschermd. Invloed op deze aangewezen gebieden is dan ook niet te verwachten en het plan hoeft niet getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Ecologische hoofdstructuur

De oevers van de Linge maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS); ze zijn aangewezen als 'Verbindingszone'. De oevers van de Linge liggen weliswaar op korte afstand van het plangebied, maar er is geen nadelige invloed voor de EHS te verwachten, gezien de aard van de wijziging welke mogelijk wordt gemaakt middels afwijking van het bestemmingsplan.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het gemeentelijk archeologisch beleid is erop gericht archeologische waardevolle gebieden te beschermen. De archeologische beleidskaart (vastgesteld in 2006) vormt hierbij een belangrijk toetsingskader. De locatie van de initiatiefnemer is in figuur 3.1 aangeduid in de archeologische beleidskaart. Hieruit blijkt dat ter plaatse een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, waardoor op grond van het beleid archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien dieper dan 30 centimeter wordt gegraven en de oppervlakte groter is dan 500 m². Bovendien liggen in de directe omgeving van het plangebied enkele oude historische dorpskernen, waar al archeologisch onderzoek moet plaatsvinden bij verstoringen vanaf 100 m².



Figuur 3.1 Locatie rotonde op uitsnede archeologische beleidskaart (in grijs het perceel Tielerweg 50).

Omdat hier slechts sprake is van een gebruikswijziging zullen er geen ingrepen in de bodem worden gedaan dieper dan 30 centimeter. Nader onderzoek naar archeologische waarden is daarom niet noodzakelijk.

3.7 Verkeer en parkeren

De wijziging van het gebruik zal enig effect hebben op de verkeersaantrekkende werking. Dit effect is echter zeer beperkt als het wordt vergeleken met de op grond van het bestemmingsplan toegestane Thomashuis-achtige exploitatie die de initiatiefnemer in eerste instantie voor ogen had.

Voorts kan worden gesteld dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid kan worden gecreëerd voor verzorgenden en bezoekers van de zorgvragende bewoners. Afwikkeling van dit verkeer op de Tielerweg kan plaatsvinden via de reeds bestaande uitrit.

3.8 Conclusie

De afwijking van het bestemmingsplan, welke noodzakelijk is om op professionele wijze zorg te bieden, is zeer gering. Gelet op hetgeen is verhandeld in voorgaande paragrafen, kan worden geconcludeerd dat deze geringe afwijking past in de 'goede ruimtelijke ordening'. Er zijn kortom geen planologische belemmeringen die het initiatief in de weg zouden staan.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 *Economische uitvoerbaarheid*

Het initiatief wordt volledig voor rekening en risico van de Oud Gereformeerde Gemeente In Nederland gerealiseerd. De woning is reeds aangekocht en de interne verbouwing is reeds gestart. In verband met de kosten voor de planologische procedure en eventuele planschadeclaims (waarvan de verwachting is dat deze afgewezen moeten worden) zijn afspraken vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voor de gemeente voldoende geborgd.

4.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Het ontwerp besluit tot afwijking van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 23 mei t/m 3 juli 2014) op het gemeente huis te Geldermalsen en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant van 22 mei 2014 is gepubliceerd dat een ieder de gelegenheid heeft om zienswijzen in te dienen. De verwerking van eventuele zienswijzen is / zal worden verwerkt in de definitieve beschikking.