



Raadsvoorstel

Vergadering	: 15 december 2015
Voorstelnummer	: 12.12
Registratienummer	: 15.018977
Portefeuillehouder	: R.S. van Meygaarden
Afdeling	: MRO Ontwikkeling
Bijlage(n)	: Ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Koningsweg
B&W-datum/nummer	: 9 en 10 november 2015, nummer 008
Commissie/datum	: Grondgebied, 3 december 2015
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Koningsweg 22" en Beeldkwaliteitsplan "Koningsweg"

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Koningsweg 22" en Beeldkwaliteitsplan "Koningsweg".

Beslispunten

1. Het ontwerp bestemmingsplan "Koningsweg 22" en het Beeldkwaliteitsplan "Koningsweg" ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan moet het mogelijk maken om een complex voor kleinschalig groepswonen met 32 zorgplaatsen voor dementerenden te realiseren. Opdrachtgever is Kleurrijk Wonen, huurder van het complex wordt STMR, Stichting Maatschappelijk Werk en Thuiszorg Rivierenland Het initiatief is niet uitvoerbaar binnen het bestaande bestemmingsplan "Geldermalsen Woongebied" uit 2011. Hierdoor is een herziening voor de grond in het plangebied noodzakelijk.

Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van beelddaspecten en materiaalgebruik en moet worden beschouwd als aanvulling op de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan vormt het beoordelingskader bij de aan te vragen omgevingsvergunning voor onderhavig project.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan "Koningsweg 22" en het Beeldkwaliteitsplan kan een zorgcomplex met 32 zorgplaatsen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

De locatie van het zorgcomplex is gelegen in de Emmawijk en geschikt voor de beoogde doelgroep: dementerenden met een zorgbehoefte. De behoefte hieraan staat vast door het commitment van KleurrijkWonen en SZR. De omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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

In het bijzonder is er de laatste maanden veel aandacht voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ladder stelt verplicht dat de behoefte aan de nieuwbouw wordt aangetoond. Het gaat hier om een lokale ontwikkeling van een zorgvastgoed bestaande uit een kleinschalige woonvorm met 32 plaatsen voor dementerenden, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het plangebied grenst bovendien aan een locatie van waaruit paramedische en gedragskundige zorg wordt geboden. Dit past binnen de uitgangspunten van de Gelderse ladder.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de termijn van 6 weken zijn geen zienswijzen ingediend. Vanuit een omwonende is wel een telefonische vraag gesteld over de wijze van heien in verband met mogelijke schade. .



De ontwikkelaar, Kleurrijk Wonen, heeft daarop aangegeven in bestaand gebied (woonwijk) eigenlijk nooit meer te heien maar altijd te boren, juist om schade te voorkomen. Zowel voor de start sloop als voor de start bouw wordt een opname van de panden in de directe nabijheid van het bouwterrein uitgevoerd, zodat eventuele schade als gevolg van de sloop- en bouwactiviteiten kan worden beoordeeld.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Voor de financiële afhandeling van het plan is tussen de gemeente en initiatiefnemer, Kleurrijk Wonen, een anterieure overeenkomst opgesteld, waardoor het verhaal van de exploitatiekosten en planschade is verzekerd. De wijziging van het bestemmingsplan verloopt hierdoor financieel neutraal.

Door de provincie is aan Initiatiefnemer een half miljoen euro subsidie toegezegd uit het provinciale programma SteenGoedBenutten. Over de definitieve toekenning van deze bijdrage zal door Provinciale Staten op 16 december a.s. worden besloten.

Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

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

Uw besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig worden gepubliceerd.

Planning

Het ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Koningsweg 22" zal opnieuw voor zes weken ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van deze termijn in werking.

Evaluatie

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, is het bijna uitgesloten dat er nog ontvankelijke beroepschriften tegen uw besluit worden ingediend. Een nadere evaluatie zal dan ook niet aan de orde zijn.

Advisering raadscommissie(s)

De leden van de commissie Grondgebied zijn positief over deze nadere uitwerking van het planvoornemen in de eerder vastgestelde nota Wonen en Zorg.

De commissie Grondgebied adviseert dit voorstel als hamerstuk te agenderen voor de raad van 15 december 2015.

Tabel risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Risicoscore	Beheersingsmaatregel
Beroep tegen besluit	Juridisch	Uiterst klein	Vertraging	0	Goed verweer voeren.



Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,
de secretaris, de burgemeester,
drs. J.C. Steurrijs Mevrouw dr. M.W.M. de Vries

Vergadering Gemeenteraad	
Datum <u>15-12-15</u>	Nr. besl. <u>12</u>
Raadsstuk nr. <u>12.12</u>	Afd. <u>MBO-ontwikkeling</u>
Beslissing:	
☐ Voorstel Presidium aangenomen	
☒ Voorstel B en W aangenomen	
☐ Initiatiefvoorstel aangenomen	
☐ Aangenomen voor kennisgeving	
☐ Aangehouden	
☐ Af te handelen volgens procesgang	
☐ _____	



De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 en 10 november 2015 nummer 008,

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Koningsweg 22" en Beeldkwaliteitsplan "Koningsweg" ongewijzigd vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 15 december 2015, nummer 12,
de griffier, de voorzitter,