



Raadsvoorstel

Zaaknr.: Z/18/055314/RAAD/18/02470

Raadsvergadering d.d. : 7 februari 2019
Agendapunt : 7
Portefeuillehouder : N. van Wolfswinkel

Inlichtingen bij : Griffie
Telefoonnr. : 14 0488
E-mailadres : griffie@nederbetuwe.nl

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Lindelaan 11, Opheusden

Voorgesteld besluit

U wordt voorgesteld:

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Lindelaan 11, Opheusden met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpOPlindelaan11-vst1, vast te stellen.

Samenvatting voorstel:

Door Huize Avondrust B.V. is verzocht om planologische medewerking aan de uitbreiding van haar verzorgingshuis aan de Lindelaan 11 in Opheusden. Het betreft een uitbreiding aan de achterzijde van het bestaande verzorgingshuis. De ruimtelijke impact vanaf het openbaar gebied is hierdoor beperkt. Het aantal kamers zal niet uitbreiden, echter door de uitbreiding wordt voldaan aan de eisen van deze tijd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad kan het bestemmingsplan vaststellen.

Inleiding:

Aan de Lindelaan 11 in Opheusden is Huize Avondrust gevestigd. Dit verzorgingshuis met 14 kamers zal worden uitgebreid zodat er meer ruimte ontstaat om kwalitatieve zorg te kunnen verlenen. Het aantal kamers zal niet worden uitgebreid.

Het plan is integraal beoordeeld en is (onder voorwaarden) wenselijk en haalbaar geacht. Initiatiefnemer heeft een ontwerpbestemmingsplan overgelegd. Dit bestemmingsplan is opnieuw door de diverse disciplines beoordeeld en akkoord bevonden. Met de initiatiefnemer is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. Het bestemmingsplan is als ontwerp ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

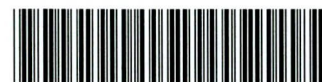
Beoogd effect:

Uitbreiding van het verzorgingshuis 'Huize Avondrust' aan de Lindelaan 11.

Argumenten:

- 1.1 *Ten behoeve van de ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst (en een planschadeovereenkomst) gesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd. Hierdoor is er geen sprake van de vaststelling van een exploitatieplan.*

De kosten van de planherziening worden verhaald via een (anterieure) exploitatieovereenkomst. Eventuele planschade kan worden verhaald op basis van de planschadeovereenkomst. Het plan is hiermee voor de gemeente economisch uitvoerbaar. Er behoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.



2.1 Met het bestemmingsplan wordt de juiste bestemming aan de gronden toegekend.

Voor de gronden is nu een bestemming "Wonen" van toepassing. Dit past niet helemaal bij de functie die ter plaatse wordt uitgeoefend (verzorgingshuis). Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestemming "Maatschappelijk" op de gronden.

2.2 Het bestemmingsplan bevat voldoende regels waardoor de uitbreiding stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Het plan is door de gemeentelijke stedenbouwkundige beoordeeld. Twee uitgangspunten, namelijk dat de bouwhoogte onder de goothoogte van het bestaande gebouw aan de Lindelaan behoort te blijven en de eis dat de westelijke gevel van de aanbouw t.o.v. het bestaande gebouw moet terugliggen, zijn als voorwaarden in het bestemmingsplan vastgelegd. Het plan is daarmee stedenbouwkundig inpasbaar.

2.3 De omgevingsonderzoeken laten zien dat de ontwikkeling planologisch inpasbaar is.

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is naast de reguliere verantwoording van het beleid (Rijk, provincie, gemeente) een nadere onderbouwing gegeven van de diverse omgevingsonderzoeken. De conclusies worden hierna kort benoemd.

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat het plan uitvoerbaar is. De licht verhoogde gehalte PAK en lood geeft geen aanleiding tot vervolgonderzoek.

Verkeer

Voor het parkeren is voldoende ruimte op eigen terrein. De normen uit de Nota parkeernormen zijn van toepassing. Wat betreft verkeersgeneratie levert de uitbreiding geen noemenswaardige wijzigingen op (aangezien het aantal kamers niet wordt uitgebreid).

Wegverkeerslawaaï

De Rijnbandijk is voor dit aspect relevant omdat daar een snelheid van 60 km/h geldt. Uit akoestisch onderzoek voor een ontwikkeling aan de Koningsstraat 3 is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Die ontwikkeling ligt veel dichterbij de Rijnbandijk. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling aan de Lindelaan akoestisch inpasbaar is.

Luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De achtergrondsituatie is goed. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen. Ook bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen route voor transport van gevaarlijke stoffen. Op een afstand van 1,4 km vindt transport van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute plaats. Hiervoor is een verantwoordingsparagraaf in het bestemmingsplan opgenomen.

Water

Waar de uitbreiding van het verzorgingshuis wordt gerealiseerd, is al grotendeels sprake van verharding. De toename blijft evenwel ruim onder de 500 m² die door het Waterschap wordt gehanteerd voor binnenstedelijk gebied. Compensatie is dan ook niet aan de orde. Er wordt rekening gehouden met de beschermingszones van de dijk.

Flora en Fauna

Op basis van oriënterend onderzoek kan worden geconcludeerd dat de werkzaamheden niet leiden tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Door bij de uitvoering rekening te houden met o.a. voortplantingsperiode en het verplanten van planten wordt voldoende invulling gegeven aan de zorgplicht.

Archeologie

Het aspect archeologie wordt beschermd via het algemene parapluplan 'Archeologie'. De ontwikkeling blijft evenwel onder de 1.000 m². Nader onderzoek is in dat geval niet noodzakelijk. Uiteraard blijft de algemene zorgplicht van toepassing.

Milieuzonering

De ontwikkeling vindt plaats binnen de invloedssfeer van de naastgelegen school. Overigens wordt wel voldaan aan de richtafstand voor het omgevingstype "gemengd gebied" (gemeten tussen de rand van de bestemming van de school en de gevel van het bestaande en nieuwe gebouw van Avondrust = >10 meter). Het aantal gehinderden (als daarvan al sprake is) neemt daarnaast niet toe.

Kanttekeningen:

–

Financiën:

Zoals aangegeven worden plankosten voor de gemeente verhaald via een exploitatieovereenkomst.

Communicatie:

Kernboodschap is: het kleinschalig verzorgingshuis 'Huize Avondrust' gaat uitbreiden. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure gevolgd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld.

Vervolgstappen:

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij op de gebruikelijke wijze publiceren (in Het Gemeentenieuws, De Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website). Tegen uw vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, uitsluitend voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. G.S. Stam

A.J. Kottelenberg

Bijlagen:

1. Bestemmingsplan Lindelaan 11, Opheusden



Raadsbesluit

Zaaknr.: Z/18/055314/RAAD/18/02470

De raad van de gemeente Neder-Betuwe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Lindelaan 11, Opheusden' met de planidentificatie NL.IMRO.1740.bpOPlindelaan11-vst1, vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 7 februari 2019
de griffier,

E. van der Neut

de voorzitter,

A.J. Kottelenberg