

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 22 februari 2022
Registratie nummer : GZDGWB7348/214465
Voorstelnummer : 2022/028
Portefeuillehouder : Sietske Klein - de Jong
Bijlage(n) : div.
Onderwerp : bestemmingsplan 'Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk'

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk'.

Beslispunten

1. De Nota van zienswijzen vast te stellen;
2. Op basis van de ingediende zienswijzen het bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk" conform het voorliggende concept gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (met betrekking tot de regels en de toelichting) met als digitaal planidentificatienummer: NL.IMRO.1960.BpSPISpKweldk39ben41-VSG1;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 13 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lingewaal besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit verzoek. Echter destijds was sprake van slechts acht woonzorgkamers en een kleiner bouwvolume dan thans voorligt. Door voortschrijdend inzicht en om economische redenen hebben de initiatiefnemers besloten het beoogde projectplan aan te passen / te vergroten naar een woonzorginstelling met twaalf woonzorgkamers. Hierdoor kan volgens hen de woonzorgvestiging zowel economisch, organisatorisch en qua omvang, worden gerealiseerd.

Om deze ontwikkeling ruimtelijk juridisch mogelijk te maken, is gestart met een bestemmingsplan-procedure volgens de Wro. Vanaf 4 maart 2021 tot en met 21 april 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is er een Nota van zienswijzen opgesteld waarin wordt gereageerd op de ontvangen zienswijzen. Als gevolg van deze zienswijzen is het voorliggende concept-bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren. Voor nadere informatie hierover wordt verwezen naar het bijgevoegde concept van de zienswijzen. Geadviseerd wordt deze concept-zienswijzennota vast te stellen als onderdeel van het voorgestelde vast te stellen bestemmingsplan.

Oordeelsvormende raadsvergadering 14 september 2021.

Op 14 september 2021 is tijdens een geplande oordeelsvormende raadsvergadering, voorliggend ter vaststelling aangeboden bestemmingsplan, besproken.

Hierbij werd geconcludeerd dat het bestemmingsplan destijds niet rijp was voor besluitvorming. Voorts werd besloten dat het plan tijdens het eerste kwartaal van 2022 opnieuw op de raadsagenda mag kan worden geplaatst onder voorwaarde dat vooruitlopend daarop nog participatie / overleg dient plaats te vinden met omwonenden / belanghebbenden / zienswijze-indieners. De bedoeling hierbij is van gedachten te wisselen over het ruimtelijke initiatief tussen hen en de initiatiefnemers. Bovendien werd besloten dat als het bestemmingsplan opnieuw ter besluitvorming wordt voorgelegd, sprake dient te zijn van een aangepast plan dat landschappelijk inpasbaar is.

Overleg d.d. 1 november 2021.

Naar aanleiding van het voormelde raadsbesluit heeft in het kader van participatie op 1 november 2021 een fysiek overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en omwonenden (zienswijze-indieners), alsmede met vertegenwoordigers van de Vereniging tot behoud van het Lingelandschap (VBL) in het dorps huis te Spijk. Wethouder Klein - de Jong is met behulp van ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente, aanwezig geweest bij dit overleg om deze bijeenkomst te ondersteunen / te faciliteren.

Ter zake is tussen de aanwezigen van gedachten gewisseld over het voorliggende project / concept-bestemmingsplan, maar is geen consensus bereikt over het plan.

Informatieverstrekking fracties door initiatiefnemers.

Tevens hebben de initiatiefnemers nadien overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de verschillende fracties van de gemeenteraad om nadere toelichting / informatie te verstrekken over hun ruimtelijk initiatief voor het realiseren van de particulier woonzorgcomplex / -villa.

Adviezen landschappelijke inpasbaarheid.

Ten slotte is nog nader advies gevraagd bij het Gelders Genootschap en onze interne afdeling landschap en cultuurhistorie over de landschappelijke inpasbaarheid van het voorliggende ruimtelijke initiatief. Beide adviezen zijn uitgebracht en ter informatie bijgevoegd en dienen als positief kritisch te worden beschouwd. Voor nadere informatie wordt naar beide adviezen verwezen.

Samenvatting

Op 13 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Lingewaal besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek voor het vestigen van een particulier woonzorgcomplex voor ouderen op het perceel Spijkse Kweldijk 39b - 41 te Spijk.

Dit principebesluit is overgenomen door het college van burgemeester en wethouders van West Betuwe en omvat een woonzorginstelling voor woonzorgkamers met een gezamenlijke woonkamer en keuken.

Om deze ontwikkeling juridisch mogelijk te maken is gestart met een bestemmingsplanprocedure. In het kader van deze procedure wordt nu geadviseerd het gevraagde bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen t.o.v. het ontwerp naar aanleiding van vier ingediende zienswijzen.

Besluitgeschiedenis

- 7 maart 2013: vaststelling bestemmingsplan voor de het realiseren van een vrijstaande woning (villa) op het adres Spijkse Kweldijk 39b te Spijk;
- 13 maart 2018: principetoestemming B&W van de voormalige gemeente Lingewaal voor een woonzorginstelling met 8 (afhankelijke) woonzorgkamers;
- 17 december 2019: B&W-besluit aanhouden principeverzoek i.v.m. verzoek om nadere toelichting over een van de voorwaarden van de geadviseerde principetoestemming en op het aantal woningen.
- 22 september 2020: principetoestemming B&W onder voorwaarden voor een woonzorginstelling met 12 (afhankelijke) woonzorgkamers;
- 14 september 2021: besluit in oordeelsvormende raadsvergadering tot aanhouden tot eerste kwartaal 2022. Opdracht: daarvóór participatie regelen / overleg voeren met de omwonenden / belang-hebbers en terug op de agenda plaatsen met een aangepast plan

Beoogd effect

Het verkrijgen van een goede ruimtelijke ordening / ontwikkeling ter plaatse van de onderhavige project-locatie voor zowel de initiatiefnemers als voor derden en in het algemeen belang.

Argumenten

- 1.1. *De ingediende zienswijzen worden gemotiveerd beantwoord in de bijgevoegde conceptnota van zienswijzen.*
Voor nadere informatie hierover wordt korthedshalve hiernaar verwezen.
- 2.1. *Er zijn vier zienswijzen ingediend die hebben geleid tot het voorstel van enige wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan door middel van het wijzigen van enige regels, behorend bij het voorliggende concept-bestemmingsplan.*
De conclusie hiervan is dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, met uitzondering van slechts enige wijzigingen in de regels. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de bijgevoegde conceptregels waarin de voorgestelde wijzigingen zijn geaccentueerd;
Tevens wordt voorgesteld de overige ingediende zienswijzen gemotiveerd ongegrond te verklaren.
- 2.2. *De ruimtelijke wijziging / vergroting van het pand t.o.v. het geldende bouwvlak, past in de omgeving in het kader van een goede ruimtelijke ordening.*
Volgens het geldende bestemmingsplan is ter plaatse een bouwvlak vastgelegd voor een woonbestemming voor een landhuis. Dit bouwvlak wordt volgens het ingediende schetsplan slechts marginaal vergroot. Deze vergroting brengt geen substantiële wijziging in het ruimtebeslag teweeg. Bovendien neemt het aantal woningen niet toe omdat afhankelijke woonzorgkamers niet meetellen als woning in de woningbouwprogrammering.
- 2.3. *De ruimtelijke wijziging van de woonzorginstelling past in het provinciaal en gemeentelijk beleid, vastgelegd in de Provinciale Verordening en het "Manifest van Lingewaal" (Structuurvisie Plus 2030).*

In beide beleidsdocumenten wordt melding gemaakt van de vergrijzing van de bevolking die zorgt voor een toenemende zorgvraag. Hierbij kan worden gedacht aan clustering van zorgvoorzieningen in elke kern van onze gemeente. Het onderhavige initiatief kan hieraan een bijdrage leveren.

- 2.4. *Door medewerking te verlenen aan het onderhavige project op basis van de ingediende projectbeschrijving, geeft het de initiatiefnemers (meer) zekerheid over de kans van slagen van hun project.*

Op basis van uw medewerking kunnen de initiatiefnemers investeren in dit project binnen het kader van de voorliggende bestemmingsplanwijziging.

- 2.5. *Door het vaststellen van het voorliggende concept-bestemmingsplan wordt geborgd dat de voorgenomen bestemming wordt gebruikt zoals bedoeld volgens de principemedewerking en ons gemeentelijk beleid.*

- 2.6. *Op verzoek van uw raad heeft participatie plaatsgevonden over het voorliggende ruimtelijk initiatief met omwonenden / belanghebbenden / zienswijze-indieners.*

Ter zake is van gedachten gewisseld over het ruimtelijke initiatief om mogelijke misverstanden weg te nemen en te trachten tot consensus hierover te komen.

- 2.7. *Er zijn twee adviezen uitgebracht over de landschappelijke inpasbaarheid van het ruimtelijk initiatief.*

Beide adviezen zijn positief hierover.

- 3.1. *Volgens artikel 6.12, lid 2, sub a, zijn de afspraken en het verhaal van kosten van de grondexploitatie*

door middel van een anterieure overeenkomst geregeld.

Met de initiatiefnemers is inhoudelijk overeenstemming bereikt over de inhoud van de exploitatie-overeenkomst (anterieure overeenkomst).

De initiatiefnemers vergoeden aan de gemeente een bedrag van € 8.000,- voor de ambtelijke kosten die betrekking hebben op het opstellen van de anterieure overeenkomst en het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure. Tevens is een artikel in de overeenkomst opgenomen om eventueel toe te wijzen planschadeclaims te kunnen verhalen op initiatiefnemers.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties voor onze gemeente. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemers van het plan. Eventueel toe te wijzen planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemers via de met hen afgesloten anterieure overeenkomst.

Communicatie

Indien uw raad besluit conform het bijbehorende raadsvoorstel, wordt het voorliggende (vast te stellen) concept-bestemmingsplan met bijbehorende stukken openbaar bekendgemaakt via publicatie in het Gemeenteblad en het plaatselijk weekblad "Het Kontakt" op de gebruikelijke wijze.

Uitvoering/Planning

Indien uw raad het beoogde bestemmingsplan t.o.v. het ontwerp gewijzigd vaststelt, wordt het vastgestelde bestemmingsplan met bijlagen gedurende zes weken openbaar ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep tegen het raadsbesluit worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Beroep	Juridisch	Aanwezig	Vertraging/afstel	Mogelijk aanpassen plan op aangeven van de Afd. best.rechtspr. v. d. R.v.St.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
de loco-secretaris, Philip Bosman
de burgemeester, Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 januari 2022,

besluit:

1. De nota van zienswijzen vast te stellen;
2. Op basis van de ingediende zienswijzen het bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk" conform het voorliggende concept gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp (met betrekking tot de regels en de toelichting) met als digitaal planidentificatienummer: NL.IMRO.1960.BpSPISpKweldk39ben41-VSG1;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 februari 2022, nummer 2022/028 ,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop