

## Raadsvoorstel

Datum vergadering : 28 september 2021  
Registratie nummer : GZDGWB7348/214465  
Voorstelnummer : RV2021/095  
Portefeuillehouder : Sietske Klein - de Jong  
Bijlage(n) : div.  
Onderwerp : bestemmingsplan 'Spijkse Kweldijk 39b - 41, Spijk'

---

### Onderwerp

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

### Beslispunten

1. 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;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat volgens artikel 6.12, lid 2, sub a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

### 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.

### 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 in totaal twaalf 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 acht 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 twaalf woonzorgkamers.

### **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 zienswijze wordt 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 concept-regels 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 bouwblok, 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 dit de initiatiefnemers (meer) zekerheid over de kans van slagen van hun project.*

Op basis van uw medewerking kunnen de initiatiefnemers investeren in dit project in 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.*

- 3.1. *In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het wettelijk vereist dat met de initiatiefnemers een zgn. anterieure overeenkomst wordt gesloten.*

Volgens artikel 6.12 Wro kunnen met behulp van een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers, de exploitatielasten die verband houden met dit bestemmingsplan, worden verhaald op de initiatiefnemers. Dit betreft de ambtelijke kosten en mogelijke planschadeverhaalkosten.

### **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

4 augustus 2021

Kenmerk GZDGWB7348/214465

Pagina 4 van 5

deze periode kan beroep tegen het raadsbesluit worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State te Den Haag.

**Risicoparagraaf**

<b>Risico omschrijving</b>	<b>Soort risico</b>	<b>Kans</b>	<b>Effect</b>	<b>Beheersingsmaatregel</b>
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 secretaris,  
Karen Coesmans

de burgemeester,  
Servaas Stoop

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 augustus 2021 nummer,

.

### **besluit:**

1. 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;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat volgens artikel 6.12, lid 2, sub a, het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 28 september 2021, nummer 2021/095,

de griffier,  
Koen Steenbergen

de voorzitter,  
Servaas Stoop