



Raad openbaar Wijchen

Dossiernummer	1782
Extern Zaak ID	Z/19/037388
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	24 september 2020
Agendapunt	9.c
Omschrijving	37388 Vaststelling bestemmingsplan Leemweg 134 Alverna
Organisatieonderdeel	domein Fysieke leefomgeving – team Gebiedsontwikkeling
Eigenaar	Warrens, Frank
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	P8 Wonen en bouwen
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)
Telefoonnummer steller	0884327459
E-mail adres steller	f.warrens@drutenwijchen.nl

Bijlagen
Beslisnota Vaststelling bestemmingsplan Leemweg 134 Alverna (37388)
Bijlage 1 Zienswijzennota bestemmingsplan Leemweg 134 Alverna
Bijlage 2 Leemweg 134 Alverna_Toelichting
Bijlage 3 Leemweg 134 Alverna_Regels
Bijlage 4 NL.IMRO.0296.BPalvLeemweg134-VG01

Geagendeerd	Vergaderdatum
College BenW openbaar Wijchen	1 september 2020
Stukken gemeenteraad Wijchen	15 september 2020
Raad openbaar Wijchen	24 september 2020

Voorgesteld besluit

Gemeenteraad besluit:

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota
2. Het bestemmingsplan 'Leemweg 134 Alverna' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.



4. Gedeputeerde Staten verzoeken om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8, lid 4 Wro voorgeschreven termijn.

Besluit (Aangenomen)

Gemeenteraad besluit:

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota
2. Het bestemmingsplan 'Leemweg 134 Alverna' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten verzoeken om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8, lid 4 Wro voorgeschreven termijn.

Voorzitter

Griffier

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Leemweg 134 Alverna

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota
2. Het bestemmingsplan 'Leemweg 134 Alverna' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten verzoeken om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8, lid 4 Wro voorgeschreven termijn.

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het voornemen van Woningcorporatie Talis om op het terrein van LaVerna aan de Leemweg 134 in Alverna, vervangende nieuwbouw te realiseren en het terrein (deels) herin te richten. Een deel van de aanwezige bebouwing zal daartoe worden gesloopt. De vervangende nieuwbouw heeft tot doel woonzorg diensten te kunnen bieden, die beter aansluiten bij de eisen van de doelgroep (zorgbehoevende ouderen). Het woon/zorg complex wordt geëxploiteerd door zorgverlener Stichting LuciVer in samenwerking met partner Driestroom.

Op 17 juli 2017 heeft uw college ingestemd met het voorkeurscenario "sloop en nieuwbouw" (herontwikkeling, inclusief concentratie van alle intramurale zorg) van La Verna. Dat scenario kwam daarbij zowel ruimtelijk als qua zorgexploitatie als meest ideale alternatieve scenario naar voren.

Als gevolg van een bestuurswisseling bij Stichting LuciVer is de herontwikkeling van La Verna pas eind 2018 weer opgestart. Er is een projectgroep geformeerd met o.a. vertegenwoordigers van Stichting LuciVer met partner Driestroom, woningcorporatie Talis en de gemeente. De daarin besproken wensen en behoeften zijn zoveel mogelijk verwerkt in het voorliggend bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om vervangende nieuwbouw te realiseren en het terrein herin te richten. Het plan betreft de sloop van verpleegtehuis LaVerna en de nieuwbouw van 90 grote appartementen op deze plek. Het gebouw (dat de vorm van een T krijgt) bestaat grotendeels uit drie bouwlagen en één vleugel vier lagen. De vervangende nieuwbouw heeft tot doel betere zorgdiensten te kunnen aanbieden, die beter aansluiten bij de eisen van de doelgroep (zorgbehoevende ouderen). Om de ontwikkeling van de zorgvoorzieningen mogelijk te maken, is het onderhavig (postzegel) bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan is om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, voor advies voorgelegd aan de provincie en het Waterschap Rivierenland, in het kader van de vooroverlegprocedure. De vooroverleg reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 juni t/m 16 juli 2020 conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) gedurende zes

weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen. Deze wijzigingen staan in de bijgevoegde Zienswijzennota. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Met dit bestemmingsplan hoeft uw raad niet tevens een exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
17 juli 2017	Beslisnota Z/16000989 Herontwikkeling La Verna
19 mei 2020	Beslisnota Z/37388 Vaststelling Ontwerpbestemmingsplan 'Leemweg 134 Alverna'

Gewenst resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Leemweg 134 Alverna' en daarmee de vervangende nieuwbouw van 90 appartementen in het plangebied mogelijk maken.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk. Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij uw raad korthedshalve naar de bijgevoegde Zienswijzennota. Hierin worden ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

2.1 *Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.*

Er zijn wijzigingen en ambtshalve wijzigingen -zie de Zienswijzennota- ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Het bestemmingsplan dient daarom gewijzigd vastgesteld te worden.

3.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

Met initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst (=anterieure overeenkomst) gesloten. In deze overeenkomst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden geregeld. Zodoende is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk om tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Tevens is met deze realisatieovereenkomst het verzoek tot planschade verzekerd, om eventuele planschadekosten voor de gemeente te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. Met bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid voor dit bestemmingsplan verzekerd.

4.1 *Op deze wijze treedt het bestemmingsplan eerder in werking.*

Wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, mag volgens artikel 3.8, lid 4 Wro het besluit pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt in plaats van binnen twee weken, zodat Gedeputeerde Staten kunnen beoordelen of de wijzigingen provinciale belangen raken.

Indien dit niet het geval is kan worden verzocht of het besluit versneld mag worden gepubliceerd. Aangezien de wijzigingen geen provinciale belangen raken, kan op deze wijze tijdwinst worden geboekt

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Financiële gevolgen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer. De leges kosten voor het in behandeling nemen van dit verzoek tot herziening van het bestemmingsplan zijn reeds voldaan door de initiatiefnemer.

Communicatie

Na uw besluit wordt de initiatiefnemer woningcorporatie Talis van de nieuw te bouwen appartementen door ons college geïnformeerd. Ook de indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over uw besluit en krijgen de Zienswijzennota toegezonden.

Aan uw raad is voorgesteld om Gedeputeerde Staten te verzoeken om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8 lid 4 Wro voorgeschreven termijn van zes weken, aangezien de wijzigingen geen provinciale belangen raken. Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website en wordt kort vermeld in 'de Wegwijs'. Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt tevens voor een periode van zes weken bij de balie Bouwen en Leefomgeving in het Huis van de gemeente ter inzage gelegd en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden, die ook zienswijzen hebben ingediend, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze bij uw raad naar voren hebben gebracht, kunnen ook beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegelijkertijd kunnen belanghebbenden ook om een voorlopige voorziening vragen aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties. Ook worden betrokken medeoverheden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitvoering of Vervolgstappen*Planning*

1 september 2020: behandeling van het bestemmingsplan in het college van B&W.

10 september 2020: behandeling van het bestemmingsplan in de commissie.

24 september 2020: behandeling van het bestemmingsplan in de Raad.

Geheimhouding:

n.v.t.

Voorstel**Advies**

Collega's van de teams Gebiedsinrichting, Milieu en Juridische Advisering hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het bestemmingsplan.