

Onderwerp

Bestemmingsplan Beekhuizenseweg 1a

Contactpersoon	: R. Berendsen	Datum B&W	: 2 april 2024
Programma	: 8 Ruimtelijke ontwikkeling	Datum Raad	: 7 mei 2024
Portefeuillehouder	: S. Warmerdam	Openbaar	: ja/nee

Aan de Raad**Aanleiding**

Aan de Beekhuizenseweg 1a te Rozendaal is het voornemen om een woning te realiseren. Hiervoor wordt er in het plangebied bestaande bebouwing gedeeltelijk gesloopt. Het bestaande woonhuis wordt gesloopt, het monumentale bijgebouw wordt behouden en de ondergrondse wijnkelder gerestaureerd. Tevens wordt er uitvoering gegeven aan het, bij dit bestemmingsplan behorende, landschappelijk inrichtingsplan.

Doordat de nieuwe woning buiten het bouwvlak voor dit perceel is gesitueerd past de ontwikkeling niet binnen de bepalingen van het geldend bestemmingsplan "Rozendaal 2019". Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarin het bouwblok zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Rozendaal 2019' wordt verplaatst. Vóórdat het bestemmingsplan in procedure is gebracht is samen met het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie en de initiatiefnemer overleg gevoerd over de voorgenomen herontwikkeling. Het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie is een adviesorgaan waarin verschillende disciplines van verschillende organisaties zijn betrokken zoals de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de provincie Gelderland, Monumentenwacht en het Gelders Genootschap. De plannen zijn door de adviseurs van het Samenwerkingsverband positief beoordeeld.

Door de herontwikkeling krijgt het resterend deel van monument De Wagenschuur een functie en kan het behouden blijven voor de toekomst.

Gevraagde beslissing

1. Geen exploitatieplan op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijk ordening vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Beekhuizenseweg 1a ongewijzigd vast te stellen, zoals in het raadsvoorstel is aangegeven, één en ander conform de bij het besluit behorende en gewaarmerkte bescheiden.

Wat willen we bereiken?

Een passende bestemming voor het betreffende perceel.

Argumenten*1. Aanleiding herziening bestemmingsplan*

Om de nieuwbouw van de woning mogelijk te maken dient het bouwvlak verplaatst te worden. Om dit planologisch-juridisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan 'Beekhuizenseweg 1a' dient hiertoe. Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch-juridisch kader aangepast om de voorgenomen herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken.

1.1 terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Nadat het ontwerpbestemmingsplan is vrijgegeven voor de terinzagelegging heeft het vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er géén zienswijzen ingediend.

Volgende stap in de bestemmingsplanprocedure is dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Doordat er geen zienswijzen zijn ingediend, en er naast een kleine tekstuele aanpassing van de toelichting geen ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

2.1 Voor dit bestemmingsplan is een m.e.r. beoordeling opgesteld.

Om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over het nieuwe bestemmingsplan moet worden getoetst of in het kader van deze ontwikkeling een milieueffectrapportage (m.e.r) nodig is. In paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is de informatie opgenomen die nodig is voor de m.e.r.-beoordeling van de voorgenomen activiteit.

Conclusie van deze paragraaf is dat dit plan niet m.e.r.-plichtig is en niet leidt tot milieukundige bezwaren. Een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure is niet nodig.

3.1 effecten voor de omgeving zijn in beeld gebracht

In een bestemmingsplan wordt vastgelegd op welke wijze gronden gebruikt kunnen worden en welke bebouwing op de gronden die binnen het bestemmingsplan vallen zijn toegestaan. Om te kunnen bepalen of er bij de herziening sprake is van een goed woon- en leefklimaat is het criterium of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' van belang. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad alle belangen die spelen meenemen in de ruimtelijke afweging meenemen.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn alle relevante beleids- en omgevingsaspecten meegenomen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er geen belemmeringen zijn voor de herziening van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft ecologie is het relevant om aan te geven dat het plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen beschermd Natura 2000-gebied. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat de beoogde ontwikkelingen plaats vinden in een enclave die niet behoort tot Natura 2000. Daarnaast is de locatie gelegen in de Groene ontwikkelzone. Ontwikkelingen binnen de Groene ontwikkelingszone zijn mogelijk, zolang deze per saldo de kernkwaliteiten van het desbetreffende deelgebied van het Gelders Natuurnetwerk versterken. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarin wordt toegelicht hoe de kernkwaliteiten van het deelgebied worden versterkt met het voornemen. Deze landschappelijke inrichting is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit bestemmingsplan, waarmee garant gestaan wordt voor uitvoering van deze versterking van kernkwaliteiten voor ingebruikname van het planvoornemen. De nieuwbouw heeft oppervlakteverlies van het GNN tot gevolg. Omdat deze locatie in gebruik is als gazon en tuin kan op voorhand worden gesteld dat het plan niet van invloed is op bestaande ecotopen die worden genoemd als kernkwaliteit. Omdat er wel oppervlakteverlies optreedt is een nadere toetsing van het plan aan het natuurbeleid noodzakelijk, dit onderzoek wordt de komende periode verder uitgevoerd evenals enkele aanvullende onderzoeken naar vleermuizen, dit is overigens niet ongebruikelijk bij de herziening van bestemmingsplannen.

Daarnaast is er, op het gebied van ecologie, onderzocht in hoeverre er sprake is van een toename van stikstofdepositie. Voor de gebruiksfase is er sprake van een afname, er wordt een woning gesloopt die gasgestookt is en de nieuwe woning wordt niet aangesloten op het gasleidingennetwerk. De verkeersbewegingen blijven gelijk omdat er geen toename is van het aantal woningen. Zelfs als er Worst-case vanuit wordt gegaan dat er een toename is van verkeer ten opzichte van de huidige situatie is er nog sprake van afname.

In de aanlegfase wordt op voorhand een tijdelijke toename van stikstofemissie verwacht. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling in de realisatiefase wordt uitgevoerd met volledige elektrische machines. Verder zal de toename van stikstof depositie beperkt worden door de aanvoer van materialen en machines efficiënt uit te voeren. De berekeningen zijn beoordeeld door de omgevingsdienst, de uitkomst en conclusies zijn akkoord bevonden. Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmering voor de herziening van het bestemmingsplan. Deze conclusie is natuurlijk afhankelijk van de verdere resultaten van het vervolgonderzoek en zal bij het verlenen van de omgevingsvergunning verder worden beoordeeld.

Omdat het Rijksmonument 'De Wagenschuur' integraal onderdeel vormt van het initiatief is cultuurhistorie ook een belangrijk element. Door de nieuwe functie die wordt toegekend aan de wagenschuur als onderdeel van de nieuwe ontwikkeling wordt het behoud van het resterende deel van de wagenschuur, ook naar de toekomst toe geborgd. Bij de voorbereidingen van de nu voorliggende plannen is overleg gevoerd met het samenwerkingsverband cultuurhistorie. In dit samenwerkingsverband werken de Provincie Gelderland, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Stichting Monumentenwacht Gelderland, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (afdeling Gelderland) en het Gelders Genootschap samen. Gezamenlijk hebben de partijen als doel om Gelderse gemeenten te ondersteunen in hun cultuurhistorisch beleid en de uitvoering daarvan. Bij (grote) aanpassingen bij monumenten of cultuurhistorisch waardevolle locaties wordt het samenwerkingsverband regelmatig om advies gevraagd. De adviseurs van het samenwerkingsverband hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de herontwikkeling. Hierbij geven zij aan dat het positief is dat er weer een samenhangend geheel ontstaat in het waardevolle gebied in Rozendaal. Ook is het positief dat de wijnkelder weer ontsloten wordt. De tuininrichting zoals voorgesteld is in principe akkoord vanuit de adviseurs.

4.1 het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners

Het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners waterschap en de provincie Gelderland. De provincie heeft ambtelijk aangegeven dat er geen overwegende bezwaren zijn. De formele reactie volgt nog. Het waterschap heeft enkele aandachtspunten aangegeven die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

5.1 Exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro is het in beginsel verplicht voor gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld een exploitatieplan vast te stellen. Dit exploitatieplan voorziet in de wijze waarop (plan)kosten worden verhaald.

De kosten voor de overige (beperkte) ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en ook reeds in de vigerende plannen aanwezig waren (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers. Hier zijn in beginsel geen kosten voor de gemeente aan verbonden.

Op grond hiervan blijkt dat het kostenaspect zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro is verzekerd en er geen noodzaak is een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

In de raadsvergadering van december 2023 is er aandacht geschonken aan de staat van 'De Wagenschuur' en de omgeving en de ontwikkelingen in de laatste jaren. Mede naar aanleiding hiervan is er een tijdelijk opgesteld en zijn verschillende documenten gedeeld over ontwikkelingen en correspondentie in de periode 2016 tot en met april 2023.

Zoals hiervoor is aangegeven is er bij de totstandkoming van de ontwikkeling die op grond van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt verschillende keren overleg gevoerd met het samenwerkingsverband cultuurhistorie. De adviseurs hebben aangegeven in te stemmen met de voorgenomen herontwikkeling. De adviseurs hebben aangegeven dat een eventuele sloop van een deel van de wagenloods niet de voorkeur heeft maar dat dit gezien de zeer slechte bouwkundige kwaliteit van het stalgedeelte niet ondenkbaar was. Na de advisering is dit deel ingestort.

Wat gaan we daarvoor doen?

a) Planning

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd, na afloop van de inzagetermijn treedt het bestemmingsplan in werking en is het juridisch-planologisch toetsingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning.

b) Evaluatie

Niet van toepassing.

c) Participatie en communicatie

De eigenaar heeft in het kader van het participatiebeleid van de gemeente Rozendaal de plannen besproken met omwonenden in de periode tussen 22 mei en 1 juni 2023. Uit deze gesprekken bleek dat er, bij de omwonenden, geen bezwaren waren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Naast de buurtbewoners heeft ook de Stichting Gelders Landschap en Kastelen aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het college van burgemeester en wethouders via het Gemeenteblad en de 'In de Roos' bekend gemaakt dat met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er géén zienswijzen ingediend.

d) Publicatie verplicht?

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de 'In de Roos'.

Raadsvoorstel

Wat mag het kosten?

De legesverordening is van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Rozendaal,

Bas Pelgrum,
Secretaris

Ester Weststeijn,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan Beekhuizenseweg 1a