

Onderwerp: Bestemmingsplan "Buitengebied, Bredeweg 69, Randwijk"

Ons kenmerk: 18RV000049

Nummer:

Elst, 10 juli 2018

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Bredeweg 69, Randwijk" voor het mogelijk maken van 5 woningen op het perceel Bredeweg 69, Randwijk, vaststellen;
2. geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Voor het perceel Bredeweg 69, Randwijk is eerder een procedure doorlopen voor het 'verbreden' van de functies in kunstcentrum 'Het Klaphek' aan de Bredeweg 69 te Randwijk. Op basis daarvan zijn ook toegestaan trainingen, workshops, logies, lichte horeca, één bedrijfswoning en twee niet-zelfstandige (of intramurale) zorgwoningen. Twee wooneenheden in de (rijks)monumentale boerderij blijken op basis van overgangsrecht ook toegestaan. In deze twee woningen is wel zelfstandig (regulier) wonen toegestaan. Er zijn destijds ter compensatie voor de functieverbreding oude varkensschuren gesloopt.

Nadat er ambtelijk over een verzoek voor negen woningen en een verzoek voor zes woningen negatief is geadviseerd, ontvingen wij op 2 februari 2018 van de eigenaren van het perceel Bredeweg 69 Randwijk een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan voor in totaal 5 woningen. De initiatiefnemer wenst de twee woningen, in de Rijks monumentale boerderij, die vallen onder het overgangsrecht, positief te bestemmen. Daarnaast vragen ze de eerder vergunde bebouwing (nog niet gerealiseerd) voor één bedrijfswoning en twee zorgwoningen te herbestemmen tot drie reguliere woningen. De landbouwschuur naast de monumentale boerderij willen ze blijven gebruiken voor trainingen, workshops, lichte horeca en bed en breakfast (overeenkomstig het geldende bestemmingsplan).

Prioritering woningbouw

Het verzoek wordt niet meegenomen in de afweging in het kader van prioritering woningbouw, omdat er in dit specifieke geval geen sprake is van een toevoeging van meer dan drie nieuwe woningen. Enerzijds omdat de twee woningen in de monumentale boerderij nu reeds zijn toegestaan (onder het overgangsrecht toelaatbaar). Anderzijds omdat de drie woningen in het nog te realiseren woongebouw reeds zijn toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning en twee zorgwoningen.

Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 8 mei 2018 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 17 mei 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een goede en duurzame ruimtelijke invulling van het perceel Bredeweg 69, Randwijk. Het beoogd effect is dat een bestemmingsplan gaat gelden dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

4. Argumenten

1.1 Het positief bestemmen van maximaal twee woningen in de monumentale boerderij, draagt bij aan de instandhouding van het monument.

Gelet op de monumentale status (Rijksmonument) is contact gezocht met Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland¹. Deze adviseurs geven aan dat het vanuit het oogpunt cultuurhistorie wenselijk is om het aantal woningen in de boerderij te beperken tot maximaal twee. Dit sluit het beste aan op de structuur van de boerderij bestaande uit het voor- en achterhuis. Daarnaast is ook nog gewezen op het belang van de driebeukige structuur van de deel/het achterhuis. Ook is de suggestie meegegeven om de B&B functie in de aangebouwde schuur te handhaven.

1.2 De bebouwingsmogelijkheden blijven gelijk.

Er wordt (planologisch) geen extra bebouwing toegevoegd. De realisatie van drie woningen in één nieuw woongebouw komt in de plaats van de eerder vergunde bedrijfswoning en twee zorgwoningen en zorgt dus niet voor een toename van bebouwing. Om het woongebouw mogelijk te maken wordt een oude varkensschuur gesloopt.

1.3 Het plan past binnen ons ruimtelijk beleid.

Het plan is getoetst aan verschillende ruimtelijke aspecten, zoals verkeer en parkeren, stedenbouw, landschap, geluid (wegverkeerslawaaï), enz. en aan ons gemeentelijk beleid. De onderzoeken die in het verleden zijn uitgevoerd zijn gedateerd (10 jaar oud), maar nog wel bruikbaar voor de bestemmingsplanprocedure. Er is een inrichtingsplan opgesteld voor een goede inpassing van de benodigde parkeerplaatsen en voor de instandhouding van de landschappelijke beplanting. Daarnaast is een quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd omdat er een varkensschuur moet worden gesloopt. Ook is er nader onderzoek gedaan naar de aanwezige koperverontreiniging. Ook dit onderzoek is akkoord bevonden. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en past binnen het gemeentelijk beleid.

1.4 De omliggende bedrijven worden niet belemmerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig. De afstand tussen de geplande woningen en de agrarische bedrijven is voldoende en zullen daarom geen belemmering zijn voor de agrarische bedrijven. De afstand tot het naastgelegen boomteeltperceel is beperkt (15 meter), maar dat is in de eerder doorlopen procedure uitgebreid onderzocht door de Wageningen Universiteit Research. Een afstand van 10 meter bleek in dit geval voldoende en planologisch aanvaardbaar.

1.5 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) nodig omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in lijst D bij het Besluit m.e.r..

In de onderzoeken en de toelichting bij dit bestemmingsplan is onderbouwd dat van dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. In het (gewijzigde) Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen ontwikkeling (activiteit) aan de hand van een m.e.r. of een vormvrije m.e.r. moet worden getoetst of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

¹ Op 17 mei 2002 sloten de Provincie Gelderland, de Vereniging Nederlandse Gemeenten afdeling Gelderland, de Stichting Monumentenwacht Gelderland, de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en het Gelders Genootschap het convenant Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland (SCG). Doel van het convenant is om de Gelderse gemeenten te ondersteunen in hun taken en verantwoordelijkheden op het gebied van de cultuurhistorie in brede zin.

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r., omdat er geen sprake is van een toevoeging van het aantal woningen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Om deze reden is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Er is daarom geen vormvrije m.e.r.(-beoordeling) nodig voor deze activiteit in dit bestemmingsplan.

1.6 Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 mei t/m 27 juni 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een exploitatie- en een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Het bestemmingsplan wordt geplaatst op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Na publicatie ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. C.W.W. van den Berg

drs. A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Ontwerpbestemmingsplan (18bij04099);
2. Verbeelding (18bij04100);
3. Bijlagenboek (18bij04101);
4. Raadsbesluit (18rb000072).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: 14 0481,
email: info@overbetuwe.nl.