

Raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Binnenweg 2 Ewijk
Zaaknummer : 549063
Behandelaar : Christine Hutting
Status : Beperkt openbaar

Besluit om

1. Het bestemmingsplan Recreatiesuites Doddendael met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPRecrDoddendaelEw-vadf ongewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met bijgevoegde zienswijzennota die is opgesteld naar aanleiding van de zienswijze.

Inleiding

Op 15 februari 2022 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met het realiseren van 8 recreatiesuites aan de Binnenweg 2 te Ewijk, ten noorden van het Slot. De suites worden verspreid in de boomgaard geplaatst en hebben een hoogwaardige beeldkwaliteit. De boomgaard en het voormalige kerkepad worden in vergelijkbare staat teruggebracht. Om het plan te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Inmiddels heeft het gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Tegen het plan is een zienswijze ingebracht. Deze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het juridisch mogelijk maken van 8 kleinschalige recreatiesuites op het landgoed van Slot Doddendael.

Argumenten

1.1 *Het toevoegen van 8 recreatiesuites past binnen het gemeentelijke beleid*

De in 2021 vastgestelde Visie Recreatie en Toerisme en het Omgevingsprogramma Recreatie en Toerisme buitengebieden zetten in op versterking van het voorzieningenaanbod. De gemeentelijke ambitie voor de oeverwallen is om ontwikkelmogelijkheden te creëren voor functieverandering - en uitbreiding van (kleinschalige) recreatieve mogelijkheden. Hier zijn onder voorwaarden verblijfsrecreatieve voorzieningen mogelijk. In dit gebied passen zodoende kleinschalige voorzieningen gericht op een kort verblijf. De ligging van het Slot en het landgoed in het Oeverwallengebied vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Deze ontwikkeling past binnen de genoemde criteria.

1.2 *Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn alle beleidskaders, planologische en ruimtelijke aspecten getoetst, onderzocht en afgewogen. Uit dit bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is passend in de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

De belangrijkste aandachtspunten zijn:

a. Behoud kwaliteit en kenmerken oeverwallengebied

De voor het plan opgestelde landschappelijke inpassing is als bijlage bij het plan toegevoegd en voldoet aan de gestelde eisen. De belangrijkste waarden van het oeverwallengebied zijn het kleinschalige karakter en de afwisseling van open/doorzichten en beslotenheid. Hier wordt op aangesloten doordat de recreatiesuites kleinschalig zijn en verspreid in de boomgaard zijn geplaatst. Het plan blijft

ondergeschikt aan het Slot en zijn landgoed. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

b. Borgen cultuurhistorische waarden

Vanwege het rijksmonument en de cultuurhistorische waarden van het gebied heeft afstemming plaatsgevonden met het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie Gelderland, waaronder de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Aanvankelijk werden de recreatiesuites als te dominant ervaren en onvoldoende ondergeschikt. Het plan is naar aanleiding hiervan o.a. aangepast op grootte (recreatiesuites kleinschaliger en compacter) en besproken binnen het samenwerkingsverband. Het inrichtingsplan komt voldoende tegemoet aan de gestelde eisen (zie voor het advies bijlage 11). Door extra maatregelen wordt de impact op het monument zoveel mogelijk beperkt. Door de inkomsten die hiermee gegenereerd kunnen worden kan het pand onderhouden worden en blijft het Slot bovendien een cultuurhistorische trekker binnen de gemeente.

2.1 De zienswijze is zorgvuldig beantwoord en geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan

Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen zoals wettelijk is voorgeschreven. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend. In de bijgevoegde zienswijzenota is deze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze gaat over de mogelijke verstoring van de omgeving en over de zichtlijn vanaf de Brugstraat. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen. De volledige inhoud is in bijlage 8 te lezen.

Kanttekeningen

1.1 Kleinere afstand spuitzone door fruitteelt naast plangebied

In de rechtspraak ziet de minimale afstand van 50 meter zowel op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woon- en verblijfslocaties, als op het waarborgen van een ongehinderde bedrijfsuitoefening door de agrariër. In dit plan wordt gemotiveerd afgeweken van de 50 meter, omdat de afstand tussen de fruitboomgaard ten noorden van het plangebied en de recreatiesuites kleiner is. Een motivering, waarom in de onderhavige situatie een kortere afstand dan 50 meter toereikend is, is verwoord in de toelichting. Ook is een maatregel voorgesteld en in de regels vastgelegd.

Behalve de toepassing van driftreducerende technieken vindt tussen de boomgaard en de recreatiesuites ook driftreductie plaats middels de inpassing van het plan. Er wordt een dichte windhaag langs de watergang aangeplant en de buitenruimtes bij de recreatiesuites zijn van de boomgaard afgekeerd. Dit is opgenomen in de landschappelijke inpassing en wordt geborgd in de regels van het plan met een voorwaardelijke verplichting.

Hierdoor is de drift dusdanig gereduceerd, dat de gezondheidsrisico's beperkt zijn. Ondanks de kleinere afstand tonen de motivering en maatregelen aan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de recreatiesuites en dat de fruitteler niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. Deze conclusie wordt bevestigd vanuit de uitkomsten van het bodemonderzoek.

Financiën

Bij een verzoek voor planologische wijziging van het bestemmingsplan is de gemeente op basis van de Wro verplicht om kostenverhaal toe te passen. Deze kosten worden verhaald in de anterieure overeenkomst die is afgesloten met de initiatiefnemer. Hierin is de landschappelijke inpassing als verplichting opgenomen. Daarnaast borgt de anterieure overeenkomst de economische uitvoerbaarheid van het plan, waarin de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico gaat ontwikkelen. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Ook is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Tijdspad

Na vaststelling zal het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze inzagetermijn kunnen belanghebbende een beroep indienen bij de Raad van State.

Duurzaamheid

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt een duurzame invulling gegeven aan het gebied. Alle recreatiesuites worden voorzien van zonnepanelen op het dak.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op overheid.nl en de Staatscourant en kan zowel digitaal als op het gemeentehuis worden ingezien.

Evaluatie

Bijlagen

- Bijlage 01: Toelichting en regels BP Recreatiesuites Doddendaal
- Bijlage 02: Bijlage toelichting 1 - Inrichtingsplan en beeldkwaliteit
- Bijlage 03: Bijlage toelichting 2 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 04: Bijlage toelichting 3 - Waterhuishoudkundig onderzoek
- Bijlage 05: Bijlage toelichting 4 - Quicksan flora en fauna
- Bijlage 06: Bijlage toelichting 5 - Stikstofdepositieonderzoek 1
- Bijlage 07: Bijlage toelichting 6 - Stikstofdepositieonderzoek 2
- Bijlage 08: Bijlage toelichting 7 - Nota van Zienswijzen
- Bijlage 09: Bijlage regels 1 – Landschappelijke inpassing
- Bijlage 10: Verbeelding BP Recreatiesuites Doddendaal
- Bijlage 11: Advies Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE)
- Bijlage 12: Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ)
- Bijlage 13: Zienswijze - **NIET OPENBAAR**
- Bijlage 14: Verslag omgevingsdialoog

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester