Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
4 juni 2024	**D.184147** **Z.034039**

Portefeuillehouder	J.P. Neven
Begrotingsprogramma en taakveld	Ruimte; ruimtelijke ordening

Onderwerp **Bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5**

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5 opgenomen in de Nota van Zienswijzen;
2. Bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5 met identificatienummer NL.IMRO.0214.ECKVeerweg5-BVA1 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5 omdat het kostenverhaal met een anterieure overeenkomst is geregeld.

Samenvatting van het voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5 heeft ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van de landwinkel, kleinschalige logiesfunctie voor 8 familieverblijven, een recreatieve voorziening voor de Betuwse Belevenis, een ruimte voor dagbesteding, een kleinschalige zorgvoorziening binnen de bestaande woonboerderij, extra parkeerplaatsen en de landschappelijk inpassing mogelijk. Tijdens de ter inzage periode zijn er elf zienswijzen ingediend, waarvan één door 16 personen ondertekend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging heeft betrekking op het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd, dit wordt verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5 maakt het volgende mogelijk:

Oprichten:

1. Een nieuw multifunctioneel gebouw waar ruimte is voor dagbesteding, de bestaande streekwinkel, recreatieve belevingsactiviteiten en een logiesfunctie bestaande uit verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van 8 familieverblijven met elk 6 slaapplaatsen;
2. Een fietsparkeerplaats met 60 fietsparkeerplaatsen

Door ontwikkelen:

1. Bestaande faciliteiten voor organiseren van dagrecreatieve activiteiten gericht op de beleving van de streek, in de vorm van de ‘Betuwse Belevenis’;
2. Herbestemming bestaand landhuis tot een woonzorgvoorziening met tien woonzorgeenheden en de exploitatie van dagbesteding;
3. Het bestaande parkeerterrein aan het centrale erf aanvullen tot 58 parkeerplaatsen voor bezoekers en medewerkers;
4. Het aanvullen van de landschappelijke inrichting van het landgoed in de vorm van onder andere bosplantsoen, natuurvriendelijke oevers en bloemrijk grasland;
5. Het realiseren van extensieve recreatieve wandelverbindingen met omliggende recreatieve gronden.

Bestaand:

1. Een bedrijfsgebouw met streekwinkel en horecavoorziening met bijbehorend terras;
2. De mogelijkheid tot het oprichtingen van twee woningen aan de zuidkant van het centrale erf;
3. Parkeervoorziening ter waarborg van minimaal 10 parkeerplaatsen aan de noordzijde van de veldschuur;
4. Parkeervoorziening ter waarborg van minimaal 41 parkeerplaatsen aan het centrale erf;
5. Het gebruik van gronden voor extensief recreatief gebruik.





Op 19 december 2023 besloot het college om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het plan lag van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode zijn er elf zienswijzen ingediend, waarbij één van de zienswijzen namens 16 personen is ondertekend.

2. Doel / meetbaar effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5 wordt de realisatie van de nieuwbouw van de landwinkel, kleinschalige logiesfunctie voor 8 familieverblijven, een recreatieve voorziening voor de Betuwse Belevenis, een ruimte voor dagbesteding, een kleinschalige zorgvoorziening binnen de bestaande woonboerderij, extra parkeerplaatsen en de landschappelijk inpassing mogelijk gemaakt. Een en ander zoals in de inleiding is beschreven.

3. Argumenten

1.1. *Gedurende de inzage termijn zijn er elf zienswijzen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn elf zienswijzen binnengekomen, waarvan één door 16 personen is ondertekend. In de Nota van Zienswijzen zijn deze samengevat en is er een ambtelijke reactie verwoord. Hieruit komt naar voren dat er naar aanleiding van de zienswijzen geen aanpassingen worden doorgevoerd.

2.1 De ontwikkeling wordt ruimtelijk gezien passend geacht.

De herziening van het bestemmingsplan, die de verdere ontwikkeling van het landgoed mogelijk maakt wordt positief beoordeeld. In de omgevingsvisie zijn de volgende voorwaarden opgenomen: toegevoegde waarde voor ommetjes en wandelroutes, de bebouwing moet geclusterd worden, het landgoed moet worden opengesteld voor publiek. De ontwikkeling is in overeenstemming met de voorwaarden genoemd in de omgevingsvisie. Door deze ontwikkeling is er sprake van een versterking van de natuurwaarde en vergroening van het landgoed. Wij achten het plan ruimtelijk gezien passend.

2.2 Landschappelijk inpassing geborgd

Aan de ontwikkeling is een versterking van de natuurwaarde en een vergroening van het landgoed verbonden. Deze landschappelijke inpassing is vastgelegd in het landschappelijke inpassingsplan. Deze is als bijlage opgenomen bij de regels van het ontwerpbestemmingsplan en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

2.3 Landgoed opengesteld voor publiek
Het plangebied is gerangschikt als opengesteld landgoed. Het landgoed blijft conform de huidige situatie opengesteld voor publiek. Er vindt een versterking plaats van de natuur- en landschapswaarden langs de opengestelde wandelroutes. In de anterieure overeenkomst zijn tevens de voorwaarden uit de Natuurschoonwet (NSW) geborgd.

2.4 Archeologisch onderzoek verwerken in het bestemmingsplan
Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden. Dit is verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding. Om deze reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.
Het plan is gewijzigd, maar niet op basis van de zienswijzen.

3.1 Een exploitatieplan vaststellen door de gemeenteraad is niet nodig.
De wet schrijft voor dat er een exploitatieplan vastgesteld moet worden door de gemeenteraad voor gronden waar wordt gebouwd. Dit is nodig om ambtelijke kosten terug te vorderen bij de initiatiefnemer: het verhalen van de kosten. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van ambtelijke kosten is opgenomen. Dit maakt dat een exploitatieplan niet meer nodig is.

4. Kanttekeningen
Er zijn zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De gemaakte opmerkingen zijn gehoord en gewogen in de nota van zienswijzen en van een reactie voorzien.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor deze bestemmingsplan-herziening. De kosten die gemaakt worden voor dit plan, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierdoor hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

6. Communicatie
De initiatiefnemer informeren wij over het besluit tot vaststelling. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.
De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de behandeling van het bestemmingsplan in de oordeelsvormende- en besluitvormende raad. Bij deze brief zal de Nota van Zienswijze als bijlage worden meegestuurd. Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de indieners geïnformeerd over het besluit.

7. Uitvoering en planning
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, publiceren wij het plan. Het plan leggen wij dan voor de beroepstermijn voor een periode van zes weken ter inzage.

8. Participatie
In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over zijn plannen. Het verslag van de omgevingsdialoog, alsmede de reactie op de opmerkingen gemaakt tijdens de omgevingsdialoog zijn als bijlagen toegevoegd.

9. Duurzaamheid
Het voorliggende plan voorziet in de aanleg van voldoende waterbergingsvoorzieningen om het water van een extreme bui te bergen. De waterberging wordt aangelegd in de vorm van een natuurvriendelijke oever aan de oostzijde van het plangebied.
De beste manieren om om te gaan met droogte zijn het bergen van voldoende water en het minimaliseren van waterverspilling. Ook het breken van de wind door middel van het aanplanten van bomen of het realiseren van bebouwing kan bijdragen aan de vermindering van droogte. Hittestress kan veel klachten veroorzaken bij mens en dier. Tegen hittestress kan een aantal specifieke maatregelen genomen worden, waarvan er enkele worden toegepast in het plangebied, zoals o.a. het aanplanten van groen en het gebruik van duurzame materialen.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Raadsbesluit
3. Nota van Zienswijzen Eck en Wiel, Veerweg 5

3a. Bijlage bij Nota van Zienswijzen Eck en Wiel, Veerweg 5

4. Vastgesteld bestemmingsplan https://Buren.tercera-go.nl/MapViewer/Default.aspx?id=NLIMRO0214ECKVeerweg5-BVA1

4a. Toelichting vastgesteld bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5

4b. Bijlage bij toelichting vastgesteld bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5

4c. Regels vastgesteld bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5

4d. Bijlage bij regels vastgesteld bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5

4e. Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan Eck en Wiel, Veerweg 5

5. Verslag omgevingsdialoog

Inlichtingen bij:

Portefeuillehouder	J.P. Neven
Domein	Ruimte