

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 74223-2022 /

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Jan de Jong huis Rijksweg 56 Schaijk'

Auteur	: Jos Timmermans
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Jos.Timmermans@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Jan de Jong huis Rijksweg 56 Schaijk'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Jan de Jong huis Rijksweg 56 Schaijk' vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Bij besluit van 24 oktober 2017 heeft het college van de gemeente Landerd onder voorwaarden ingestemd met een functieverandering voor het Jan de Jong huis aan de Rijksweg 56 te Schaijk. De locatie heeft nu een woonbestemming en het gehele complex is sinds 2018 een Rijksmonument dat bestaat uit diverse gebouwen en erf. Er is nog een ongebruikte bouwvergunning uit 1982 voor het realiseren van een kantoorruimte als uitbreiding bij het woonhuis. De aanvraag voor die bouwvergunning is indertijd door Jan de Jong zelf getekend en verzorgd.

De Vereniging Hendrick de Keijser heeft gevraagd om een functieverandering waarbij de in 1982 vergunde kantoorruimte mag worden benut als (extra) zelfstandige woning en een gedeelte van het complex als 'Monument en Bed', een specifieke toepassing van bed and breakfast met maximaal 8 bedden. Op de momenten dat dit deel van het complex niet in gebruik is als 'Monument en Bed' kan het tot 23.00 uur gebruikt worden als seminar-, museum- of bijeenkomstruimte met ondersteunende horeca. De huidige woning in het voormalige aterliergebouw blijft behouden. Omdat het complex in eigendom is van Vereniging Hendrick de Keijser zullen de opbrengsten van de nieuwe activiteiten worden gebruikt om het cultuurhistorische waardevolle rijksmonument te behouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan voor het Jan de Jong huis waarbij Monument en Bed, bijeenkomsten en maximaal 2 woningen zijn toegestaan.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden uit het principebesluit

Er heeft sinds het principebesluit van 24 oktober 2017 veel discussie plaatsgevonden over de voorwaarden waarbinnen de gewenste ontwikkelingen konden plaatsvinden en of met de in 1982 verleende vergunning al dan niet een tweede woning was vergund. Op het complex zijn al veel jaren 2 woningen in gebruik, dat wijzigt met het bestemmingsplan niet. Er is door gemeente en provincie geconcludeerd dat de bouwvergunning uit 1982 echter geen tweede woning mogelijk maakte, reden waarom in het bestemmingsplan de 2^e woning formeel mogelijk wordt gemaakt. Er wordt met het nu voorgelegde bestemmingsplan volledig voldaan aan de voorwaarden uit het principebesluit.

1.2 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is op alle aspecten die relevant zijn een goede motivering gegeven. De omgeving wordt in voldoende mate beschermd tegen eventuele hinder. Het plan is voorzien van een goede landschappelijke inpassing die in de regels is geborgd. Tevens worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd zodat niet hoeft te worden gevreesd voor parkeren langs de Rijksweg.

1.3 Het vooroverleg is positief afgerond, geen zienswijzen provincie en waterschap

Het vooroverleg met de provincie heeft lang geduurd omdat in de vooroverlegreactie van de provincie het stand was ingenomen dat de regels in de IOV niet van toepassing konden zijn voor de tweede woning in een gebouw dat weliswaar in 1982 is vergund maar omdat het nog niet is gebouwd, per definitie niet cultuurhistorisch waardevol kon zijn. Na pre-advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft de provincie alsnog ingestemd met de tweede woning in het nog te realiseren gebouw onder voorwaarde dat de RCE instemt met het uitgewerkte bouwplan. De RCE heeft met dat uitgewerkte bouwplan ingestemd zodat aan de voorwaarden van de provinciale vooroverlegreactie is voldaan. De provincie heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze ingediend. Het waterschap heeft kenbaar gemaakt geen zienswijze in te dienen omdat er geen waterbelangen aan de orde zijn.

1.4 Er heeft een dialoog plaatsgevonden met omwonenden

De initiatiefnemer is in gesprek gegaan met belanghebbenden in de omgeving. Uit deze omgevingsdialoog zijn geen concrete bezwaren naar boven gekomen. Een geanonimiseerde versie van de omgevingsdialoog is onderdeel van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 Het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttelingen

2.1 Langdurig proces



Het is een zeer langdurig proces geweest met name door de standvastigheid van initiatiefnemer dat in 1982 reeds vergunning zou zijn verleend voor een tweede woning en omdat de provincie strijdigheid met de IOV constateerde. Uiteindelijk heeft initiatiefnemer de conclusie van gemeente en provincie onderschreven dat er in 1982 geen tweede woning is vergund. Voor de vermeende strijdigheid met de IOV is een uitgebreid traject met Monumentencommissie en RCE opgezet en heeft de provincie onder voorwaarden ingestemd met het plan. Om aan die provinciale voorwaarden te voldoen moest een uitgewerkt, gedetailleerd bouwplan inclusief verduurzaamheidsmogelijkheden voor het in 1982 vergunde maar nog niet gerealiseerd gebouw worden opgesteld dat ook nog door RCE moest worden beoordeeld. Dat traject is bewandeld met positief eindresultaat.

2.1 Aanpassing verkeerssituatie zandweg naast Rijksweg 56

Naast de locatie ligt een zandweg (verkeersbestemming, gemeentelijk eigendom) die nabij de Rijksweg toegang geeft tot het Jan de Jong huis. Vlak na die toegang is een slagboom aangebracht om gemotoriseerd verkeer te weren. Omdat achter op het perceel Rijksweg 56 ook parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, zal de slagboom over een afstand van circa 100 meter worden verplaatst en wordt de zandweg iets verbeterd. Dit is afgestemd met team Civiele Techniek en de kosten die daarmee gepaard gaan, zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Financiën

Voor het bestemmingsplan is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor planbegeleidingskosten, civiele kosten en eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

Duurzaamheid

Onderdeel van dit plan is het mogelijk maken van wonen in een nog niet gerealiseerde gebouw op basis van een bouwvergunning uit 1982. Er volgt echter een aanpassing van het gebouw qua materialen om aan de huidige eisen van duurzaamheid te voldoen. Een uitgewerkt bouwplan inclusief verduurzamingsmogelijkheden maakt deel uit van het bestemmingsplan en is goedgekeurd door de RCE. Met behoud van de cultuurhistorische waarde zal nieuwbouw plaatsvinden van een in 1982 door Jan de Jong ontworpen gebouw met gebruik van de huidige bouwactualiteit waaronder verduurzaming.

Participatie

Er heeft reeds in april 2022 een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De relevante informatie daarover is in het bestemmingsplan opgenomen. De omgeving heeft daarmee voldoende ruimte gekregen om vragen te stellen en verbeteringen aan te dragen voor het plan.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Rechtmatigheid

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet. Zie in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1 van de Wro.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal het gedurende zes weken ter visie worden gelegd samen met het vaststellingsbesluit. Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Toelichting en regels
2. Regels Bijlage 1 Kaart bestaande oppervlaktes hoofd- en bijgebouwen
3. Regels Bijlage 2 Inrichtings- en onderhoudsadvies
4. Toelichting Bijlage 1 Bouwvergunning kantoor
5. Toelichting Bijlage 2 Kernwaarden en planvisie
6. Toelichting Bijlage 3 Bouwplan
7. Toelichting Bijlage 4 Besluit Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
8. Toelichting Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
9. Toelichting Bijlage 6 Besluit aanwijzing Rijksmonument
10. Toelichting Bijlage 7 Inrichtings- en onderhoudsadvies
11. Toelichting Bijlage 8 Quicksan flora en fauna
12. Toelichting Bijlage 9 Bomeneffectanalyse
13. Toelichting Bijlage 10 Omgevingsdialoog
14. Verbeelding

Uden, 6 februari 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)