gemeente Rheden

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
P. Hofman

begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
28 juni 2022

agendapunt
3

bijlage(n) ter inzage
4

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
13 september 2022

agendapunt

raadsvergadering
27 september 2022

agendapunt

onderwerp
'Verklaring van geen bedenkingen' t.a.v. de vestiging wellnesshotel Landgoed De Valkenberg.

INHOUD VOORSTEL
- De Nota van zienswijzen VVGB Valkenberg, bijlage bij dit besluit, vaststellen;
- bijgaande verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' ten behoeve van het gebruik van landgoed De Valkenberg aan de Arnhemsestraatweg 12 te Rheden als wellnesshotel inclusief de aanleg van een bijbehorend parkeerterrein en de bouw van enkele bijbehorende gebouwen (sauna's);
- geen exploitatieplan vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Instemmen met de vestiging van een wellnesshotel in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Het plan houdt de vestiging in van een wellnesshotel in het bestaande landhuis met plaatsing van sauna's achter het landhuis en de realisatie van een bijbehorend parkeerterrein. Hiermee krijgt het landhuis, dat al geruime tijd leegstaat en eerder werd gebruikt als hotel, weer een invulling.

2 Wat is de aanleiding?

De nieuwe eigenaar van landgoed De Valkenberg wil op het landgoed een wellnesshotel vestigen. Het gaat om een wellnesshotel in het hoogste marktsegment. Initiatiefnemer is IWR, het moederbedrijf van wellnessresorts als de Veluwebron en de Zwaluwhoeve.

Het plan dat is ingediend richt zich niet alleen op het landhuis zelf, maar op het gehele landgoed De Valkenberg. Zowel het landhuis als het omliggende park zijn rijksmonument en liggen in beschermd natuurgebied. Een deel van de gewenste aanpassingen aan het landgoed past niet in het geldende bestemmingsplan.

Het plan voorziet op hoofdlijnen in het volgende:
- uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden voor wellness;
- herstel en verbetering van het landhuis;
- herstel en verbetering van het omliggende park;
- plaatsing vrijstaande sauna's in het park aan de achterzijde van het landhuis;
- vergroting en concentratie van de parkeercapaciteit nabij de ingang van het landgoed;
- de aanleg van nieuwe natuur.

De vestiging van het wellnesshotel past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het landgoed heeft de bestemming Buitenplaats en de grond is volgens het vigerend bestemmingsplan bestemd voor hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra. De exploitatie van een wellnesscentrum met sauna's valt hier buiten.

Met een 'omgevingsvergunning buitenplanse afwijking', ook wel Wabo-projectbesluit genoemd, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor deze procedure moet de gemeenteraad een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven, anders kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Ter motivatie van deze omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen is een ruimtelijke onderbouwing vereist.

Op 15 januari 2019 is door de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor dit plan. Deze ontwerpverklaring heeft tezamen met de ontwerpvergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 7 maart 2019 tot en met 17 april 2019. Hierop zijn 4 zienswijzen ontvangen.

Naar aanleiding van een zienswijze is de landschappelijke inpassing van een parkeerplaats aangepast, na overleg met omwonenden, zodat een afgeschermde haag mogelijke lichthinder beter kan voorkomen. De zienswijzen waren ook aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing op enkele punten aan te passen. Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing ambtshalve op enkele punten, met name vanwege de kaders van Rijk en Provincie, aangepast.

Het plan heeft lang stilgelegen ten gevolge van de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 ten aanzien van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De grondslag voor besluitvorming in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is erna danig gewijzigd en daarom heeft de provincie Gelderland op 30 november 2021 een gewijzigd ontwerpbesluit voor het verlenen van een Wnb-vergunning ter inzage gelegd. De Raad van State heeft namelijk op 20 januari 2021 een belangrijke uitspraak gedaan. In de uitspraak over de Logtsebaan 1 geeft de Raad van State aan dat een project vergunningsvrij is als op voorhand vaststaat dat de effecten, waaronder de effecten van stikstofdepositie, ten opzichte van de referentiesituatie niet toenemen. Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer een nieuwe effectenbeoordeling van stikstof aangeleverd. De provincie Gelderland oordeelt dat het project geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden en is van plan een Wnb-vergunning te verlenen. Daarnaast is de herbegrenzing van het Gelders Natuurnetwerk inmiddels goedgekeurd.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Het plan is getoetst aan het ruimtelijk beleid en daarnaast is met name het beleid op het gebied van erfgoed van belang.

Geldend beleid
De beleidsvisie van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied geeft aan dat bij een landgoed nieuwe functies als economische drager kunnen worden toegestaan.
De bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten zijn bepalend voor welke activiteiten kunnen worden toegestaan.

In de Erfgoednota (2017) wordt onder andere aangegeven dat wij ons erfgoed willen inzetten als (hulp)motor om onze economische doelen te bereiken. Dit doen wij onder andere door in te zetten op functieverandering en herbestemming, met behoud van de belangrijkste historische karakteristieken. In de nota wordt betoogd dat behoud van erfgoed niet zonder ontwikkeling kan en een goede economische functie de beste garantie is voor het behoud van erfgoed.

Conclusie
Concluderend kan worden gesteld dat de ontwikkeling past in het geldende beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en erfgoed. Het plan is zorgvuldig vormgegeven, waarbij op een goede manier rekening is gehouden met de bestaande kwaliteiten op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. Om deze redenen kan aan het plan worden meegewerkt.

4 Wat willen wij bereiken?

Van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied afwijken zodat het mogelijk wordt op Landgoed De Valkenberg een wellnesshotel te realiseren.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

De medewerking zal in het voorliggende geval worden verleend door middel van een 'omgevingsvergunning buitenplanse afwijking' als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^0 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit wordt ook wel een Wabo-projectbesluit genoemd. In feite komt dat erop neer dat de gemeenteraad het college machtigt om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Na de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen en het verlenen van de omgevingsvergunning volgt een tweede terinzagelegging van alle stukken in definitieve vorm. Ook de definitieve verklaring van geen bedenkingen valt daaronder. De terinzage-legging wordt van tevoren op wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en de indieners van zienswijze krijgen hiervan bericht.

Toetsing
Met de nieuwe functie, en de wijze waarop daaraan door de nieuwe eigenaar invulling zal worden gegeven, is een ambitie voor De Valkenberg gepresenteerd die naar verwachting zeker geen aantasting zal opleveren voor het landhuis. Integendeel: de cultuurhistorische waarden van het park zullen worden hersteld daar waar deze nu nog zijn aangetast. Waar sprake is van toevoegingen, zoals de sauna's, worden deze op een goede wijze ingepast in de historische en landschappelijke context.

Ook voor de aan te leggen parkeervoorziening is zorgvuldig onderzocht wat hiervoor de beste locatie kan zijn. De parkeerplaatsen worden aan het oog onttrokken door de ligging en de inpassing met groen. Door de parkeerplaatsen op één locatie te centreren wordt voorkomen dat (zoals in de huidige situatie) de auto's verspreid over het terrein worden geparkeerd.

Op basis van de overlegde informatie is de verwachting dat hier sprake is van een sterke economische drager, waarmee een duurzame instandhouding van het monument wordt bevorderd.

Gezien de ligging in Natura-2000 en in (de door de provincie aangewezen) Groene Ontwikkelingszone is uitgebreid natuuronderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen aan de ruimtelijke onderbouwing t.o.v. die uit 2019. Met de uitvoering van het plan als geheel worden de natuurwaarden niet aangetast en worden deze daar waar mogelijk versterkt.

Het plan is verder getoetst aan wetgeving en beleid op het gebied van bodem, milieu, cultuurhistorie, landschap, stedenbouw, natuur en verkeer. Hierbij zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, die in dit stadium tot een afwijzing van het plan zou moeten leiden.

6 Wat zijn de financiële risico's?

Voor de gemeente zijn er geen kosten. De procedurekosten worden gedekt door de leges. Overige kosten worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Verder is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

7 Wat zijn de risico's?
Er worden op dit moment geen concrete risico's verwacht. Het besluit kan in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor het verkrijgen van de benodigde natuurvergunning, is de Provincie het bevoegde gezag. Op 30 november 2021 heeft de provincie Gelderland in een ontwerpbesluit aangegeven deze vergunning te verlenen. Op dit ontwerpbesluit is één zienswijze gekomen. Naar grote verwachting wordt de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming tijdig verleend. De procedure van de natuurvergunning is een apart traject. Dit is voor uiteindelijke realisatie natuurlijk wel van belang.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp op een informatieavond de omwonenden uitgebreid geïnformeerd. De sfeer op deze avond was positief. In 2019 zijn vier zienswijzen ingediend op de ontwerpverklaring met de ontwerpvergunning. Met deze bewoners is initiatiefnemer nog apart in overleg getreden en naar aanleiding van deze gesprekken is het plan aangepast.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
De gemeente volgt de wettelijke voorgeschreven wijze van bekendmaken bij deze procedure. De indieners van een zienswijze ontvangen daarnaast rechtstreeks bericht.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Niet van toepassing.

De Steeg, 28 juni 2022

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema-Holstein,
secretaris.