



RAADSVoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Rijksweg 62, Duiven

Zaak- & documentnr. : Z/21/079113/201552681

Opsteller : Ole van Beers en
Monique Giezen

Portefeuillehouder : J. Goossen

Team : RSO/VTH

Telefoonnr. 3352 & 3388

Samenvatting

Vaststelling van het “Bestemmingsplan Rijksweg 62, Duiven” dat de realisatie van een woon-zorglocatie met 12 appartementen voor jongeren met een stoornis in hoofdzakelijk het autistisch spectrum aan de Rijksweg 62 mogelijk maakt. Daarnaast zal er een houtenbeeldenatelier met berging komen voor kunstenaar Will Schropp.

Beslispunten

1. Het “Bestemmingsplan Rijksweg 62, duiven” als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPDUIVENOORD009-VS01 ongewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie d.d. 5 januari 2021;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De Rijksweg 62 te Duiven is betrokken bij de Gebiedsaanpak Rijksweg. Het rijksmonument verkeert in slechte staat en restauratie is noodzakelijk om te voorkomen dat het pand verloren gaat. De huidige eigenaar van het perceel, woonstichting Vryleve, wil het perceel omvormen tot een woon-zorglocatie door ter plaatse 12 woon-zorg appartementen te realiseren voor jongeren met een stoornis in hoofdzakelijk het autistisch spectrum. Daarnaast zal er een houtenbeeldenatelier met berging komen voor kunstenaar Will Schropp. Hij heeft nu ook een atelier op het perceel. Wanneer hij zijn werkzaamheden in de toekomst beëindigt, zal het atelier gebruikt worden als activiteitenruimte voor de bewoners. Om de cultuurhistorische waarde van het monument te herstellen zal de ontsluiting van het perceel weer aan de zijde van de Wilgenlaan gaan plaatsvinden.

Gelet op het grote belang van de restauratie voor de gebiedsaanpak van de Rijksweg heeft uw raad in 2018 samen met de provincie Gelderland een subsidiebedrag beschikbaar gesteld voor de onrendabele top van dit plan. De looptijd van deze subsidie is verlengd tot en met 30 september 2024.

Het bouwplan voldoet niet aan het geldende bestemmingsplan “Duiven-Noord”, omdat op de locatie slechts één woning is toegestaan. Daarom is een wijziging van het bestemmingplan noodzakelijk.

Op 8 februari 2022 heeft het college besloten tot het gecoördineerd in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Beide ontwerpbesluiten hebben van 17 februari tot en met 30 maart 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze voorbereidingsprocedure zijn geen zienswijzen binnengekomen. Dit betekent dat het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

Planning

Conform artikel 3.8 lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dient de gemeenteraad te besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Direct na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend en gaan het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijk voor beroep ter inzage.

Beoogd effect

Herstel van het rijksmonument en realisatie van 12 appartementen voor jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum. En herhuisvesting van het houtenbeeldenatelier van Will Schropp in een op het perceel bij te bouwen activiteitenruimte.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt het vervallen rijksmonument aan de Rijksweg 62 in Duiven hersteld en verduurzaamd

Het rijksmonument verkeert in slechte staat en restauratie is noodzakelijk om te voorkomen dat het pand verloren gaat. Dit is een gevolg van het feit dat de boerderij al jaren onbewoond is en niet meer is onderhouden.

De huidige eigenaar wil het perceel omvormen tot een woon-zorglocatie door ter plaatse 12 woon-zorg appartementen te realiseren voor jongeren met een stoornis in hoofdzakelijk het autistisch spectrum. Het perceel wordt opnieuw ingericht en het bestaande houtenbeeldenatelier krijgt daarbij een nieuwe plek. Dit atelier zal tevens dienen als activiteitenruimte voor de bewoners.

De voormalige varkensschuur met beperkte monumentale waarde zal worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen 4 appartementen. In het woonhuis met deel worden 8 appartementen gerealiseerd. Bij de restauratie worden zoveel mogelijk oude elementen behouden. De restauratie gaat gepaard met het verduurzamen van het pand.

1.2 De herontwikkeling naar 12 appartementen voorziet in een behoefte

Als gevolg van voorliggend plan worden 12 appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van Duiven. Dit past binnen de vastgestelde woonvisie Duiven waarin is geconstateerd dat er in Duiven nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. De appartementen maken deel uit van een nieuwe woonzorglocatie gericht op jongeren met een stoornis in hoofdzakelijk het autistisch spectrum. Daarmee wordt een specifieke doelgroep gehuisvest voor wie het momenteel lastig is geschikte woonruimte te vinden. Door het behouden van de woonbestemming kunnen de appartementen in de toekomst ook aan andere doelgroepen worden verhuurd.

1.3 Het plan past niet in het geldende bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan "Duiven-Noord". De locatie heeft hierin de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen'. Volgens het bestemmingsplan is hier slechts één woning toegestaan. De realisatie van 12 appartementen is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Voor de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. De motivering is opgenomen in de plantoelichting en onderliggende stukken. Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het plan is een Quick scan flora en fauna en naderonderzoek naar kleine marterachtige en vleermuizen uitgevoerd. In de bestaande bebouwing is een zomerverblijfplaats voor de vleermuis aangetroffen en het plangebied wordt gebruikt als vlieg- en migratieroute en

foerageergebied voor vleermuizen. Daarom is een activiteitenplan opgesteld en is een ontheffing aangevraagd bij de provincie Gelderland. Deze is inmiddels verleend. Er zijn tijdelijke vleermuiskasten geplaatst en in de uiteindelijke situatie worden ook vleermuiskasten geplaatst. Hier is in de planregels rekening mee gehouden.

1.5 De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is akkoord met de herbestemming

Hoeve 't Hoge veld is een rijksmonument. Er heeft veelvuldig een planoverleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de provincie Gelderland en de erfgoedcommissie. Dit heeft geleid tot het plan zoals dat er nu ligt. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning heeft de RCE aangegeven in te kunnen stemmen met de herbestemming en restauratie van het pand.

1.6 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft het Waterschap Rijn en IJssel enkele vragen gesteld over het plan. Naar aanleiding hiervan is de watertoetstabel in de toelichting op een tweetal punten aangepast. Ook is inmiddels de Omgevingsvisie Duiven vastgesteld. Dit is in de toelichting verwerkt. Omdat de toelichting niet het juridische bindende deel van het bestemmingsplan is en de aanpassingen van ondergeschikte aard zijn, kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.7 Vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast.

Het bestemmingsplan en de aangevraagde omgevingsvergunning doorlopen de gecoördineerde procedure. Dit betekent dat de omgevingsvergunning de uitgebreide procedure van het bestemmingsplan volgt. Na afloop van de beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning pas in werking. Het verlenen van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Deze zal direct na vaststelling van het bestemmingsplan worden verleend, omdat er in geval van coördinatie geen aanhoudingsplicht geldt.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Artikel 6.12 lid 1 van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen dan wel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer heeft gemeente een projectovereenkomst afgesloten. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, zoals mogelijke planschade, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

De realisatie van de appartementen en het atelier vindt voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats. Met de initiatiefnemer is een projectovereenkomst afgesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over de verleende subsidie en het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer.

Voor de verhuur van een strook gemeentegrond rondom het perceel dat bij het inrichtingsplan is betrokken, is met Stichting woongroep 't Hoge Veld een verhuurovereenkomst afgesloten.

De Provincie Gelderland heeft een subsidie verstrekt van 50% van de onrendabele top van € 642.180,-. De andere 50% wordt bijgelegd door de gemeente Duiven. De financiële middelen voor het subsidiedeel vanuit de gemeente zijn al gereserveerd naar aanleiding van het raadsbesluit over de totale gebiedsgerichte aanpak Rijksweg d.d. 25 september 2018.

Op 1 december 2020 heeft het college besloten voor deze ontwikkeling een bestemmingsplan op te laten stellen en de kosten voor de bestemmingplan(procedure) voor rekening te nemen en te dekken uit het kostenverhaal ruimtelijke ontwikkeling.

Participatie en communicatie

Op 15 en 16 juni 2021 heeft er een digitale informatieavond plaatsgevonden. Hiervoor zijn alle direct omwonenden uitgenodigd. Met de RCE, provincie Gelderland en erfgoedcommissie heeft meerder keren een planoverleg plaatsgevonden. Hetgeen heeft geleid tot een definitief plan.

De kennisgeving voor het besluit omgevingsvergunning en het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en (verkort) in de Duiven Post. De stukken worden vervolgens gedurende zes weken voor beroep ter inzage gelegd. De adviesorganen zullen over de terinzagelegging worden geïnformeerd.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Bijlagen

201544018 - Bestemmingsplan (toelichting en regels)
201544019 - Verbeelding
201544020 - Bijlage 1 bp Verkennend bodemonderzoek
201544022 - Bijlage 2 bp Akoestisch onderzoek
201544023 - Bijlage 3 bp advies VGGM
201544024 - Bijlage 4 bp Ecologisch onderzoek
201544025 - bijlage 5 bp Nader onderzoek ecologie
201544026 - Bijlage 1 bij regels Inrichtingsplan
201544012 - Raadsbesluit

Duiven, 26 april 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester