

Onderwerp:	Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan 'Landgoed De Kleverbergh'
Datum B&W-vergadering:	4 juni 2024
Datum raadsvergadering:	4 juli 2024
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Annette van Kol
e-mailadres:	A.van.Kol@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-24-108409
Documentnummer:	VB/Raad/24/01848

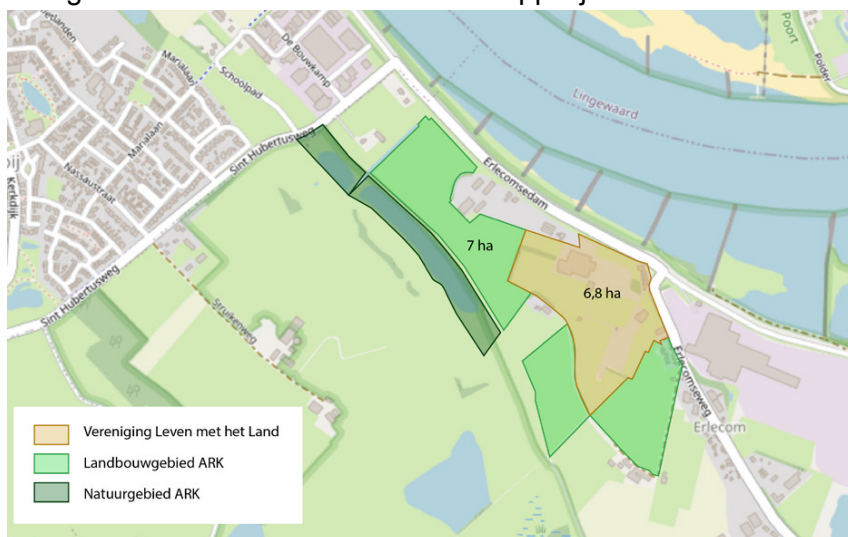
Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzeverslag 'Landgoed De Kleverbergh' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed De Kleverbergh' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voorliggend plan gaat over de herontwikkeling van voormalig manegeterrein De Kleverbergh aan Erlecomseweg 18a in Erlecom. Met het plan wordt een groot deel van de bestaande manege gesloopt en verhard oppervlak wordt verwijderd. Hierdoor neemt de totale oppervlakte verhard en bebouwd oppervlak fors af. Het terrein van circa 7 hectare wordt ontwikkeld tot een uniek landgoed met ruimte voor biologische landbouw, natuurontwikkeling en in totaal 21 ecologische woningen. Daarnaast biedt het plan ruimte voor kleinschalig lokaal en sociaal ondernemerschap. In het plan is ook veel aandacht voor de op het terrein aanwezige of terug te brengen cultuurhistorische en landschappelijke waarden.



Figuur 1 locatie plangebied

Het geheel wordt ontwikkeld door de CPO-vereniging Leven met het Land, die als particulieren de ontwikkeling zelfstandig realiseren. Het landschap en de natuur wordt ontwikkeld in samenwerking met Ark Rewilding, van wie de vereniging op termijn nog 7 hectare wil overnemen ten behoeve van natuurontwikkeling en landbouw. In bijlage 2e en 2f, het landschapsplan en het beeldkwaliteitsplan, worden de plannen in detail toegelicht.

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de herontwikkeling van de locatie met een sportbestemming tot een regeneratief landgoed met woningen, biologische landbouw, natuurontwikkeling en kleinschalige bedrijvigheid en horeca.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

Het ontwerpbestemmingsplan was zodanig vormgegeven, dat er voldoende ruimte werd geboden aan een organische ontwikkeling, met de mogelijkheid om gaandeweg het ontwerpproces bij te sturen. In de afgelopen periode is het ontwerpproces, in overleg met de omgeving en enkele omwonenden die een zienswijze hebben ingediend, verder aangescherpt. Vrijwel iedere zienswijze is in algemene zin positief over de uitgangspunten van het initiatief. Wel waren er vragen over de uitwerking van het plan en de rechtszekerheid voor de lange termijn. Daarop is het bestemmingsplan aangescherpt. Op hoofdlijnen gaan de zienswijzen over de volgende punten:

- de combinatie, schaal en locatie van de diverse activiteiten;
- parkeren;
- verkeersdrukke op de Erlecomsedam en de Erlecomseweg;
- functieveranderingsbeleid.

Hieronder lichten we bovenstaande punten kort toe. Voor volledige beantwoording en overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan verwijzen we naar het bijgevoegde zienswijzenverslag in bijlage 1.

a. De combinatie, schaal en locatie van de diverse activiteiten;

De gekozen bestemming maakte diverse activiteiten mogelijk nabij de achtertuinen van enkele omwonenden, terwijl het niet de intentie van de initiatiefnemers is om daar activiteiten te ontplooien. Initiatiefnemers zijn met omwonenden hierover in gesprek gegaan. Vervolgens hebben de initiatiefnemers onderzocht hoe ze hier rekening mee kunnen houden. In het bestemmingsplan en het bijbehorende toetsingskader zijn daardoor enkele expliciete maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat omwonenden potentieel minder geluid of hinder ervaren:

- de horecamogelijkheden worden begrensd in openingstijden, verhuur aan derden voor feesten en partijen en versterkte muziek buiten is niet meer mogelijk.
- in het bestemmingsplan zijn nu enkele activiteiten zoals kamperen en kunstwerken uitgesloten binnen een grens van 15 meter tot de erfgrens;
- enkele activiteiten zijn volledig uit het bestemmingsplan gehaald, zoals het buitenpodium en recreatieve speelvoorzieningen;

- het kamperen is tevens gespecificeerd naar natuurkamperen en is niet meer mogelijk aan de oostzijde van de gemengde zone, nabij omwonenden aan de Erlecomseweg;
- grenzend aan de woningen Erlecomsedam 102 tot en met Erlecomseweg 12 is op het perceel van de Kleverbergh een groene buffer aangeplant, die ook geborgd is in het toetsingskader. Ook hebben de bewoners van deze adressen al in een vroeg stadium van de ontwikkeling een stuk grond overgekocht van de initiatiefnemers ten behoeve van uitbreiding van hun tuinen. De gronden zijn meegenomen in het bestemmingsplan en krijgen een woonbestemming met een bouwmogelijkheid voor bijbehorende bouwwerken. 100m² van de bouwmeters die hiermee worden mogelijk gemaakt is van de bouwmeters op Landgoed de Kleverbergh afgegaan.

b. Parkeren

Het forse aantal parkeerplaatsen is naar aanleiding van enkele zienswijzen onderzocht, na het besluit om diverse functies te verwijderen of in te perken. In het plan is onderscheid gemaakt tussen bewonersparkeren (aan de zijde nabij de bestaande woningen) en bezoekersparkeren (verderaf gelegen van de bestaande woningen). Ook is het aantal parkeerplaatsen gereduceerd, omdat er ten minste twee deelauto's worden ingezet voor het plan. Dit is ook geborgd in de anterieure overeenkomst.

c. Verkeersdrukke op de Erlecomsedam en de Erlecomseweg;

In enkele zienswijzen werd gesteld dat het plan een onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft. Dit is nader onderzocht en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De wegenstructuur en het daarop heersende verkeersbeeld laten geen verkeersproblemen zien en het verkeer kan goed worden opgevangen. Ook is er voldoende parkeerruimte op het terrein aanwezig om de verkeersbewegingen goed op te vangen. Daarnaast zorgt de nabijgelegen bushalte en het beleid van de vereniging zelf ervoor dat langzaam verkeer en openbaar vervoer zal worden gestimuleerd.

d. Functieveranderingsbeleid

In enkele zienswijzen wordt benadrukt dat het plan niet voldoet aan het functieveranderingsbeleid, terwijl het gaat om een locatie in het buitengebied. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de historische situatie, waarin het terrein de bestemming 'Sport' (manege) had, is het functieveranderingsbeleid op deze locatie ook niet van toepassing. Wel is bij de toetsing van het initiatief duidelijk geworden dat het plan op heel veel vlakken goed aansluit bij de ambities van de gemeente Berg en Dal, waaronder het beleid voor natuur en landschap, cultuurhistorie, toerisme en recreatie, economie, wonen en leefbaarheid. In argument 2.2 wordt nader uitgelegd op welke manier het plan bijdraagt aan de gemeentelijke ambities. Vanwege de omvang van het plangebied en de verschillende doelen die op deze locatie samenkomen, zien wij voorliggende ontwikkeling als een gebiedsontwikkeling die uniek is in onze gemeente en daarbuiten.

2.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke (milieu)aspecten ten behoeve van het bestemmingsplan zijn onderzocht. Uit de onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het plan. De beoogde functies zijn passend op deze locatie en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

2.2 Het plan past in ons beleid

Het manegeterrein is sterk verouderd en staat al geruime tijd grotendeels leeg. Het is dan ook wenselijk dat er een nieuwe functie voor deze plek wordt gevonden. De herontwikkeling van de Kleverbergh leidt op diverse vlakken tot een ruimtelijke verbetering, zowel op de locatie zelf als voor Erlecom en de gemeente:

Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen

De locatie is in Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020 opgenomen als potentiële landgoedlocatie. Het doel van een landgoed is volgens de structuurvisie om de natuurwaarden, landschappelijke en recreatieve waarden te versterken. Ook kan een landgoed onderdeel worden van de groene leefruimte rondom kernen. Bij een landgoed vormt de bouw van woningen de financiële drager om de hierboven genoemde doelen te realiseren.

Divers woningbouwprogramma met ecologische woningen

De woningen worden zo duurzaam en circulair mogelijk ontwikkeld (zie beeldkwaliteitsplan). In de omgeving wordt gezocht naar waardevolle elementen die teruggebracht kunnen worden in het plangebied. Zo zijn de spanten van de voormalige schuur van steenfabriek de Wienerberger overgenomen om te verwerken in de herontwikkeling.

De woningen worden gerealiseerd in een collectief particulier opdrachtgeverschap. Daarmee dienen ze als een mooie uitwerking van een creatieve woonvorm die de gemeente wil ondersteunen, zoals benoemd in Actieplan Wonen. In het toetsingskader zijn afspraken gemaakt over de totale footprint en de hoogte van de woningen. De initiatiefnemers hebben ruimte om hier in te variëren. Hierdoor kan gaandeweg in overleg met de gemeente onderzocht worden hoe het beste voldaan kan worden aan de ecologische doelstellingen. Doordat deze CPO zich zowel qua bouwen als in hun activiteiten als collectief presenteert, zijn ze ook direct een katalysator om Erlecom te versterken. Het woningbouwprogramma is ook vrij gelaten, omdat CPO's op andere manieren veel waarde toevoegen aan het woonklimaat. Er is onder andere door gemeenschappelijke faciliteiten, een hogere mate van omzien naar elkaar en inclusiviteit en daarnaast verbetert de leefbaarheid van het buitengebied.

Lokaal ondernemerschap

Een aantal bewoners van het landgoed zullen ook gaan ondernemen op het terrein. Naast de agrariërs die het voedsel produceren is er in de zogenaamde broedplaats ook ruimte voor horeca, een atelier en ruimte voor andere aan de doelen van het landgoed gerelateerde activiteiten. De bedrijvigheid is ondergeschikt aan én hangt samen met het biodiverse landschap en de natuurinclusieve landbouw. Ook is deze lokaal verankerd. De activiteiten moeten een directe relatie hebben met zowel gebouw als land op Landgoed de Kleverbergh. Onder andere met het aanbieden van groentepakketten en educatie over voedselproductie levert de Kleverbergh een maatschappelijke meerwaarde. Niet alleen voor Erlecom, maar voor de hele regio. Het landgoed draagt bij aan het streven naar korte ketens in de economie: lokaal verkopen wat lokaal is geproduceerd.

Versterken biodiversiteit

Het landschapsplan is zodanig opgesteld dat de totale oppervlakte aan ecologisch waardevolle elementen substantieel toeneemt. Met name door toepassen van voor het gebied kenmerkende

struweelhagen, fruitbomen en kruidenrijke randen met als doel versterking van het landschap en de biodiversiteit. Daarnaast komt er drie hectare bloemrijk grasland en rietmoeras op gronden van Ark. Met het plan wordt aangesloten op ons Landschapsontwikkelingsplan. Tevens sluit het aan op de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdelen van het Gelders Natuurnetwerk.

Versterken cultuurhistorische waarden

In de cultuurhistorische inventarisatie van RAAP (bijlage 2 op de regels) zijn waardevolle elementen beschreven. Een aantal objecten zijn van hoge cultuurhistorische waarde, zoals de haaghut, de locomotievenloods, de ruïne van het machinegebouw, de nog herkenbare contour van de ringoven en de zichtbare fundamenteën van de schoorsteen. Bij herontwikkeling van als positief of hoog cultuurhistorisch waardevol aangeduid terrein worden adviezen ingewonnen en meegenomen bij de uitwerking van het ontwerp en de vergunningverlening. In de nadere uitwerking wordt onderzocht hoe om te gaan met de haaghut. De contour van de oude oven wordt zichtbaar gemaakt door stapelingen of door accentueringen in het maaiveld. In het bestemmingsplan hebben we regels opgenomen om de cultuurhistorische en landschappelijke samenhang te waarborgen.

Zorgvuldige participatie

Al in een vroeg stadium zijn de initiatiefnemers in gesprek gegaan met de omgeving, zoals ook in enkele zienswijzen is benoemd. Omdat de initiatiefnemers ook de bewoners en beheerders van het terrein worden, hechten zij veel waarde aan een goede dynamiek in de omgeving. De initiatiefnemers hebben de belangen uit de omgeving zorgvuldig proberen te plaatsen in het plan. Initiatiefnemers hebben, in overleg met de gemeente, diverse partijen in de omgeving benaderd, waaronder ook dorpsraden, natuurorganisaties en ondernemers in de omgeving. Naar aanleiding van zienswijzen die betrekking hebben op de feitelijke ontwikkeling is eveneens uitvoerig overleg geweest met diverse partijen.

3.1 Met de initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient u bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een 'aangewezen bouwplan' ook een exploitatieplan vast te stellen. In het exploitatieplan regelt u het zogenaamde kostenverhaal. Als gemeente maken wij kosten om een bestemmingsplan te wijzigen. Bijvoorbeeld aan ambtelijke inzet of planschade. Deze kosten dienen wij te verhalen op de initiatiefnemer. Er is sprake van een 'aangewezen bouwplan' als het bestemmingsplan de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen mogelijk maakt.

Ook bij dit bestemmingsplan hoort u een exploitatieplan vast te stellen. U hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als wij het kostenverhaal op een andere manier regelen. Dat is het geval nu wij met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst hebben afgesloten.

Kanttekening

1.1 Niet alle omwonenden zijn tevreden met dit plan

Enkele omwonenden hebben een zienswijze ingediend. Met name omdat zij zich zorgen maken over de potentiële omvang en nabijheid van de activiteiten. In diverse gesprekken tussen initiatiefnemers en de omgeving is gesproken over oplossingsrichtingen en zijn de initiatiefnemers tegemoetgekomen aan de (meeste) wensen van de omgeving (zie zienswijzenverslag, bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Zo zijn activiteiten nabij de bestaande woningen uitgesloten, zijn horeca-activiteiten gespecificeerd en vinden de bedrijfsactiviteiten plaats op het deel dat verderaf ligt van de bestaande woningen.

Verder willen we benoemen dat de initiatiefnemers zonder nadere voorwaarden gronden hebben verkocht aan bewoners van de Erlecomseweg 2-12 en Erlecomsedam 102. Deze bewoners hadden tot dat moment een relatief kleine tuin. Op sommige adressen is hierdoor de tuin twee tot drie keer zo groot geworden. De verkochte grond krijgt in voorliggend bestemmingsplan de bestemming Wonen met de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken te bouwen. Het voorliggende plan leidt dus direct tot een vergroting van het woongenot van een aantal bewoners aan de Erlecomseweg en Erlecomsedam. Tegen de tuinen van de bewoners aan de Erlecomseweg/Erlecomsedam en op de grond van initiatiefnemers is onlangs een groene buffer aangeplant. Deze groene buffer is vastgelegd in het toetsingskader en kan niet zomaar verwijderd worden.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst kunnen we de kosten die we als gemeente maken voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemer verhalen en zijn risico's die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (zoals eventuele planschade) afgedekt.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan lag na bekendmaking op 18 december 2023 gedurende zes weken ter inzage. In deze periode kon iedereen een zienswijze naar voren brengen. We ontvingen 10 zienswijzen en een brief als reactie op het ontwerpbestemmingsplan. De inbrengers van een zienswijze of brief informeren we per brief over het vervolg van de procedure.

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan besluit vast te stellen, maken we dat bekend in het gemeenteblad. Dit is dan ook terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan stellen we digitaal beschikbaar en ligt voor zes weken voor een ieder ter inzage.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling publiceren we het plan en leggen we het ter inzage. In de periode dat het plan ter inzage ligt, kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris
E.W.J. van der Velde

De burgermeester
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

- 1 Zienswijzenverslag
- 2a Bestemmingsplan Landgoed De Kleverbergh (planregels en toelichting)
- 2b Bestemmingsplan Landgoed De Kleverbergh (Verbeelding)
- 2c Participatieverslag
- 2d Toetsingskader
- 2e Landschappelijk inrichtingsplan
- 2f Beeldkwaliteitsplan

De overige bijlagen zijn niet toegevoegd. Deze kunnen desgewenst gemaild worden. Deze zijn eveneens raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl (het ontwerpplan staat hier nog vermeld, inclusief bijlagen).

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juni 2024,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 18 december gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn 10 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen van beantwoording zijn voorzien in het zienswijzenverslag;
- het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd;
- met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten;

b e s l u i t :

1. Het zienswijzeverslag 'Landgoed De Kleverbergh' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Landgoed De Kleverbergh' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

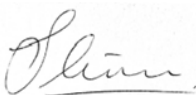
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 4 juli 2024.

De raadsgriffier,



E.W.A.T. Pastoors

De voorzitter,



mr. M. Slinkman