



GEMEENTE ROZENDAAL

Kerklaan 1, 6891 CL Rozendaal

22/00117

Datum : 24 maart 2022

Uw kenmerk : -

Ons kenmerk : -

Behandeld door : [REDACTED]

Telefoon : 026 – 384 36 62

E-mail : [REDACTED]

Onderwerp: [REDACTED] 1a Rozendaal

Geachte [REDACTED]

U heeft voor de percelen [REDACTED] 1a een (inrichtings)plan opgesteld. Dit gebied is van oudsher ook bekend als de Smidsberg. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande woning [REDACTED] en nieuwbouw van een woning dat verbonden wordt aan het rijksmonument 'De Wagenschuur' ook wordt het terrein opnieuw ingeplant met verschillende bomen en struiken.

Op basis van dit plan hebben wij over de volgende lopende zaken een beslissing genomen:

1. eventuele sanctie naar aanleiding van de illegale kap van 2 beuken zonder de vereiste vergunning.
2. Principebesluit over de voorgenomen herontwikkeling in afwijking van het geldende bestemmingsplan.
3. Besluit over preventieve last onder dwangsom 'Wagenschuur'. om de sloopwerkzaamheden te beëindigen. Op 31 december 2021 is een deel van dit monument ingestort.

Ad 1) Illegale kap

Op 23 april 2021 hebben wij u een constateringsbrief gestuurd waarin is aangegeven dat er twee beuken zonder de daarvoor vereiste vergunning zijn gekapt. Hierbij hebben wij aangegeven dat wij ons beramen over een passende sanctie waarbij wij u in de gelegenheid hebben gesteld om een inrichtingsplan op te stellen waarin een voorstel wordt gedaan voor het herstel van de aanwezige natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Wij hebben van u dit inrichtingsplan (**bijlage 1**) ontvangen waarin op basis van de historische waarden een voorstel voor de herplant van in totaal 33 bomen (20 zomereiken, 6 beuken, 1 esdoorn en 6 nader te bepalen soorten) is gedaan.

Wij hebben geoordeeld dat met de voorgestelde aanplant voldoende compensatie wordt geleverd voor de illegaal gekapte bomen. Hierbij stellen wij als voorwaarde dat de nieuw te planten bomen een stamomtrek van 20-25 cm gemeten 1 meter boven de wortelhals dienen te hebben en dat, indien nodig, bomenzand aangebracht worden. De bomen moeten in ieder geval voorzien worden van een verankering en een watergeefstelsel. Ten aanzien van de soortkeuze wordt in overweging gegeven om in plaats van de Beuk te kiezen voor Winterreik, Winterlinde, Moseik, Plataan, Meelbes, Veldesdoorn, Accacia, Haagbeuk of Elsbes.

Ad 2) principebesluit voorgenomen herontwikkeling

Bij onderdeel 1 hebben wij al aangegeven dat u een inrichtingsplan heeft opgesteld. Naast het inrichtingsplan is een tuinhistorisch onderzoek uitgevoerd¹ (**bijlage 2**) en is een schetsplan opgesteld voor de herontwikkeling van het perceel (sloop bestaande woning [REDACTED] en herbouw woning waarbij het monument De wagenschuur is geïntegreerd (**bijlage 3**).

Deze plannen zijn voorgelegd aan het Samenwerkingsverband cultuurhistorie. Dit is een gecombineerd monumentenadvies waarin zowel gemeentelijke, provinciale monumentdeskundigen als de adviseurs van de Rijksdienst voor het culturele erfgoed zitting hebben. Doel van dit samenwerkingsverband is om eenduidigheid in de advisering te krijgen. Het advies het Samenwerkingsverband treft u als **bijlage 4** aan.

Conclusie uit dit overleg voor het inrichtingsplan is de instemming krijgt van de adviseurs.

De betrokken adviseurs van het samenwerkingsverband benadrukken dat het positief is dat het ontwerp het tuinhistorische onderzoek goed volgt. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het ontwerp voor de aanleg vanuit het planoverleg akkoord. Naast cultuurhistorie is echter ook de natuurwaarde van belang. Voor dit onderdeel moet er verdere afstemming met de provincie plaatsvinden over de terreininrichting en soortenbehoud. Dit overleg ziet vooral op de dunning van de onder begroeiing aan de noordzijde van het perceel. De eerste contacten hiervoor zijn al met de provincie gelegd. Mocht deze beoordeling tot gevolg hebben dat deze dunning niet plaats kan vinden dan heeft dat geen gevolgen voor de uitvoering van de rest van het plan.

Deze herontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan Rozendaal 2019. Op basis van het advies hebben wij besloten dat wij in principe bereid bent om medewerking te verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken.

Bij de herziening van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan 'een goede ruimtelijke ordening' zoals bedoeld in art. 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de voorliggende plannen is een inschatting gemaakt van de wijze waarop hier invulling aan gegeven kan worden. Dit is verder uitgewerkt in de bijgevoegde intentieovereenkomst (**bijlage 5**)

¹ Tuinhistorische analyse en waardestelling de Smidsberg te Rozendaal, SB4, september 2020

Inspanningsverplichting

Zodra is voldaan aan de voorwaarden genoemd in deze intentieovereenkomst en dus blijkt dat de bouw van een woning op het perceel uitvoerbaar is kan worden gestart met de afwijking van het bestemmingsplan. De bereidheid om af te wijken van het bestemmingsplan is een inspanningsverplichting en geen garantie. Op grond van onze publiekrechtelijke taak, een goede afweging van belangen, kunnen wij komen tot het standpunt dat niet wordt meegewerkt aan uw plan, dan wel alleen aan een aangepast plan. Uiteindelijk is er een belissing van de gemeenteraad vereist en moeten ook eventueel ingekomen reacties beoordeeld worden beoordeeld en bij de besluitvorming worden betrokken.

Tegen het uiteindelijk besluit kan beroep worden aangetekend, op dit moment kunnen wij daarop niet garanderen dat het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan ook rechtskracht krijgt.

Voor het geval ons college een verzoek ontvangt waarin om vergoeding van geleden schade ten gevolge van de afwijking van het bestemmingsplan wordt gevraagd, treft u hierbij eveneens in tweevoud een planschadeverhaalsovereenkomst aan.

Voor de afwijking van het bestemmingsplan zijn twee mogelijkheden:

1. Een herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
2. Een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning inclusief een aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan op grond van art. 2.12 lid 1 onder a ten 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor dient u als motivering van de aanvraag 'een goede ruimtelijke onderbouwing' bij de aanvraag te voegen.

U als aanvrager bepaald van welke mogelijkheid u gebruikt wilt maken.

Het risico verbonden aan deze procedure ligt bij u. Concreet betekent dit dat wij u niet de garantie kunnen geven dat de procedure het door u beoogde resultaat oplevert. In dat kader wijzen wij u er nadrukkelijk op dat de kosten die u maakt ter verwezenlijking van uw plan geheel voor uw rekening en risico zijn en blijven.

Procedure

Wij beslissen niet eerder definitief over het opstarten van de vereiste procedure nadat u een exemplaar van deze brief (de intentieovereenkomst) en de daarbij behorende planschadeverhaalsovereenkomst, voor akkoord ondertekend, aan ons hebt teruggezonden; de verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van het verzoek zijn betaald en wij ons een oordeel hebben gevormd over de wijze waarop is voldaan aan de in deze brief gestelde voorwaarden. Meegewogen worden de door u over te leggen onderzoeken en de eventueel hieruit gebleken aanwezigheid van belemmeringen.

Wij willen u hierbij nog wel wijzen op de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet. De inwerkingtreding van deze wet is vooralsnog uitgesteld. Er is nog geen definitieve datum voor de inwerkingtreding. De verwachte datum van inwerkingtreding is op dit moment 1 januari 2023. Wanneer het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2023 ter visie is gelegd, kan de procedure onder de oude wetgeving worden voortgezet.

Omgevingswet

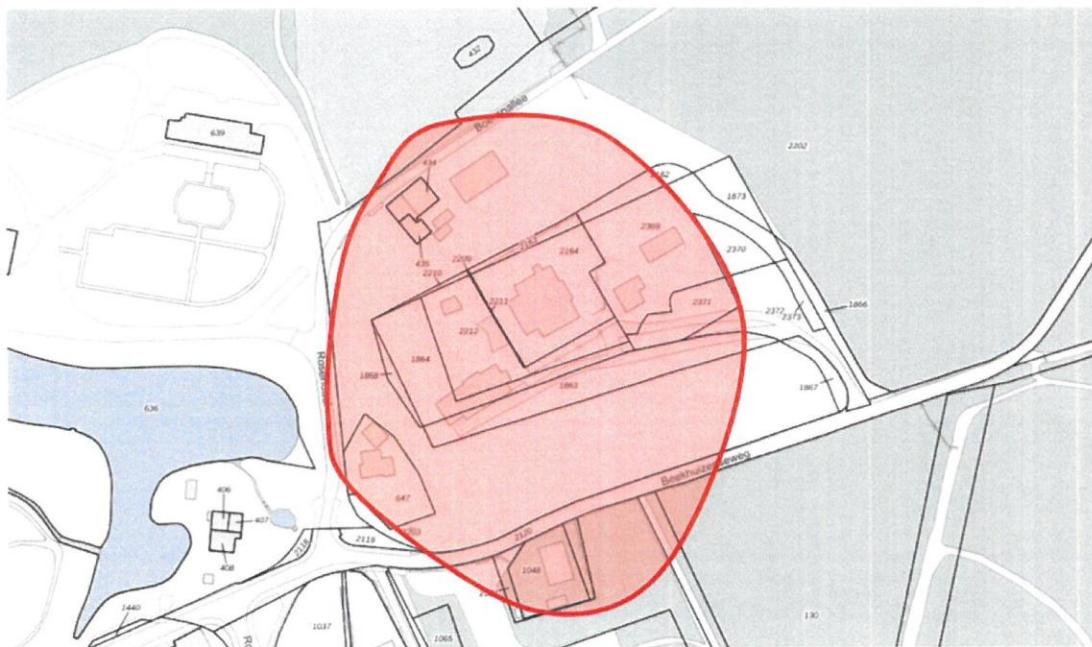
Om de bestemmingsplanprocedure af te kunnen ronden is het van belang dat er vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het definitieve moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op dit moment nog niet bekend, het lijkt erop dat dit 1 januari 2023 gaat worden.

In verband met deze wetswijziging dient u uiterlijk twee maanden vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet het concept ontwerp bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing (afhankelijk van de procedure die u wenst te doorlopen) aangeleverd te worden zodat vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet het ontwerp-besluit ter inzage kan worden gelegd.

Mocht er geen ontwerp besluit ter inzage worden gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan is het regime van de Omgevingswet van kracht.

Participatie

Gezien de aandacht die er is met betrekking tot participatie onder de Omgevingswet dient u de de plannen met de omwonenden te bespreken. Hieronder is in een kaartje aangegeven welke omliggende percelen in ieder geval betrokken moeten worden. Dat zijn de omliggende percelen die op een afstand van 150 meter van de locatie zijn gelegen. Van het participatietraject dient een verslag gemaakt te worden dat bij het indienen van het concept plan wordt bijgevoegd.



Ad 3) Preventieve last onder dwangsom 'Wagenschuur'

In april 2021 hebben wij een preventieve last onder dwangsom van € [REDACTED] opgelegd om de (sloop)werkzaamheden die op dat moment werden uitgevoerd te beëindigen. In overleg met de Rijksdienst zijn er toen een aantal maatregelen genomen om het verval van het gebouw tegen te gaan. Desondanks is op 31 december 2021 het achterste deel van de Wagenschuur ingestort.

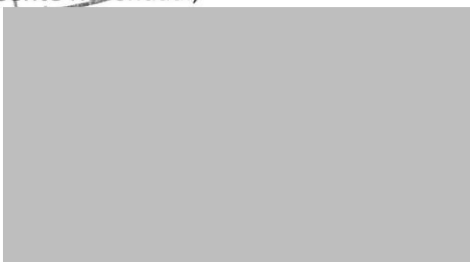
In het kader van de herontwikkeling van de loctaie (zie ook onderdeel 2 van deze brief) is door het Samenwerkingsverband over de eventuele sloop van dit deel aangegeven dat dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet de voorkeur heeft maar dat het gezien de zeer slechte bouwkundige kwaliteit van het stalgedeelte niet ondenkbaar. Hierbij hebben de adviseurs aangegeven dat het aan de initiatiefnemer is om ten aanzien van de sloop een bouwtechnisch rapport aan te leveren als onderbouwing van de noodzaak. Dit laatste is komen te vervallen met het instorten heeft het gebouw zelf bewezen/aangetoond dat de bouwkundige staat slecht was.

Het opgestelde schetsplan voor de herontwikkeling van de Wagenschuur is beoordeeld door de betrokken adviseurs van het Samenwerkingsverband. De adviseurs hebben aangegeven dat zij in kunnen stemmen met de herontwikkeling. Positief aspect hierbij is dat er weer een samenhangend geheel ontstaat in het waardevolle gebied in Rozendaal. Ook is het positief dat de wijnkelder weer ontsloten wordt. De adviseurs hebben een aantal punten² aangegeven voor het monument die bij de verdere plannen meegenomen moeten worden. Wij zijn samen met de adviseurs benieuwd naar de verder uitwerking van het geheel. Bij de definitieve aanvraag moet een duidelijke werkomschrijving/restauratieplan worden aangeleverd.

Wij geven u een termijn van 8 weken na verzending van deze brief om een uitgewerkt bouwplan in te dienen waarin een restauratieplan/werkomschrijving is opgenomen met daarin de maatregelen die worden genomen om verder verval van het monument te voorkomen. Na ontvangst van het plan beslissen wij of over de preventieve last onder dwangsom.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rozendaal,



Bijlagen:

- Intentieovereenkomst met planschadeverhaalsovereenkomst (in tweevoud)
- Inrichtingsplan en schetsplan nieuwbouw

² Aanbeveling is om er iets spannends mee te doen, dat dan ook het gehele plan ten goede komt. Er zijn verschillende voorbeelden waarbij een deel van een gebouw tot ruïne is gemaakt en is geïncorporeerd in bijvoorbeeld het tuinontwerp (sunk garden etc.) Ook zijn er allerlei andere varianten denkbaar: herbouw van dit onderdeel in traditionele vorm (reconstructie) of in een eigentijdse uitstraling.

Wat betreft de vormgeving van de achtergevel: De nieuwe gevel die ontstaat na sloop is afgeleid van de andere zijde en dit voldoet niet aan de historische situatie. Het is niet wenselijk om deze gevel op deze manier te reconstrueren. Van belang is dat de hiërarchie behouden blijft. Er dient daarom nog met aandacht naar de kopgevel gekeken te worden. Dit is nog een ontwerpogave.