Raadsvoorstel

Vergadering	:	**29 juni 2010**
Voorstelnummer	:	**6.07**
Registratienummer	:	**10.009178**
Portefeuillehouder	:	**C.H.W. Buurman**
Afdeling	:	**RO en Milieu**
Bijlage(n)	:	**2**
B&W-datum/nummer	:	**11 mei 2010, nummer 106**
Commissie/datum	:	**Grondgebied, 9 juni 2010**
Onderwerp	:	**Vaststellen bestemmingsplan Palmesteyn Deil**

Onderwerp

Vaststelling van bestemmingsplan 'Palmesteyn Deil'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Palmesteyn Deil' ongewijzigd vaststellen;
2. Op basis van artikel 3.8 lid 3 WRO overgaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit binnen twee weken na vaststelling.

Inleiding

Door de eigenaren van landgoed Noordenhoek is een verzoek ingediend voor de ontwikkeling van de locatie Palmesteyn in de kom van Deil. Op dit moment zijn de betreffende gronden onbebouwd en behoren ze tot het agrarische dorpsgroen in de kom van Deil. Het ingediende verzoek betreft de herontwikkeling van een oude bewoningsplaats op de locatie waar in het verleden een kasteel heeft gestaan. De herontwikkeling past binnen de visie die is opgesteld voor landgoed Noordenhoek en draagt bij aan het behoud van de economische rentabiliteit van het landgoed. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de juridische basis gelegd voor de ontwikkeling van deze locatie.

Beoogd effect

Planologische basis scheppen voor de ontwikkeling van de locatie Palmesteyn in de kom van Deil.

Argumenten

1.1 Ontwikkeling van de locatie Palmesteyn past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid

Voor het betreffende perceel geldt het bestemmingsplan 'Deil 2006'. In de toelichting van het bestemmingsplan is de visiekaart 'ruimtelijke uitgangspunten en zonering' opgenomen. Op deze kaart staat de locatie 'Palmesteyn' aangeduid als 'herstel oude bewoningsplaats'. Dat betekent dat met inachtneming van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden tot ontwikkeling van het betreffende perceel kan worden overgegaan.

1.2 Ontwikkeling van de locatie Palmesteyn past binnen het provinciale beleid

De locatie Palmesteyn ligt binnen de rode c.q. kwaliteitscontouren, die zijn opgenomen in het streekplan van de provincie Gelderland en tegenwoordig ook in de provinciale (ontwerp)verordening. Binnen deze contouren is wonen en werken toegestaan. Het initiatief past derhalve binnen het provinciale ruimtelijk beleid.
Deil is gelegen in het waardevol open landschap en de planlocatie is gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur. Binnen de EHS geldt de 'nee,tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Het bouwinitiatief is getoetst aan het streekplan door het laten verrichten van een quickscan waarin een analyse is gemaakt van de aanwezige natuurwaarden en een inschatting is gedaan naar de effecten als gevolg van de planontwikkeling. Op basis hiervan is geconcludeerd dat geen sprake is van een significante aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS als gevolg van de planuitvoering.
Het bouwinitiatief voldoet aan de uitwerking van het streekplan 'kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'.

1.3 Ontwikkeling van de locatie Palmesteyn past binnen het beleid herstel oude bewoningsplaatsen

Het verzoek van de eigenaren van landgoed Noordenhoek behelst het oprichten van bebouwing op de locatie Palmesteyn te Deil in de vorm van herbouw van het voormalige kasteel Palmesteyn. Om dergelijke verzoeken zorgvuldig te kunnen toetsen, is hiervoor een beleid vastgesteld. Dit beleid bestaat uit vier stappen, die in chronologische volgorde zijn doorlopen. Het bouwplan is voorgelegd aan het Samenwerkingsverband Cultuurhistorie en de Monumentencommissie. Het resultaat van deze toetsing heeft geleid tot een overwegend positief resultaat. De conclusie luidt dan ook dat herbouw van Palmesteyn past binnen het beleid herstel oude bewoningsplaatsen, met de aantekening dat stap 3 van het beleid (de bebouwing na reconstructie een monumentale waarde als cultuurhistorisch monument zal hebben) nu niet mogelijk blijkt. Het beleid behoeft ten aanzien van dit punt een verduidelijking c.q. aanpassing., maar staat de voorgenomen ontwikkeling van de locatie niet in de weg.

Kanttekeningen

1.1 Bij het oprichten van de bebouwing dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarden

Voor de planlocatie heeft in 2005 een inventariserend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek is naar voren gekomen zich op het kasteelterrein en in de voormalige grachten nog belangrijke, goed geconserveerde archeologische resten bevinden. Deze resten kunnen bij een eventuele herbouw beschadigd of zelfs geheel vernietigd worden. Naar aanleiding van deze conclusie heeft in 2007 een waarderend inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden door middel van proefsleuven, uitgevoerd ter plaatse van voormalig kasteel Palmesteyn. De proefsleuven dienen om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheid om op de eventuele bestaande funderingen van het kasteel te bouwen. Daarnaast diende onderzocht te worden of de nieuwbouw de eventuele bestaande funderingen zou aantasten en op welke wijze herontwikkeling op verantwoorde wijze kan plaatsvinden. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat uitsluitend aan de noordzijde van het terrein nog fundamenten van het kasteel aanwezig zijn. Overal op het terrein zijn wel puinlagen aanwezig. In 2008 heeft vervolgens een bouwfysisch onderzoek plaatsgevonden, waarbij bestaande

funderingen en / of structuren in beeld zijn gebracht, zodat behoud in situ van de muurresten mogelijk is en een palenplan voor nieuwbouw kan worden vastgesteld.
Op basis van dit onderzoek is vastgelegd dat voorafgaand aan de vergunningsaanvraag een voorlopig palenplan wordt opgesteld, zodat aan de hand daarvan bepaald kan worden wat de verstoringsgraad zal worden die samenhangt met dat palenplan.

Financiën

Het betreft hier een particulier initiatief, waaraan voor de gemeente geen kosten verbonden zijn. Mogelijke planschadekosten worden afgewikkeld op de initiatiefnemer.

Uitvoering

Communicatie (burgerparticipatie)

Het vaststellingsbesluit wordt binnen twee weken na vaststelling bekend gemaakt op basis van artikel 3.8 lid 4 WRO. Dan hebben belanghebbenden de gelegenheid om gedurende een periode van zes weken beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt ook gestuurd naar diverse instanties (provincie, waterschap)

Advisering raadscommissie(s)

Voor het standpunt van de commissie Grondgebied wordt verwezen naar het ter inzage liggende advies.

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,

de secretaris, de burgemeester,

Th.W.C.M. Niënhaus mr. S.W. van Schaijck

De raad van de gemeente Geldermalsen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 mei 2010 nummer 106,

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Palmesteyn Deil' ongewijzigd vaststellen;
2. op basis van artikel 3.8 lid 3 WRO overgaan tot bekendmaking van het vaststellingsbesluit binnen twee weken na vaststelling.

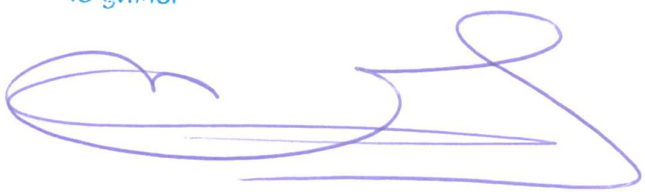
Aldus besloten in de openbare vergadering
van 29 juni 2010, nummer 7,
de griffier, de voorzitter,

NOTA VAN BEANTWOORDING

BESTEMMINGSPLAN 'PALMESTEYN DEIL'

Mei 2010

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van Geldermalsen, d.d. 29-06-'10 nr. 7
de griffier



Nr	Naam + adres	Inhoud zienswijze	Gemeentelijke reactie op zienswijze
1	Dhr. A. van Manen Deilsedijk 81 4158 EG DEIL	Appellant dient bezwaar in tegen het ontwerpbestemmingsplan. Appellant is direct aanwonende en geniet van een mooi uitzicht over het weiland 'Palmesteyn'.	Inderdaad heeft appellant uitzicht over de planlocatie. Zijn belang, namelijk het behoud van vrij uitzicht, weegt echter niet op tegen het belang van landgoed Noordenhoek tot verdere ontwikkeling van het landgoed. Bovendien is het bouwplan uitvoerig getoetst en past het binnen het provinciale en gemeentelijk ruimtelijk beleid.
		Het plan om drie grote woningen hierop te plaatsen gaat ten koste van het uitzicht, rust en privacy. Door de relatief grote woningen vallen de omringende woningen verhoudingsgewijs kleiner uit.	Gelet op de toevoeging van drie woningen binnen het plangebied is er geen sprake van het verdwijnen van de rust bij appellant. Bovendien bedraagt de afstand van de op te richten bebouwing tot de woning van appellant ongeveer 70 meter. Ook het verlies aan privacy wordt door deze afstand beperkt. Ook is door deze afstand geen sprake van het klein uitvallen van de omringende woningen.
		De waarde van de woning valt hierdoor lager uit. Appellant verzoekt om het annuleren van de plannen of compensatie door middel van een planschadevergoeding.	Een verzoek om planschade kan bij de gemeenteraad worden ingediend. Dit kan echter pas plaatsvinden als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad moet het gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Vanaf vrijdag 26 februari 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is aangekondigd in het Nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant. Het bestemmingsplan is in te zien op het gemeentekantoor, op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode hebben wij één zienswijze ontvangen.