

Raadsvergadering
29 oktober 2013

Agendapunt 10
RU

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 september 2013;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in een aanpassing van het geldende bestemmingsplan om nieuwbouw mogelijk te maken van een hoofdgebouw op de historische plek van het huis van Hof te Dieren in de vorm van regulier wonen en wonen met zorg;

dat het ontwerpbestemmingsplan Hof te Dieren, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0275.LG20-ON01, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 20 juni 2013 gedurende 6 weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegd en raadpleegbaar was;

dat met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren is gebracht;

dat in bijlage I bij dit besluit de ingebrachte zienswijze is samengevat en voorzien van een antwoord, welke overwegingen geacht moeten worden deel uit te maken van dit besluit;

dat in bijlage II bij dit besluit de Nota van wijzigingen is opgenomen, waarin de wijzigingen van het plan zijn verwoord naar aanleiding van ingebrachte zienswijze en naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld, omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam NL.IMRO.0275.BPLG20-VA01;

b e s l u i t :

- a in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals verwoord in de Zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage I bij dit raadsbesluit en al dan niet tegemoet te komen aan de zienswijzen zoals opgenomen in de Zienswijzennota;
- b in te stemmen met de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit en het bestemmingsplan hierop aan te passen zoals in bijlage II is aangegeven;
- c aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing, met bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPLG20-VA01;

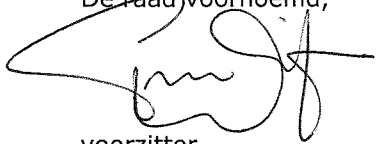
Raadsvergadering
29 oktober 2013

Agendapunt 10
RU

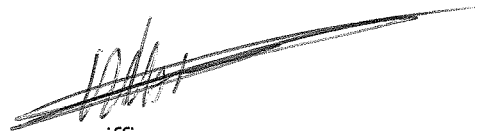
- d met inachtneming van het hiervoor gestelde langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan Hof te Dieren, met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG20-VA01;
- e geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 29 oktober 2013

De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.

13.68

Raadsvergadering
29 oktober 2013

Agendapunt 10

RU

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 29 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Hof te Dieren

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

1 **Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem** (29 juli 2013, ingekomen 30 juli 2013/nr. 1.13.06777)

1a Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerp-bestemmingsplan niet in het kader van het vooroverleg aan de provincie ter advisering voorgelegd. Bij plannen waar provinciale belangen aan de orde zijn, dient het college vooroverleg te plegen met de provincie. Het feit dat het bouwplan voor het landhuis in een eerdere fase met de provinciale afdelingen is besproken in het 'bouwplanoverleg cultuurhistorie' doet hier niets aan af.

Het concept ontwerp bestemmingsplan is op 5 juni 2013 aan de provincie aangeboden. Vóór start van de tervisielegging op 20 juni 2013 is er geen reactie van de provincie ontvangen. Het project kent een krappe tijdsplanning. Een latere start van de tervisielegging zou betekenen dat het plan pas na de zomervakantie ter inzage gelegd zou kunnen worden, waardoor de afgesproken planning niet gehaald kan worden.

Daarbij wordt opgemerkt dat het initiatief bekend is bij de provincie en dat het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' reeds de mogelijkheid biedt om een nieuw hoofdgebouw te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan maakt slechts een beperkte verschuiving van het bouwvlak mogelijk, namelijk een terugplaatsing naar de oorspronkelijke historische plek. Daarnaast wordt behalve wonen tevens zorg mogelijk gemaakt. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Over de zienswijze heeft in augustus 2013 ambtelijk overleg met de provincie plaatsgevonden.

1b Het ontwerp bestemmingsplan is niet getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, die op 1 oktober 2012 is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. In het plan wordt niet onderbouwd of de woningen en woningen met zorg waar het

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is het beleid van de provincie juridisch vastgelegd. De verordening bevat regels die de provincie stelt aan bestemmingsplannen van gemeenten. Het bepaalde in de Ruimtelijke Verordening is op grond van artikel 25.1 van de regels niet van toepassing

BILLAGI I behorende bij raadsbesluit van 29 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Hof te Dieren

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	plan in voorziet, voldoen aan een actuele regionale behoefte. Indien blijkt dat inderdaad sprake is van een actuele regionale behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Indien blijkt dat de betreffende stedelijke ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.	op bestaande rechten. Onder bestaande rechten worden rechten op grond van een onherroepelijk bestemmingsplan inclusief de daarin opgenomen ontheffings-, wijzigings- en uitwerkingsmogelijkheden verstaan. Het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied voorziet op deze locatie al in de bouw van een buitenplaats met de functie wonen met eenzelfde bouwvlak en bouwhoogte. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied staat voorts op grond van artikel 4.2 lid 6 van de planregels een wijziging van de functie toe tot 40% van de oppervlakte, als daarmee de instandhouding van het landgoed wordt bevorderd. Deze regeling dient op grond van de definities van de Ruimtelijke Verordening als bestaande rechten te worden aangemerkt. De locatie van het hoofdgebouw is historisch bepaald en dient precies op een bepaalde locatie te liggen te midden van historisch aanwezige zichtlijnen in het landschap. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een reparatie van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, door het bestaande bouwvlak beperkt op de schuiven waardoor het nieuwe hoofdgebouw op de juiste, historisch bepaalde plaats kan komen te liggen. Aangezien het bouwvlak in het plan abusievelijk is verschoven ten opzichte van de oorspronkelijke locatie van de buitenplaats en dit niet binnenplannen kon worden gewijzigd, is besloten om tot een bestemmingsplanherziening die deze geringe verschuiving mogelijk moet maken. We achten het vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk dat de buitenplaats op een andere locatie wordt gestueerd dan de oorspronkelijke. We zijn zeer verheugd dat er na zo'n 70 jaar weer een landhuis gaat komen op het landgoed Hof te Dieren. Met de ontwikkeling van een nieuw hoofdgebouw op de centrale plek wordt het park

BILAGE I behorende bij raadsbesluit van 29 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Hof te Dieren

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		weer compleet. Door een nieuw, kwalitatief goed vormgegeven en ingepast hoofdgebouw, wordt het park in cultuurhistorische zin hersteld. Mocht het college van GS ondanks het bovenstaande toch van mening zijn dat voldaan dient te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking, dan wijzen we op het volgende.
		Het initiatief is in nauw overleg met grondeigenaren Twickel en initiatiefnemer Aliantus Living tot stand gebracht en zal dienen als economische drager voor de herontwikkeling van het sinds lange tijd in onbruik geraakte landgoed Hof te Dieren. Het initiatief voorziet in een bijzondere vorm van wonen op een landgoed te midden van het groen voor een specifieke doelgroep met een zorgbehoefte. Het voorgaande betekent dat voor dit concept binnenstedelijk niet of nauwelijks geschikte locaties gevonden kunnen worden. Door de combinatie van wonen en zorg wordt het financieel haalbaar om het landgoed in ere te herstellen. Gezien het bovenstaande kan het initiatief niet binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden.
		In paragraaf 2.2 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is ingegaan op de vraag naar zorgappartementen en op de locatie Hof te Dieren. De betreffende paragraaf wordt uitgebreid met een nadere motivering zoals hierboven genoemd. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

BILAGE I behorende bij raadsbesluit van 29 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Hof te Dieren

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1c	Het plangebied is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het provinciale beleid voor de EHS is opgenomen in (de in 2009 herziene) paragraaf 2.7 van de structuurvisie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de EHS met de functie 'natuur', 'verweving' en ecologische verbindingzones. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij' benadering. Dit betekent 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. De wezenlijke kenmerken of waarden zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur (2006). Het beleid voor de EHS is tevens opgenomen in artikel 18 van de verordening. Het plangebied ligt in EHS verweving. De toelichting van het plan geeft aan dat op de te bebouwen locaties geen waardevolle landschapselementen aanwezig zijn en dat het initiatief daarom geen afbreuk doet aan de waarde van het gebied. Deze conclusie is te kort door de bocht. Het plan besteed onvoldoende aandacht aan de toetsing aan de vastgestelde kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Ecologische Hoofdstructuur.	In paragraaf 4.10 van het ontwerp bestemmingsplan is ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de Ecologische Hoofdstructuur. In de paragraaf wordt een nadere motivering opgenomen.

BILLAGE II behorende bij raadsbesluit van 29 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Hof te Dieren
Nota van wijzingen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Zienswijze nr. 1b	Toelichting	In de toelichting wordt de 'Ladder voor Duurzaamheid' nader onderbouwd in paragraaf 2.2.
2	Zienswijze nr. 1c	Toelichting	In paragraaf 4.10 is ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de EHS. De paragraaf wordt uitgebreid met een nadere onderbouwing.
3	Ambtshalve	Toelichting	De paragraaf Externe Veiligheid (paragraaf 4.5 van de toelichting) is gewijzigd en aangevuld. Dit mede naar aanleiding van een reactie van Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland midden.
4	Ambtshalve	Toelichting	In paragraaf 4.7.3 en paragraaf 5.3.1 van het ontwerp bestemmingsplan is beschreven dat het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen en dat hiervoor een dubbelbestemming opgenomen zou worden. De Provinciale milieuverordening Gelderland is van toepassing waardoor een aanvullende regeling niet nodig is. In de regels wordt derhalve geen dubbelbestemming opgenomen voor grondwaterbeschermingsgebied. De toelichting wordt op dit punt aangepast.
5	Ambtshalve	Verbeelding	Het vlak waar het gebruik als zorgwoningen worden toegelaten wordt verkleind tot uitsluitend het bouwvlak.