



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
N. Olland

Begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
19 mei 2015

agendapunt
6

bijlage(n) ter inzage
Ontwerpraadsbesluit met
bijlagen, vast te stellen
bestemmingsplan

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
16 juni 2015

agendapunt

raadsvergadering
30 juni 2015

agendapunt

onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Rhederhof Oost'.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Rhederhof Oost'.
- Vaststellen Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Rhederhof Oost'.
- Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Rhederhof Oost' conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?

Het onderhavige bestemmingsplan heeft als doel het oostelijk deel van het landgoed, bestaande uit de villa, koetshuis en tuinmanswoning en omliggende gronden, te herbestemmen. Het college heeft op 7 juli 2014 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het onderhavige initiatief. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2014 tot en met 9 februari 2015 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Het bestemmingsplan Rheden-West 1989 en de Wet ruimtelijke ordening.

4 Wat willen wij bereiken?

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de villa in oostelijke richting beperkt uit te breiden en waarbij in het vergrote deel een maximale bouwhoogte van 4,5 m wordt toegestaan. In de villa worden maatschappelijke functies en kantoren zonder baliefunctie mogelijk gemaakt. Het koetshuis (huisnummer 58) en de tuinmanswoning (huisnummer 56) zijn beiden bewoond en krijgen in het bestemmingsplan een woonfunctie. Het gehele plangebied krijgt een bestemming Buitenplaats, aansluitend op het bestemmingsplan Landelijk Gebied waar landgoederen eenzelfde bestemming hebben gekregen om bescherming te bieden aan het landhuis en omliggende gronden. Via aanduidingen wordt de villa tevens bestemd voor maatschappelijke functies en kantoren zonder baliefuncties en worden de voormalige tuinmanswoning en koetshuis tevens bestemd voor wonen.

**5 Wat gaan wij ervoor doen?**

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid geweest voor eenieder om zijn/haar zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen. De binnengekomen zienswijze is beoordeeld. Hierop wordt in onderdeel 8 van dit voorstel nader ingegaan.

6 Wat gaat het kosten?

Het plan wordt uitgevoerd binnen de bestaande capaciteit en binnen budgetten die voor bestemmingsplannen aanwezig zijn voor de overige kosten.

7 Wat zijn de risico's?

Altijd bestaat het risico dat degene die een zienswijze heeft ingebracht in beroep gaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan altijd een verzoek tot het vergoeden van planschade worden ingediend. Er is een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze naar voren gebracht. Dit ligt voor u bij de stukken ter inzage. In de Nota van zienswijzen, bijlage bij het ontwerpbesluit, is de zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord. De exacte aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen welke eveneens is bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpbesluit.

De Commissie Cultuurhistorie heeft positief geadviseerd over de Beheervisie en Instandhoudingsplan dat een bijlage vormt bij het bestemmingsplan en waar in de regels een voorwaardelijke verplichting voor is opgenomen.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

In het voortraject is uitgebreid gecommuniceerd met de initiatiefnemer en is gesproken met de bewoners van het plangebied. De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wro. De indiener van een zienswijze ontvangt rechtstreeks bericht.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 19 mei 2015

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.



Raadsvergadering
30 juni 2015

Agendapunt 8
RU

Gewijzigd exemplaar d.d. 16 juni 2015

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2015;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende, dat het gewenst is om de villa in oostelijke richting beperkt uit te breiden en waarbij in het vergrote deel een maximale bouwhoogte van 4,5 m wordt toegestaan;

overwegende, dat in de villa maatschappelijke functies en kantoren zonder baliefunctie gewenst zijn;

overwegende dat het koetshuis (huisnummer 58) en de tuinmanswoning (huisnummer 56) beiden bewoond zijn en een woonfunctie in het bestemmingsplan dienen te krijgen;

overwegende dat het gewenst is om het gehele plangebied te bestemmen als Buitenplaats, aansluitend op het bestemmingsplan Landelijk Gebied waar landgoederen eenzelfde bestemming hebben gekregen om bescherming te bieden aan het landhuis en omliggende gronden;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Rhederhof Oost', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG25-ON01, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 29 december 2014 tot en met 9 februari 2015 gedurende 6 weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan één 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 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 o_NL.IMRO.0275.BPLG25-VA01;

Raadsvergadering
30 juni 2015

Agendapunt 8
RU

b e s l u i t :

- a vast te stellen de beoordeling van de zienswijze zoals verwoord in de Zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage I bij dit raadsbesluit en tegemoet te komen aan de zienswijze zoals opgenomen in de Zienswijzennota;
- b vast te stellen de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit en het bestemmingsplan hierop aan te passen, inclusief de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zoals in bijlage II zijn 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.BPLG25-VA01;
- d met inachtneming van het hiervoor gestelde langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, **gewijzigd** vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Rhederhof-Oost', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG25-VA01;
- e geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 30 juni 2015

De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.

BILLAGI 1 behorende bij raadsbesluit van 30 juni 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Rhederhof Oost

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
(9 februari 2015, ingekomen 10 februari 2015)		
1	Verzocht wordt om van de bestaande woning gelegen aan Arnhemsestraatweg 56, twee woningen te mogen maken.	Aan het verzoek wordt medewerking verleend. Het bouwvlak wordt daarbij niet aangepast. Wel wordt een aanduiding op de verbeelding opgenomen en een regeling in de regels waaruit blijkt dat ter plaats twee woningen zijn toegestaan. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Met de verzoeker is een intentieovereenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.



BIJLAGE II behorende bij raadsbesluit van 30 juni 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Rhederhof Oost
Nota van wijzingen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Zienswijze	Regels en verbeelding	De regels en verbeelding worden aangepast door een aanduiding op te nemen waaruit blijkt dat er plaatsse twee woningen zijn toegestaan.
2	Ambtshalve	Regels, toelichting	In het ontwerp bestemmingsplan is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin bepaald is dat de uitbreiding van de villa Rhederhof slechts plaats mag vinden indien binnen twee jaar na start van de bouw, de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 Startnotitie beheervisie en instandhoudingsplan gereed is. De startnotitie is inmiddels uitgewerkt tot de 'Beheervisie & Instandhoudingsplan Rhederhof 2015. In Bijlage 1 van de toelichting wordt de startnotitie verwijderd en vervangen door de 'Beheervisie & Instandhoudingsplan Rhederhof 2015'. In de regels wordt de benaming van deze bijlage aangepast.
3	Ambtshalve	Toelichting	Paragraaf 4.5 Externe Veiligheid is nader ingevuld naar aanleiding van de net vóór de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan ontvangen reactie van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden. Tevens is de paragraaf verder ingevuld naar aanleiding van een reactie van de brandweer.