

**ONTWERPBESLUIT**

De heer T.H.J.M. Jansen

Ratio 16

6921 RW DUIVEN

datum
5 maart 2018**zaaknummer**
605933**uw brief/kenmerk****behandeld door**
Michel van Sommeren**doorkiesnummer**
(026) 49 76 911**bijlage(n)**
div.**onderwerp**

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

Geachte heer Jansen,

Op 3 oktober 2017 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II) op het perceel Brinkweg 36 te Rheden. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 605933. Het betreft een aanvraag voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;

In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten op grond van de artikelen:

- 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10;
- 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12;

van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), u een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II); en
 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening,
- op het perceel Brinkweg 36 te Rheden, kadastraal bekend als gemeente Rheden, sectie D, nummer 7550. De bijgevoegde gewaarmerkte bijlagen moeten als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en worden geacht deel uit te maken van dit besluit.

Procedure

Op de voorbereiding van dit besluit is paragraaf 3.3 van de Wabo van toepassing, de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing.

A. Activiteit Bouwen en planologisch strijdig gebruik

De Activiteit 'Bouwen en planologisch strijdig gebruik' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. de Woningwet;
4. het Bouwbesluit;
5. de bouwverordening;
6. de geldende bestemmingsplannen "Landelijk Gebied inclusief 1^e Algehele herziening" en "Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen";
7. de beleidsnota 'Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017';
8. de Welstandsnota, Gemeente Rheden, 2012;
9. het Mandaatbesluit Rheden 2017.

Motivering

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' spelen de weigeringsgronden uit artikel 2.10 van de Wabo een grote rol. Indien geen van deze weigeringsgronden aanwezig is, kunnen en moeten wij de vergunning verlenen. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

a. Bouwbesluit

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Een aantal gegevens zal nog voor de start van de werkzaamheden ter nadere goedkeuring moeten worden voorgelegd.

b. Bouwverordening

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening.

c. Geldende bestemmingsplan

Het project is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied inclusief 1^e Algehele herziening", en gelegen op gronden met als bestemming "Buitenplaats". Het project voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanvoorschriften, in het bijzonder artikel 2.6 van deze voorschriften. Volgens de voorschriften zijn binnen het bouwvlak gebouwen toegestaan met een bebouwingscontour dat overeenkomt met de gebouwen zoals die aanwezig zijn ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. Geoordeeld is dat het bouwplan niet overeenkomt met de contour van de bestaande bebouwing.

Ingevolge artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor een activiteit welke in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor een activiteit, welke in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, slechts verleend worden in de volgende gevallen:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse regels);
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 4, bijlage II, van het Bor); of
- 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3.

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kunnen wij een omgevingsvergunning verlenen voor het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II) op het perceel Brinkweg 36 te Rheden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het college is van mening dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Deze ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing d.d. 5 maart 2018) is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Advies Ruimtelijk beleid / Stedenbouw

Ter aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing merken we nog het volgende op. Het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II) heeft geen grote negatieve effecten op het omliggende landschap. Het landgoed behoudt de kwaliteiten die samenhangen met de historische ontwikkeling en beleving van deze landgoederen. Daarnaast krijgt het landhuis door de verandering en uitbreiding meer allure wat beter past binnen het landgoed De Kruishorst.

Belangenafweging

Instemmen met het project levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingkader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen is het college van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo en artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° Wabo.

d. Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Daartoe is het project door de Welstandscommissie getoetst aan de bepalingen van de Welstandsnota van de gemeente Rheden. De commissie heeft op 30 januari 2018 positief geadviseerd. Het college ziet geen aanleiding om van dit advies af te wijken. Het advies van de Welstandscommissie moet als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27, eerste lid van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad dient aan te geven of hij geen bedenkingen tegen het project heeft.

Wij hebben de aanvraag op 24 april 2018 aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad heeft aangegeven geen bedenkingen tegen het project 'het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II)' op het perceel Brinkweg 36 te Rheden te hebben.

Zienswijzen

Het conceptbesluit, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in de Regiobode van 9 mei 2018. Het conceptbesluit heeft van 10 mei 2018 tot en met 20 juni ter inzage gelegen in het gemeentehuis te De Steeg. Gedurende deze periode konden belanghebbenden zienswijzen indienen.

Van deze mogelijkheid is **wel/geen** gebruik gemaakt. Voor de inhoudelijke zienswijzen en de weerlegging hiervan verwijzen wij naar het bijgevoegde zienswijzenverslag, welke hier als ingelast en herhaald dient te worden beschouwd. De zienswijzen hebben **in afweging van belangen geleid tot [...] / De ingediende zienswijzen vormen voor ons geen aanleiding om af te zien van het verlenen van de omgevingsvergunning.**

Conclusie

De aanvraag is vanuit landschappelijke, cultuurhistorie en natuurwaarden in principe wenselijk. Daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

1. het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wabo). U mag dus voor het einde van de beroepstermijn –gedurende zes weken, met ingang van de dag na die waarop het besluit bekend is gemaakt– geen gebruik maken van de vergunning;
2. indien gedurende de onder 1 genoemde beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank Gelderland, mag u –zolang niet op het verzoek is beslist– geen gebruik maken van deze vergunning;
3. De houder van de vergunning moet ervoor zorgen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan een medewerker Domein Ruimte ter inzage wordt gegeven;

Activiteit bouwen

4. de houder(st)er van de vergunning geeft de gemeente kennis van:
 - a. verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd en van andere gewijzigde bouwregistratiegegevens;
 - b. het begin van de werkzaamheden, **ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen**, ten minste twee dagen tevoren;
 - c. het begin van grondverbeteringswerkzaamheden ten minste twee dagen van tevoren;
 - d. het begin van het storten van beton ten minste een dag tevoren;
 - e. de voltooiing van de grondleidingen en afvoerputten onmiddellijk na voltooiing;
 - f. de voltooiing van de onderdelen van het bouwwerk.Bij voorkeur ontvangen wij uw melding, onder vermelding van uw zaaknummer, digitaal via bouwtoezicht@rheden.nl. Wanneer u geen beschikking heeft over internet, kunt u de melding telefonisch doorgeven bij het Klant Contact Centrum, telefoon (026) 49 76 911, bereikbaar op maandag t/m donderdag van 08.30 uur tot 17.00 uur, en op vrijdag tot 12.30 uur.
5. **Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moeten de definitieve constructietekeningen en berekeningen ter nadere goedkeuring worden voorgelegd voor o.a.;**
 - a. **funderingsadvies;**
 - b. **ter nadere goedkeuring indienen via hoofdconstructeur, de tekeningen en berekeningen van de systeemvloeren en overige prefab onderdelen als scharnierkap en betonlateien;**
 - c. **Alle op constructieve overzichten genoemde dimensies dienen nog reken technisch te worden aangetoond;**
 - d. **Constructieve uitwerking van verankering glazen balustrade nader in te dienen, door (via) hoofdconstructeur;**
 - e. **Muurplaatverankeringen ivm sporen sluiten niet (overal) aan op muurplaat die vlak op verdiepingsvloer ligt;**
 - f. **Berekening van grondkerende wanden en tijdelijke keerconstructie nader in te dienen via hoofdconstructeur;**
 - g. **Van alle in het werk te storten onderdelen dienen de uitvoeringstekeningen en berekeningen nader te worden ingediend.**
6. **Alvorens met de graafwerkzaamheden wordt begonnen dient de sterke zink- en loodverontreiniging te worden verwijderd. Dit dient te gebeuren onder milieukundige begeleiding, waarbij voorafgaande aan de sanering een plan van aanpak en achteraf een saneringsevaluatie wordt ingediend bij de gemeente via bodemloket@rheden.nl. De werkzaamheden aan de verontreinigde grond mogen pas worden gestart als het plan van aanpak is goedgekeurd. Wij ontvangen dit graag zo spoedig mogelijk.**

7. Op grond van artikel 4.1 lid 1 van Regeling bouwbesluit 2012 moet het bouwafval (en sloopafval) op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties (voor zover aanwezig):
- gevaarlijk afval, als bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst (Eural; Stcr. 17 augustus 2001; nr. 159, blz 9);
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - overig afval.

Voorvoemde fracties, alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie 'overig afval' moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Voorvoemde verplichtingen om af te voeren naar een bewerkingsinrichting respectievelijk een sorteerinrichting gelden niet indien en voor zover het bouwafval wordt ingezameld door of namens fabrikant of leverancier.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het scheiden van de fracties b tot en met j, indien de logistieke situatie daartoe aanleiding geeft of indien naar verwachting de hoeveelheid per fractie dermate gering is dat het niet redelijk is het scheiden in afzonderlijke fracties te eisen.

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, binnen zes weken in beroep gaan bij de rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Het besluit wordt ter inzage gelegd op 10 mei 2018.

Beroep kan worden aangetekend door (a) belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwerpbesluit, (b) belanghebbenden die willen ageren tegen eventuele wijzigingen die ten opzichte van de ontwerpbesluit in het definitieve besluit zijn aangebracht en (c) belanghebbenden die kunnen aantonen dat het hen niet kan worden verweten dat zij eerder geen zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbesluit.

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen directe gevolgen voor dit besluit. U kunt, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland vragen het besluit te schorsen tot de beslissing op bezwaar is genomen. Hiervoor kunt u een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht Arnhem
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt er ook voor kiezen het verzoekschrift digitaal bij genoemde rechtbank in te dienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een

elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bij het verzoek dient een afschrift van het bezwaarschrift te worden overgelegd. Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Het griffierecht bedraagt € 46,00 voor minder draagkrachtige natuurlijke personen in huurtoeslag- en sociale zekerheidszaken, € 170,00 voor overige natuurlijke personen en € 338,00 voor rechtspersonen (zie artikel 8:41 Algemene wet bestuursrecht).

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd in het weekblad 'Regiobode'.

Afschrift

Een afschrift van dit besluit hebben wij verzonden aan:

Palazzo BV

t.maters@palazzogroep.nl

Vragen?

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer M. van Sommeren van het team Omgevingsplannen en Vergunningen via telefoonnummer (026) 49 76 911 of per e-mail m.vansommeren@rheden.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

Julie Roselle,
Coördinator Vergunningverlening
Domein Ruimte | Omgevingsplannen en Vergunningen

Datum van verzending:

Mededelingen

1. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken, indien gedurende een periode van 26 weken geen werkzaamheden zijn verricht (artikel 2:33 lid 2 onder a van de Wabo).
2. Voor het gebruik van de openbare weg of andere gemeentegrond, ten behoeve van het opslaan van bouwmaterialen en dergelijke is een vergunning op grond van artikel 2:10A van de Algemene Plaatselijke Verordening Rheden vereist. Deze vergunning kan schriftelijk worden aangevraagd bij ons college. Bouwmaterialen en dergelijke die zonder toestemming op de openbare weg of andere gemeentegrond zijn geplaatst, kunnen door de gemeente verwijderd worden.
3. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning heeft de gemeente niet nagegaan of de bouw voldoet aan de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder betreffende het burendrecht en andere, uit het eigendomsrecht van derden voortvloeiende, rechten.
4. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen andere bouw mogelijkheden op uw perceel beperkt worden.
5. Wanneer sloopafval in de vorm van historisch waardevol materiaal vrijkomt, kunt u dat -in verband met behoud en hergebruik- afvoeren naar het Historisch Bouwfragmentendepot Monumentenwacht Gelderland, Landgoed de Mellard, Hoogsestraat 10 te Valburg. Dit depot wordt bestuurd door Monumentenwacht Gelderland (info@monumentenwacht-gld.nl).
6. Als u overleg wenst of al dan niet sprake is van historisch waardevol materiaal, kunt u hierover contact opnemen met mevrouw J. Roselle van het team Omgevingsplannen en Vergunningen via telefoonnummer (026) 49 76 437.

Raadsvoorstel

portefeuillehouder Nicole Olland	begrotingsprogramma 2 Ruimtelijk Domein	
b en w-vergadering	agendapunt 0	bijlage(n) ter inzage 7
rol raad Ter besluitvorming	soort document Raadsvoorstel en -besluit	
informatieavond	agendapunt	
raadsvergadering	agendapunt	

onderwerp

Meewerken aan omgevingsvergunning (Wabo-projectbesluit) voor het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II) op het perceel Brinkweg 36 te Rheden.

INHOUD VOORSTEL

- het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II) op het perceel Brinkweg 36 te Rheden en hiervoor een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen;
- wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, het besluit tot verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen te delegeren aan het college, zodat onnodige proceduretijd wordt voorkomen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is ons college bevoegd om vergunningen af te geven. Dat is anders als de aanvrager om een omgevingsvergunning verzoekt om een activiteit die planologisch afwijkt van een bestemmingsplan, en die afwijking niet geschaard kan worden onder de kleine afwijkingen waarvoor ons college wettelijk bevoegd is. Als ten behoeve van het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning door ons college een 'grote' afwijking nodig is, is hiervoor toestemming van uw raad nodig. Die toestemming wordt in de wet een 'verklaring van geen bedenkingen' genoemd. Het is de aanvrager die, door het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning, beslist welke procedure wordt gevolgd. Met onderhavige procedure kiest aanvrager ervoor dat alleen de concrete situatie wordt vergund. Onderhavige procedure waarin de wet voorziet, wordt wel het 'Wabo-projectbesluit' genoemd.

2 Wat is de aanleiding?

Het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst is op 3 oktober 2017 ingediend door de heer T. Jansen, eigenaar van het landgoed.

De uitbreiding past niet binnen het geldende bestemmingsplan vandaar dat een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De initiatiefnemer heeft gekozen voor de afwijking op basis van een uitgebreide WABO procedure, het zogenaamde WABO projectbesluit, in plaats van een bestemmingsplanherziening. Het initiatief is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan dan wel een afwijking, een zogenaamd kruimelgeval.

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is het initiatief beschreven. Tevens omvat deze de motivering van de ruimtelijke en planologische aspecten op basis waarvan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van dit plan en daarom kunnen we

hiermee instemmen. Wij achten daarom het veranderen en vergroten van het woonhuis ruimtelijk aanvaardbaar.

De aanvraag, locatietekening en ruimtelijke onderbouwing liggen voor u bij de stukken ter inzage evenals de ontwerp-omgevingsvergunning die wij hebben opgesteld.

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

- Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'
- Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht

De uitbreiding is niet toegestaan binnen de geldende bestemming 'Buitenplaats'. Wettelijk kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo (door middel van een projectbesluit) indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

4 Wat willen wij bereiken?

Het planologisch mogelijk maken van het veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II) op het perceel Brinkweg 36 te Rheden.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

De ontwerp-omgevingsvergunning (Wabo-projectbesluit) en uw voornemen om een verklaring van geen bedenkingen te verlenen, zullen wij ter visie leggen. Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht. Vervolgens besluit u of u definitief de verklaring van geen bedenkingen wilt afgeven (en ons college over de vergunningen). Wanneer een zienswijze (mede) betrekking heeft op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan moet u die zienswijze afwegen. Omwille van een voortvarende afdoening van het verzoek, stellen wij u voor om in het geval dat tegen de ontwerpverklaring geen zienswijze is ingediend, de bevoegdheid tot het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen te mandateren aan ons college.

6 Wat gaat het kosten?

Voor deze procedure worden leges in rekening gebracht.

7 Wat zijn de risico's?

Altijd bestaat het risico dat zienswijzen naar voren worden gebracht tegen de ontwerpverklaring.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Dat zal blijken tijdens de tervisielegging.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De terinzagelegging wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Neen.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Hans Kettelerij,
secretaris.



Raadsvergadering
24 april 2018

Agendapunt 9
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht;

overwegende;

dat op 3 oktober 2017 de aanvraag om omgevingsvergunning is ingekomen voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed De Kruishorst (fase II);

dat de aanvraag vergezeld gaat van een ruimtelijke onderbouwing genaamd 'Ruimtelijke Onderbouwing Brinkweg 36 te Rheden' gedateerd 5 maart 2018;

dat het verlenen van een omgevingsvergunning alleen mogelijk is nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;

dat de verklaring van geen bedenkingen alleen kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin op alle relevante omgevingsaspecten in voldoende mate wordt ingegaan;

dat het ontwerp van dit besluit om een verklaring van geen bedenkingen af te geven te samen het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor zienswijzen ter inzage ligt gedurende 6 weken;

dat tegen het ontwerp wel/geen zienswijzen zijn ingediend gedurende deze termijn;

b e s l u i t :

- a te verklaren, om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' ten behoeve van het veranderen en vergroten van het woonhuis op het landgoed, De Kruishorst (fase II), op het perceel Brinkweg 36 te Rheden;
- b indien geen zienswijze wordt ingebracht tegen dit voornemen, burgemeester en wethouders te delegeren om te besluiten over afgifte van de verklaring van geen bedenkingen.

De Steeg, 24 april 2018

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

Brinkweg 36 te Rheden

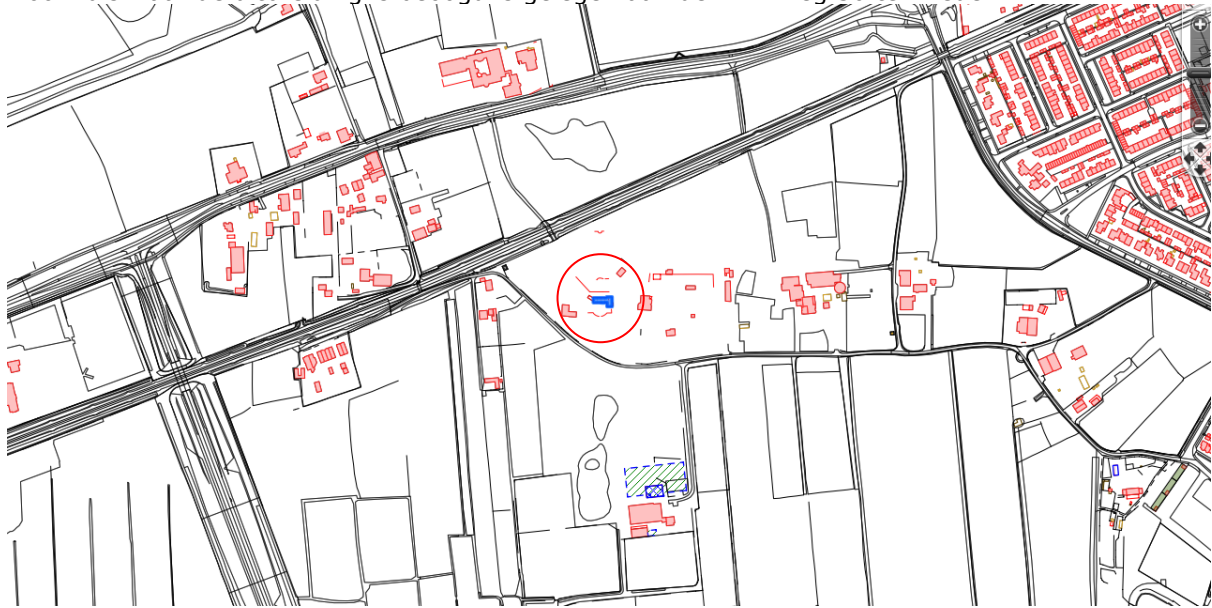
Ruimtelijke Onderbouwing



d.d. 5 maart 2018

1. Ligging plangebied

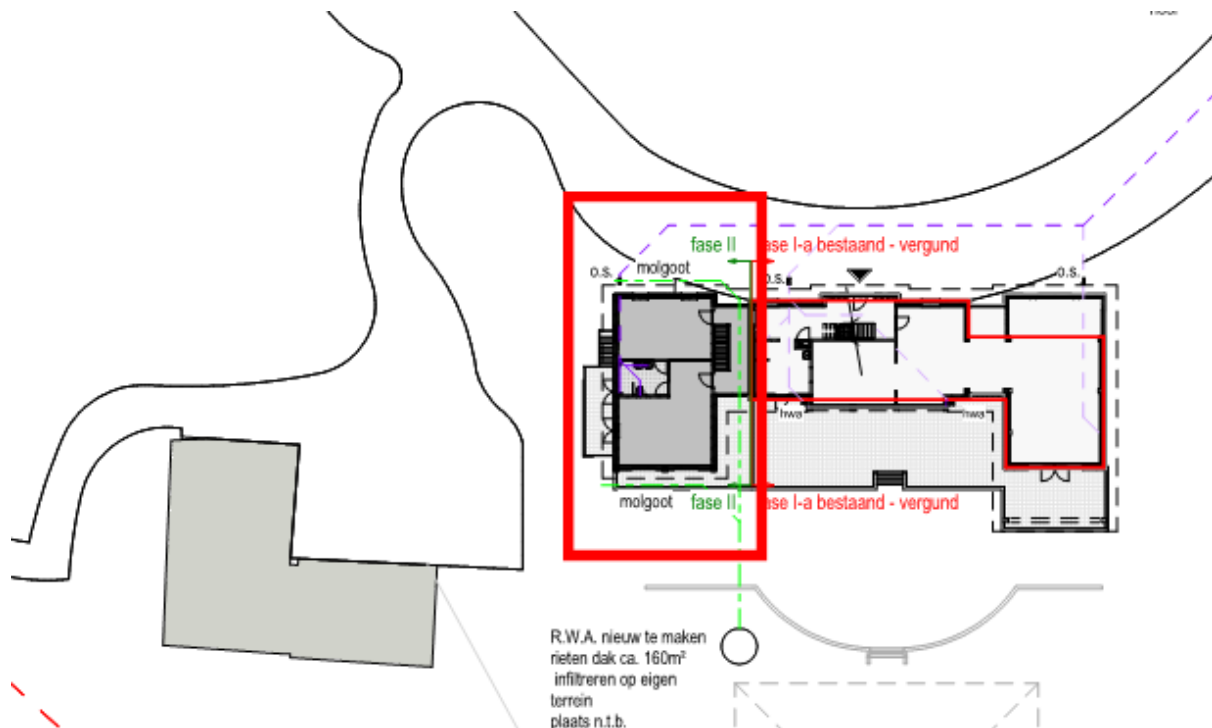
Landgoed de Kruishorst is gelegen in het buitengebied tussen de dorpen Rheden en Velp. Het woonhuis waar de uitbreiding is beoogd is gelegen aan de Brinkweg 36 te Rheden.



2. Plantoelichting

Het betreft het veranderen en vergroten van het woonhuis aan de Brinkweg 36 (fase II). Voor fase I zijn de vergunningen inmiddels verleend. Fase I bestaat uit het plaatsen van een overkapping aan de achterzijde en het uitbreiden van het woonhuis.

De uitbreiding van fase II vindt plaats, vanuit de voorkant gezien, aan de linker kant. Het betreft een uitbreiding van ongeveer 78m². De uitbreiding bestaat uit een kelder met daarop twee bouwlagen, waarvan de tweede laag een kapconstructie betreft. Binnen de bestemming "Buitenplaatsen" is geen hoogte gedefinieerd maar de beoogde uitbreiding dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. De beoogde uitbreiding is hieronder aangegeven met het rode kader.



3. Geldende Bestemmingsplan

Het woonhuis is gelegen binnen de geldende bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied' en het 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen'.

Op grond van artikel 2.6 lid C sub 2 van de voorschriften zijn binnen het bouwvlak gebouwen toegestaan met een bebouwingscontour dat overeenkomt met de gebouwen zoals die aanwezig zijn ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Het voorliggende bouwplan is strijdig met de voorschriften aangezien de beoogde uitbreiding buiten het bouwvlak valt. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om hiervan af te wijken.

4. Beoordeling en toetsing

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een ontwikkeling waar medewerking aan wordt verleend door middel van een procedure, in alle opzichten uitvoerbaar zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, beleid van de gemeente en uitkomsten van onderzoeken.

4.1 Ruimtelijk beleid

Ondanks het ontbreken van specifiek beleid voor de beoordeling van een concreet uitbreidingsverzoek van een hoofdgebouw op een landgoed, zijn er wel diverse aanknopingspunten in het beleid terug te vinden om het verzoek te beoordelen. Belangrijk in de beoordeling is of geconstateerd kan worden of het uitbreidingsverzoek bijdraagt aan de instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed. Het stedenbouwkundig oordeel en het advies van de Commissie Cultuurhistorie moeten daaraan invulling geven.

In het algemeen is er binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' in de toelichting onder Hoofdstuk 6 opgenomen dat het gemeentelijk beleid gericht is op de bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Naast dat is in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) aangegeven dat cultuurhistorie en landgoederen de rode draad vormen in het Rhedens landschap. De landhuizen op de landgoederen bepalen in hoge mate het landschappelijk beeld. Het opwaarderen van bebouwing behoort tot de mogelijkheden als duidelijk is dat de verandering een bijdrage levert aan de landschapswaarden. Bij het deelgebied west- en zuidrand van Rheden en De Steeg staat aangegeven dat onder andere bij het landgoed de Kruishorst onderzocht kan worden of een meer efficiëntere en betere ruimtelijke inrichting of betere organisatie van bestaande bebouwing op het landgoed mogelijk is. In de Erfgoednota Rheden Verbinden Verleden 2017-2021, vastgesteld 30 mei 2017, is terug te vinden dat de gemeente veel waarde hecht aan haar landgoederenlandschap en dat zij actief inzet op het behoud en de ontwikkeling van de kwaliteiten die samenhangen met de historische ontwikkeling en beleving van deze landgoederen.

4.2 Stedenbouwkundig

Voorliggend bouwplan beoogt een forse uitbreiding van het bestaande pand en de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Op het landgoed De Kruishorst ontbreekt het echter aan een statig landhuis dat bijdraagt aan de allure van het landgoed. Vanuit die optiek is een centraal op het landgoed gelegen volumineus object zoals beoogd verdedigbaar. Derhalve kan het ontwerp en de beeldkwalitatieve ambitie rekenen op stedenbouwkundige medewerking.

4.3 Commissie Cultuurhistorie

Het plan is behandeld in de commissie Cultuurhistorie van 30 januari 2018. Het plan is positief geadviseerd. Het verslag is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.4 Bodem

Voor de plannen is op 22 november 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens B.V. projectnummer 2017.0042-029. Dit bodemonderzoek is beoordeeld door de gemeente Rheden. Uit het onderzoek blijkt dat het terrein verontreinigd is met zink, cadmium, kwik en lood. De bovengrond bevat geen asbest. Gezien de verontreiniging dient sanering van de grond plaats te vinden, alvorens gebouwd kan worden. Derhalve zijn in de omgevingsvergunning de voorwaarden tot sanering worden opgenomen. Tevens is aangegeven op welke wijze de saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. Indien de sanering op de juiste wijze afgerond is, is het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.5 Archeologie

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen' heeft het terrein de bestemming 'Waarde Archeologie 1'. Dit houdt in dat een onderzoek plaats dient te vinden indien het een bouwwerk groter dan 100 m² betreft en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm. In onderhavig geval is dit niet aan de orde en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

Aangezien het een uitbreiding van een bestaande woning betreft is een geluidsonderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Natuur

Er zijn geen aspecten aangetroffen die de natuuraspecten nadelig zouden kunnen beïnvloeden.

4.7 Water en Riolering

Van belang is dat de ondergrondse muren waterdicht uitgevoerd moeten worden. Een geohydrologisch onderzoek is niet noodzakelijk aangezien de huidige woning op een verhoging staat ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld. Dit hoogteverschil bedraagt ruim 2 meter. De woning en de geplande uitbreiding worden gebouwd op de fundamenteën van het oorspronkelijke landhuis. Als gevolg van de uitbreiding worden geen waterafsluitende lagen doorbroken. Door de hogere ligging is geen sprake van overlast van (grond)water.

5. Conclusie

Indien de bodemsanering op de juiste wijze wordt uitgevoerd vormt de regelgeving, beleid en onderzoeken aan dat er geen belemmeringen zijn om de procedure voort te zetten.

Adviessoort

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ voortoets | ☒ welstand | ☐ rijksmonument |
| ☒ advies | ☒ monumenten | ☐ gemeentelijk monument |
| ☐ herhaling | ☐ overige | ☐ beschermd stads-/dorpsgezicht |
| ☐ heroverweging | | ☐ bouwen bij een monument |
| ☐ handhaving | | |

Gegevens aanvraag

Locatie : Brinkweg 36 te Rheden

Omschrijving : veranderen en vergroten van het woonhuis op landgoed
De Kruishorst (fase II)

Aanvrager : T.H.J.M. Jansen

Bouwkosten (vastgesteld) : € 150.000,00 (exclusief BTW)

Zaakverantwoordelijke gemeente : Sommeren, M. van

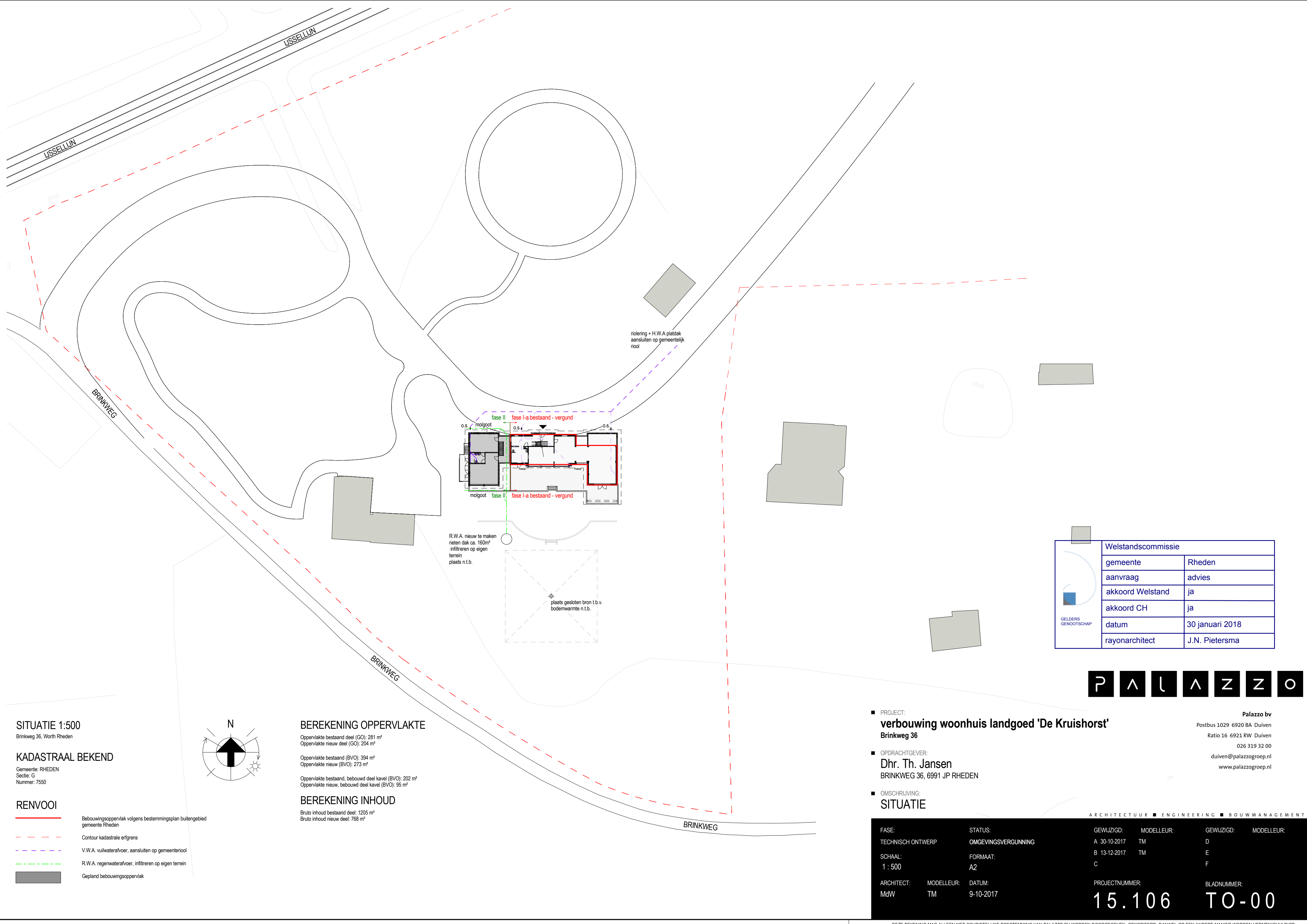
Bestemmingsplan : Landelijk Gebied
Strijdig : Ja, mogelijk middels projectbesluit

Toetsingsniveau welstandnota : G2 Buitenplaatsen en landgoederen
Gebiedscriteria : 1

Advies Gelders Genootschap

Reeds positief beoordeeld binnen de voortoets

 GELDERS GENOOTSCHAP	Welstandscommissie	
	gemeente	Rheden
	aanvraag	advies
	akkoord Welstand	ja
	akkoord CH	ja
	datum	30 januari 2018
	rayonarchitect	J.N. Pietersma

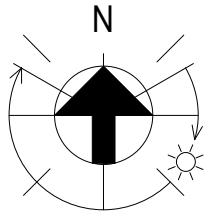


SITUATIE 1:500
Brinkweg 36, Worth Rheden

KADASTRAAL BEKEND
Gemeente: RHEDEN
Sectie: G
Nummer: 7550

RENVOOI

- Bebouwingsoppervlak volgens bestemmingsplan buitengebied gemeente Rheden
- Contour kadastrale erfgrns
- V.W.A. vuilwaterafvoer, aansluiten op gemeenteriool
- R.W.A. regenwaterafvoer, infiltreren op eigen terrein
- Gepland bebouwingsoppervlak



BEREKENING OPPERVLAKTE
Oppervlakte bestaand deel (GO): 281 m²
Oppervlakte nieuw deel (GO): 204 m²

Oppervlakte bestaand (BVO): 394 m²
Oppervlakte nieuw (BVO): 273 m²

Oppervlakte bestaand, bebouwd deel kavel (BVO): 202 m²
Oppervlakte nieuw, bebouwd deel kavel (BVO): 95 m²

BEREKENING INHOUD
Bruto inhoud bestaand deel: 1205 m³
Bruto inhoud nieuw deel: 768 m³

PROJECT:
verbouwing woonhuis landgoed 'De Kruishorst'
Brinkweg 36

OPDRACHTGEVER:
Dhr. Th. Jansen
BRINKWEG 36, 6991 JP RHEDEN

OMSCHRIJVING:
SITUATIE

ARCHITECTUUR ■ ENGINEERING ■ BOUWMANAGEMENT			
FASE:	STATUS:	GEWIJZIGD:	MODELLEUR:
TECHNISCH ONTWERP	OMGEVINGSVERGUNNING	A 30-10-2017	TM
SCHAAL:	FORMAAT:	B 13-12-2017	TM
1 : 500	A2	C	F
ARCHITECT:	MODELLEUR:	DATUM:	PROJECTNUMMER:
MdW	TM	9-10-2017	15.106
			TO-00

	Welstandscommissie	
	gemeente	Rheden
	aanvraag	advies
	akkoord Welstand	ja
	akkoord CH	ja
	datum	30 januari 2018
	rayonarchitect	J.N. Pietersma

P A L A Z Z O

Palazzo bv
Postbus 1029 6920 BA Duiven
Ratio 16 6921 RW Duiven
026 319 32 00
duiven@palazzogroep.nl
www.palazzogroep.nl