

**ONTWERPBESLUIT**

IWR

T.a.v. Meneer W. Kunne

Viskweekweg 10

8166 KJ EMST

datum
12 februari 2019**zaaknummer**
630208**uw brief/kenmerk****behandeld door**
Michel van Sommeren**doorkiesnummer**
(026) 49 76 911**bijlage(n)**
div.**onderwerp**
Ontwerp omgevingsvergunning.

Beste meneer Kunne,

Op 7 maart 2018 vroeg u om een omgevingsvergunning voor het vestigen van een wellnessresort op landgoed De Valkenberg: realiseren sauna's, aanleggen parkeerplaats en realiseren natuur op het perceel Arnhemsestraatweg 12 te Rheden. Het besluit op uw aanvraag (uw vergunning) en de bijbehorende gewaarmerkte documenten ontvangt u bij deze brief. In het besluit leest u onze motivering en nadere voorschriften. De belangrijkste punten hieruit hebben wij hier voor u samengevat.

Startmoment

U moet het einde van de bezwaartermijn afwachten voor u gebruik mag maken van de vergunning. Let op: in de aankomende 6 weken kan iemand bezwaar maken tegen de verleende vergunning. Dit kan van invloed zijn op uw vergunning.

Voor de start van de werkzaamheden eerst nog een actie nodig

- U meldt aan ons dat u start met de werkzaamheden.
- Doet u dit uiterlijk 2 werkdagen van tevoren? Dit kan eenvoudig met een email naar bouwtoezicht@rheden.nl. In die email zet u het zaaknummer van de vergunning en de startdatum van de werkzaamheden. Geeft u uw melding liever telefonisch door? Neem dan contact op met ons Klant Contact Centrum, telefoon (026) 49 76 911. Zij zijn bereikbaar op maandag t/m donderdag van 08.30 uur tot 17.00 uur, en op vrijdag tot 12.30 uur;

Belangrijke voorwaarden behorende bij de vergunning

- het bebouwen of gebruiken van de gronden ten behoeve van de nieuwe functies mag uitsluitend plaatsvinden als voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - **Voorafgaand aan de ingebruikname van het wellnessresort dient de parkeerplaats conform het Inrichtingsplan parkeerplaats zoals opgenomen in bijlage 3 van de Ruimtelijke Onderbouwing te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden. De landschappelijke inpassing van de parkeerplaats dient conform het Inrichtingsplan parkeerplaats binnen anderhalf jaar na aanleg van de parkeerplaats gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden;**
 - **Binnen een jaar na de ingebruikname van deze omgevingsvergunning dienen de maatregelen zoals opgenomen in bijlage 5 Toetsing Wet natuurbescherming alsmede in bijlage 8 Compensatie ivm inrit en voetpaden van de Ruimtelijke Onderbouwing uitgevoerd te zijn en waar van toepassing in stand gehouden te worden;**

- **Voorafgaand aan de ingebruikname van deze omgevingsvergunning dient een lichtplan overlegd te worden dat is gebaseerd op de in bijlage 1 van de Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen Visie Landgoed De Valkenberg;**
- **Voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan de achterweide en het entreeplein dient er een inrichtingsplan voor dat terrein overlegd te worden gebaseerd op de in bijlage 1 van de Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen Visie Landgoed De Valkenberg;**
- **Voordat de wadi wordt aangelegd dient een Plan van Eisen worden opgesteld en te worden overlegd.**

U heeft misschien nog meer toestemmingen nodig

- Voor de bouwwerkzaamheden heeft u misschien een container of een kraan nodig. Als u deze op het openbaar gebied plaatst heeft u hiervoor waarschijnlijk een objectvergunning nodig.
- Via deze [link](#) leest u meer hierover. Een objectvergunning vraagt u minimaal 2 weken van tevoren aan.
- U heeft nu een vergunning voor het vestigen van een wellnessresort op landgoed De Valkenberg: realiseren sauna's, aanleggen parkeerplaats en realiseren natuur. Heeft u uw burens nog niet geïnformeerd, dan is het verstandig om dit alsnog te doen voordat u start.

Leges

Bij deze brief u ontvangt ook de factuur voor de vergunning. Deze moet u binnen 30 dagen betalen.

U kunt in beroep gaan als u het niet eens bent met dit besluit

Wilt u in beroep gaan? Dan kunt u binnen zes weken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. In de bijlage bij deze brief leggen we precies uit wat u hiervoor moet doen.

Vragen

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Michel van Sommeren van het team Omgevingsrecht en Veiligheid via telefoonnummer (026) 49 76 425 of per e-mail m.vansommeren@rheden.nl.

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

Michel van Sommeren
Planbegeleider Wabo,
team Omgevingsrecht en Veiligheid.

Datum van verzending: **datum verzending invullen**

BESLUIT

Op 7 maart 2018 ontvingen wij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het vestigen van een wellnessresort op landgoed De Valkenberg: realiseren sauna's, aanleggen parkeerplaats en realiseren natuur op het perceel Arnhemsestraatweg 12 te Rheden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 630208. Het betreft een aanvraag voor de activiteiten:

- A. Bouwen
- B. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (hierna: planologisch strijdig gebruik);
- C. Aanleg (uitvoeren werk of werkzaamheid);
- D. Rijksmonument veranderen;

Hieronder leest u ons besluit op de aanvraag.

Besluit

Wij verlenen een omgevingsvergunning onder voorwaarden (deze staan nader beschreven onder 'Voorschriften') voor het vestigen van een wellnessresort op landgoed De Valkenberg: realiseren sauna's, aanleggen parkeerplaats en realiseren natuur op het perceel Arnhemsestraatweg 12 te Rheden, kadastraal bekend als gemeente Rheden, sectie B, nummer 1506.

Wij verlenen deze vergunning op grond van onderstaande artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- A. 2.1 lid 1 onder a in combinatie met 2.10 Wabo
- B. 2.1 lid 1 onder c in combinatie met 2.12 Wabo
- C. 2.1 lid 1 onder b in combinatie met 2.11 Wabo
- D. 2.1 lid 1 onder f in combinatie met 2.15 Wabo

De bijlage behorende bij het besluit en bijgevoegde gewaarmerkte documenten met zaaknummer 630208 zijn ingelast bij dit besluit, en maken onderdeel uit van dit besluit.

Publicatie

Dit besluit publiceren wij in het weekblad 'Regiobode'.

Afschrift

Een afschrift van dit besluit verzenden wij aan de gemachtigde.

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

Mariëlle van Meegdenburg,
Senior medewerker vergunningverlening,
team Omgevingsrecht en Veiligheid.

Datum van verzending: **datum verzending invullen**

BIJLAGE BEHORENDE BIJ BESLUIT

Procedure

Op de voorbereiding van deze omgevingsvergunning 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. en B. Activiteit bouwen en strijdig gebruik

De activiteiten bouwen en planologisch strijdig gebruik zijn 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. het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied inclusief 1^e Algehele herziening" en "Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en recreatief medegebruik Buitenplaatsen";
7. parkeernota Rheden 2015;
8. de Welstandsnota, Gemeente Rheden;
9. het Mandaatbesluit Rheden 2018.

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. Wij kunnen en moeten de vergunning verlenen als er geen weigeringsgrond is. Hierna gaan wij nader in op de afzonderlijke weigeringsgronden:

a. Bouwbesluit

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

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". Het perceel Arnhemsestraatweg 12 te Rheden heeft deels de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden", deels 'Buitenplaats' (waarbinnen hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra zijn toegestaan) en deels 'Natuur en bosgebied'. Uw aanvraag voldoet niet aan de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels, in het bijzonder artikelen 2.1, 2.2 en 2.6. Volgens de voorschriften zijn binnen de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden', 'Natuur- en bosgebied' en 'Buitenplaats' alleen hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra toegestaan. Het gebruik als wellnesshotel met parkeerplaatsen, een aantal sauna's en een nieuwe natuur past niet binnen de huidige bestemmingen.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag van een activiteit 'bouwen' welke in strijd is met het bestemmingsplan mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo. Een aanvraag om een dergelijke vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

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: planologische kruimelgevallen) 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.

Wij kunnen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 3° van de Wabo een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' verlenen voor het vestigen van een wellnessresort op landgoed De Valkenberg: realiseren sauna's, aanleggen parkeerplaats en realiseren natuur, indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het college is van mening dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt ingegaan op alle omgevingsaspecten. De Ruimtelijke Onderbouwing is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Deze ruimtelijke onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing d.d. 01-02-2019) is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

Belangenafweging

Instemmen met het project levert in onze optiek een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Realiseren van het project 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 zijn wij van mening dat voor het vestigen van een wellnessresort op landgoed De Valkenberg: realiseren sauna's, aanleggen parkeerplaats en realiseren natuur een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' verleend kan worden.

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. De Welstandscommissie toetste uw aanvraag aan de bepalingen van de Welstandsnota van de gemeente Rheden. Het advies van de commissie was op 11 juli 2018 positief. Wij nemen dit advies over. Het advies van de Welstandscommissie is ingelast bij dit besluit en maakt onderdeel uit van dit besluit.

C. Activiteit aanleg

De activiteit 'aanleg (uitvoeren werk of werkzaamheid)' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied inclusief 1° Algehele herziening" en "Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en recreatief medegebruik Buitenplaatsen";
3. de Welstandsnota, Gemeente Rheden;
4. het Mandaatbesluit Rheden 2018.

Motivering

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' spelen de weigeringsgronden uit artikel 2.11 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:

Bestemmingsplan "Landelijk gebied" en "Landelijk gebied, 1e herziening"

Het project is gelegen in de geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied" en is gelegen op gronden met deels de bestemming "Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden", deels 'Natuur en bosgebied' en deels 'Buitenplaats', artikelen 2.1, 2.2 en 2.6. en heeft tevens de aanduidingen "Cultuurhistorisch waardevol gebied" en "Archeologisch onderzoeksgebied".

Volgens de onderstaande artikelen en gronden van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" zijn de op de plankaart aangegeven onder andere bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de landschappelijke, aardwetenschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

- 2.1 onder A, lid 1, sub c (Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden)
- 2.2 onder A, lid 1, sub a (Natuur en bosgebied)
- 2.6 onder A, lid 1, sub d (Buitenplaats)

Volgens artikel 2.1, 2.2 en 2.6 onder E van het bestemmingsplan is op deze gronden voor het aanleggen van werken en werkzaamheden het bepaalde in artikel 3.3, het *Aanlegvergunningstelsel* van toepassing.

Volgens artikel 3.3 lid 1, sub c, en de daarbij behorende tabel is het verboden om zonder een vergunning in de bestemmingen "Agrarisch gebied met Landschappelijke en natuurwaarde", "Natuur en bosgebied" en "Buitenplaats" en in de zones "Cultuurhistorisch waardevol gebied" en "Archeologisch onderzoeksgebied" de nader aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het bebossen of beplanten met houtopstanden;
- het verlagen van de bodem en ophogen en egaliseren van gronden;
- het aanbrengen of verbreden van oppervlakteverhardingen ten behoeve van (erf)ontsluitingswegen en voet- en fietspaden;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van (erf)ontsluitingswegen en voet- en fietspaden

Artikel 3.3 lid 3 van de voorschriften geeft aan dat de vergunning niet wordt verleend:

- a. dan nadat de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische – en/of archeologische, aardwetenschappelijke, landschappelijke, natuurwaarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
- b. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
- c. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke-, natuur-, cultuurhistorische- dan wel monumentale waarden en kwaliteiten onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. dan nadat een deskundig advies van de initiatiefnemer is ontvangen voorzover de gronden zijn gelegen in het Archeologisch aandachtsgebied en Archeologisch onderzoeksgebied;
- e. dan nadat de initiatiefnemer een positief advies heeft verkregen bij de rivierbeheerder en/of het verantwoordelijk waterschap voorzover de gronden zijn gelegen in Waterstaatsdoeleinden;

Bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie Rheden"

Volgens artikel 4.3, lid a (waarde-archeologie 2) van de voorschriften is het verboden om voor het 'uitvoeren van een werk' ter plaatse van de aangewezen gronden zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning onder andere de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren.

Op basis van het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013' is een archeologisch onderzoek nodig als werken en werkzaamheden groter zijn dan 250 m² en er dieper dan 30 cm gegraven wordt. De te realiseren sauna's hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 120 m², waardoor archeologisch onderzoek hiervoor niet nodig is. Voor het realiseren van de wadi wordt er dieper dan 30 cm gegraven over een oppervlak groter dan 250 m². De parkeerplaats wordt groter dan 250 m². Voor deze ingrepen is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De diepte van de bodemingrepen voor de parkeerplaats is bepaald aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 7 van de Ruimtelijke Onderbouwing. Hierin wordt geconcludeerd dat er sprake is van een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische

resten. Vanaf een diepte van 20 - 35 cm onder maaiveld moet rekening gehouden worden met archeologische resten. Voor het realiseren van de parkeerplaats wordt het terrein zodanig opgehoogd, dat de bodem niet wordt geroerd op de diepte waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Bij het aanleggen van de wadi wordt de diepte van 20 - 35 cm onder maaiveld overschreden. Daarvoor is nader onderzoek noodzakelijk. Voordat de wadi wordt aangelegd zal hiervoor een Plan van Eisen worden opgesteld en uitgevoerd.

D. Activiteit rijksmonument veranderen

De activiteit 'rijksmonument veranderen' is getoetst aan:

1. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor);
3. de Erfgoedverordening Rheden 2017;
4. de Erfgoedwet in combinatie met de Monumentenwet 1988;
5. het Mandaatbesluit Rheden 2018.

Motivering

Bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Rijksmonument veranderen' speelt de weigeringsgrond uit artikel 2.15 van de Wabo een grote rol. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Ingevolge artikel 9.1 lid 1 onder a van de erfgoedwet in combinatie met artikel 15 lid 2 van de Monumentenwet 1988 en in combinatie met artikel 23 van de Erfgoedverordening Rheden 2017 is het project voor advies voorgelegd aan de Commissie Cultuurhistorie Rheden. De Commissie Cultuurhistorie heeft op 11 juli 2018 positief geadviseerd. Het uiterlijk, de verandering of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met het belang van de monumentenzorg en de archeologie. Het college ziet geen aanleiding om van dit advies af te wijken. Het advies van de Commissie Cultuurhistorie moet als ingelast bij dit besluit worden beschouwd, en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en na weging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning voor het vestigen van een wellnessresort op landgoed De Valkenberg: realiseren sauna's, aanleggen parkeerplaats en realiseren natuur verleend kan worden.

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.

De gemeenteraad heeft op 26 februari 2019 ingestemd met het door ons voorgelegde ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen. De gemeenteraad heeft daarbij tevens kennis genomen van de bijbehorende stukken.

Op **DATUM INVULLEN** heeft de gemeenteraad besloten om de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Zienswijzen

Het conceptbesluit, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in de Regiobode en in de Staatscourant van 6 maart 2019. Het conceptbesluit heeft van 7 maart 2019 tot en met 17 april 2019 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 afwijking van belangen geleid tot #()# / De ingediende zienswijzen vormen voor ons geen aanleiding om af te zien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voorschriften

Aan deze omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Algemeen

1. u mag voor het einde van de beroepstermijn –van zes weken na bekendmaking van dit besluit– geen gebruik maken van de vergunning. Deze vergunning treedt namelijk pas in werking op de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (artikel 6.1 lid 2 onder a van de Wabo);
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 Team Omgevingsrecht en Veiligheid ter inzage wordt gegeven;
4. het bebouwen of gebruiken van de gronden ten behoeve van de nieuwe functies mag uitsluitend plaatsvinden als voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - **Voorafgaand aan de ingebruikname van het wellnessresort dient de parkeerplaats conform het Inrichtingsplan parkeerplaats zoals opgenomen in bijlage 3 van de Ruimtelijke Onderbouwing te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden. De landschappelijke inpassing van de parkeerplaats dient conform het Inrichtingsplan parkeerplaats binnen anderhalf jaar na aanleg van de parkeerplaats gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden;**
 - **Binnen een jaar na de ingebruikname van deze omgevingsvergunning dienen de maatregelen zoals opgenomen in bijlage 5 Toetsing Wet natuurbescherming alsmede in bijlage 8 Compensatie ivm inrit en voetpaden van de Ruimtelijke Onderbouwing uitgevoerd te zijn en waar van toepassing in stand gehouden te worden;**
 - **Voorafgaand aan de ingebruikname van deze omgevingsvergunning dient een lichtplan overlegd te worden dat is gebaseerd op de in bijlage 1 van de Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen Visie Landgoed De Valkenberg;**
 - **Voor het uitvoeren van de werkzaamheden aan de achterweide en het entreeplein dient er een inrichtingsplan voor dat terrein overlegd te worden gebaseerd op de in bijlage 1 van de Ruimtelijke Onderbouwing opgenomen Visie Landgoed De Valkenberg.**

Activiteit bouwen

5. de houder(ster) van de vergunning geeft de gemeente kennis van:
 - a. het begin van de werkzaamheden ten minste twee dagen tevoren;
 - b. 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;

Activiteit aanleg

6. **Voordat de wadi wordt aangelegd dient een Plan van Eisen worden opgesteld en te worden overlegd;**

Activiteit rijksmonument veranderen

7. aan deze vergunning zijn verbonden de “Standaard uitvoeringsvoorschriften monumenten en rieten daken”, zoals vastgesteld bij b&w-besluit van 24 januari 2011. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd, en worden geacht deel uit te maken van dit besluit.

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 7 maart 2019.

Beroep kan worden aangetekend door (a) belanghebbenden die eerder zienswijzen hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking, (b) belanghebbenden die willen ageren tegen eventuele wijzigingen die ten opzichte van de ontwerpbeschikking 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 ontwerpbeschikking.

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

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

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift 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 op het beroepschrift is beslist. 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 beroep- en/of 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 beroepschrift te worden overgelegd. Voor het behandelen van een beroepschrift/een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Het griffierecht bedraagt € 47,00 voor minder draagkrachtige natuurlijke personen in huurtoeslag- en sociale zekerheidszaken, € 174,00 voor overige natuurlijke personen en € 345,00 voor rechtspersonen (zie artikel 8:41 Algemene wet bestuursrecht).

Mededelingen

1. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken, indien tijdens 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 hebben wij niet gecontroleerd 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 bouwmogelijkheden 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 via info@monumentenwacht-gld.nl.
6. Wilt u overleg of het historische waardevol materiaal is? Neem dan contact op met de erfgoedadviseurs van gemeente via erfgoed@rheden.nl of via (026) 49 76 911.
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):
 - a. gevaarlijk afval, als bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst (Eural; Stcr. 17 augustus 2001; nr. 159, blz 9);
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet-teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.

Voornoemde 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. Voornoemde 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.

BIJLAGE

STANDAARD UITVOERINGSVOORSCHRIFTEN MONUMENTEN EN RIETEN DAKEN ***Vastgesteld bij B&W-besluit van 24 januari 2011***

ALGEMEEN

1. Deze standaard voorschriften voor de uitvoering van de werkzaamheden aan een rijks- of een gemeentelijk monument worden in ieder geval verbonden aan:
 - de vergunning voor het wijzigen van een rijks- of gemeentelijk monument
 - de subsidietoekenning voor een gemeentelijk monument en de
 - beschikking Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding (rijks)Monumenten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).
2. De subsidie wordt alleen verstrekt als de werkzaamheden aan het monument volgens deze voorschriften zijn/ worden uitgevoerd. Er kunnen zich situaties voordoen waarbij twijfel ontstaat of een voorschrift wel of niet kan, of moet worden uitgevoerd. Het kan hierbij gaan over het toe te passen materiaal, de toepassing van technieken, de vraag of er sprake is van wel of geen historisch juiste detaillering of vormgeving. Indien dit het geval is dient u vooraf contact op te nemen met de uitvoerend ambtenaar monumentenzorg van de afdeling Ruimte van de gemeente Rheden (verder in deze voorwaarden te noemen: uitvoerend ambtenaar monumentenzorg)
3. Indien in de toekenning van de subsidie niet is vastgelegd dat zal worden ingestemd met afwijking van een voorwaarde, zal in elke situatie deze subsidie worden verlaagd of ingetrokken ook al is de afwijking achteraf bezien redelijk acceptabel.
4. Alle te vervangen onderdelen of constructies dienen overeenkomstig bestaande, historisch juiste vormgeving en detaillering te worden uitgevoerd.
5. Alle te vervangen onderdelen of constructies dienen met behulp van bestaande, historisch juiste materialen en technieken te worden vervaardigd en afgewerkt.
6. Toe te voegen elementen ten behoeve van geriefs- of functieverbetering dienen op een zodanige wijze te worden ingepast dat dit geen consequenties heeft voor de historische vormgeving of detaillering (bijvoorbeeld isolatie t.b.v. warmte en geluid, beschermende beglazing, ventilatie etc.).
7. Alle bij de voorbereiding, planvorming, uitvoering en controle van onderhouds- en restauratiewerkzaamheden betrokken partijen (eigenaar, architecten, opzichters, aannemers, uitvoerders, onderaannemers, ambtenaren bouw- en woningtoezicht etc.) dienen, voordat met de werkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, van deze uitvoeringsvoorschriften op de hoogte te worden gebracht. Dit dient desgewenst schriftelijk door subsidieaanvrager te worden aangetoond.
8. Het verdient aanbeveling bij de aanwezigheid van waardevolle muurplanten, vleermuizen en/of kerkuilen contact op te nemen met het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Directie Oost te Deventer.

METSELWERK, VOEGWERK EN PLEISTERWERK

1. Gevelreiniging is niet toegestaan. Onder gevelreiniging wordt onder meer verstaan: stralen met grit, zand en water en het reinigen met behulp van chemische middelen.
2. Het hydrofoberen en impregneren van gevels is niet toegestaan.
3. Het toepassen van steenverstevigingsmiddelen is niet toegestaan.
4. Het inboeten van het metselwerk dient met bijpassende steen te geschieden, lettend op kleur, hardheid en afmeting. Inboetwerk dient in het bestaande metselverband te worden uitgevoerd.
5. Nieuw voegwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste voegwerk.
6. Ter hoogte van het maaiveld dient het voegwerk tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
7. De voegen dienen in verband met een goede hechting van de voegspecie zodanig te worden uitgehakt dat de voeg voldoende massa heeft. Als richtlijn kan worden

aangehouden een verhouding van voegdikte staat tot voegdiepte is als 1 staat tot 2.

8. Het uithakken van voegen dient uitsluitend met de hand, of indien pneumatisch, met een fijne beitel te geschieden. Het uitslijpen van de voegen is in verband met mogelijke beschadiging van de steen slechts toegestaan met gebruikmaking van een zo klein mogelijke slijptol, voorzien van een afzuiging.
9. Bij uithakken van bestaand voegwerk mogen smalle stootvoegen niet worden verbreed; het zogenaamd ophakken van stootvoegen is niet toegestaan.
10. Een monster van het nieuwe voegwerk dient voorafgaand aan het integraal uithakken van de gevel(s) ter goedkeuring te worden gemeld bij de gemeentelijke monumenteninspecteur.
11. Nieuw pleisterwerk dient in samenstelling, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste pleisterwerk.
12. Het pleisterwerk dient ter hoogte van het maaiveld tot ten minste 30 cm beneden het maaiveld te worden nagezien, hersteld of vernieuwd.
13. De samenstelling van het pleisterwerk dient aan de hardheid van de onderliggende steen te zijn aangepast.

TIMMERWERK

1. De te vervangen houten onderdelen dienen op historisch verantwoorde wijze te worden uitgevoerd, waarbij de bestaande detaillering en vormgeving, indien juist, als uitgangspunt dient.
2. De te vervangen houten onderdelen moeten dezelfde zwaarte en profilering krijgen als de bestaande. De vervangen houten onderdelen dienen ter controle te worden bewaard tot de subsidie is vastgesteld.
3. Het houtwerk dat in aanraking komt met metselwerk dient tweemaal in lijvige menie of grondverf te worden gezet.
4. De toe te passen houtsoorten dienen overeenkomstig het bestaande werk te zijn.
5. Toepassing van multiplex, kunststof, kunststofverlijmden vezelplaten en hiermee vergelijkbare plaatmaterialen ten behoeve van herstel van dakgoten, windveren, dekplanken, gevel- en dakbeschietingen is niet toegestaan.
6. Gaten in houten gootbodems ten behoeve van zinken of koperen gootbekleding dienen 0,5 cm wijder dan de betreffende tapeinden te zijn.

SCHILDERWERK

1. Nieuw schilderwerk dient ten aanzien van systeem, kleur en uitvoering overeen te komen met het bestaande, historisch juiste schilderwerk.
2. Het is niet toegestaan schilderwerk uit te voeren in de periode eind oktober tot eind maart, dit in verband met de overwegend heersende weersomstandigheden. In deze periode mag het houtwerk wel in de grondverf worden gezet.
3. Het verwijderen van oude verflagen mag niet door middel van afbranden geschieden (krachtens het Brandveiligheidsbesluit bijzondere gebouwen). Het verwijderen van oude verflagen door middel van hete lucht (föhnen) is wel toegestaan.
4. Het schilderen van pleisterwerk of natuursteen dient uitsluitend met een glad opdrogende verf te geschieden. In verband met de waterhuishouding in de constructie dient het verfsysteem aan het over te schilderen type pleisterwerk of natuursteen te worden aangepast.
5. Afkitten van naden en kieren in geveltimmerwerk: deze dienen opgevuld en strak te worden afgewerkt met een 2-componenten vulmiddel. Naden tussen kozijnen en metselwerk of tussen kozijnen en natuursteen mogen niet worden afgedicht met behulp van PUR-schuim of kit.

ZINKWERK, KOPERWERK EN LOODWERK

1. Bevestiging van lood- en zinkbekleding dient zodanig te geschieden dat het materiaal volledig vrij kan werken.
2. Tapeinden van zinken, koperen en loden goten dienen 100 mm langer dan de dikte van het totale houtpakket van de bakgoot ter plaatse te zijn.
3. De hemelwaterafvoeren dienen in zink, koper of lood te worden uitgevoerd. Waar nodig is de toepassing van gietijzeren of gietstalen ondereinden toegestaan.
4. Toepassing van PVC is niet toegestaan, met uitzondering van ondergrondse aansluitingen op het riool.
5. Sprongen of verzetten in hemelwaterafvoeren dienen door middel van gesoldeerde valse verstekken te worden geformuleerd. Gebogen standaard hulpstukken mogen niet worden toegepast.

ZINK

6. Het zinkwerk dient in de dikte 1,1 mm (STZ 16) te worden uitgevoerd. Indien nodig in verband met de lengte dient het zink in de bakgoten van een broek- of rekstuk te worden voorzien.
7. Het zink in de kilgoten dient in meterstukken, aan de bovenzijde vernageld en aan de zijkanten voorzien van een felsnaad te worden uitgevoerd.
8. Nieuw zink mag niet aan oud zink worden gesoldeerd.
9. De hemelwaterafvoeren in zink dienen in de dikte 0,8 mm (STZ 14), met opgesoldeerde wrongen, opgehangen aan beugels en vrij van de muur te worden uitgevoerd.

KOPER

10. Koperen goten dienen volgens de methode beschreven in het info-blad "Koperen goten" van de Monumentenwacht Gelderland te worden uitgevoerd.

LOOD

11. Het loodwerk dient in minimaal 20 kg/m², uitsluitend met koper vernageld te worden uitgevoerd. Het gebruik van gegalvaniseerde nagels is niet toegestaan.
12. Het loodwerk dient ter plaatse van muuraansluitingen door middel van loodproppen in voldoende diep uitgehakte of uitgeslepen voegen (3 cm diep) te worden vastgezet en daarna te worden afgevoegd.
13. Alle aansluitingen op schoorstenen e.d. dienen door middel van muurlood en loketten te worden uitgevoerd in lood zwaar 20 kg/m⁵ (NHL 20) en met loodproppen in voldoende diep uitgehakte of uitgeslepen voegen (3 cm) te worden vastgezet en daarna te worden afgevoegd.
14. Het lood op hoekkepers en nokken dient in minimaal 25 kg/m² (NHL 25), in meterstukken met gefelste naden te worden uitgevoerd. Op iedere felsnaad dient een klang ter bevestiging te worden aangebracht. Ieder stuk lood dient slechts in het midden te worden vernageld met koperen nagels. Eventueel zichtbare koperen nagels dienen met trotseerloodjes te worden afgedekt.

DAKDEKKERSWERK

DAKPANNEN

1. Bij inboeten en vernieuwen van panbedekking dienen nieuw aan te brengen pannen in vorm, type en kleur overeen te komen met de oorspronkelijke, historisch juiste pannen.
2. Toepassing van betonpannen is niet toegestaan. Het dak dient met keramische dakpannen te worden gelegd. De toepassing van Oudhollandse pannen dient in samenhang met DRAKA-ventifolie te geschieden. De folie dient bij dakdoorbrekingen en opgaand muurwerk voldoende te worden opgezet. Bij voorkeur dienen oude (gebruikte) pannen in plaats van nieuw gebakken pannen te worden toegepast.
3. Alle aan te brengen keramische dakpannen dienen met de bij de pansoort behorende hulpstukken te worden toegepast.
4. De nok- en hoekkepervorsten dienen met behulp van een gewapende kalkspecie te worden aangebracht. De mortel kan, indien nodig, iets worden bijgekleurd.
5. De eventueel toe te passen panhaken en -klemmen dienen in roestvast staal te zijn uitgevoerd.

LEIEN

1. Bij inboeten en vernieuwen van leibedekking dienen de nieuw aan te brengen leien in kleur, afmeting en vorm, alsmede ten aanzien van de wijze waarop het dak wordt gedekt, overeen te komen met de bestaande, historisch juiste leidekking.
2. De leien mogen uitsluitend met koper worden vernageld of met roestvast stalen leihaken (type 316) bevestigd.
3. De levering van leien dient te geschieden onder verlening van een bewijs van herkomst en garantie van kwaliteit en dikte, af te geven door de groeve.
4. De toe te passen leien moeten vrij zijn van breuk, insluitingen, schadelijke verbindingen zoals kalk, ijzer, zwavel en bitumineuze verbindingen.

RIET

1. De werkzaamheden dienen conform de richtlijnen van de Rietdekkersfederatie te worden uitgevoerd.
2. Het rietdekkerswerk dient met inlands riet te worden uitgevoerd.
3. Het rietwerk dient met dun eenjarig riet met een frisgele kleur en een sterke, harde dikwandige stengel, behoudens een zeer dunne spreilaag van dikker en langer riet, te worden uitgevoerd. De in de bossen aanwezige doelen dienen zo veel mogelijk te worden verwijderd.
4. Bij het dekken van het riet dient gebruik gemaakt te worden van spandraad nr. 6 in roestvast staal of dubbel gegalvaniseerd. Binddraad nr. 18 in roestvast staal; gegalvaniseerd draad hiervoor is niet toegestaan. Traditionele bindmethoden met wilgentenen zijn tevens toegestaan.
5. Voor zover herstelwerk aan de dakconstructie plaatsvindt, waar rondhout zit of heeft gezeten, moet ook weer rondhout worden toegepast. Doorsneden in het algemeen 100 mm, h.o.h. 75 cm.
6. Bij killen mogen geen zinken goten worden toegepast, doch het riet moet steeds in de killen worden doorgedekt.
7. Rietvorsten dienen in een met paarden- of varkenshaar gewapende kalkspecie te worden gelegd. De wijze van nokafwerking dient in materiaal, vorm en kleur overeen te komen met de oorspronkelijke en historisch juiste nokafwerking.

NATUURSTEEN

1. Het toe te passen natuursteen dient op ambachtelijke wijze door middel van hakken, frijnen e.d. te zijn verwerkt.
2. De te vervangen natuursteenonderdelen of -constructies dienen overeenkomstig bestaande, historisch juiste detaillering te worden uitgevoerd. Vervangen onderdelen dienen ter controle te worden bewaard tot de subsidie is vastgesteld.
3. Natuursteenreiniging is niet toegestaan.
4. Het impregneren en toepassen van steenverstevigingsmiddelen ten behoeve van gevels, gevelelementen en ornamenten is niet toegestaan.

DIVERSEN

GLAS

1. Het glaswerk dient in enkel glas (in stopverf gezet) en in principe zonder gebruikmaking van glaslatten te worden uitgevoerd.
2. Glaslatten mogen slechts worden toegepast in situaties waar dit historisch juist is. Ten aanzien van de detaillering van glaslatten wordt verwezen naar de voorschriften 2.1 en 2.2.

SMEEDIJZER

3. Bij onderhoud of herstel van smeedijzeren onderdelen zoals tuinhekken, gevelankers en ander siersmeedwerk dient al het ijzerwerk volledig van oude verflagen en roest te worden ontdaan.
4. Bij demonteren van tuinhekken dienen de hoofdstaanders te blijven staan in de voetsmuur. Afslijpen en later weer aanlassen van deze hoofdstaanders is niet toegestaan.

HANG- EN SLUITWERK

5. Het hang- en sluitwerk van ramen, deuren en luiken dient overeenkomstig bestaande (oorspronkelijke) modellen te worden uitgevoerd.

HOUTAANTASTERS

6. De houtaantasterbestrijding dient met een middel op basis van permethroïden en conform de norm NEN 3252 te worden uitgevoerd. Alvorens tot bestrijding wordt overgegaan, moeten eerst de ruimte en de constructies goed stofvrij worden gemaakt.
7. Bij toepassing van injectoren ter bestrijding van houtaantasters dient vooraf op het kapplan of op de spanttekeningen het aantal en de plaats van de injectoren te worden aangegeven. Dit kapplan of eventuele tekeningen dienen vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het gemeentebestuur.
8. Het uitvoerend bedrijf moet na uitvoering van de bestrijding een schriftelijke garantie van ten minste vijf jaar afgeven; dit in verband met de cyclustijd van de larven.
1. Van het uitvoerend bedrijf dient te worden verlangd dat deze bij de toegang tot de behandelde ruimten of kappen een plaat bevestigt met daarop de datum van de bespuiting, het toegepaste middel, de garantietermijn en de naam van het bedrijf dat de bestrijding heeft uitgevoerd.



Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
10 januari 2019

agendapunt
Circ.

bijlage(n) ter inzage
9

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
12 februari 2019

agendapunt

raadsvergadering
26 februari 2019

agendapunt

onderwerp

Ontwerp'verklaring van geen bedenkingen' t.a.v. de vestiging wellnesshotel Landgoed De Valkenberg.

INHOUD VOORSTEL

De raad voorstellen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de vestiging van een wellnesshotel en de bouw van bijbehorende sauna's, met bijbehorend parkeerterrein op het Landgoed De Valkenberg.

1 Wat is de aanleiding?

Voor Landgoed De Valkenberg te Rheden heeft zich een nieuwe eigenaar gemeld die op het landgoed een wellnesshotel wil vestigen. Het gaat om een wellnesshotel in het hoogste marktsegment. Initiatiefnemer is IWR, het moederbedrijf van wellnessresorts als de Veluwebron en de Zwaluwhoeve.

Het plan dat is ingediend richt zich niet alleen op het landhuis zelf, maar op het gehele Landgoed De Valkenberg. Zowel het landhuis als het omliggende park zijn rijksmonument en liggen in beschermd natuurgebied. Een deel van de gewenste aanpassingen aan het landgoed past niet in het geldende bestemmingsplan.

Het plan voorziet op hoofdlijnen in het volgende:

- Uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden voor wellness.
- Herstel en verbetering van het landhuis.
- Herstel en verbetering van het omliggende park.
- Plaatsing vrijstaande sauna's in het park aan de achterzijde.
- Vergroting en concentratie van de parkeercapaciteit nabij de ingang van het landgoed.
- De aanleg van nieuwe natuur.

De afwijking van het bestemmingsplan zal vorm krijgen via een 'omgevingsvergunning buitenplanse afwijking', ook wel Wabo-projectbesluit genoemd. Voor deze procedure moet de gemeenteraad allereerst een ontwerp'verklaring van geen bedenkingen' afgeven.

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

Het plan is getoetst aan het ruimtelijk beleid en daarnaast is met name het beleid op het gebied van erfgoed van belang.

Geldend beleid

De beleidsvisie van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied geeft aan dat bij een landgoed nieuwe functies als economische drager kunnen worden toegestaan.

De bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten zijn bepalend voor welke activiteiten kunnen worden toegestaan.

In de Erfgoednota (2017) wordt onder andere aangegeven dat wij ons erfgoed willen inzetten als (hulp)motor om onze economische doelen te bereiken. Dit doen wij onder andere door in te zetten op functieverandering en herbestemming, met behoud van de belangrijkste historische karakteristieken. In de nota wordt betoogd dat behoud van erfgoed niet zonder ontwikkeling kan en een goede economische functie de beste garantie is voor het behoud van erfgoed.

Het plan is verder getoetst aan wetgeving en beleid op het gebied van bodem, milieu, cultuurhistorie, landschap, stedenbouw, natuur en verkeer. Hierbij zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, die in dit stadium tot een afwijzing van het plan zou moeten leiden. Wel moet het plan nog op enkele punten worden aangevuld en uitgewerkt.

Toetsing

Met de nieuwe functie, en de wijze waarop daaraan door de nieuwe eigenaar invulling zal worden gegeven, is een ambitie voor De Valkenberg gepresenteerd die naar verwachting zeker geen aantasting zal opleveren voor het landhuis. Integendeel: de cultuurhistorische waarden van het park zullen worden hersteld daar waar deze nu nog zijn aangetast. Waar sprake is van toevoegingen, zoals de sauna's, worden deze op een goede wijze ingepast in de historische en landschappelijke context.

Ook voor de aan te leggen parkeervoorziening is zorgvuldig onderzocht wat hiervoor de beste locatie kan zijn. De parkeerplaatsen worden aan het oog onttrokken door de ligging en de inpassing met groen. Door de parkeerplaats op één locatie te centreren wordt voorkomen dat (zoals in de huidige situatie) de auto's verspreid over het terrein worden geparkeerd.

Op basis van de overgelegde informatie is de verwachting dat hier sprake is van een sterke economische drager, waarmee een duurzame instandhouding van het monument wordt bevorderd.

Gezien de ligging in Natura-2000 en in (de door de provincie aangewezen) Groene Ontwikkelingszone is uitgebreid natuuronderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot aanpassingen aan het plan. Met de uitvoering van het plan als geheel worden de natuurwaarden niet aangetast en worden deze daar waar mogelijk versterkt.

Ook uit de toetsing aan overige wetgeving en beleid (zoals verkeer, milieu, bodem) zijn geen belemmeringen naar voren gekomen om aan het plan mee te werken.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de ontwikkeling past in het geldende beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en erfgoed. Het plan is zorgvuldig vormgegeven, waarbij op een goede manier rekening is gehouden met de bestaande kwaliteiten op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. Om deze redenen willen wij in principe aan het plan meewerken.

3 Wat willen wij bereiken?

Van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied afwijken zodat het mogelijk wordt op Landgoed De Valkenberg een wellnesshotel te realiseren.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

De medewerking zal in het voorliggende geval worden verleend door middel van een 'omgevingsvergunning buitenplanse afwijking' als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit wordt ook wel een Wabo-projectbesluit genoemd. In feite komt dat erop neer dat de gemeenteraad het college machtigt om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. De procedure is deels vergelijkbaar met een herziening van het bestemmingsplan, maar heeft enkele voordelen ten aanzien van de doorlooptijd.

Ter motivatie van deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Daarbij is het een vereiste dat de gemeenteraad heeft verklaard, dat deze geen bedenkingen heeft tegen het verlenen van omgevingsvergunning.

Voordat de definitieve omgevingsvergunning en de definitieve verklaring van geen bedenkingen kunnen worden verleend/afgegeven, moeten alle stukken als ontwerp ter inzage worden gelegd. Dat houdt in de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken, de ontwerpomgevingsvergunning van het college en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad.

Op de stukken kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna volgt een tweede terinzagelegging van alle stukken in definitieve vorm. Ook de definitieve verklaring van geen bedenkingen valt daaronder. Deze moet wederom afgegeven worden door de raad. Door recente jurisprudentie kan dit niet meer worden gedelegeerd aan het college. Verder wordt naar initiatiefnemer ter ondertekening een planschadeovereenkomst gezonden. Hierin is afgesproken dat eventueel te vergoeden planschade als gevolg van de vergunning, voor rekening van initiatiefnemer komt.

5 Wat gaat het kosten?

Voor de gemeente zijn er geen kosten. De procedurekosten worden gedekt door de leges. Overige kosten worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

6 Wat zijn de risico's?

Er worden op dit moment geen concrete risico's verwacht. In het kader van de verdere procedure kan blijken dat het plan vanwege bijvoorbeeld wettelijke, beleidsmatige of politieke belemmeringen niet haalbaar blijkt of alleen in gewijzigde vorm kan doorgaan.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Initiatiefnemer heeft op een informatieavond de omwonenden uitgebreid geïnformeerd. De sfeer op deze avond was positief. Met enkele bewoners is initiatiefnemer nog apart in overleg getreden en naar aanleiding van deze gesprekken is het plan op enkele onderdelen aangepast.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Initiatiefnemer informeert de belanghebbenden actief. Vanuit de gemeente worden belanghebbenden geïnformeerd via de gebruikelijke kanalen.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Niet van toepassing.

De Steeg, 10 januari 2019

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Hans Kettelerij,
secretaris.



Raadsvergadering
26 februari 2019

Agendapunt 7
DR

Gewijzigd exemplaar d.d. 14 februari 2019

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 januari 2018;

gelet op het bepaalde van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en in het bijzonder op artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

gelet op de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

overwegende;

dat een aanvraag om omgevingsvergunning is ingekomen voor het afwijken van het bestemmingsplan Landelijk gebied voor het gebruik van Landgoed De Valkenberg te Rheden als wellnessresort inclusief de aanleg van een bijbehorend parkeerterrein en de bouw van enkele bijbehorende gebouwen (sauna's);

dat een ruimtelijke onderbouwing ter motivatie van de aanvraag is ingekomen genaamd 'Ruimtelijke onderbouwing Landgoed De Valkenberg Gemeente Rheden' gedateerd december 2018;

dat het verlenen van bedoelde 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 het besluit om een verklaring van geen bedenkingen af te geven tezamen met het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor zienswijzen ter inzage moet worden gelegd gedurende 6 weken;

dat de raad na bedoelde terinzagelegging dient te besluiten over het definitief afgeven van de verklaring van geen bedenkingen;

Raadsvergadering
26 februari 2019

Agendapunt 7
DR

b e s l u i t :

een ontwerpverklaring van geen bedenkingen **ter inzage te leggen conform bijgevoegd conceptraadsbesluit (bijlage 1a)** voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' ten behoeve van het gebruik van Landgoed De Valkenberg te Rheden als wellnessresort inclusief de aanleg van een bijbehorend parkeerterrein en de bouw van enkele bijbehorende gebouwen (sauna's);

De Steeg, 26 februari 2019

De raad voornoemd,

voorzitter.


griffier.



Raadsvergadering
26 februari 2019

Agendapunt
DR

Bijlage 1a

Conceptraadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 januari 2018;

gelet op het bepaalde van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en in het bijzonder op artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

gelet op de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

overwegende;

dat een aanvraag om omgevingsvergunning is ingekomen voor het afwijken van het bestemmingsplan Landelijk gebied voor het gebruik van Landgoed De Valkenberg te Rheden als wellnessresort inclusief de aanleg van een bijbehorend parkeerterrein en de bouw van enkele bijbehorende gebouwen (sauna's);

dat een ruimtelijke onderbouwing ter motivatie van de aanvraag is ingekomen genaamd 'Ruimtelijke onderbouwing Landgoed De Valkenberg Gemeente Rheden' gedateerd december 2018;

dat het verlenen van bedoelde 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 met het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen gedurende 6 weken;

dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend welke wel/niet hebben geleid tot wijzigingen in de aanvraag;

Raadsvergadering
26 februari 2019

Agendapunt
DR

b e s l u i t :

- a een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' ten behoeve van het gebruik van Landgoed De Valkenberg te Rheden als wellnessresort inclusief de aanleg van een bijbehorend parkeerterrein en de bouw van enkele bijbehorende gebouwen (sauna's);
- b geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 26 februari 2019

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.