



Raadsvergadering
23 september 2014

Agendapunt 12
RU

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 juli 2014;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in een aanpassing van het geldende bestemmingsplan om het bouwvlak aan de oostzijde beperkt te vergroten waardoor het nieuwe geprojecteerde woongebouw er binnen past, de maximale bouwhoogte te verhogen van 7 naar 9 meter en de maximaal toegestane bebouwing te verhogen van 1.600 m² naar 2.000 m². Daarnaast wordt het toegestane gebruik gewijzigd waardoor zorgwoningen zijn toegestaan;

dat het ontwerpbestemmingsplan Laag-Soeren, locatie Harderwijkerweg 27-29, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLS5-ON01, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 15 mei 2014 gedurende 6 weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen naar voren zijn gebracht;

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

dat bij besluit van 7 juli 2014 hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zijn vastgesteld voor Harderwijkerweg 27-29 te Laag-Soeren;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat het plan geen bouwplan is als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro juncto artikel 6.2.1 Bro;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPLS5-VA01;

b e s l u i t :

- a in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals verwoord in de Zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage I bij dit raadsbesluit en niet tegemoet te komen aan de zienswijzen zoals opgenomen in de Zienswijzennota;
- b 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.BPLS5-VA01;

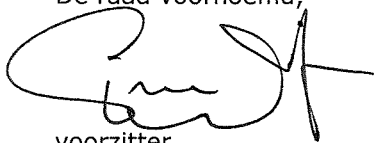
Raadsvergadering
23 september 2014

Agendapunt 12
RU

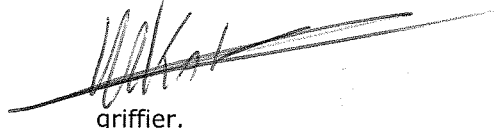
- c met inachtneming van het hiervoor gestelde langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan Laag-Soeren, locatie Harderwijkerweg 27-29, met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLS5-VA01;
- d geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 23 september 2014

De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.

BILAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag Soeren, locatie Harderwijkweg 27-29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1	De heer en mevrouw Nieuwland, Harderwijkweg 44, 6957 AE Laag-Soeren (24 mei 2014, ingekomen 26 mei 2014)	
1a	Door de omvang van het gebouw vervalt het open karakter wat nu Schreuderhuizen heeft. Komende vanuit richting Eerbeek ziet men het Sprengenhuis door het park verschijnen. Dit zal dan verdwijnen omdat het gebouw ver naar voren staat getekend. Vanuit richting Dieren rijdt men zo langs het Sprengenhuis heen. Het eerste wat dan opvalt is het gebouw van Schreuderhuizen. Aangezien het Sprengenhuis een belangrijke schakel is in de samenleving binnen het dorp, wordt het als jammer ervaren dat dit gebouw niet meer in het zicht staat.	Op basis van het vigerend bestemmingsplan Laag-Soeren is het reeds mogelijk om bebouwing op te richten op het open gebied tussen de noordoostelijk gelegen bebouwing van Schreuderhuizen en het Sprengenhuis. Het open karakter dat men ervaart is niet specifiek in het bestemmingsplan geregeld. Zolang voldaan wordt aan het maximum bebouwingspercentage is het mogelijk om binnen het bouwvlak bebouwing op te richten. Aangezien dit maximale bebouwingsoppervlak uiteindelijk vertaald zal worden in vier solitaire bouwvolumes die op royale afstand van elkaar zijn gelegen is verdere verlichting op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk. Daarnaast is het van belang dat het bouwvlak waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden op een afstand van circa 19 meter tot de oostelijke perceelsgrens (grens met de Harderwijkweg) is gelegen. Voor een gedeelte wordt de voorste bouwgreus richting de Harderwijkweg opgeschoven (circa 3 meter), waardoor de afstand tot de openbare weg circa 16 meter bedraagt. Er blijft nog een ruim bemeten voorterrein over. Het Sprengenhuis staat voorts minder prominent in het straatbeeld. De teruggelegen situering van het Sprengenhuis (op circa 25 tot 30 meter van de openbare weg) biedt ruimte voor een uitsparing in het bebouwingslint van overwegend woonbebouwing langs de Harderwijkweg. Hierdoor ontstaat een pleinruimte in de bebouwingsstructuur. Juist de situering van

BILLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag Soeren, locatie Harderwijkerweg 27-29

Nr.	Korte inhoud zienswijze
	Overwegingen gemeenteraad

het Sprengenhus en het plein markeren deze plek in het dorp die recht doet aan het belang van deze maatschappelijke voorziening in het dorp.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

- 1b De hoogte van 9 meter wordt als te hoog ervaren. Het klopt dat er huizen in de omgeving staan die hoger zijn dan 7 meter, maar deze gebouwen zijn zeker geen 9 meter hoog. De gebouwen van Schreuderhuizen mogen maar 7 meter hoog zijn. Als het nieuwe gebouw 9 meter hoog wordt, past dit niet binnen het karakter van de omgeving.

De woningen aan de overzijde van de Harderwijkerweg, Harderwijkerweg 34 tot en met 52 mogen allen een bouwhoogte hebben van 9 meter. Dat geldt ook voor de woningen die direct aansluitend en ten noorden van Schreuderhuizen zijn gelegen, Harderwijkerweg 29a tot en met 33. Aansluitend aan en direct ten zuiden van Schreuderhuizen is het Sprengenhus en de school gelegen. Beiden mogen een bouwhoogte van maximaal 9 m hebben. Ook de woningen welke daar aansluiten (Harderwijkerweg 2 tot en met 19) mogen een bouwhoogte van 9 m hebben. Café-restaurant De Harmonie aan de Harderwijkerweg 35 mag een maximale bouwhoogte van 10 hebben. Alle aansluitende gebouwen mogen derhalve gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 9 meter. De bouwhoogte van omliggende gebouwen varieert tussen 7 en 10 meter hoog. Een hoogte van 9 meter past derhalve goed binnen het karakter van de omgeving. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 2b.

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag Soeren, locatie Harderwijkerweg 27-29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
2	J.H. Lubberding, Harderwijkerweg 42, 6957 AE Laag-Soeren (17 juni 2014, ingekomen 23 juni 2014)	
2a	Er wordt bezwaar gemaakt tegen het beperkt vergroten van het bouwvlak aan de oostzijde. De aard en het karakter van dit woongebouw op dit bouwvlak contrasteert in sterke mate met de huidige open structuur van het terrein. De exacte maatvoering met betrekking tot het verplaatsen van dit bouwvlak ontbreekt zodat niet na te gaan is of men binnen de grens van 1 meter blijft of niet. Door het naar voren halen van het bouwvlak komt men verder in conflict met de open structuur die door de aanleg van de straatboulevard en de gepleegde nieuwbouw is ontstaan.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1a. Het bouwvlak komt gedeeltelijk circa 3 meter naar voren te liggen. Overigens is op de papieren verbeelding van het bestemmingsplan welke ter inzage heeft gelegen een maatbalk opgenomen en kan men op de verbeelding van het digitale bestemmingsplan op de website www.ruimtelijkeplannen.nl gebruik maken van de meetfunctie.
2b	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de maximale nokhoogte van 9 meter. Dit contrasteert met de huidige kleinschalige bebouwing met een open structuur, passend in de landelijke kenmerken van het dorp Laag-Soeren. Er kan niet gesteld worden dat een hogere hoogte dan 7 meter beter aansluit bij de maximale hoogte van 9 meter van de gebouwen in de omgeving. Er wordt niet expliciet aangegeven welke gebouwen hiermee bedoeld zijn. Het sprengenhuis wordt als bepalend element aan het zicht onttrokken.	Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1b. Enkele gebouwen in de directe omgeving welke hoger zijn dan 7 meter zijn: Harderwijkerweg 19 (bouwhoogte 8 m), Harderwijkerweg 21-23 (bouwhoogte 10,50 m), Harderwijkerweg 23a, 23b, 23c, 23d (bouwhoogte 10,50 m), Harderwijkerweg 29a en 29b (bouwhoogte 9 m), Café-restaurant De Harmonie aan Harderwijkerweg 35 (bouwhoogte 9,60 m), Harderwijkerweg 42 (bouwhoogte 7,80 m), Harderwijkerweg 44 (bouwhoogte 7,40 m), Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

BILAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag Soeren, locatie Harderwijkerweg 27-29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
2c	Het is merkwaardig dat in de toelichting wordt gesuggereerd dat de weergegeven situatie een indicatieve weergave betreft en dat het werkelijke plan nog dient te worden uitgewerkt en dat het er anders kan komen uit te zien	De tekening op pagina 12 van de toelichting geeft de huidige en gewenste situatie weer. Het betreft een indicatieve tekening omdat er nog geen aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Zodra er een omgevingsvergunning is verleend is pas exact te zien hoe de bebouwing er uit komt te zien. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
2d	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de verhoging van de maximaal toegestane bebouwing. De overschrijding van 1600 m ² naar 2000 m ² is exorbitant hoog te noemen en voldoet niet aan de in het verleden gestelde 10% afwijkingsnorm waarvoor ontheffing verleend kon worden. Door vergroting van het bouwoppervlak neemt ook het bouwvolume toe en daarmee de bezettingsgraad van het geheel qua bewoners. Het groene, kleinschalige karakter van Laag-Soeren en de traditionele bebouwing die kenmerkend is voor dit dorp wordt op de voorgestelde wijze ernstig geweld aangedaan mede gelet op de voorgestelde nokhoogte van 9 meter.	Er is hier geen sprake van een afwijkingsbesluit om met 10% af te kunnen wijken van de opgenomen maten. Er is sprake van een nieuw bestemmingsplan. Er geldt dan ook geen maximum van 10% waarmee maten verhoogd kunnen worden. Een verhoging van de maximale oppervlakte van 1.600 naar 2.000 m ² is gezien de grootte van het perceel (zo'n 13.000 m ²) en het feit dat de bebouwing ruim van de Harderwijkerweg af is gelegen, stedenbouwkundig acceptabel binnen de ruimtelijke structuur van het dorp en wordt er geen afbreuk gedaan aan het karakter van het gebied. Het is juist dat de bezettingsgraad toe kan nemen met zo'n 25%. Het karakter van Laag-Soeren wordt hiermee niet aangetast. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
2e	Het terrein grenst aan het beschermd dorpsgezicht van Laag-Soeren. In de toelichting wordt voorbijgegaan aan dit feit omdat dit beschermde dorpsgezicht nog in de aanwijzingsprocedure zit en daarmee nog geen monumentenstatus heeft. Er mag verwacht worden dat hier wel rekening mee wordt gehouden.	Het plangebied maakt geen deel uit van beschermd dorpsgezicht. Het grenst aan beschermd dorpsgezicht. Dat zit inmiddels niet meer in de aanwijzingsfase maar is bij besluit van 20 maart 2013 als zodanig aangewezen. De toelichting is hier op aangepast. Er kan niet geëist worden

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag Soeren, locatie Harderwijkerweg 27-29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
2f	Door de aard en wijze van de nieuwbouw gaat de open structuur van het terrein en mede daardoor het dorpsgezicht verloren.	dat rekening gehouden wordt met een beschermd dorpsgezicht wat niet op de betreffende locatie van toepassing is. De verruiming van de bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan ter plaatse voorziet, komt voort uit de behoefte om extra bouwvolume in het Schreuderhuizencomplex op te nemen aan de zijde van de Harderwijkerweg. Dit gedeelte van het perceel grenst niet aan het gebied waar een beschermde status voor geldt. Voorts wordt een uiteindelijk bouwplan in het kader van de omgevingsvergunning getoetst op redelijke eisen van welstand waar het object aan zich en het object in zijn context wordt beoordeeld.
	Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.	
2g	De toename van het bouwvolume leidt tot toename van het aantal bewoners en verplegend personeel. Gelet op het open karakter van deze inrichting zal dit grootschaliger gebruik de huidige kleinschaligheid geweld aan doen met als gevolg dat de voorgestane integratie van bewoners met de plaatselijke inwoners geweld wordt aangedaan.	Er wordt niet ingezien dat de voorgestelde toename van bouwvolume van invloed kan zijn op de integratie van bewoners van Schreuderhuizen met de plaatselijke inwoners.
Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.		
2g	De afgelopen jaren is er veel bouwverlast ervaren door de sloop van oude opstallen en volledige nieuwbouw op het terrein van Schreuderhuizen, de sloop en nieuwbouw van het Sprengenhuis, de sloop van de school, de nieuwbouw naar het Sprengenhuis en de diverse werkzaamheden aan de Harderwijkerweg en de toekomstige werkzaamheden aan Nimmerdor. Gevraagd wordt	Bij bouwwerkzaamheden wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met omwonenden. Er kan echter niet uitgesloten worden dat er geheel geen overlast zal zijn.
Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.		

BILAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 september 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan Laag Soeren, locatie Harderwijkseweg 27-29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	om hier rekening mee te houden bij de besluitvorming.	
2h	Het ontwerp bestemmingsplan is onverenigbaar met de geldende beleidskaders en fatsoensnormen. Met name de discrepantie met enkele uitgangspunten van dit plan springt in het oog.	Gezien het bovenstaande wordt dit standpunt niet gedeeld. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
2i	Er zijn door Schreuderhuizen verwachtingen gewekt dat de eerst komende jaren geen andere bouwplannen worden gerealiseerd anders dan wat ze tot nu toe hebben gerealiseerd. Evenmin zou sprake zijn van uitbreiding van het aantal bewoners. Door deze nieuwe plannen zal daar zeker sprake van zijn en dit getuigt niet van een transparante, open en eerlijke overlegstructuur met omwonenden.	Het is juist dat enkele jaren geleden is aangegeven dat er voorlopig geen bouwplannen ontwikkeld zouden worden. Daarnaast zal er enige tijd verstreken zijn voordat het onderhavige bestemmingsplan onherroepelijk is. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, zal er waarschijnlijk niet direct worden gestart met bouwen. Dat komt daarmee overeen met de stelling dat er de eerstkomende jaren geen bouwplannen worden ontwikkeld. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen