



Raadsvergadering
26 september 2017

Agendapunt 11
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juli 2017;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en voorts de Omgevingsverordening Gelderland;

overwegende,

dat het gewenst is te voorzien in een planologisch kader voor de realisatie van 8 woningen op het terrein van de voormalige boerderij Oud Middachten;

dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is gezien vanuit de Omgevingsverordening Gelderland;

dat ten behoeve van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing en ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit het 'Landschaps- en beeldkwaliteitsplan Middachten' is opgesteld, bestaande uit de documenten 'Landschaps- en beeldkwaliteitsplan Middachten' en 'Welstandscriteria Oud Middachten, behorende bij Landschaps- en beeldkwaliteitsplan Middachten';

dat de welstandscriteria die zijn geformuleerd in dit landschaps- en beeldkwaliteitsplan ingevolge de Welstandsnota 2016 gelezen moeten worden als een aanvulling op deze Welstandsnota;

dat het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG28-ON01 met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 30 maart 2017 gedurende zes weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

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

dat in de Nota van zienswijzen behorende 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 ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewenst zijn vanwege de bestaande en gewenste aanwezigheid van een dierenverblijf voor hobbymatig gehouden kleinvee op agrarische grond;

dat de zienswijzen en de ambtshalve conclusies nopen tot wijzigingen in het plan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan, een en ander zoals is verwoord in de Nota van wijzigingen;

overwegende voorts, dat geen enkele wijziging voortvloeit uit een zienswijze van gedeputeerde staten of de rijksdiensten belast met de directe belangen van het rijk;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in dat Besluit;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPLG28-VA01;

b e s l u i t :

- a vast te stellen de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I bij dit besluit, en aldus deels tegemoet te komen aan de zienswijzen;
- b vast te stellen de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit;
- c met in achtneming van het hiervoor gesteld langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPLG28-VA01;
- d geen exploitatieplan vast te stellen;
- e vast te stellen het bij dit besluit behorende 'Landschaps- en beeldkwaliteitsplan Middachten', bestaande uit de documenten 'Landschaps- en beeldkwaliteitsplan Middachten' en 'Welstandscriteria Oud Middachten, behorende bij Landschaps- en beeldkwaliteitsplan Middachten'.

De Steeg, 26 september 2017

De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.



Raadsvoorstel

portefeuillehouder N. Olland	begrotingsprogramma 2. Ruimtelijk domein	dossiernummer
b en w-vergadering 4 juli 2017	agendapunt Circ.	bijlage(n) ter inzage div.
rol raad Ter besluitvorming	soort document Raadsvoorstel en -besluit	zaaknummer
informatieavond 12 september 2017	agendapunt	
raadsvergadering 26 september 2017	agendapunt	
onderwerp Woningbouw Oud Middachten.		

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen –met bijbehorende bijlagen– behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg.
- Vaststellen Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg.
- Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg.
- Vaststellen Landschaps- en beeldkwaliteitsplan Middachten met bijbehorende Welstandscriteria Oud Middachten.

1 Wat is de aanleiding?

In december 2010 heeft de raad een startnotitie vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de zuidelijke dorpsrand van De Steeg. Deze startnotitie heeft betrekking op de herontwikkeling van het campingterrein van camping De Eijkenboom en op een nieuwe invulling voor het terrein van de voormalige boerderij Oud Middachten. Daarop is vanaf 2011 door landgoed Middachten en projectontwikkelaar CON-C gewerkt aan een uitwerking van de randvoorwaarden. Omdat het campingbedrijf nog in werking is, blijft een herontwikkeling daarvan momenteel nog buiten beeld.

Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft inmiddels ter visie gelegen, evenals het bijbehorende landschaps- en beeldkwaliteitsplan. Voorafgaand aan deze tervisielegging heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om te reageren op de stukken. Ook is het voorontwerp aan diverse instanties voorgelegd voor vooroverleg.

Het welstandskader is verwerkt in het landschaps- en beeldkwaliteitsplan. In de Welstandsnota 2016 is bepaald dat de welstandscriteria uit een beeldkwaliteitsplan gezien worden als een aanvulling op deze Welstandsnota.

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

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, startnotitie *Landgoed Middachten, visie op Oud Middachten en omgeving* van 26 oktober 2010.

3 Wat willen wij bereiken?

Uit de door de raad vastgestelde startnotitie volgt de volgende doelstelling:

Het faciliteren om te komen tot een structurele economische drager van Landgoed Middachten, waarbij de herontwikkeling en stedenbouwkundige afronding van de zuidelijke kant van De Steeg met een kwalitatief hoogwaardige woningbouw tevens een bijdrage levert aan de entree van De Steeg en de recreatieve mogelijkheden en meer beleefbaar maken van de oevers van de Steegse Haven voor de inwoners van met name De Steeg.

De voorliggende ontwikkeling geeft hieraan deels invulling.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Bestemmingsplan

Met het opstellen en doorlopen van een bestemmingsplanprocedure kunnen de gewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd. Initiatiefnemers streven een kwalitatief hoogwaardig plan na met respect voor de historie maar wel met een eigentijdse uitstraling.

Het bestemmingsplan laat twee afzonderlijke woonclusters zien. Op het voormalige erf Oud Middachten zal de boerderij Oud Middachten samen met zes nieuwe woningen en een nieuwe kapschuur een ensemble vormen. Daarnaast zijn er twee vrijstaande woningen (mogelijk door een bijgebouw geschakeld) gedacht achter de rentmeesterswoning.

Het is van belang dat de woningen zorgvuldig worden ingepast in de omgeving. Zowel cultuurhistorisch, als ook landschappelijk en natuurlijk. Om te komen tot een goede inpassing, is een landschaps- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de planregels worden de planologisch relevante elementen geborgd.

Vooroverleg bestemmingsplan

Ten aanzien van het wettelijk verplichte vooroverleg kan worden vermeld dat het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken overheden en instanties. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen. In paragraaf 8.1.1 van de plantoelichting wordt hieraan aandacht besteed.

Inspraak bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is samen met het landschaps- en beeldkwaliteitsplan aan de bevolking voorgelegd door middel van een inspraakprocedure. Dit heeft inhouden dat er op 27 januari 2016 een informatieavond heeft plaatsgevonden en dat het voorontwerpbestemmingsplan van 21 januari 2016 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn twee reacties ingekomen. Deze hebben vooral betrekking op de bouwvolumes van de beide woningen aan de Godard van Reedelaan. De regeling is op onderdelen iets aangescherpt. In paragraaf 8.1.2 van de plantoelichting wordt hieraan aandacht besteed. De inspraaknota is als bijlage opgenomen bij de plantoelichting.

Landschaps- en beeldkwaliteitsplan Middachten

In het landschaps- en beeldkwaliteitsplan Middachten is zwaar ingezet op een kwalitatieve uitwerking. Om de bebouwing en het omringende landschap optimaal op elkaar af te stemmen is ervoor gekozen om hiervoor één document op te stellen. Onderdeel van het landschaps- en beeldkwaliteitsplan is het document 'Welstandscriteria Oud Middachten'. Door het landschaps- en beeldkwaliteitsplan vast te stellen worden daardoor ook de welstandscriteria vastgesteld. Welstandsnota merkt de welstandscriteria uit een beeldkwaliteitsplan namelijk direct aan als een aanvulling op die Welstandsnota. Verder is in het landschaps- en beeldkwaliteitsplan ook rekening gehouden met de versterking van de aanwezige natuurwaarden. Een element daaruit is de natuurlijke aanleg van een poel in de Middachterbroek. Andere elementen zijn de aanleg van hagen, het planten van fruitbomen en het verwijderen van ongebruikte wegverharding.

Ambtshalve wijzigingen

Wij vinden het gewenst om op één onderdeel een aanpassing aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de opgenomen agrarische bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Er is echter wel al een dierenverblijf voor hobbymatig gehouden kleinvee aanwezig. Het betreft een verblijf dat hoort bij de bestaande voormalige boerderij. Wij hebben geen bezwaar tegen de aanwezigheid van een dergelijk verblijf op deze plek. Vandaar dat dit verblijf alsnog positief wordt geregeld bij de verbeelding en de planregels.

Procedure bestemmingsplan en landschaps- en beeldkwaliteitsplan na besluit over vaststelling

Na het raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan staat er voor de indieners van zienswijzen de mogelijkheid van beroep open bij de Raad van State. Ook besluit uw raad over de vaststelling van het landschaps- en beeldkwaliteitsplan. Tegen het besluit over de vaststelling van het landschaps- en beeldkwaliteitsplan staat in beginsel geen beroep open. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan worden de bijbehorende welstandscriteria automatisch onderdeel van de Welstandnota. Hierop volgt dus geen nadere besluitvorming.

Beschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Voor een drietal woningen geldt dat de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt overschreden. In verband met de overschrijding van de streefwaarde hebben burgemeester en wethouders op 20 juni 2017 een beschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld.

5 Wat gaat het kosten?

De percelen zijn geen eigendom van de gemeente. De kosten van de uitvoering van de bouwplannen, de landschappelijke en natuurlijke inpassing en eventuele gemeentelijke maatregelen op de percelen of in het openbaar gebied worden particulier gedragen. Daarmee is het verhaal van kosten voldoende verzekerd en behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Verder is er met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin de gemeente wordt gevrijwaard van planschade. De gemeente acht het aannemelijk dat initiatiefnemer de mogelijke kosten daarvan kan dragen.

6 Wat zijn de risico's?

Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Voorontwerp

Over het overleg met omwonenden tot aan het voorontwerp kan het volgende worden vermeld. Initiatiefnemers hebben bij de uitwerking van de startnotitie de direct omwonenden betrokken. Door het overleg met de omwonenden is het oorspronkelijke plan aangepast door een bouwkegel aan de Godard van Reedelaan te verplaatsen naar het achtererf van boerderij Oud Middachten.

Met initiatiefnemers is gesproken over het ingediende plan en is ambtelijk aangegeven op enkele onderdelen van het plan te willen afwijken. Daarbij zijn onderdelen als maximale bouwhoogte en clustering van de woningen aan de orde geweest.

Verder heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan samen met het voorontwerp van het landschaps- en beeldkwaliteitsplan voor inspraak ter visie gelegen. Zie hierover ook onderdeel 4 onder 'Inspraak bestemmingsplan' van dit voorstel.

Ontwerp

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. Zij liggen voor u bij de stukken ter inzage.

De zienswijzen betreffen samengevat de volgende onderwerpen:

- De bouwmogelijkheden van de beide woningen recht tegenover Godard van Reedelaan 17 en 19. Dit betreft met name de bouwhoogte en de mogelijkheden voor de verschijningsvorm.
- Mogelijke planschade en relatie planschade – financiële uitvoerbaarheid.
- De mate waarin rekening is gehouden met de belangen van de inwoners.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpplan. Overigens hebben wel eerder in het proces aanpassingen aan de wensen/opmerkingen van omwonenden plaatsgehad. Dit is uitgewerkt in de beide bijlagen bij de Nota van zienswijzen (bijgevoegd).

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De wijze van communiceren tot nu toe is toegelicht in onderdeel 7 van dit voorstel. In de verdere procedure ontvangen de indieners van de zienswijzen een afschrift van de voorgestelde Nota van zienswijzen vóórdat uw raad beslist over de vaststelling van de stukken. Verder zal te zijner tijd, na vaststelling, een afschrift van de publicatie van de terinzagelegging van het bestemmingsplan aan hen worden gezonden. De terinzagelegging van de stukken wordt in de Regiobode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website gepubliceerd. Vervolgens worden de stukken op papier in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl ter beschikking gesteld.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Niet van toepassing.

De Steeg, 4 juli 2017

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
1



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg

Nr. Korte inhoud reactie Overwegingen gemeenteraad

1 Bewoner Godard van Reedelaan, De Steeg (brief 8 mei 2017, ingekomen 9 mei 2017)

- 1a Appellant heeft bezwaren tegen de bouwmogelijkheden van de beide woningen recht tegenover Godard van Reedelaan 17 en 19. De toegestane bouwhoogte van deze woningen en de ruime mogelijkheden voor de verschijningsvorm van deze woningen (aanbouwen en dakkapellen) passen niet bij de bestaande dienstwoningen van Middachten. Ook vallen zij uit de toon ten opzichte van de bestaande woningen aan de Godard van Reedelaan.

Wij delen de wens om de komen tot een goede aansluiting op de omgeving. Bij de uitwerking is daarom veel aandacht besteed aan de inpassing in het karakter van het landgoed. Daarbij zijn de omliggende (dienst)woningen van Middachten als referentie genomen. De nieuwe woningen zijn bewust niet uitgewerkt als een kopie van de bestaande woningen. Zij zijn dusdanig uitgewerkt dat zij een eigentijds hoofdstuk toevoegen aan landgoed Middachten. In het landschaps- en beeldkwaliteitsplan is aangegeven hoe gekomen wordt tot zowel een goede inpassing als ook een eigentijds karakter in vormgeving en uitstraling. Ter verduidelijking lichten wij dit onderstaand kort toe.

Uitgangspunt voor deze twee woningen is onder andere een volume van één laag met zadeldak dat verder bewerkt kan worden. De rentmeesterswoning blijft zowel qua verschijningsvorm als qua hoogte (11,5m) het meest prominent, door voornaamheid, overstekken, rijkheid aan elementen enzovoorts. De beide nieuwe woningen blijven dus meer ingetogen ten opzichte van de rentmeesterswoning. Ten opzichte van de dienstwoningen aan de Oversteeg zijn ze juist wél rijker qua vormgeving. De hoogte en breedte van deze nieuwe woningen ligt tussen de woningen aan de Oversteeg en de rentmeesterswoning in.

Op verzoek van de omwonenden is de nokrichting van de nieuwe woning die het dichtst bij de Godard van Reedelaan in een eerder stadium gedraaid en haaks op de Godard van Reedelaan gesitueerd. Dit om het volume van dit nieuwe woningcluster optisch zo klein mogelijk te maken.

Verder bedraagt de afstand tussen de rooilijn van de bestaande en de nieuwe woningen aan de Godard van Reedelaan circa 39 m. Er blijft op deze plek dus sprake van een open structuur en uitstraling.

Op basis van het bovenstaande wordt naar ons idee een goede inpassing bereikt die recht doet aan het bijzondere karakter van het landgoed en aan de bijzondere uitstraling

16.....

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
2



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

van deze locatie.

Verder is van belang, dat bovenstaande uitgangspunten nader zijn besproken met de Commissie Cultuurhistorie. De opmerkingen van de Commissie hebben wij verwerkt in het plan. Daarmee is ook de borging van de inpassing van de woningen in de omgeving verder geoptimaliseerd.

- 1b Deze ontwikkeling kan leiden tot planschade. Bij doorgang van de plannen zal appellant een planschade claim indienen. Eventueel te betalen tegemoetkomingen in planschade moeten worden betrokken bij het inzichtelijk maken van de financiële uitvoerbaarheid van het plan als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De plantoelichting biedt hierin geen inzicht.

Het is begrijpelijk dat appellant geen schade wil ondervinden van het plan. Als hij besluit tot het indienen van een planschadeclaim, dan zal dat in een afzonderlijke procedure worden beoordeeld. Wij gaan daarom op dit moment niet inhoudelijk in op de uitkomsten van een dergelijke procedure. Wel merken wij op dat in dat kader van belang zal zijn in hoeverre de verzoeker tijdig van de ontwikkelingen op de hoogte kon zijn. In de beantwoording van zienswijze 1c (hierna) wordt ingegaan op het proces en het overleg met omwonenden.

Ten aanzien van de gevolgen van een gehonoreerde schadeclaim voor de haalbaarheid van het plan merken wij het volgende op. De gemeente Rheden is met initiatiefnemers overeengekomen, dat een gehonoreerd verzoek tot het toekennen van planschade zal worden verhaald op initiatiefnemers. De gemeente Rheden heeft geen redenen om aan te nemen dat een mogelijke claim in relatie tot dit project niet door initiatiefnemers kan worden gedragen. Wij zijn dan ook van mening dat de uitvoerbaarheid van het plan niet wordt bedreigd door de mogelijkheid van een eventuele planschadeclaim.

- 1c Appellant verzoekt om het bestemmingsplan niet op deze manier vast te stellen om zodoende rekening te houden met de belangen van alle inwoners van de gemeente Rheden. Dat is in de beleving van appellant nu niet het geval.

Wij onderschrijven het belang van een zorgvuldig proces en van een zorgvuldige belangenafweging. Het voorliggende ontwerp is het resultaat van een proces dat al jaren geleden is ingezet. Er zijn sinds 2010 diverse bijeenkomsten met omwonenden geweest. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen van het plan. In bijlage I 'Contacten met

16.....

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
3



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg

Nr. Korte inhoud reactie Overwegingen gemeenteraad

omwonende plan Oud Middachten” bij deze Nota van Zienswijzen hebben wij een overzicht opgenomen van de bijeenkomsten die hebben plaatsgehad en de resultaten daarvan. Daarnaast hebben wij in bijlage II van deze zienswijzennota ‘*Onderbouwing ten behoeve van zienswijzen nieuwe kavels Godard van Reedelaan*’ de uitgangspunten voor de kavels aan de Godard van Reedelaan mede aan de hand van illustraties weergegeven en onderbouwd. Ook is in bijlage II weergegeven welke aanpassingen hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de kanttekeningen van omwonenden. Kortheidshalve verwijzen wij naar deze bijlagen.

Verder merken wij op, dat appellant het pand in 2014 heeft gekocht, toen de plannen al in een vergevorderd stadium waren. Voor informatie over het proces zoals dat zich heeft voltrokken vóór die tijd verwijzen wij naar de aangehaalde bijlagen I en II bij deze Nota van Zienswijzen.

**2 SRK rechtsbijstand dhr. C. Lubben namens bewoner
Godard van Reedelaan, p/a postbus 3020, 2700 LA
Zoetermeer (brief 3 mei 2017, ingekomen 8 mei 2017)**

- 2a Appellant heeft vooral bezwaar tegen de hoogte van de twee geplande woningen tegenover Godard van Reedelaan 17 en 19. Hem is altijd voorgehouden dat de dienstwoningen van Middachten als referentie zouden dienen. De geplande cluster van zes woningen rondom de boerderij Middachten heeft een maximale bouwhoogte van 8,50 m. De beide bedoelde woningen hebben veel meer mogelijkheden dan deze cluster. Dat betreft zowel bouwhoogte als ook verschijningsvorm (aanbouwen en dakkapellen). De bouwhoogte van 11 m in combinatie met een binnenplanse ontheffing past niet bij de

De bedoelde woningen worden naar ons idee op een zorgvuldige wijze ingepast. Voor de cluster van zes woningen rondom de boerderij zijn andere keuzes gemaakt dan voor de beide woningen aan de Godard van Reedelaan. Doordat de situering van deze woningen verschilt wordt een ander beeld nagestreefd. Voor de onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de inpassing van deze woningen verwijzen wij ten behoeve van de eenduidigheid naar de reactie zoals weergegeven bij onderdeel 1a van deze Nota van Zienswijzen. In aanvulling daarop merken wij nog op dat voor de bouwhoogte van de nieuwe woningen geen afwijkmogelijkheid is opgenomen. Voor de andere afwijkmogelijkheid (deels hogere goothoogte) geldt dat hiervoor criteria zijn opgenomen welke aansluiten bij de doelstellingen voor de nagestreefde ruimtelijke

16.....

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
4



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg

Nr.	Korte inhoud reactie	Overwegingen gemeenteraad
-----	----------------------	---------------------------

2b	omgeving en valt zeker uit de toon ten opzichte van de bestaande woningen aan de Godard van Reedelaan. Uit de hoofdmassa van de woningen kunnen happen worden genomen voor entrees, carports en buitenruimtes.	kwaliteit.
----	--	------------

2b Eventueel te betalen tegemoetkomingen in planschade moeten worden betrokken bij het inzichtelijk maken van de financiële uitvoerbaarheid van het plan als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De plantoelichting biedt hierin geen inzicht. Bij doorgang van de plannen zal appellant een planschade claim indienen.

Het is begrijpelijk dat appellant geen schade wil ondervinden van het plan. Als hij besluit tot het indienen van een planschadeclaim, dan zal dat in een afzonderlijke procedure worden beoordeeld. Wij gaan daarom op dit moment niet inhoudelijk in op de uitkomsten van een dergelijke procedure.

Ten aanzien van de gevolgen van een gehonoreerde schadeclaim voor de haalbaarheid van het plan merken wij het volgende op. De gemeente Rheden is met initiatiefnemers overeengekomen, dat een gehonoreerd verzoek tot het toekennen van planschade zal worden verhaald op initiatiefnemers. De gemeente Rheden heeft geen redenen om aan te nemen dat een mogelijke claim in relatie tot dit project niet door initiatiefnemers kan worden gedragen. Wij zijn dan ook van mening dat de uitvoerbaarheid van het plan niet wordt bedreigd door de mogelijkheid van een eventuele planschadeclaim.

Participatie omwonenden plan Oud Middachten CON-C | d.d. 29 mei 2017

25 mei 2010	Bijeenkomst 0 Raad
16 september 2010	Bijeenkomst 1 belangenbijeenkomst (verzet van 6 juli 2010) Aanwezig: Brede groep belangstellenden Materiaal: presentatie Visie Buro Lubbers + presentatie Age Toegezegd kavels zo ver mogelijk richting de hoek te plaatsen (zie mail Dicky van den Berg d.d. 17 september 2010).
13 april 2011	Bijeenkomst 2 kasteel Middachten Aanwezig: Direct omwonenden Godard van Reedelaan Materiaal: maquette + situatie + doorsnede + presentatie belangenbijeenkomst informeren en vragen stellen
30 mei 2011	Bijeenkomst 3 oranjerie Middachten Aanwezig: Direct omwonenden Godard van Reedelaan Materiaal: maquette en bijgestelde situatie (middelste woningcluster is verwijderd)
15 augustus 2011	Bijeenkomst 4 Godard van Reedelaan 17 (mevrouw D van den Berg) Aanwezig: Direct omwonenden Godard van Reedelaan Materiaal: Sketchup model en situatie Doel: Visualiseren van nieuwe plan en ter plaatse kijken Opmerking nr 19 Zweers: Inrit van kleine erf anders i.v.m. mogelijke overlast koplampen
10 april 2013	Bijeenkomst 5 kasteel Middachten Aanwezig: Direct omwonenden Godard van Reedelaan Materiaal: Definitieve plan voor indiening wijz. BP, situatie rondgestuurd Opmerking Oversteeg 53 Bosker: Discussie over schuur Bosker Vervolg : Age Fennema en Bosker op locatie gaan kijken Toezegging vervolg met CON-C
18 juli 2013	Bijeenkomst 5a CON-C\Fennema\Bosker op locatie Oversteeg 53 Aanwezig: dhr. Bosker Onderzoeken extra haag en ruimte bij schuur, plan aangepast
5 januari 2016	Bijeenkomst 6 Squashhal Aanwezig: Direct omwonenden Godard van Reedelaan Materiaal: Presentatie stand 2010 en nu + bestemmingsplan + procedure

Consequenties vanuit overleggen voor uiteindelijke plan

- Doorgaande laanbeplanting is vervangen door laanbeplanting op specifieke plekken. Hierdoor blijft het uitzicht richting de lager gelegen Oversteeg en de uiterwaarden behouden.
- Doorgaande boomgaard in de gehele zone tussen de Godard van Reedelaan en de Oversteeg is vervangen door een 'suggestie van een boomgaard' door alleen fruitbomen rondom de tuinen van de nieuwe kavels te planten. Hierdoor blijven de doorzichten vanaf de Godard van Reedelaan richting de Oversteeg behouden.
- De bebouwingscluster achter Oversteeg 47/49 vervalt (woning verplaatst naar erf Oud Middachten). Hierdoor blijft de paardenweide behouden
- De nieuwe woningen worden zo ver mogelijk achter op de kavel en in de hoek geplaatst (richting rentmeesterswoning). Hierdoor wordt het doorzicht van de woningen aan de Godard van Reedelaan richting de paardenweide en de Oversteeg minimaal aangetast.
- De nokrichtingen van de nieuwe woningen worden 90 graden gedraaid. Hierdoor ontstaat een smaller front aan de Godard van Reedelaan.
- Ontsluiting van de nieuwe kavels vanaf de Oversteeg vervalt om paardenweide zo groot mogelijk te houden. De nieuwe kavels worden ontsloten vanaf Godard van Reedelaan.
- Het ontsluitingspad van de nieuwe kavels wordt verplaatst zodat het in verlengde van het garagepad Godard van Reedelaan 19 ligt. Dit in verband met mogelijke overlast van koplampen.
- Extra haag en ruimte bij schuur familie Bosker aan Oversteeg 53 i.v.m. ontsluiting achtererf.

BIJLAGE II bij Nota van Zienswijzen
bp Landelijk Gebied, locatie
Oud Middachten te De Steeg



Wonen op Middachten

Onderbouwing ten behoeve van zienswijzen nieuwe Kavels Godard van Reedelaan | donderdag 25 mei 2017

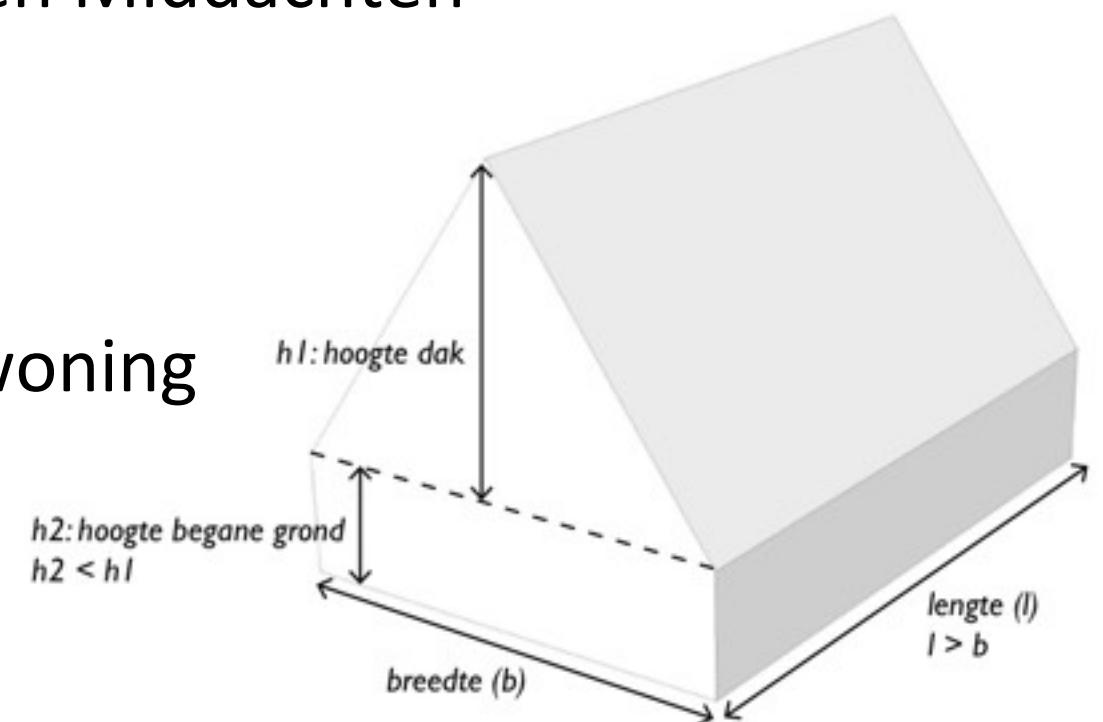
Samenhang bestaande bebouwing

De samenhang tussen de huidige gebouwen zit hem in het kleurgebruik, een zelfde soort details als bakstenen, schoorstenen, luiken en kozijnen. In onder andere dakvorm, hoogte en geleding verschillen ze juist van elkaar. De gebouwen vertonen allemaal een soort ingetogenheid: ze zijn ondergeschikt aan het kasteel en vooral functioneel ontworpen.



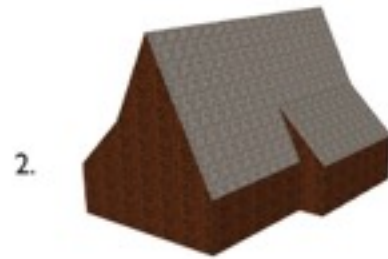
Uitgangspunten kavels Godard van Reedelaan

- Nieuwbouw is onderdeel van Middachten
- Nieuwbouw voegt eigentijds hoofdstuk toe aan Middachten
- Kavels hebben verwantschap met dienstwoningen Middachten
- Robuuste hoofdmassa (één laag met zadeldak)
- Hoogte begane grond kleiner dan hoogte dak
- Nokhoogte nieuwbouw lager dan rentmeesterswoning
- Verhouding dak 3-4-5 steek (helling ca 53°)

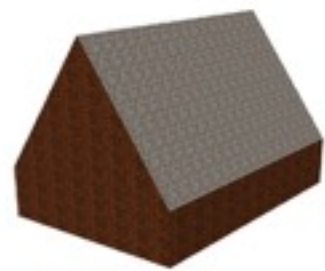




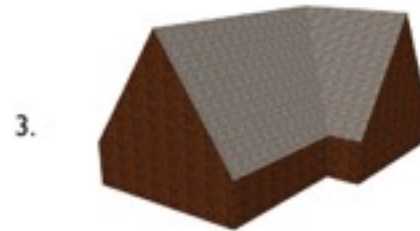
Eén hap uit gevel en dak, dak kan doorlopen als ander materiaal.



Knik in (een deel van) het dak. De knik is een holle knik.



De robuuste vorm is het uitgangspunt dat verder bewerkt kan worden.



Samengestelde massa. Twee archetypes die in elkaar geschoven worden.



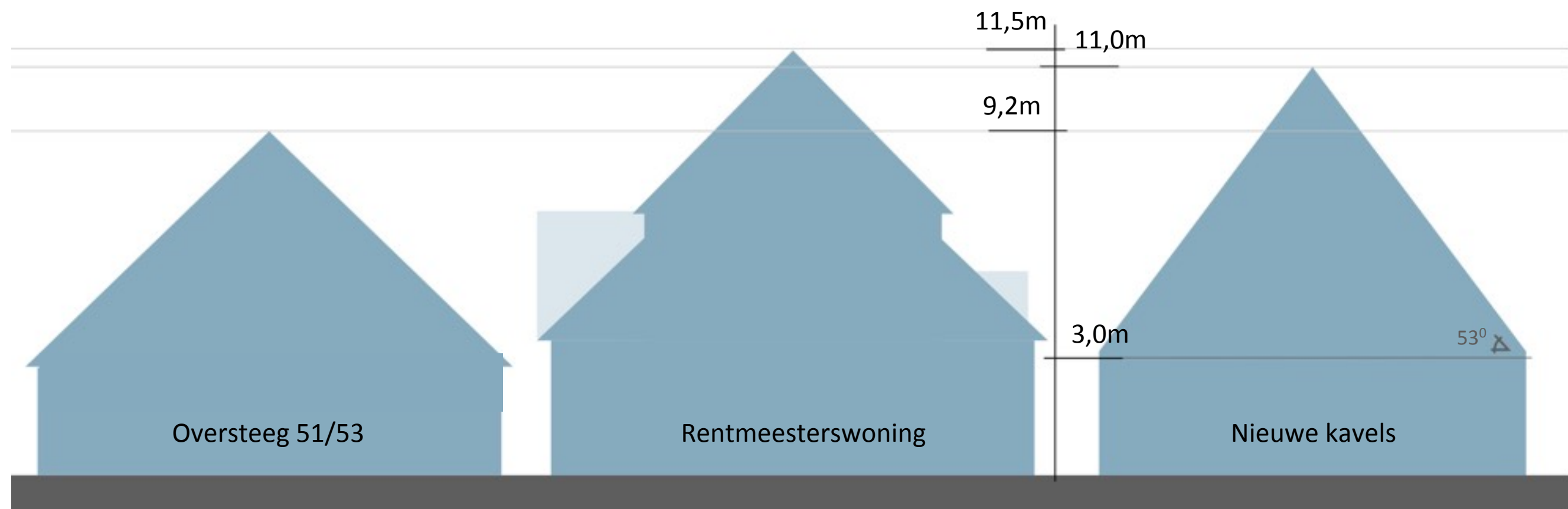
Eén hap onder het dak. De benodigde kolommen dienen in dit geval zichtbaar te zijn als constructieve elementen, minimaal 2 kolommen zijn zichtbaar, als er geen kolommen gebruikt kunnen worden, zie dan 5.: dak als los element.



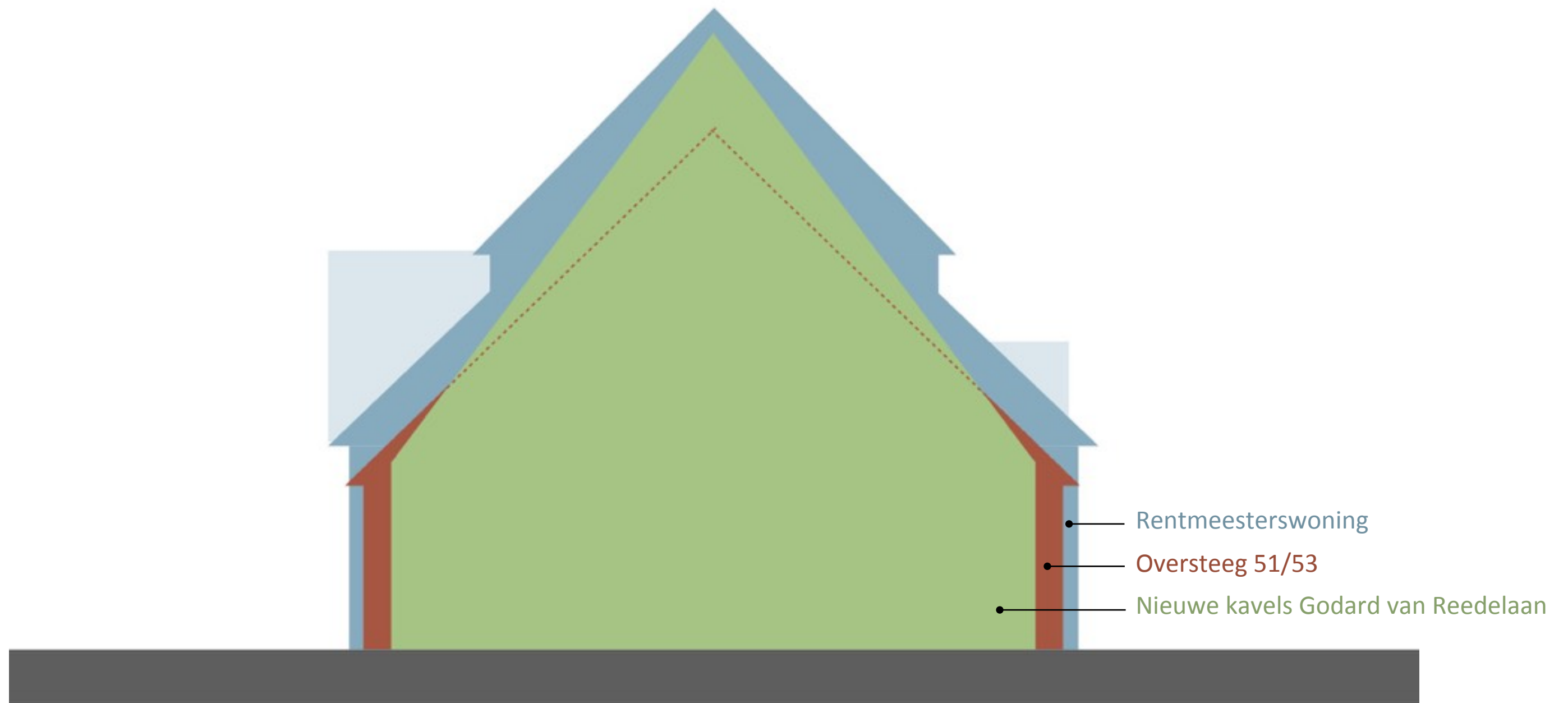
Eén hap uit gevel. Dak kan op een punt hogere goothoogte hebben om genoeg 'vlees' voor de gevel te hebben.



De uitsnedes uit de gevels zijn heldere 'happen' uit de gevel en het dak.

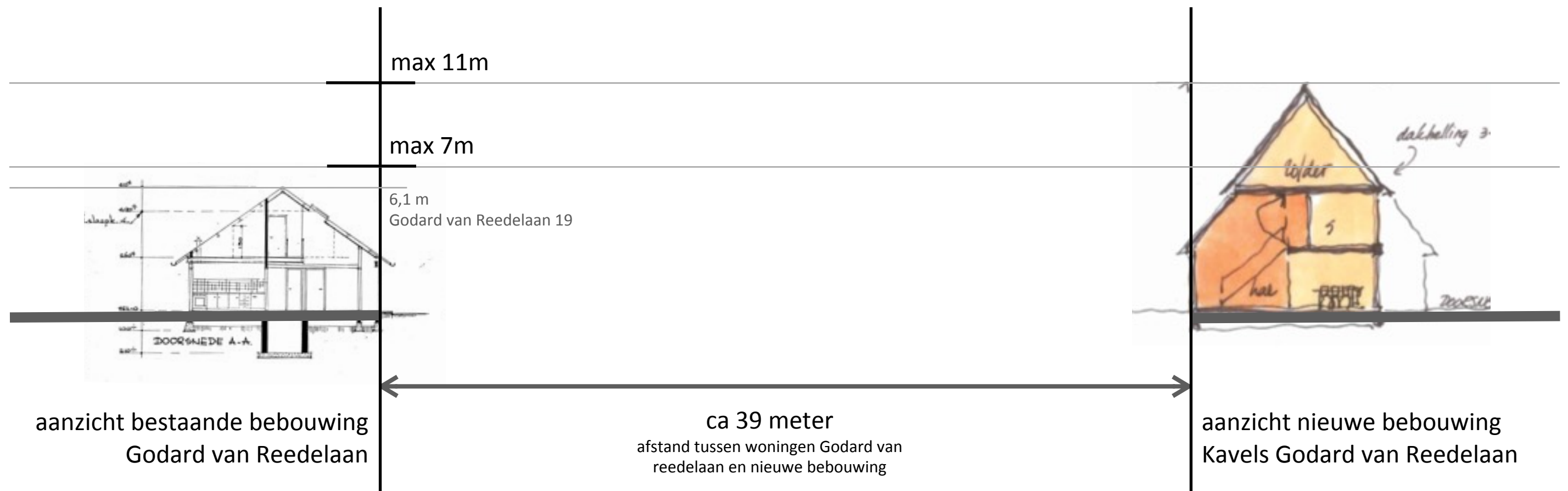


Bij een breedte van 11,5m, een begane grond van 3m hoogte en een dakhelling van 53 graden (3-4-5 steek) volgt een hoogte van ca 11 meter.



De doorsnede van de nieuwe kavels aan de Godard van Reedelaan valt binnen het volume (breedte/hogte) van de omliggende woningen van Middachten. Deze woningen zijn als referentie genomen.

Hoogtes bestemmingsplan

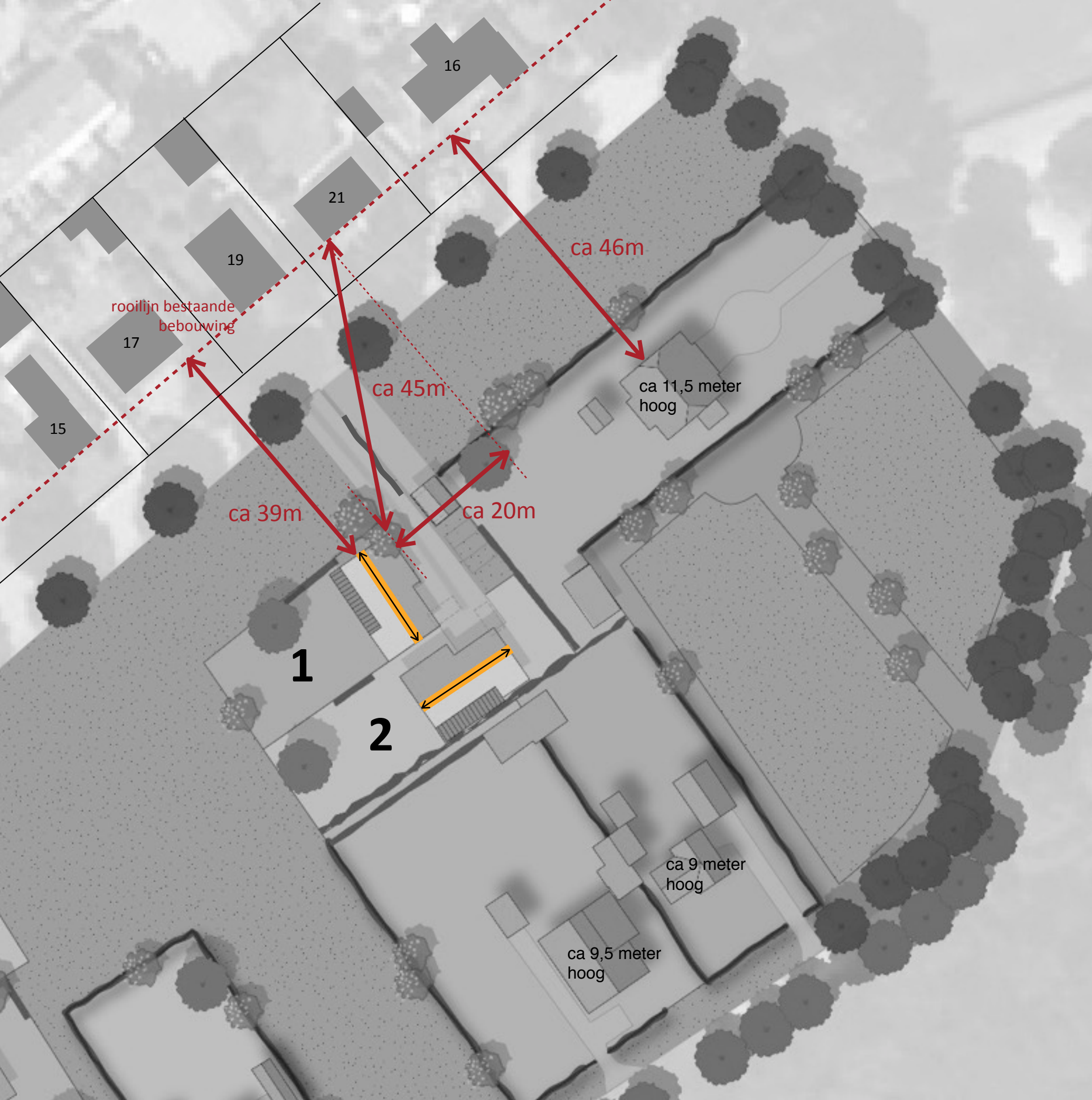


NB

Om het aanzicht vanaf de Godard van Reedelaan te duiden zijn de woningen een kwartslag gedraaid t.o.v. de werkelijke situatie. De tekening is dus geen doorsnede/profiel. Afstanden en hoogtes woningen zijn op schaal.



Uitzicht vanaf Godard van Reedelaan 19 op
Rentmeesterswoning en paardenweide. Locatie
nieuwe woningen staat circa 20 meter naar rechts.

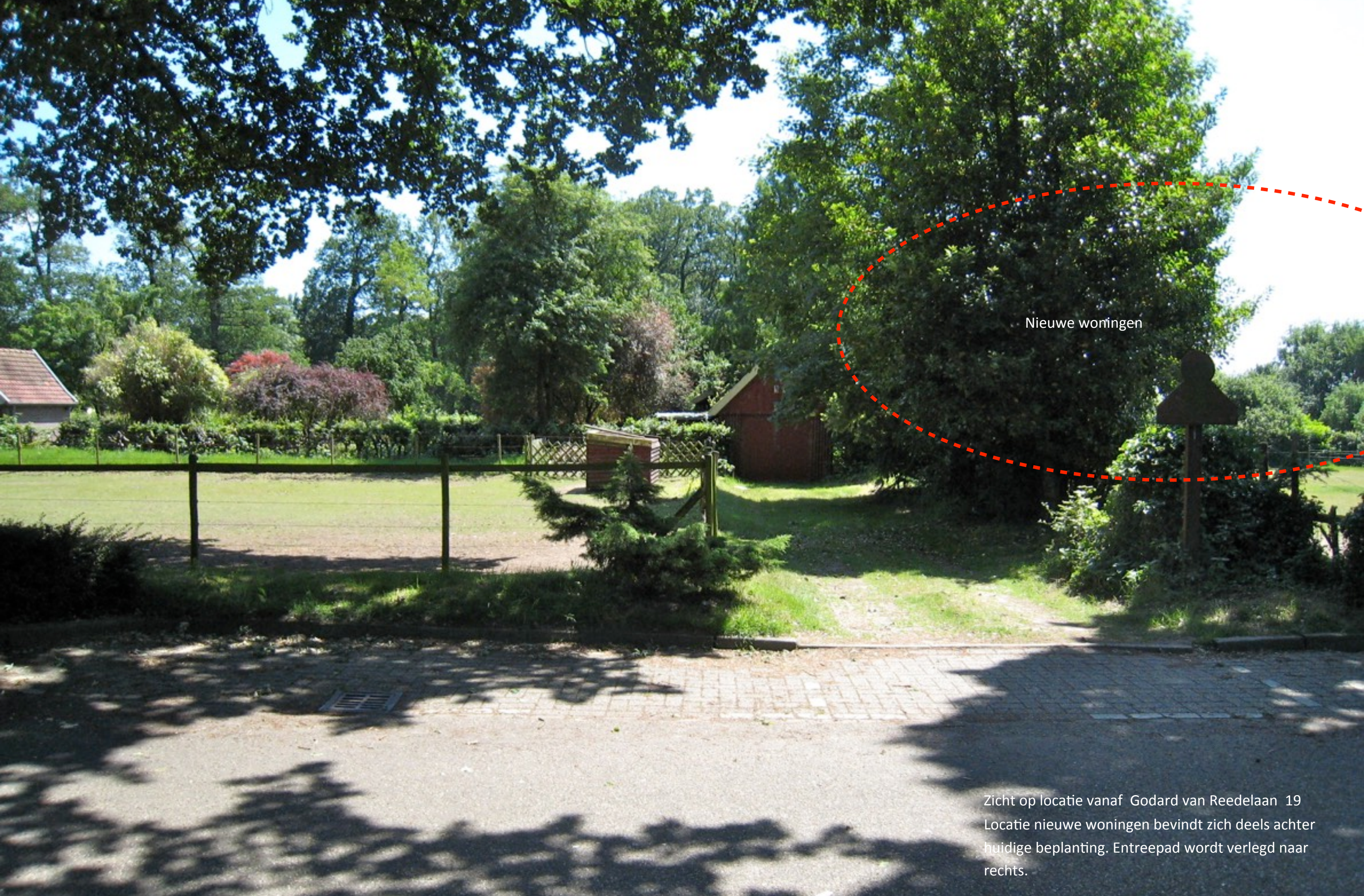


Nokrichting

Op verzoek van de omwonenden is de nokrichting van kavel 1 gedraaid. Hiermee wordt de massa van de nieuwe woningcluster optisch kleiner vanaf de Godard van Reedelaan.

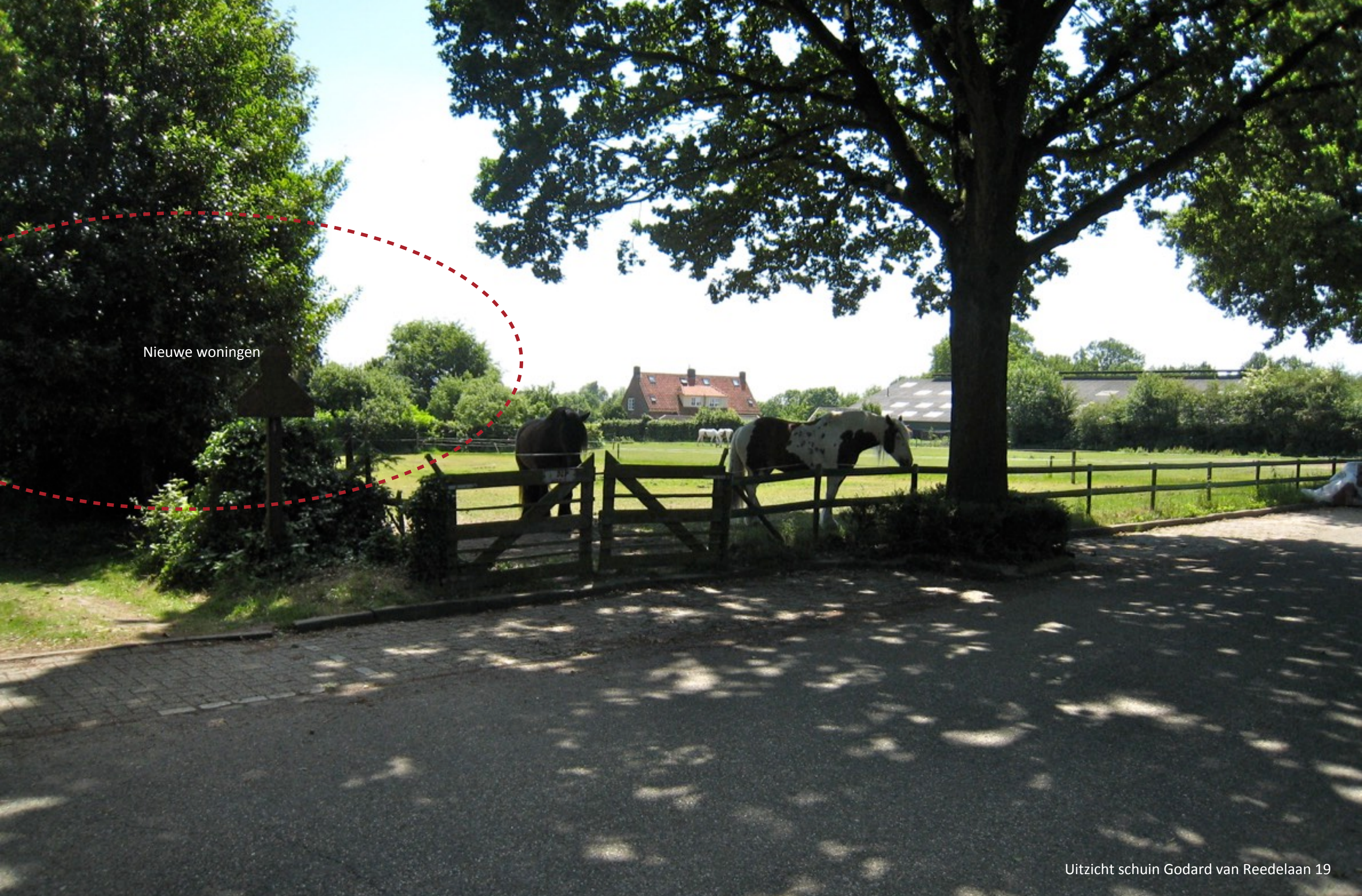
Afstanden

- Bestaande bebouwing Godard van Reedelaan - nieuwbouw
= ruim 39 meter
- Bestaande bebouwing Godard van Reedelaan - rentmeesterswoning
= ruim 45 meter



Nieuwe woningen

Zicht op locatie vanaf Godard van Reedelaan 19
Locatie nieuwe woningen bevindt zich deels achter
huidige beplanting. Entreepad wordt verlegd naar
rechts.



Nieuwe woningen

Uitzicht schuin Godard van Reedelaan 19



Nieuwe woningen

Zicht op locatie vanaf Godard van Reedelaan 21
Locatie nieuwe woningen bevindt zich achter
huidige beplanting

Visie 2010

- Laanbeplanting herstellen
- Openbare boomgaard als verbindend element
- Doorzichten behouden
- Nieuwbouw ontsluiten via Oversteeg



Kanttekeningen omwonenden

1. Laanbeplanting verstoort doorzichten
2. Boomgaard verstoort doorzichten
3. Paardenweide behouden
4. Losse kavels zover mogelijk in de hoek schuiven t.b.v. doorzicht
5. volume te breed
6. Geen openbaar park i.v.m. overlast



Aanpassingen

1. Laanbeplanting op specifieke plekken
2. Suggestie boomgaard door fruitbomen rondom tuinen
3. Bebouwingscluster vervalt (woning verplaatst naar erf Oud Middachten) en paardenweide blijft behouden
4. Losse kavels als compact cluster in hoek
5. Nokrichting kavels 90⁰ gedraaid zodat er smaller front is aan Godard van Reedelaan.
6. Ontsluiting losse kavels via Godard van Reedelaan om paardenweide zo groot mogelijk te houden.
7. Pad losse kavels in verlengde van garagepad Godard van Reedelaan 19 i.v.m. mogelijke overlast.



16.....

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
1

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Ambtshalve wijzigingen	Regels	Aan artikel 3.1 lid b wordt toegevoegd een nieuw sub 2 luidende als volgt: <i>2. het hobbymatig houden van kleinvee ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuur en landschap – dierenverblijf';</i> Artikel 3.2 komt als volgt te luiden: <i>Op de voor Agrarisch met waarden – natuur en landschap aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.</i> Toegevoegd wordt een nieuw lid 3.2.1 luidende als volgt: <i>1.2.1 Gebouwen</i> a. <i>een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuur en landschap – dierenverblijf' en mag uitsluitend dienen als verblijf/stal voor hobbymatig gehouden kleinvee;</i> b. <i>er mag niet meer dan 1 gebouw worden gebouwd</i> c. <i>de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen;</i> d. <i>de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen.</i> Lid 3.2.2 (voorheen lid 3.2.1 komt als volgt te luiden: <i>1.2.2 Overige bouwwerken</i> <i>De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1,3 meter bedragen.</i>

16.....

Raadsvergadering
..... 2017

Agendapunt
RU
2

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	Verbeelding	Op de verbeelding wordt de aanduiding ' specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuur en landschap – dierenverblijf ' als volgt opgenomen:	
			
	Regels	Waar aan de orde zijn (sub)leden doorgenummerd.	
	Toelichting	Waar aan de orde is de toelichting geactualiseerd.	

16.....

Raadsvergadering

..... 2017

Agendapunt

RU

3

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Oud Middachten te De Steeg

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
-----	------------	------	-----