



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
31625

Raad d.d.
27 september 2017

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
17 juni 2017

Onderwerp
**Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van
Rechterenweg 12, 2017'**

Geadviseerd besluit

- 1- Instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze;
- 2- Het bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017' ongewijzigd vaststellen;
- 3- Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op beslispunten

In 2015/2016 heeft Amvest het voormalige hotel Dreyeroord aan de Graaf van Rechterenweg 12 in Oosterbeek gekocht om hier huisvesting van Het Gastenhuis mogelijk te maken. Het Gastenhuis is een kleinschalig zorgconcept (woonvoorziening) dat huisvesting en zorg biedt aan dementerende ouderen (mensen met een Wlz-indicatie; Wet langdurige zorg, ZZP5).

Het zorgconcept past niet in het huidige gebouw. Daarvoor heeft Amvest een haalbaarheidsonderzoek laten instellen. Daarnaast past het de zorgfunctie van Het Gastenhuis (net) niet in het toegestane gebruik van het geldende bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'. De planlocatie heeft nu de bestemming 'Horeca' (waarbinnen o.a. een hotel is toegestaan), met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – zorghotel 1'. Ook zijn twee woningen toegestaan in een deel van het bouwvlak buiten het huidige gebouw. Permanente bewoning in de vorm van het zorgconcept van Het Gastenhuis past niet binnen de bestemmingsdoeleinden en -regels. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Omdat het plan uitgaat van sloop en nieuwbouw op de planlocatie, is het opstellen van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan de meest geschikte wijze om de functieverandering planologisch-juridisch te regelen.

Het gewenste gebruik van Het Gastenhuis lijkt (enigszins) op wat onder een woonzorgcentrum kan worden verstaan, maar door de wijze waarop deze term is opgenomen in het bestemmingsplan hebben wij samen met Amvest geconcludeerd dat het gewenste gebruik toch niet past in het bestemmingsplan.



Afbeelding: Oude ansichtkaarten van het oude Hotel Dreyeroord



Afbeelding: Hotel Dreyeroord toen het nog in gebruik was.

In het nieuwe en voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017' heeft het terrein de bestemming 'Maatschappelijk – Zorginstelling' gekregen. Een klein deel heeft de bestemming 'Tuin' gekregen. Dit zijn de delen die inmiddels verkocht zijn als tuin bij de te bouwen woning achter het hotel en bij de bestaande woning aan de Van Dedemweg 6.

In het huidige bestemmingsplan 'Oosterebek-Noord 2014' is er een grote bouwmogelijkheid opgenomen om in het oosten van het gebouw (richting de Van Dedemweg) een uitbreiding van het hotel te realiseren van drie bouwlagen. Maar daarbinnen konden ook twee woningen worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is deze uitbreiding ook opgenomen, maar dan kleiner (in oppervlakte). Deze extra ruimte is nodig omdat er niet voldoende ruimte is in het huidige (te herbouwen) pand). In de moderne nieuwbouw vindt de huisvesting van het gastgezin plaats (op de begane grond) en huisvesting van dementerende ouderen op de verdieping. Op de navolgende afbeeldingen zijn het huidige bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

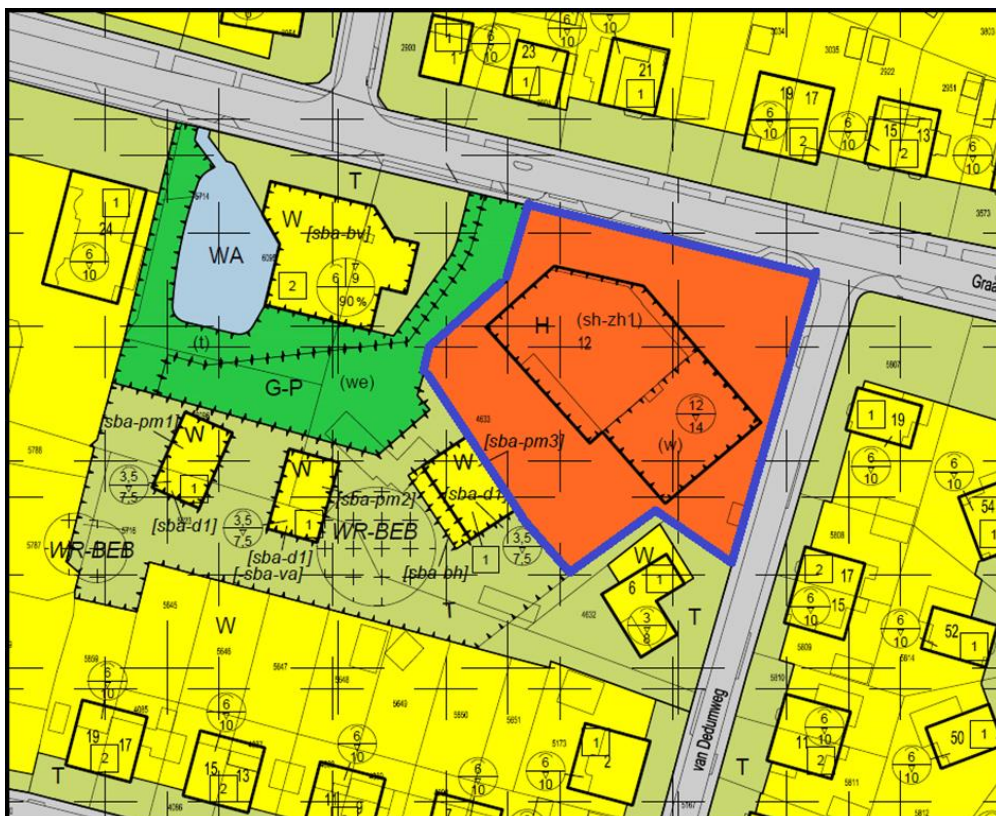
17 juni 2017

Kenmerk

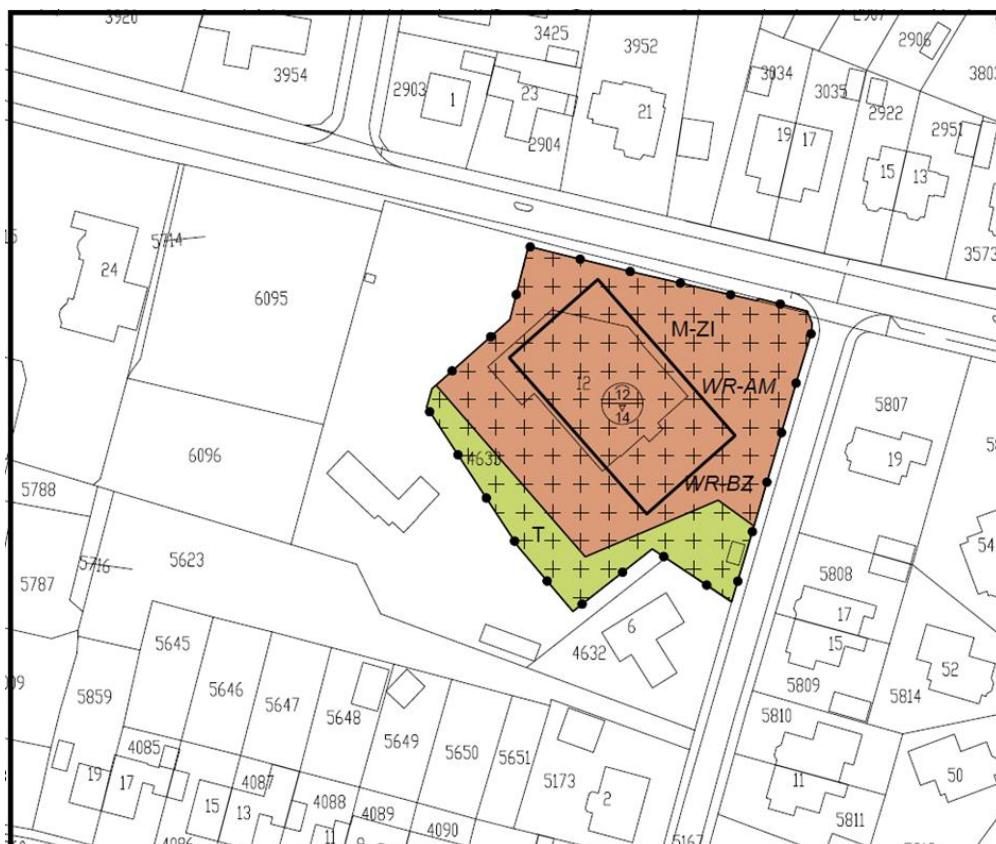
31625

Pagina

2 van 11



Afbeelding: plangebied Dreyeroord in nu nog geldend bestemmingsplan 'Oosterbeek-Noord 2014'.



Afbeelding: plangebied Dreyeroord in nieuw bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

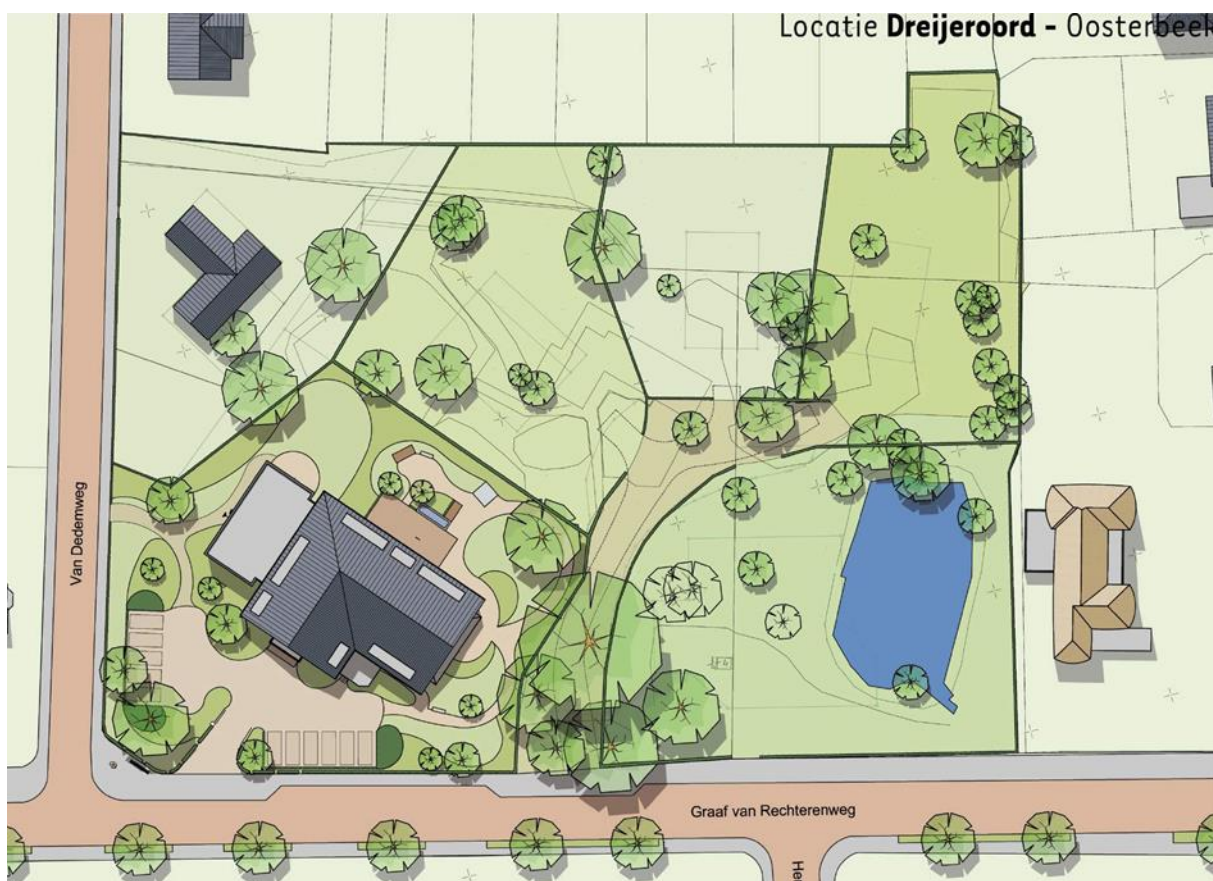
17 juni 2017

Kenmerk

31625

Pagina

3 van 11



Afbeelding: locatie schetsplan nieuwbouw (herbouw) Dreijeroord. Links de moderne aanbouw.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat aan de Graaf van Rechterenweg 12 in Oosterbeek een nieuw gebouw gebouwd kan worden met een andere functie, namelijk 'maatschappelijk', dan het huidige gebouw.

Kader

Het nieuwe gebouw past qua bouwmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan. Echter doordat het bestaande gebouw gesloopt wordt en het nieuwe gebouw een nieuwe functie krijgt is een bestemmingsplanwijziging nodig. Zou het bestaande (verouderde) gebouw blijven staan en vervolgens een andere functie krijgen dan zou voor die functieverandering geen bestemmingsplanwijziging nodig zijn geweest. Dan zou het college deze functiewijziging mogelijk kunnen maken met een afwijking van het bestemmingsplan. Feitelijk is de bestemmingsplanwijziging dus niet veel meer dan een functiewijziging van de bestemming 'horeca' naar de bestemming 'maatschappelijk'.

Op grond van het hiervoor genoemde en op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het vrijwel uitsluitend mogelijk om mee te werken aan deze ruimtelijke ontwikkelingen door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij bepaalt de Wro dat u het bevoegd gezag bent om bestemmingsplannen vast te stellen.

Argumenten

Het voormalige hotel Dreijeroord is geen monument waardoor het gesloopt mag worden. De sloop van het pand stuitte in eerste instantie op veel weerstand, Zoals bij het kopje 'Draagvlak' is aangegeven is er echter een nieuw bouwplan gemaakt dat op voldoende draagvlak lijkt te kunnen rekenen. Ter onderbouwing van de argumenten wordt dan ook mede verwezen naar hetgeen is beschreven bij het kopje 'Draagvlak'.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

17 juni 2017

Kenmerk

31625

Pagina

4 van 11

Het nieuwe bestemmingsplan zorgt er voor dat het nieuwe bouwplan gerealiseerd kan worden. In het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt de horeca-bestemming en wordt deze vervangen door een maatschappelijke-bestemming. Ook verdwijnt de mogelijkheid voor twee woningen in het huidige bouwvlak van de horecabestemming. Deze wordt vervangen door het toestaan van één woonfunctie voor een gastgezin (beheerderwoning). Daarnaast wordt het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan iets kleiner.

Het nieuwe schetsplan is op 23 januari 2017 besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft positief geadviseerd. Bijgevoegd treft u het advies van de CRK aan.

Het nieuwe bouwplan komt op de locatie van het huidige gebouw (en bouwvlak). Het bouwplan past daarmee feitelijk qua bouwmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan. Samengevat is de bestemmingsplanwijziging niet veel meer dan een functiewijziging van horeca naar maatschappelijk. Daarom wordt voorgesteld mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.

1 Instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017' heeft vanaf 29 maart 2017 tot en met 9 mei 2017 ter inzage gelegen. In die periode is er één zienswijze ingediend door de Erfgoedvereniging Heemschut. De Erfgoedvereniging geeft aan in te kunnen stemmen met het nieuwe bouwplan voor Dreijeroord maar vraagt aandacht voor twee zaken. Ten eerste het behoud van de funderingen van het gebouw (vanwege mogelijke verwijzing naar resten van middeleeuws bouwhoeve Drijen en de kelder die al aanwezig was tijdens WOII onder het gebouw omdat deze een schuilplek was tijdens operatie Market Garden. Ook wordt gevraagd om de archeologische verwachting te verhogen van middelhoog naar hoog.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is de zienswijze geheel overgenomen en van een reactie voorzien. Hier wordt naar verwezen. De zienswijze leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om zoals daar beschreven te reageren op de zienswijze.

2- Bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen:

Zoals aangegeven leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook ambtshalve zijn geen zienswijzen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3- Geen exploitatieplan:

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen of er geen te verhalen kosten zijn. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Voor dit kleine bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De kosten van de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer ons al vergoed. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Eigenlijk geen. Vanaf het eerste plan tot sloop en nieuwbouw in juni 2016 ontstond er grote weerstand tegen de nieuwe plannen doordat het bestaande pand van Dreijeroord gesloopt zou worden. Nu, zie het kopje 'Draagvlak', is er een nieuw plan gepresenteerd voor herbouw van het pand in de vormgeving die het pand had tijdens WOII. Dit plan heeft de weerstand weggenomen.

Draagvlak

Op 31 mei 2016 heeft Amvest een verzoek ingediend tot bestemmingsplanwijziging voor het voormalige Hotel Dreijeroord. Op 16 juni 2016 hebben Amvest en het Gastenhuis een informatieavond gegeven voor omwonenden over hun toenmalige bouwplan en het zorgconcept. Het plan voorzag in de sloop van het bestaande pand en nieuwbouw van een pand wat enigszins vergelijkbaar was met het pand rond 1900.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

17 juni 2017

Kenmerk

31625

Pagina

5 van 11

Omwonenden waren tijdens de informatieavond overwegend positief over het nieuwe plan. Echter (toen opgerichte) belangenorganisaties niet. Met name de sloop van het pand Dreyeroord, vanwege het oorlogsverleden van het pand (ook wel 'The White House' genoemd) in 1944 bij de 'Slag om Arnhem', stuitte op veel weerstand bij hen. In de maanden die daarop volgden hebben deze belangenorganisaties vaak de pers op gezocht en is een handtekeningenactie voor behoud van Dreyeroord gestart. Uiteindelijk heeft dit circa 20.000 handtekeningen uit binnenland maar vooral buitenland opgeleverd. In dezelfde tijd zijn Amvest en Het Gastenhuis, mede op aandringen van de gemeente, in gesprek gegaan met de belangenorganisaties, waarbij de Stichting Behoud WOII Erfgoed Gelderland (voorheen 'werkgroep behoud Dreyeroord') eind 2016 ook een eigen schetsplan voor behoud van het pand met nieuwbouw heeft gepresenteerd.

Met al deze informatie zijn Amvest en Het Gastenhuis aan de slag gegaan. Dit heeft geresulteerd in een extra onderzoek naar de (on)mogelijkheden tot behoud van Dreyeroord en in een aangepast nieuw bouwplan. Dit nieuwe bouwplan is op 9 februari 2017 gepresenteerd aan de verschillende belangenorganisaties en aan de pers. Ook hebben toen alle omwonenden van Dreyeroord hierover een brief ontvangen. Het nieuwe bouwplan gaat nog steeds uit van sloop van het bestaande pand (want behoud is niet haalbaar), maar het pand wordt grotendeels teruggebouwd in de vorm van hoe het pand er rond WOII uitzag. Aan de oostzijde komt een nieuwe (moderne aanbouw). Met dit plan verdwijnen de naoorlogse aanbouwen en uitbouwen.

Dit plan werd enthousiast ontvangen door de verschillende belangorganisaties, wat ook blijkt uit de vele berichten in de pers die daarna volgden. In de bijlage treft u als voorbeeld hiervan een bericht uit de Hoog en Laag van 15 februari 2017 aan.

Op basis van dit nieuwe bouwplan is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het leek er daardoor op dat er voldoende draagvlak zou zijn voor het nieuwe bouwplan en daarmee het voorliggende bestemmingsplan. Dat blijkt te kloppen aangezien er 'slechts' één zienswijze is ingediend. De indiener van de zienswijze geeft aan, vanwege het nieuwe bouwplan, geen bezwaar te hebben tegen de sloop. Maar er wordt gevraagd om behoud van de aanwezige kelder.

Hierna volgen afbeeldingen van Hotel Dreyeroord in het verleden, de huidige situatie en van het nieuwe bouwplan.



Afbeelding: Dreyeroord 1905 (rechts de huidige Graaf van Rechterenweg)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

17 juni 2017

Kenmerk

31625

Pagina

6 van 11



Afbeelding: Dreyeroord circa 1930 (links) en nu (2016) (rechts)



Afbeelding: huidig pand voormalig Hotel Dreyeroord met naoorlogse aanbouwen en uitbreidingen (trappenhuizen, lift, schoorstenen, balkons, en uitbouwen). Deze elementen komen niet terug in het nieuwe schetsplan.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

17 juni 2017

Kenmerk

31625

Pagina

7 van 11



Afbeelding: nieuw schetsplan voor (her)bouw Dreyeroord (aanzicht vanaf de weg), links de moderne nieuwbouw.

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

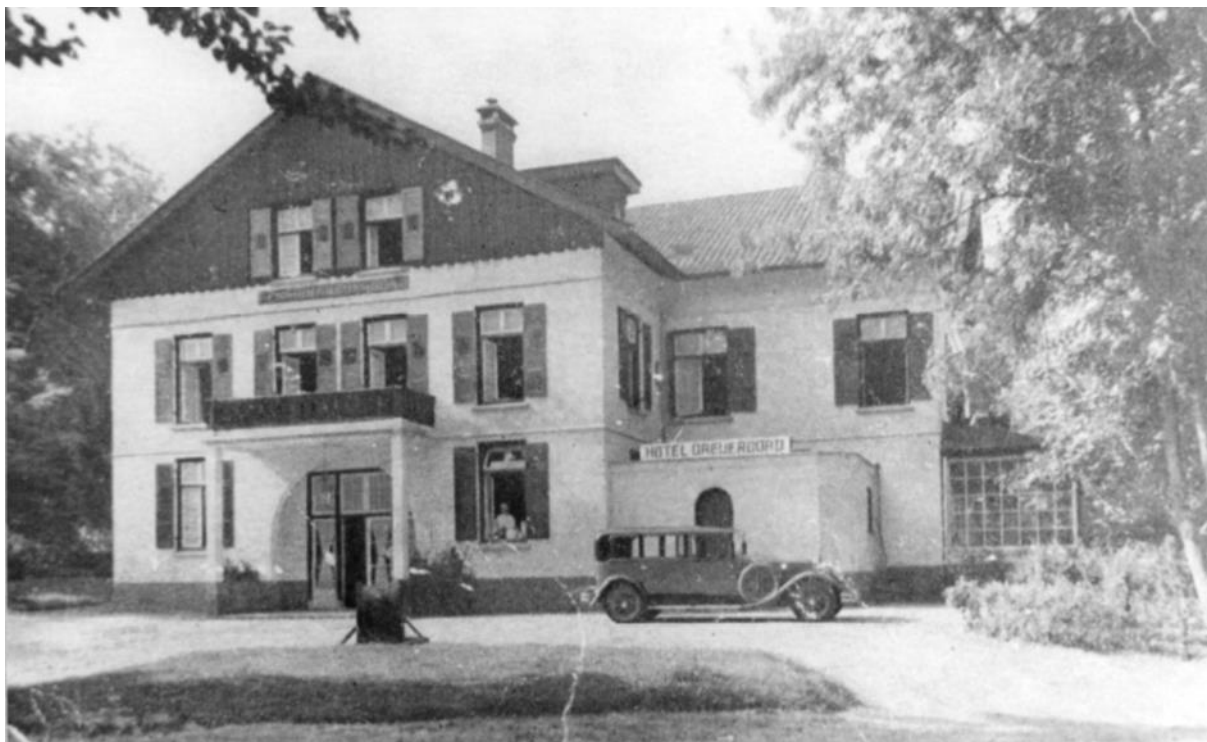
17 juni 2017

Kenmerk

31625

Pagina

8 van 11



Afbeelding: Hotel Dreyeroord circa 1930 (het beeld wat gebruikt is voor herbouw van het nieuwe pand)



Afbeelding: nieuw schetsplan voor Dreyeroord

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

17 juni 2017

Kenmerk

31625

Pagina

9 van 11

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Rijn & Veluwe en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen indieners van een zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Het vast te stellen bestemmingsplan is voor iedereen te raadplegen op de gemeentelijke website. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

De indiener van de zienswijzen is inmiddels op de hoogte gesteld dat het plan aan u ter vaststelling is aangeboden.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de betrokken belangenorganisaties, maar ook de direct omwonenden, op de hoogte gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. De belangenorganisaties waren overigens al, sinds de presentatie van 9 februari 2017 van het nieuwe plan, op de hoogte gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan binnen circa twee maanden na die dag ter inzage gelegd zou worden.

Financiële consequenties

Alle ambtelijke en externe kosten die worden en zijn gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Verder is met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan met het oog op eventuele planschadeclaims die ingediend kunnen worden nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld. Hiermee is geborgd dat de financiële risico's gedragen worden door initiatiefnemer.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn & Veluwe en de Staatscourant. Gedurende de daaropvolgende beroepstermijn kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen in beroep bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen kunnen ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend in beroep.

WMO-aspecten

Het Gastenhuis is een kleinschalig zorgconcept (woonvoorziening) dat huisvesting en zorg biedt aan dementerende ouderen (mensen met een Wlz-indicatie; Wet langdurige zorg, ZZP5).

Gezondheid

Het zorgcomplex zal, om te kunnen voldoen aan de zorgfunctie die door de het Gastenhuis wordt gesteld, gebouwd worden conform eisen van gezondheid, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Dat is ook mede de reden dat het huidige pand niet als zodanig kan worden hergebruikt.

Duurzaamheid

Bij de behandeling van de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor het nieuw te bouwen zorgcomplex wordt vereist dat er voldoende aandacht wordt besteed aan duurzaamheid en levensloopbestendigheid, conform de geldende landelijke wet- en regelgeving. Dit is al eerder tijdens ambtelijke gesprekken met initiatiefnemers aangegeven. Daarnaast zal het zorgcomplex,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

17 juni 2017

Kenmerk

31625

Pagina

10 van 11

om te kunnen voldoen aan de zorgfunctie bij voorbaat al gebouwd worden conform eisen van gezondheid, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan.

Alternatieven

Geen reële. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijze, hoewel dat niet voor de hand ligt.

Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017';
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 23 januari 2017;
- Ingediende zienswijze;
- Bericht pers: Hoog en Laag 15 februari 2017 (Stichting blij met bouwplannen)

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Graaf van Rechterenweg 12, 2017'

Datum

17 juni 2017

Kenmerk

31625

Pagina

11 van 11