

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
1

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

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

**1 Bewoner, IJsselsingel .., 6991 ZD Rheden (mondelijke zienswijze van 1 november 2016, overeenkomstig verslag)**

- 1a Appellant wil graag de mogelijkheid voor de bouw van een dubbele woning op het perceel Appollostraat/hoek IJsselsingel, perceelnummer 1181. Het bouwvlak hoeft niet te worden aangepast. Het perceel staat te koop en de mogelijkheid voor een dubbele woning sluit beter aan bij de huidige woningmarkt. In het huidige plan is dit ook mogelijk.

Hiertegen bestaan geen bezwaren. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt als algemene lijn uitgegaan van de bestaande woningen, zodat de planologische woningvoorraad reëel en inzichtelijk is. In het voorliggende geval is sprake van een reële en gemotiveerde behoefte aan het behoud van de vigerende mogelijkheid voor een dubbele woning. De planologische voorraad blijft ook bij een dubbele bouwmogelijkheid op deze locatie reëel en inzichtelijk.

**Het ontwerpplan wordt aangepast. Op perceelnummer 1181 worden 2 woningen toegestaan. Dit wordt op de verbeelding weergegeven.**

**2 Bewoners, Worth Rhedenseweg .., 6991 DV Rheden (mondelijke zienswijze van 8 november 2016, overeenkomstig verslag)**

- 2a Appellanten verzoeken om mogelijkheden voor de realisatie van een dakopbouw op hun woning. Bij de omringende woningen met dezelfde bouwstijl is ook sprake van een dakopbouw; geen van deze woningen heeft een dakkapel. Daarom zou de realisatie van een dakkapel beter in het straatbeeld passen en minder verstorend werken dan een dakkapel.

Er is aanleiding om de regeling in het voorliggende geval te heroverwegen. De algemene lijn is dat wij de impact van de realisatie van een dakopbouw stedenbouwkundig gezien te ingrijpend vinden. Een dakopbouw grijpt enerzijds te veel in op de verschijningsvorm. En anderzijds biedt de gehanteerde systematiek, waarbij wordt gewerkt met bebouwingscontouren, al ruime mogelijkheden. Echter de woning van appellanten bevindt zich in een cluster van gelijksoortige woningen met een dakopbouw. Met de realisatie van een dakkapel zou de woning van appellanten een 'vreemde eend in de bijt' worden en niet goed in het straatbeeld passen. Het argument van appellant dat een dakopbouw minder verstorend zou werken beoordelen wij dan ook als terecht.

**Het ontwerpplan wordt aangepast. Voor de woning aan de Worth Rhedenseweg 1 wordt de mogelijkheid van een dakopbouw opgenomen.**





Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
4

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

**de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – overgangsrecht detailhandel' opgenomen op het perceelsgedeelte waar detailhandel mogelijk is. In de regels wordt in het artikel 'Overgangsrecht' onder verwijzing naar deze aanduiding het huidige gebruik voor detailhandel toegestaan en gekoppeld aan de huidige eigenaren.**

**5 Eigenaar, Meikade .., 6744 TB Ederveen (mondelinge zienswijze van 29 november 2016, overeenkomstig verslag)**

5a Appellant is eigenaar van Arnhemseweg 25 en 25 a t/m e. Op de locatie Arnhemseweg 25 zijn 11 kamers vergund (vergunning 26 mei 2016), op de locatie Arnhemseweg 25 a tot en met e zijn 5 appartementen vergund (eveneens vergunning 26 mei 2016). Het aantal woningen en het aantal appartementen ontbreekt in het bouwvlak.

5b Appellant verzoekt om 8 kamers alsnog aan te merken als appartement of studio. Zij bevatten alle daarvoor benodigde voorzieningen. Echter nu komt niet iedere bewoner in aanmerking voor huursubsidie. Door de kamers als studio aan te merken en ze een officieel huisnummer toe te kennen ontstaat alsnog recht op huursubsidie. Daarom is het verzoek om op de verbeelding weer te geven dat 13 woningen en 3 kamers zijn toegestaan.

De verleende vergunning is niet meegenomen in het ontwerpplan. Deze zal alsnog worden betrokken bij het plan.

**Het ontwerpplan wordt aangepast aan de verleende vergunning. In het bouwvlak wordt de aanduiding 'kamerverhuur' opgenomen, waarbij wordt geregeld dat 11 kamers mogen worden verhuurd. Verder worden 5 woningen toegestaan.**

Het aanmerken van 8 kamers als woning komt in feite neer op het toevoegen van 8 zelfstandige woningen aan de woningvoorraad. Hiervoor gelden andere criteria. De parkeernorm bijvoorbeeld is hoger. 13 woningen en 3 kamers passen hier niet in. Verder zijn de bouwkundige criteria voor kamers anders voor zelfstandige woningen. Daarom zijn de ruimtes bij de vergunningverlening aangemerkt als kamers en niet als woningen. Het bestemmingsplan volgt deze lijn.

**Het ontwerpplan wordt niet aangepast aan dit verzoek.**

**6 Bewoner, Arnhemsestraatweg .., 6991 JJ Rheden (brief 12 november 2016, ontvangen 14 november 2016)**

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
5

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

---

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

---



6a Artikel 15.2.3 maakt voor bijgebouwen een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> mogelijk en een maximale hoogte van 5 m. Deze combinatie vindt appellant onredelijk. Hij verzoekt de maximale oppervlakte te verkleinen. Of om de maximale hoogte van 5 m op een kleiner deel van de 75 m<sup>2</sup> van toepassing te verklaren. Daarbij kan het resterende oppervlak met plat dak tot een hoogte van maximaal 3,5 m worden gebouwd.

Gezocht is naar een evenwicht tussen de gebruiksmogelijkheden voor de bewoners en een aanvaardbaar ruimtelijk beeld. Daarbij worden aan het ruimtelijk beeld op de achtererven minder hoge eisen gesteld dan aan het ruimtelijk beeld op de voorerven. Een totale maat van 75 m<sup>2</sup> vinden wij nog steeds een redelijke maat. Wij merken daarbij op dat deze maat ook in het voorgaande bestemmingsplan is gehanteerd. Wel moet deze maat niet leiden tot een onevenredige verdichting van het perceel. Daarom is een maximaal bebouwingspercentage bepaald van het erf (deel buiten het bouwvlak). Bij een klein erf kan dit betekenen, dat de maat van 75 m<sup>2</sup> niet volledig kan worden benut, omdat anders het bebouwingspercentage wordt overschreden. Voor wat betreft de bouwhoogte hebben wij geen bezwaar tegen een kap op een bijgebouw, mits de goothoogte laag blijft. Een kap kan zelfs qua uitstraling een meerwaarde hebben. Vandaar dat is besloten om de vigerende keuzemogelijkheden ook op dat punt te behouden.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

6b De minimale afstand tussen achtergevel en bijgebouw bedraagt 3 m. Dit is niet gemotiveerd. Hierdoor wordt bebouwing mogelijk gemaakt die de bezonning op het terras en in het huis van de burens aantast. Bij diepere tuinen is deze regel teveel in het nadeel van de burens, omdat de bouwer genoeg mogelijkheden heeft een bijgebouw op een grotere afstand van de achtergevel te realiseren. Daarom verzoekt appellant om de minimale afstand tot de achtergevel te koppelen aan een percentage van de tuindiepte.

Er is geen minimale afstand tussen de achtergevel en een bijgebouw opgenomen. Appellant vergist zich hier kennelijk. Het plan is op dit punt flexibel opgesteld om de burgers niet onnodig te beperken in de gebruiksmogelijkheden en de indelingsmogelijkheden van hun erf. Overigens bestaan juist bij diepere tuinen ook meer mogelijkheden voor de situering van een terras.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
6

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad



6c Appellant vraagt zicht af waarom zienswijzen niet per email kunnen worden ingediend, er wordt immers geen handtekening vereist.

Wij begrijpen de wens om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid van email. Op dit moment is het gemeentelijk systeem nog niet ingericht voor digitale ondertekening door zowel burgers als bedrijven. Omdat deze mogelijkheid er nog niet is, is voor formele stukken de mogelijkheid tot het indienen per email niet opengesteld.

**Dit onderdeel betreft een administratieve kwestie en leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**7 Eigenaar, Gasthuisbouw .., 6991 TR Rheden (brief 16 november 2016, ontvangen 16 november 2016)**

7a Op dit moment is de woning van appellant in aanbouw. En wel op het perceel Berggrind 3. Het plan biedt geen mogelijkheid om een carport te bouwen op een afstand van minder dan 1 m van de voorgevel (dit is de afstand voor vergunningvrij bouwen zoals het Rijk deze voorschrijft). Ook niet na vrijstelling. Appellant wil een carport met een lengte van 5 m bouwen op een halve meter achter de voorgevel. Appellant had aanvankelijk van de gemeente begrepen dat het plan hiervoor een vrijstelling zou opnemen. Hij heeft echter bericht gehad dat zijn verzoek om een bouwvergunning voor een carport op een dergelijke afstand tot de voorgevel, mogelijk zal worden afgewezen. Appellant vraagt alsnog om een regeling die het mogelijk maakt om af te wijken van de voorgeschreven afstandsnorm.

Ten tijde van het voorontwerp al is contact geweest over dit verzoek naar aanleiding van een ingediend bouwplan. Het bestemmingsplan was toen in de fase van concept en nog aan aanpassingen onderhevig. Dit is destijds verzoekers meegedeeld. Ook is toen aangegeven dat het ingediende bouwplan niet kan worden vergund. De aanvraag is toen ingetrokken.

Inhoudelijk komen wij tot de volgende overwegingen. Uit stedenbouwkundig oogpunt wordt voor bijgebouwen en overkappingen een afstand van 3 m achter de voorgevellijn gevraagd. Het gaat daarbij om vergunningplichtige overkappingen en om overkappingen die weliswaar niet vergunningplichtig zijn, maar wel aan het bestemmingsplan moeten worden getoetst. De overkappingen die niet vergunningplichtig zijn, zijn van rijkswege geregeld. Het Besluit omgevingsrecht (bijlage 2 artikel 2) gaat uit van plaatsing in het achtererfgebied. Daar vloeit de aangehaalde afstand van 1 m uit voort. Van rijkswege is deze keuze gemaakt om een goede ruimtelijke inpassing te bewerkstelligen. Het situeren van een carport op een nog kortere afstand van de voorgevellijn geeft een ongewenste verdichting van het bebouwingsbeeld. Wij vinden het daarom ongewenst

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
7

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

om in het plan hiervoor afwijkingsmogelijkheden op te nemen.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

**8 Achmea Rechtsbijstand dhr./mw. H.P.W. Havens namens Pannekoekhuis Strijland B.V., p/a Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn (brief 17 november 2016, ontvangen 22 november 2016 en brief van 23 november 2016, ingekomen 25 november 2016)**

8a Appellant is bezorgd over mogelijke parkeerproblemen ingeval van de komst van een sportaccommodatie aan de Arnhemsestraatweg 135. Dit leidt mogelijk tot oneigenlijk gebruik van het parkeerterrein van het pannenkoekenrestaurant van appellant. In artikel 4.5 onder a sub 7 staat dat de kleinschalige sportaccommodatie kan worden toegestaan als voldaan wordt aan artikel 23.2 Parkeren en dat kan worden volstaan met het aantal parkeerplekken zoals aangegeven op het inrichtingsplan (13). In artikel 4.4 onder c sub 2 is bepaald dat de 13 het in het inrichtingsplan opgenomen aantal parkeerplekken aantoonbaar afdoende moeten zijn. Dit is echter altijd gebaseerd op een inschatting en niet objectief bepaalbaar. Als het aantal bezoekers toeneemt moet er meer parkeerruimte zijn. Niet duidelijk is op welke basis het aantal parkeerplekken is bepaald. Verzocht wordt om artikel 4.5 onder a sub 7 te schrappen.

Wij begrijpen de zorgen van appellant over een mogelijk oneigenlijk gebruik van zijn parkeerterrein. Ook wij vinden een oneigenlijk gebruik van het parkeerterrein van het pannenkoekenrestaurant niet gewenst. Om dit te voorkomen, hebben we in de planregeling een aantal voorwaarden en waarborgen opgenomen. Deze leiden ertoe dat gebruik alleen wordt toegestaan als is aangetoond dat dit past binnen het aantal beschikbare parkeerplekken op eigen terrein. Ook dienen deze parkeerplekken op eigen terrein verplicht te worden aangelegd.

Het aantal benodigde parkeerplekken wordt berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. Artikel 23 bevat een expliciete verwijzing naar deze normen, welke als bijlage aan de regels zijn toegevoegd. In artikel 4.5 wordt voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid voor binnensportactiviteiten voor alle duidelijkheid (en feitelijk ten overvloede) uitdrukkelijk verwezen naar artikel 23. Ook is daar bepaald dat het aantal plekken uit het inrichtingsplan voldoende moet zijn. Voor een sportschool zijn 3 parkeerplekken per 100 m<sup>2</sup> bvo vereist. De huidige footprint is 235 m<sup>2</sup> bvo. Dat zou resulteren in 7,05 benodigde parkeerplekken, hetgeen moet worden afgerond naar 8 plekken. De maximale planologische mogelijkheden bestaan uit 470 m<sup>2</sup> bvo. Dit resulteert in een behoefte aan 14,7 dus 15 parkeerplekken. Er zijn

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
8

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad



echter maar 13 parkeerplekken beschikbaar op basis van het inrichtingsplan. Dit betekent dat bij vestiging van een sportschool (enkelgebruik) maximaal 430 m<sup>2</sup> kan worden gebruikt. Als er een combinatie is met een andere functie zal dit uiteraard leiden tot andere uitkomsten. Ter vergelijking: voor een maatschappelijke voorziening geldt een parkeernorm van 2,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

8b De in/uitrit aan de achterzijde van het perceel Arnhemsestraatweg 135 is door de ligging dicht op het spoor verkeersgevaarlijk. Door de toename van het aantal goederentreinen zullen de wachtende auto's toenemen en zal deze in- en uitrit van de betreffende parkeerplaatsen ernstig worden geblokkeerd. In de inspraaknota wordt gezegd dat de verkeerssituatie niet zal worden beïnvloed maar een concreet verkeersonderzoek ontbreekt.

Op dit moment is ter plekke al een inrit aanwezig. De 8 mogelijke parkeerplekken zijn nieuw. Ter plekke is de ruimte van de rijstrook tot aan de asstreep iets minder dan 5 m. Als een naar links voorgesorteerde auto goed tegen de asstreep voorsorteert, kan het autoverkeer aan de rechterzijde passeren. Dat zal niet in alle gevallen gebeuren. Het kan dus ook voorkomen dat het verkeer achter de naar links afslaan auto stil komt te staan. Dit zal met name aan de orde kunnen zijn vlak na het openen van de spoorbomen als recentelijk een trein is gepasseerd. De intensiteiten van de Groenestraat zijn echter laag, rond de 3000 mvt per etmaal. Dit is lager dan gemiddeld voor een gebiedsontsluitingsweg. Door de combinatie van de mogelijkheid tot passeren bij goed voorsorteren en de lage verkeersintensiteit zal er naar verwachting geen onaanvaardbare verkeersonveilige situatie ontstaan. Mocht er, anders dan verwacht, toch overlast ervaren worden op dit punt, dan behoort bijvoorbeeld een herinrichting van de rijbaan tot de mogelijkheden. Er is ruimte aanwezig om een opstelruimte te creëren waarbij het naar links voorsorteren wordt vergemakkelijkt. In de gemeente zijn vergelijkbare situaties bekend zijn welke niet tot onaanvaardbare verkeerssituaties hebben geleid. Bijvoorbeeld aan de President Kennedylaan in Velp, waar bij verkeersintensiteiten van 8000 mvt per etmaal een parkeerplaats van 13 plekken wordt ontsloten. Overigens laat dit onverlet dat elke situatie op zijn eigen kenmerken en omstandigheden moet worden beoordeeld. Zo ook de onderhavige. Deze



Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
9

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad



8c Appellant wenst voor het perceel Arnhemsestraatweg een integrale woonbestemming. En niet de bestemming Gemengd-2. Onder Gemengd-2 is ook horeca -1 mogelijk en een uitvaartcentrum. De mogelijkheden ten opzichte van de oude planologische situatie zijn nu ruimer hetgeen weer tot veel parkeerproblemen kan leiden.

8d De stedenbouwkundige waarden van de dorpsentree zijn onvoldoende geborgd. De stedenbouwkundig-landschappelijke inrichting is namelijk niet als 'harde eis' geregeld in artikel 4.1 onder c.

9 **Arag Rechtsbijstand dhr. D.A. Zeilstra namens cliënten, p/a Maliesingel 39-40, 3581BK Utrecht (brief 28 november 2016, ontvangen 30 november 2016)**

9a Appellant verzoekt de inspraakreactie van 11 augustus als ingelast te beschouwen.

9b Ingevolge artikel 24.3 is (ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – niet gesprongen explosieven) voor alle bodemactiviteiten dieper dan 30 cm een (kostbare) risicoanalyse vereist.

beoordeling hebben wij hierboven weergegeven.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

Artikel 23.2 voorziet in een koppeling naar de gemeentelijke parkeernormen. Wij voorzien dan ook geen parkeerproblemen. Overigens werd in de oude situatie detailhandel toegestaan, een functie die een behoorlijke parkeerdruk met zich mee kan brengen. Van een verslechtering is volgens ons dan ook geen sprake. Gelet op de koppeling naar de parkeernormen en gelet op het voorgeschreven inrichtingsplan verwachten wij geen parkeerproblemen.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

Appellant gaat voorbij aan het gestelde in artikel 4.4 lid c. Daarin is bedoelde 'harde eis' opgenomen.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

Het gestelde uit de inspraakreactie wordt hierna onder 9b tot en met 9c behandeld.

In lang niet alle situaties is een kostbaar en vergaand onderzoek noodzakelijk. In veel gevallen kan feitelijk volstaan worden met een beperkte inventarisatie van de risico's, gebaseerd op informatie welke door eigenaar/gebruiker zelf kan worden verzameld en aangeleverd. Dit bleek onvoldoende uit de regeling zoals die was opgenomen in het

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
10

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

Dit betekent waardevermindering voor de woning. Gevraagd wordt om artikel 24.3 aan te passen.

voorontwerp. Daarnaast geldt voor graafwerkzaamheden zonder bouwen, dat in gevallen waarin uit een eerste inventarisatie blijkt, dat er nagenoeg geen risico bestaat, geen omgevingsvergunning hoeft te worden gevraagd. Voor omgevingsvergunningplichtige bouwwerkzaamheden ligt dit anders, omdat de vergunningplicht op andere gronden al bestaat (namelijk voor de bouwactiviteiten). Het voorontwerpplan is op dit onderdeel aangepast. De regeling zoals opgenomen in het ontwerpplanis nu als volgt.

- Bij (niet-vergunningvrij) bouwen: men mag een rapport in de vorm van een beperkte risicoanalyse overleggen. Dit rapport kan bestaan uit informatie waaruit blijkt dat de woonomgeving voldoende is beschermd. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.
- Bij alleen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm: men mag een rapport in de vorm van een beperkte risicoanalyse overleggen. Dit rapport kan bestaan uit informatie waaruit blijkt dat de woonomgeving voldoende is beschermd. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf. Pas als dit niet voldoende blijkt, of als er geen rapport is overgelegd, is er een omgevingsvergunning noodzakelijk.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

9c Appellant begrijpt dat onderzoek wordt gedaan naar de aanwezigheid van explosieven en zou overigens wel bereid zijn om mee te werken aan een eenmalig onderzoek in opdracht en voor rekening van de gemeente.

In opdracht van de gemeente is een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog. De resultaten zijn in beeld gebracht op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het is niet mogelijk om op voorhand aan te geven waar precies explosieven liggen; een locatiegerichte risicoanalyse is een kwestie van maatwerk en moet worden verricht indien aan de orde. Naar onze mening ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
11

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad



9d Artikel 24.3 is aangepast. Echter de situatie verandert alleen als naar het oordeel van burgemeester en wethouders een risicoanalyse wordt overgelegd met voldoende borging van de veiligheid. Er is niet duidelijk waaraan een rapport precies moet voldoen. Alleen is duidelijk dat er gegevens moeten worden overgelegd waaruit blijkt dat de grond in kwestie zodanig geroerd is dat de kans op het aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein is.

9e Appellant beschikt over een aantal rapporten. Deze heeft hij bijgevoegd. Gelet op de huidige formulering van artikel 24 is het voor hem echter onvoldoende duidelijk of met deze rapporten hieraan wordt voldaan. Het risico blijft bestaan dat appellant voor iedere activiteit van betekenis een onderzoek moet laten uitvoeren.

9f Artikel 24.3 is in strijd met het evenredigheidsbeginsel. De vereisten zijn te arbitrair, onduidelijk is of het beschikbare rapport voldoende is en de belangen van appellant worden onevenredig geschaad.

10 **Eigenaar, Roerdompstraat .., 6883 DH Velp en eigenaar, Roerdompstraat .., 6883 DH Velp (brief 28 november**

eigenaar van de locatie.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

Wij zijn van mening dat het afwegingscriterium voldoende begrensd is.

Beoordelingskader is de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat. Een nadere omschrijving is niet opgenomen om de belanghebbende zo vrij mogelijk te laten als het gaat om de vorm en inhoud van het rapport. En aldus niet onnodige kosten te veroorzaken. Het gaat om het aantonen van de veiligheid op een laagdrempelige manier. Dat kan bijvoorbeeld ook al het geval zijn als de grond in het verleden, bij voorbeeld bij graaf-, bouw- of sloopwerkzaamheden, aantoonbaar geroerd is.

Burgemeester en wethouders zijn het bevoegd gezag aangezien zij beslissen over het verlenen van de omgevingsvergunning. Vandaar dat het oordeel uiteindelijk bij hen ligt. Bij concrete werkzaamheden kan worden beoordeeld of de rapporten afdoende zijn. Wij benadrukken dat de beoordeling wordt gedaan om de veiligheid te borgen en dat dit in het belang is van appellant.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

Wij delen deze mening niet. Korthedshalve verwijzen wij naar bovenstaande beantwoordingen.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
12

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

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

**2016, ontvangen 28 november 2016)**

10a Op de percelen Dorpsstraat 9g en 9h ligt één bouwblok. De kavel is in 2011 aangekocht en toen gespiltst om er een dubbel woonhuis te kunnen realiseren. Dit kon volgens het vigerende bestemmingsplan. In april 2016 is een aanvraag om een voortoets voor een dubbel woonhuis ingediend en positief beoordeeld. Inmiddels is ook een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een dubbel woonhuis. Gevraagd wordt om de mogelijkheid voor een dubbel woonhuis weer in het bestemmingsplan op te nemen.

Er is sprake van concrete plannen die tijdig kenbaar zijn gemaakt bij de gemeente. Deze zijn abusievelijk niet meegenomen in de planopzet.

**Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast. Binnen het bouwvlak op de percelen Dorpsstraat 9g en 9h worden 2 woningen toegestaan. Dit wordt weergegeven op de verbeelding.**

11 **Bewoners, Arnhemsestraatweg .., 6991 AL Rheden en bewoners, Arnhemsestraatweg .., 6991 AL Rheden (brief 28 november 2016, ontvangen 29 november 2016)**

11a Appellanten wijzen op de stedenbouwkundige waarden van de dorpsentree en geven een omschrijving van de voorgeschiedenis. In 2008 zijn alle bomen en groen verwijderd, ondanks het gegeven dat een bouwvergunning (voor een uitvaartcentrum) inmiddels was geweigerd. Het pand is vervolgens wisselend bewoond, gekraakt en er is een wietplantage geweest. Ook is er brand geweest. Hierop is een bouwhek om het pand geplaatst en felle bouwlampen die 'snachts tot in het huis van appellanten schenen. Gelet op alle problemen van de afgelopen 7 jaar gaan appellanten liever niet een nieuwe periode van onzekere bewoning/gebruik

Er is inderdaad sprake van een bewogen voorgeschiedenis. Ook de gemeente wil komen tot een goede invulling van deze locatie. Daarom zijn de gebruiksmogelijkheden voor het pand in het kader van het voorliggende plan nogmaals afgewogen. Gestreefd is naar ruime mogelijkheden, om zo de verkoop en ingebruikname van het pand te bevorderen. Alleen de gebruiksmogelijkheden die passen binnen de ruimtelijke context van de omgeving zijn in aanmerking genomen. De mogelijkheden moeten zowel uit oogpunt van leefbaarheid voor de buurt, als ook uit stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar zijn. In de memo 'Arnhemsestraatweg 135-135A Rheden' is weergegeven welke functies binnen de context van de structuurvisie 'Rheden, mijn dorp van morgen' goed inpasbaar worden geacht. En op welke wijze de inpassing van deze functies het

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
13

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

<p>tegemoet.</p>	<p>beste plaats kan vinden. Het perceel is gelegen langs de Arnhemsestraatweg. Daarom is geen sprake van een ligging in een rustige woonwijk, maar van een ligging in gemengd gebied. Verder gaat het om een kleinschalige locatie. Functiemening vinden wij vanuit oogpunt van hinder acceptabel, als het gaat om functies tot maximaal categorie 2 van de lijst van bedrijven. Daarom zijn in de memo functies bekeken op ruimtelijke inpasbaarheid, welke zijn ingedeeld in ten hoogste categorie 2 van de lijst van bedrijven.</p> <p><b>Dit onderdeel heeft betrekking op de achtergrondgeschiedenis. Het leidt op zichzelf dus niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.</b></p>
<p>11b De bescherming die het bestemmingsplan Rheden West 1989 bood is onderwerp geweest van drie uitspraken van de Raad van State. Drie nieuwe bestemmingsplanregelingen zijn afgewezen door de Raad van State. Op dit moment geldt nog steeds Rheden West 1989. Daarin is alleen detailhandel en wonen toegestaan. De voorgestelde bestemming Gemengd-2 laat veel meer functies toe die voor een groot deel niet passen bij de locatie. Appellanten wensen graag uitsluitend een woonbestemming voor de locatie. Door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden dreigen onrust en verrommeling bij de beschermde dorpentree.</p>	<p>De Raad van State heeft in zijn tussenuitspraak van 24 september 2014 overwogen dat de gemeenteraad bij de toegekende gebruiksmogelijkheden (wonen, dienstverlening, maatschappelijk) onvoldoende heeft gemotiveerd dat er geen sprake is van de aantasting van de toegekende stedenbouwkundige waarden. In dezelfde tussenuitspraak heeft de Raad van State de gemeenteraad opgedragen dit ofwel alsnog te motiveren ofwel de planregeling aan te passen. De gemeenteraad heeft daarop de motivatie aangevuld én de planregeling gedeeltelijk aangepast. De aanpassing van de planregeling had betrekking op het opnemen van een tuinbestemming en op het opnemen van parkeerregels. De Raad van State heeft aangegeven, dat de motivatie van het toekennen van de functies in de plantoelichting voldoende is aangevuld. De Raad van State heeft destijds een verbreding van de toegestane functies dus niet afgewezen. Daarnaast is echter nog aan de orde, dat de stedenbouwkundige waarden volgens de gemeenteraad moeten worden gewaarborgd door een groenstrook. De aanleg en instandhouding van de groenstrook is naar het oordeel van de Raad van State in het destijds aangepaste bestemmingsplan niet voldoende geborgd. Daarom</p>

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
14

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad



heeft de Raad van State de regeling voor deze locatie vernietigd. Bij de voorbereiding van het nu voorliggende plan hebben wij de gebruiksmogelijkheden voor de locatie opnieuw gedetailleerd gezien. Daarnaast hebben wij gedetailleerd gekeken naar een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de locatie. Zowel realisatie als instandhouding is in de planregels geborgd. Verder is er geen toename van het bebouwingsoppervlak. De verbreding van de gebruiksmogelijkheden heeft uitsluitend betrekking op de gebruiksoort. Wij zijn dan ook niet van mening dat louter het verbreden van de mogelijkheden automatisch betekent dat er een verbreding van mogelijke hinder plaatsvindt. Zoals aangegeven zijn de gebruiksmogelijkheden nauwkeurig afgewogen. Door de verbreding wordt de kans op een ingebruikname van het pand vergroot. Bij ingebruikname zal ook de ontstane verrommeling worden aangepakt, immers de ingebruikname is gekoppeld aan het inrichtingsplan. Wij zijn dan ook van mening, dat de verbreding juist bijdraagt aan een verbetering van de situatie ter plekke. En op die manier aan het vinden van een noodzakelijke en goede oplossing van de situatie ter plekke.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

- 11c De verruiming van de gebruiksmogelijkheden is in strijd met het gemeentelijk beleid. Dat is erop gericht om de bestaande waarden te koesteren en daarom geen of weinig functies toe te laten.

De gemaakte keuze is gemotiveerd in het bestemmingsplan en in de opgestelde memo, welke aan de toelichting is toegevoegd. Met als basis de uitgangspunten van de structuurvisie 'Rheden, mijn dorp van morgen'. De mogelijkheden zijn zorgvuldig afgestemd op het gemeentelijk beleid.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

- 11d Voor de verruiming van de gebruiksmogelijkheden zijn geen

Onder a tot en met c is aangegeven welke ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden.

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
15



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

ruimtelijke belangen aan te voeren. Ondanks het uitgangspunt dat er geen hoger niveau van potentiële overlast mag ontstaan.

Voor wat betreft de mogelijke overlast zijn wij van mening dat de geselecteerde functies, gelet op de locatie én op de kleinschaligheid ter plekke, niet zullen leiden tot meer overlast ten opzichte van een detailhandelfunctie. En dat de effecten tot een aanvaardbaar niveau beperkt zullen zijn. Overigens was de voorgaande functie niet beperkt tot apotheek, maar was detailhandel in brede zin toegestaan.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

11<sup>e</sup> De mogelijkheid van een sportaccomodatie lijkt te zijn ingegeven door de concrete belangstelling van een ondernemer. De invloed op de directe omgeving en op de parkeerbehoefte kan niet worden beoordeeld. En het aantal van 13 parkeerplaatsen dat de kleinschaligheid borgt lijkt willekeurig te zijn gekozen. Wil de gemeente handhaven op de parkeernormen? Bovendien biedt de bijlage parkeernormen de mogelijkheid voor parkeren in de openbare ruimte.

De mogelijkheid voor een kleinschalige sportaccomodatie is aan de orde gekomen naar aanleiding van concrete belangstelling. Gekeken is, of een kleinschalige sportaccomodatie denkbaar is en zo ja, onder welke voorwaarden. In de opgestelde memo is de afweging beschreven. In de planregeling is kleinschaligheid geborgd. Ten eerste doordat er eenvoudig geen grootschalige bouwmogelijkheden aanwezig zijn. Ten tweede doordat een maximum aan 13 parkeerplaatsen voor een sportschool kan resulteren in niet meer dan 430 m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlak (zie onze beantwoording onder 8a). Het maximum van 13 kan niet worden overschreden, doordat aanvullend is geëist dat blijvend volstaan moet kunnen worden met de parkeerplekken die in het Inrichtingsplan zijn opgenomen (zie artikel 4.5 lid a onder 7). Parkeren in de openbare ruimte is dus niet aan de orde. Verder is de sportaccomodatie gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid, zodat een extra toets kan plaatsvinden aan de criteria zoals opgenomen onder 4.5 lid c. Daarmee wordt uiterst zorgvuldig omgegaan met deze mogelijkheid.

Voor wat betreft handhavingsmogelijkheden geldt dat de gemeente ook hier beschikt over het bestuursrechtelijk instrumentarium en de beginselplicht heeft haar normen te handhaven.

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
16

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

- |   |  |
|---|--|
| <p>11f De groeninrichting langs de Groenestraat is minimaal. Gesuggereerd wordt om de aanbouw op nr 135 af te breken.</p>   | <p><b>Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.</b></p> <p>Wij zijn van mening dat het Inrichtingsplan een goede impuls geeft aan de stedenbouwkundige uitstraling van de dorpsentree. Ook zonder het slopen van de bestaande bebouwing kan een goede uitstraling worden bereikt. Wij vinden de voorwaarde van sloop dan ook zeker niet noodzakelijk.</p> |
| <p>11g Appellanten hebben recht van overpad op de bestaande uitrit in de achtertuin. Door de 8 parkeerplaatsen is er een mogelijke toename van het in- en uitrijdend verkeer. Dat is een vermindering van het woongenot.</p>  | <p><b>Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.</b></p> <p>Het in- en uitrijdend verkeer zal niet onder langs de tuin rijden. Maar enkel tot op de parkeerplaats. Wij zijn van mening dat het woongenot hierdoor niet onaanvaardbaar wordt aangetast.</p>   |
| <p>11h De uitrit ligt dicht bij de spoorwegovergang. Er staat regelmatig ene rij auto's voor de dichte overweg. Toename van het in- en uitrijdend verkeer kan leiden tot gevaarlijke situaties.</p>   | <p><b>Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.</b></p> <p>Kortheidshalve verwijzen wij voor de beantwoording van dit onderdeel naar de beantwoording van onderdeel 8b in deze nota.</p>  |
| <p>12 <b>Bewoners, Massenweg .., 6991 CL Rheden (brief 29 november 2016, ontvangen 30 november 2016)</b></p>  |  |
| <p>12a Het voorontwerpplan is naar aanleiding van de inspraakreactie van appellanten aangepast. Dit is een verbetering. Echter de bestemming 'Tuin' beperkt de mogelijkheden van het perceel. Een overkapping is niet toegestaan in de bestemming 'Tuin'. Daarnaast mag de afstand van een bijgebouw of overkapping</p> | <p>De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gedeeltes waarvoor openheid gewenst is. Niet alleen bijgebouwen, maar ook overkappingen zorgen voor een verdichting van het ruimtelijk beeld. Daarom zijn deze in de tuinbestemmingen uitgesloten. Voor het perceel van appellant geldt, dat naar aanleiding van de inspraakreactie is nagegaan of</p>   |



Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
17

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand en/of twee aaneen' niet meer dan 3 m bedragen.

de bestemming tuin gedeeltelijk kan worden vervangen door de bestemming 'wonen'. Opdat er ruimere mogelijkheden ontstaan voor bijgebouwen en overkappingen. Aan de zijkant bestaan geen bezwaren tegen een bijgebouw of overkapping. Aan de voorzijde ligt dit anders. Het is de bedoeling dat de voorzijde open blijft. Daarnaast is het de bedoeling dat bijgebouwen en overkappingen op enige afstand van de voorgevellijn worden gebouwd. Daarom is aan de voorkant en een deel van de zijkant de bestemming 'tuin' gehandhaafd. Als begrenzing is aangehouden de begrenzing voor de bebouwingsvrije zone zoals opgenomen in het bestemmingsplan Rheden Oost. Het stedenbouwkundige effect van overkappingen is in het vigerende plan niet goed onderkend. De mogelijkheden die het bestemmingsplan Rheden Oost liet bestaan voor bijvoorbeeld vrijstaande overkappingen, nemen wij daarom niet meer op in onze regelingen. Overigens doet een en ander niets af aan de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen van overkappingen. Hier ziet het bestemmingsplan niet op. Het staat appellant vrij om van deze mogelijkheden gebruik te maken.

**Op dit onderdeel vindt geen aanpassing plaats ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.**

12b Appellanten hebben begrepen dat de gemeente Rheden mogelijkwerwijs een deel van het gemeentelijk pad naar De Del wil verkopen. Mogelijk zijn appellanten hierin geïnteresseerd.

Een eventuele verkoop brengt geen wijziging aan in de stedenbouwkundige uitgangspunten. Mochten appellanten een gesprek willen over de mogelijkheden voor verkoop dan vragen wij appellanten om hierover afzonderlijk contact op te nemen.

**Dit onderdeel betreft een privaatrechtelijke kwestie en leidt dus niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.**

13 **Kreeft Consultancy dhr./mw. R. Kreeft namens cliënt, p/a Van Broeckhuysenstraat 23, 6721 TC Bennekom (brief 30 november 2016, ontvangen 30 november**

Raadsvergadering  
..... 2017

Agendapunt .....  
RU  
18



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van ..... 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

---

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

---

**2016)**

13a Het ontwerpplan is voor de regeling van perceel Arnhemseweg 10 en Arnhemseweg 10a uitgegaan van een eerder bouwplan. Dit conform een verleende bouwvergunning. Inmiddels wil appellant dat bouwplan niet meer uitvoeren. Appellant heeft ondertussen een nieuw bouwplan ingediend en er is ook vooroverleg over gevoerd. Het gaat om de verbouw van het bestaande winkelpand waarbij naast de woning Arnhemseweg 10a, 5 appartementen, een bed en breakfast, een fotostudio, een berging en twee extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Gevraagd wordt om voor wat betreft de bouwblokken en de gebruiksmogelijkheden aan te sluiten bij het ingediende verzoek.

Inmiddels is op 9 december 2016 voor deze locatie een vergunning verleend. Deze sluit aan bij de gevraagde ontwikkelingen. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Dit betekent dat er 5 appartementen, 1 woning, een bed en breakfast en een fotostudio mogelijk zijn. Ook in de berging en parkeermogelijkheden wordt voorzien. Wij merken op, dat de bed en breakfast past binnen de regeling voor bedrijven aan huis. De toevoeging van een fotostudio daarentegen past niet binnen deze regeling en wordt daarom specifiek aangeduid. De maximale oppervlakte van de fotostudio wordt afgestemd op de vergunning en bedraagt 30 m<sup>2</sup>.

**Het ontwerpplan wordt aangepast overeenkomstig de verleende vergunning van 9 december 2016 en daarmee overeenkomstig het verzoek van appellanten.**