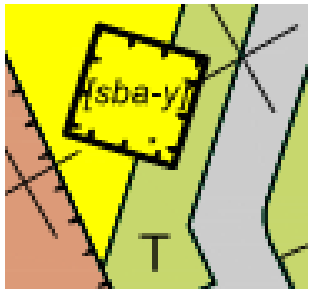
17.40
Raadsvergadering
30 mei 2017

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

gemeente Rheden

Agendapunt

BIJLAGE I
Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

Nr.	*Korte weergave van de zienswijze*	*Overwegingen gemeenteraad*
1.	[redacted] **Ingekomen d.d. 1 november 2016, zaaknummer 565718**	
	Appellant geeft aan dat de zone bijgebouwen bij Kastanjehof 23 niet goed is ingetekend ten opzichte van vergunde woning en aanbouw.	De grens van de bestemminggrens tussen Tuin en Wonen zal worden gewijzigd, zodat ter plaatse van de vergunde aanbouw in de bestemming Wonen komt te liggen en een reguliere situatie ontstaat, zie afbeelding hiernaast.  *Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.*
2.	[redacted] **Ingekomen 31 oktober 2016, zaaknummer 331264**	
	Appellanten geven aan dat zij woonachtig zijn in het betreffende pand, gelegen achter de woning. Hiervoor heeft het college een gedoogbeschikking afgegeven. Appellanten verzoeken echter om het gebruik als woning positief te bestemmen zodat een zelfstandige woning in dit pand bij recht in het bestemmingsplan wordt toegestaan. Appellanten verwijzen in dit verband ook naar een vergelijkbare situatie aan de Kerkallee 13f/13g, waar de gemeente wel ingestemd heeft met een woonfunctie.	Aanvankelijk is een gedoogbeschikking afgegeven voor de gebruikers/huurders van het bijgebouw en dit is als zodanig ook in de regels het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. In het kader van de handhavingtraject is nu een nieuwe gedoogbeschikking afgegeven, die van toepassing is voor de huidige gebruikers en verhuurders. Dit kan worden verwerkt in de regels. Met betrekking tot de verwijzing naar de legalisering van de woningen aan de Kerkallee 13f en 13g wordt opgemerkt dat dit geen vergelijkbaar geval is. Het gebruik als zelfstandige woning van dit aangebouwde deel van de woning aan de Kerkallee 13f en 13g was jaren geleden al op ingediende tekeningen opgenomen, maar nog niet verwerkt in het bestemmingsplan. Deze bewoners mochten er op vertrouwen dat dit door de gemeente zou worden geregeld. Dit is in dit bestemmingsplan alsnog gedaan. Daarnaast is de situatie in planologisch opzicht niet vergelijkbaar omdat het daar gaat om een aangebouwd pand, terwijl het bij de Reinaldstraat 31a gaat om een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin van een woning. *<vervolg volgende pagina>*

gemeente Rheden

BIJLAGE I
Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

		Van belang is dat wij het ontstaan van zelfstandige woningen op achterterreinen of in achtertuinen planologisch willen tegengaan. Het ontstaan van dergelijke situaties vinden wij vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst. Daarnaast geldt dat er andere situaties zijn waarin ook een handhavingstraject is ingezet vanwege zelfstandige bewoning van bijgebouwen. Daartegen is op basis van dezelfde overwegingen opgetreden en heeft dit geleid tot het beëindigen van de zelfstandige bewoning. Overigens heeft het college in uw geval besloten om het handhavend optreden niet door te zetten, maar gelet op de situatie een gedoogregeling in het bestemmingsplan op te nemen. Wij zijn van mening dat er voor uw situatie op de aangepaste wijze een voldoende en passende juridische zekerheid wordt geboden voor het huidige gebruik. *Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.*
3.	[redacted] **Ingekomen 2 november 2016, zaaknummer 507778**	
	Appellant vraagt of gevestigde bedrijf op Kerkallee 37a toegestaan is in het bestemmingsplan en onder een milieucategorie valt die ter plaatse is toegestaan. Indien dit niet het geval is dan wordt verzocht om het bestaande bedrijf alsnog positief te bestemmen via de lijst van milieucategorieën.	In de lijst van bedrijfsactiviteiten, bijlage 2 van de regels, is opgenomen dat bedrijfsactiviteiten van opslag en reparatie t.b.v. particulieren zijn toegestaan. De activiteiten van MTB Clinic vallen binnen de lijst van toegestane bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan en zijn dus in overeenstemming met het bestemmingsplan. Op deze wijze is dit bedrijf als zodanig passend in de woonomgeving en in het bestemmingsplan opgenomen. *Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

17.40
Raadsvergadering
30 mei 2017

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

gemeente Rheden

Agendapunt

BIJLAGE I
Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

4.	[redacted] [redacted] **Ingekomen 2 november 2016, zaaknummer 331264**	
	Appellanten willen de mogelijkheid krijgen om een seniorenwoning te bouwen op het perceel.	De actualisering van het bestemmingsplan is erop gericht om de actuele omstandigheden en gebruik te bestemmen. Dergelijke verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan worden apart in behandeling genomen en beoordeeld. Wij zullen dit verzoek dan op de gebruikelijke wijze kunnen gaan beoordelen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. *Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
5.	**Stichting Innoforte** **Postbus 9104, 6880 HE Velp** **Ingekomen 10 november 2016, zaaknummer 520275**	
	De stichting geeft aan dat de systematiek van bestemming van de locatie Lorentzhuis geen goede regeling geeft voor de bestaande praktijk en doelstellingen.	Voor deze locatie is een nieuwe planontwikkeling door Innoforte in voorbereiding. De locatie wordt om die reden niet meegenomen in het plan. Voor de nieuwe ontwikkeling wordt een separaat bestemmingsplan gemaakt. Deze keuze is als zodanig afgestemd in overleg met Innoforte. *Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.*
6.	[redacted] [redacted] **Ingekomen 23 november 2016, zaaknummer 565022**	
	Appellant verzoekt om de mogelijkheid tot vestiging kinderdagverblijf voor kinderen met intensieve zorgbehoefte aan de President Kennedylaan 108 te Velp.	De locatie is gelegen dicht nabij het LPG tankstation aan de President Kennedylaan. In verband hiermee is het verzoek voorgelegd aan de VVGM voor beoordeling in het kader van externe veiligheid. De VVGM heeft hierover een negatief advies gegeven en gelet daarop vinden wij het in ruimtelijke en maatschappelijke zin niet te verantwoorden om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Van het advies is de verzoekster op de hoogte gesteld en aangegeven is dat zal worden voorgesteld dit advies te volgen. *Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

17.40
Raadsvergadering
30 mei 2017

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

gemeente Rheden

Agendapunt

BIJLAGE I
Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

7.	**Rudius Vastgoed** **Velperweg 27, 6824 BC Arnhem** **Ingekomen 1 december 2016, zaaknummer 538670**	
	Appellant geeft aan dat het pand Broekstraat 9 te Velp in gebruik is voor opvang asielzoekers en heeft de bestemming Maatschappelijk -1. Verzocht wordt om in het pand huisvesting van studenten en er 59 goedkope huurwoningen mogelijk te maken.	Door Rudius Vastgoed is in de tussentijd een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd voor dit gewenste gebruik en daarop is deze vergunning ook verleend. Het gewenste gebruik van het pand is hiermee mogelijk gemaakt, maar het betreft hier een tijdelijke situatie. Een en ander wordt daarom uiteraard niet als permanente situatie in het bestemmingsplan vastgelegd, maar zal de bestemming Maatschappelijk -1 houden. *Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

gemeente Rheden

BIJLAGE I
Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

8.	**Liander** **Postbus 50, 6920 AB Duiven** **Ingekomen 24 november 2016, 532057**	
	Liander geeft aan dat twee bestaande locaties voor gasdrukmeet- en regelstations niet als zodanig zijn geregeld in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om dit alsnog te doen door middel van een aanduiding en veiligheidszone.	Ingevolge artikel 2 lid 18 van het Besluit omgevingsrecht is zowel voor het gebruik als ook voor het bouwen van nutsvoorzieningen geen omgevingsvergunning vereist. Voorwaarde is wel dat de nutsvoorziening niet hoger mag zijn dan 3 m en dat de oppervlakte niet groter mag zijn dan 15 m2. De betreffende nutsvoorziening**en voldoen** aan deze criteria en **zijn** dus vergunningvrij. Dergelijke nutsvoorzieningen worden daarom niet getoetst aan het bestemmingsplan. Opname in het voorliggende plan zou betekenen dat de schijn wordt gewekt dat dergelijke nutsvoorzieningen alleen zijn toegestaan als zij bestemd zijn binnen het plan, terwijl dit niet het geval is. Dit vinden wij verwarrend. Verder is in het voorliggende geval sprake van kaststations als bedoeld in artikel 3.12 Activiteitenbesluit milieubeheer. De voorliggende nutsvoorziening wordt dus wel getoetst aan het Activiteitenbesluit. De veiligheidsafstand van het kaststation tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten dient minimaal 6 m respectievelijk minimaal 4 m te bedragen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden voor kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten op minder dan 6 m respectievelijk 4 m. Daarmee worden de aan te houden afstanden als bedoeld in het Activiteitenbesluit gerespecteerd. Een rechtstreekse koppeling van Activiteitenbesluit naar bestemmingsplan, in die zin dat de veiligheidscontour op de verbeelding van het bestemmingsplan moet zijn weergegeven, kent het Activiteitenbesluit niet. Anders dan bijvoorbeeld het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat een dergelijke rechtstreekse koppeling wel kent. Bij het Bevi gaat het echter niet om omgevingsvergunningvrije bouwwerken/activiteiten, anders dan bij het voorliggende kaststation het geval is. Nieuwe kaststations/verplaatsingen zijn mogelijk zonder dat dit verwerkt hoeft te worden in het bestemmingsplan. Het opnemen van een veiligheidscontour uit het Activiteitenbesluit zou dan ook ten onrechte de schijn van duidelijkheid geven en zou kunnen leiden tot de willekeurige situatie dat rondom het ene vergunningvrije kaststation wel, en rondom het andere vergunningvrije kaststation geen veiligheidscontour wordt weergegeven. Dit vinden wij niet doelmatig en daarom ongewenst. *Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

gemeente Rheden

BIJLAGE I
Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

9.	[redacted] **Ingekomen 28 november 2016, zaaknummer 565721**	
	Appellant verzoekt om kamerverhuur tot 8 kamers op te nemen voor het pand IJsselstraat 1 te Velp, conform de bestaande situatie. Er is een exploitatievergunning verleend voor de kamerverhuur. In de toekomst wil appellant de zolderverdieping aanpassen en opsplitsen en wellicht in de tuin nog 1 of 2 appartementen realiseren.	De actualisering van het bestemmingsplan is erop gericht om de actuele omstandigheden en gebruik te bestemmen. Gelet op het feit dat het gehele pand is toegestaan voor kamerverhuur en hier kamers verhuurd kunnen worden kunnen wij dit als zodanig opnemen in het bestemmingsplan opnemen met de juiste aanduiding. **In de huidige situatie is het aantal kamers gewijzigd naar 9 eenheden, omdat het 2-kamerappartement op de zolder is omgezet in twee aparte kamers. Naar aanleiding van de behandeling in de informatieavond van de raad wordt de aanduiding daarom aangepast naar 9 eenheden.** *Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.*
10.	**Portaal** **Postbus 2211, 3500 GE Utrecht** **Ingekomen 29 november 2016, zaaknummer 537212**	
	Locatie Oosterwolde, Middelhagenhof 1 te Velp, heeft door de nieuwe bestemming Maatschappelijk-2 een vermindering van gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Velp-Zuid 2007, waarin de locatie de bestemming Wonen had. Binnen die bestemming is gebruik voor wonen én maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Portaal richt zicht blijkens haar wettelijke doelstellingen op de huisvesting van sociaaleconomische zwakkere woningzoekenden en wordt door de nieuwe bestemming Maatschappelijk-2 te zeer beperkt. Daarnaast maakt Innoforte voor de locatie Oosterwolde de overgang door van verzorgingshuis naar scheiden van wonen en zorg. Dat houdt in dat het ook voor mensen zonder zorgindicatie mogelijk is om hier een appartement te huren.	De locatie wordt momenteel verhuurd aan Innoforte. Deze levert er intensieve 24 uurs zorg en begeleiding aan ouderen met zware somatische beperkingen (24 appartementen). Daarnaast is het mogelijk om er een appartement te huren met de eventuele benodigde zorg nabij (39 appartementen). De genoemde doelstelling en activiteiten kunnen als zodanig goed worden uitgeoefend binnen de nieuw gegeven bestemming Maatschappelijk-2. Het pand is in 2008 speciaal voor deze doelgroep gebouwd en uitermate geschikt, prettig en veilig te noemen. In verband hiermee is conform de landelijke systematiek de voorheen geldende bestemming Wonen met aanduiding maatschappelijke voorzieningen, omgezet naar de bestemming Maatschappelijk-2. Binnen deze bestemming bestaat alle ruimte om de verschillende functies, van wonen met een lichte, danwel toekomstige zorgbehoefte tot wonen met 24 uurs zorg en begeleiding, onder één dak te laten plaatsvinden. Aan deze keuze wordt ook aandacht besteed in paragraaf 6.3.2 van de toelichting, waar nader wordt uitgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ruime bestemming Maatschappelijk-2. Gelet op de noodzaak om te voorzien in zorgcapaciteit conform de uitgangspunten in de Visie WWZ, is het belangrijk deze geschikte locatie hiervoor ook in de toekomst te behouden. Door de bestemming M2 wordt invulling aan gegeven zonder het huidige gebruik te belemmeren. *<vervolg volgende pagina>*

BIJLAGE I
Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

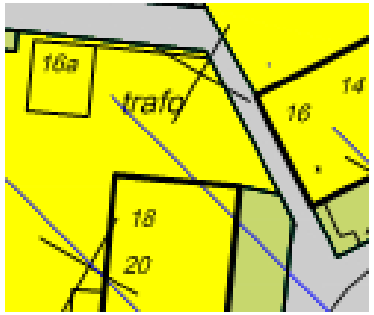
		Evenwel wordt gelet op de volkshuisvestelijke behoefte aan geschikte woningen voor hulpbehoevenden en ouderen hieronder minimaal een woning verstaan die voldoet aan het label Levensloopgeschikt 2, zoals omschreven in de Visie WWZ. Juist op dergelijke locaties is dit gewenst, omdat hier vanuit de visie een verbondenheid bestaat tussen de woningen voor mensen met een lichte, danwel toekomstige zorgbehoefte en de instellingen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er over het vraagstuk met betrekking tot wonen en zorg en de keuze die in dit bestemmingsplan wordt gemaakt, op 29 november 2016 overleg plaatsgevonden tussen Portaal en de gemeente, waarin de keuze voor het bestemming van de locatie met Maatschappelijk-2, is toegelicht. *Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*
11.	[redacted] [redacted] **Ingekomen 30 november 2016, zaaknummer 538668**	
	Appellant geeft aan dat het aantal kamers voor kamerverhuur niet goed is opgenomen. In de panden Alexanderstraat nr. 3 en nr. 5 zijn nu gezamenlijk 4 kamers toegestaan, maar dit moet worden toegewezen aan nr. 3. Ook is het opnemen van een vast maximum van kamers niet toekomstbestendig.	Een en ander is door appellant ook al aangegeven tijdens bij de behandeling van haar inspraakreactie en hierop is toen een positief besloten. Abusievelijk is de aanduiding voor kamerverhuur voor 4 eenheden nog niet goed op de verbeelding verwerkt, maar dit zal nu alsnog worden gedaan bij de vaststelling. Het aantal kamers wordt bepaald op 4 omdat dit het bestaande gebruik en de huidige indeling is. *Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.*

17.40
Raadsvergadering
30 mei 2017

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

gemeente Rheden

Agendapunt

BIJLAGE I
Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

12.	[redacted] [redacted] **Ingekomen 29 november 2016, zaaknummer 537537**	
	Appellant geeft aan dat voor het pand aan de President Kennedylaan 102 niet voldoende bouwruimte is opgenomen. Om uitbreiding mogelijk te maken moet het bouwvlak met 20 meter worden verlengd aan de westgevelzijde. Ook wordt verzocht om de bestemming Wonen op deze locatie.	Voor het vergroten van een bouwvlak ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling zal eerst op de gebruikelijke wijze een ruimtelijke beoordeling moeten plaatsvinden. De ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid zal kunnen worden beoordeeld op basis van een concreet uitgewerkt plan. Zonodig zal onderzoek moeten plaatsvinden naar de ruimtelijke gevolgen, zoals bodem, flora en fauna, geluid, milieu en haalbaarheid. De in de zienswijzen beschreven wens voor vergroting van het bouwvlak zal om die reden niet kunnen worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Bovendien zal er, zoals gebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen, een communicatie- en participatietraject moeten worden doorlopen waaruit het draagvlak moet worden aangetoond voor een dergelijk plan. *Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.*
13.	[redacted] [redacted] **Ingekomen 29 november 2016, 537530**	
	Appellanten verzoeken om de bestaande situatie van de zij- en achtertuin aan te passen in het bestemmingsplan en hier de bestemming Wonen te voorzien.	Door aanpassing van de bestemming Tuin zal recht worden gedaan aan deze situatie en omgeving. Op deze wijze zal bovendien de bestemming Wonen, waarin de erfafscheiding staat, niet vóór de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningrij komen te liggen. Gelet op bijzondere hoeksituatie en andere hoeksituaties in de omgeving is dit een aanvaardbare stedenbouwkundige situatie. *Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.*