



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2017/21 maart 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 actueel planologisch kader voor de woongebieden van Rheden;

dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is gezien vanuit de Omgevingsverordening Gelderland;

dat het ontwerpbestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPRH2016-ON01 met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 20 oktober 2016 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 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;

dat de zienswijzen en de ambtshalve conclusie 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;

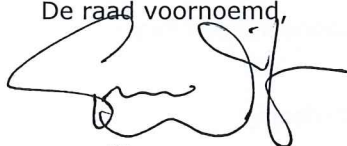
dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPRH2016-VA01;

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 inachtneming 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 Rheden 2016, woongebieden, met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPRH2016-VA01;
- d geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 28 maart 2017

De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.



Gewijzigd exemplaar d.d. 21 maart 2017

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
N.F. Olland

begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering

agendapunt

bijlage(n)

16 februari 2017/**21 maart 2017**

Circ.

- Vast te stellen bestemmingsplan
- Zienswijzen
- Nota van zienswijzen **(gewijzigd)**
- Nota van wijzigingen **(gewijzigd)**
- Ontwerpraadsbesluit
- **Inspreekreactie Bureau BIS mevrouw G. de Jong namens fam. Beurden**

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
14 maart 2017

agendapunt
5 (DS2)

raadsvergadering
28 maart 2017

agendapunt
4

onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen **gewijzigde** Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden;
- vaststellen **gewijzigde** Nota van wijzigingen -met bijbehorende bijlage- behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden;
- gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?

In uw vergadering van 14 maart jl. is namens de familie Beurden, indieners van zienswijze nr. 3, verzocht om de locatie Veerweg 103 bij nader inzien buiten de planopzet te laten. In genoemde vergadering hebben wij ons daarbij aangesloten. Hierbij leggen wij u een gewijzigd voorstel voor waarin het ingediende verzoek wordt gehonoreerd.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) draagt gemeenten op om zorg te dragen voor actuele bestemmingsplannen. Dit betekent dat 10 jaar nadat een bestemmingsplan is vastgesteld een nieuw besluit moet worden genomen. Voor 'Rheden 2016, Woongebieden' betekent dit dat de gemeenteraad in de vergadering van 28 maart 2017 een besluit moet nemen over de vaststelling. Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft inmiddels ter visie gelegen. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

3 is het bestaand beleid c.q. kader?

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie Gelderland, Omgevingsverordening Gelderland. Tevens de Structuurvisie Rheden, Mijn dorp van Morgen en door de raad vastgestelde nota's waaronder de Nota Standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015.

4 Wat willen wij bereiken?

Een binnen de uitgangspunten van de actualisatie goed en op de huidige situatie afgestemd bestemmingsplan.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Om een actueel bestemmingsplan te kunnen vaststellen, is in ieder geval een oordeel noodzakelijk over de volgende punten.

5.1 De ingebrachte zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid geweest voor eenieder om zijn/haar zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen bij uw raad. Hierop wordt in onderdeel 8 van dit voorstel kort ingegaan. In de Nota van zienswijzen leest u de beoordeling die wij voorstellen.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

Wij vinden het op een aantal onderdelen gewenst, om het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen aan te passen. Dit in aanvulling op gewenste aanpassingen zoals die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen.

Dit betreft de volgende onderdelen:

- Het vervangen van de lijst van horeca-activiteiten door een recentere versie.
- Het vergroten van het gebied waar de kinderboerderij is toegestaan. Het gaat daarbij niet om nieuwe of grotere bouwvlakken, maar om het weiden van de dieren. Dit overeenkomstig het huidige gebruik.
- Het aanpassen van het bouwblok Jolinkweg naast 4. Abusievelijk is hier het verkeerde bouwblok verschoven.
- Het toestaan van mantelzorg in zorgwoningen. Dit overeenkomstig de gehanteerde begrippen in de eerdere bestemmingsplannen.
- Het toestaan van cultureel medegebruik in de kerk locatie Dorpsstraat 51. Dit overeenkomstig het huidige gebruik.
- Door tussenvoeging van een (sub)lid in de regels kan het doornummeren van de opvolgende (sub)leden nodig zijn. Waar aan de orde zijn deze (sub)leden doorgenummerd.

Waar aan de orde wordt de toelichting geactualiseerd.

6 Wat gaat het kosten?

De kosten zijn meegenomen in het beschikbare budget voor het actualiseren van de bestemmingsplannen.

7 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.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?Vooroverleg met de instanties

Ten aanzien van het wettelijk verplichte vooroverleg kan worden vermeld dat het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken overheden en instanties.

De resultaten hiervan zijn opgenomen in de plantoelichting. Het merendeel had geen behoefte aan aanpassingen.

Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 zienswijzen naar voren gebracht. Zij liggen voor u bij de stukken ter inzage.

In de Nota van zienswijzen, bijlage bij het ontwerptraadsbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

De **aanpassingen op basis van de** zienswijzen betreffen samengevat de volgende onderwerpen:

- Het opnemen van de mogelijkheid voor een dubbele woning op het perceel Apollostraat/hoek IJsselsingel. Het pand staat te koop en de behoefte aan een dubbele woning is reëel en gemotiveerd.
- Het opnemen van de mogelijkheid van een dakopbouw op het perceel Worth Rhedenseweg 1. In het algemeen wordt de mogelijkheid van een dakopbouw in stedenbouwkundig opzicht als te ingrijpend gezien. Maar in het voorliggende geval ligt de woning in een cluster van woningen met een gelijksoortige dakopbouw. Een dakopbouw past daarom in het straatbeeld.
- **Het uit het plangebied halen van de locatie Veerweg 103. Dit naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemers tijdens de informatieraad van 14 maart 2017. Op een later moment kan dan een toegespitst planologisch kader worden geboden.**
- Het persoonsgebonden toestaan van detailhandel (geen supermarkt) op de locatie Beatrixlaan 2. Het bestaande gebruik (detailhandel) sluit aan bij vroeger gebruik op het perceel. Maar in het vigerende plan is op de locatie geen detailhandel toegestaan. Het nieuw toestaan van detailhandel past niet binnen het gemeentelijk beleid hiervoor. Door middel van persoonsgebonden overgangsrecht wordt het mogelijk gemaakt dat de huidige eigenaren het strijdige gebruik voortzetten totdat zij dit beëindigen.
- Het toestaan van kamerverhuur van 11 kamers en van 5 appartementen aan de Arnhemseweg 25/25 a-e. Dit overeenkomstig de verleende vergunning.
- Het toestaan van twee woningen binnen het bestaande bouwvlak aan de Dorpsstraat 9g en 9h.
- Het toestaan van vijf appartementen, één woning, een bed en breakfast en een fotostudio op het perceel Arnhemseweg 10 en Arnhemseweg 10a. Dit overeenkomstig de inmiddels verleende vergunning.

De exacte aanpassingen van de regels en de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen die eveneens is bijgevoegd als bijlage bij het ontwerptraadsbesluit.

Waar relevant is de toelichting aangevuld of verduidelijkt.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de bevolking voorgelegd door middel van een inspraakprocedure. Dit heeft ingehouden dat er op 12 juli 2016 een inloopbijeenkomst heeft plaatsgehad en dat het voorontwerpbestemmingsplan van 7 juli 2016 tot en met 17 augustus 2016 ter inzage heeft gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Vanwege de vakantieperiode is de terinzagelegging tweemaal gepubliceerd. De ingekomen reacties zijn beantwoord en hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van het voorontwerp.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft eveneens ter inzage gelegen. Dit heeft plaatsgevonden in de periode 20 oktober 2016 tot en met 30 november 2016. De ingekomen zienswijzen treft u aan bij dit raadsvoorstel. Ook treft u ons voorstel over de beantwoording aan.

De ingediende reacties zijn in diverse gevallen besproken met de indieners. Met als insteek om te komen tot een gedragen oplossing.

Zorginstellingen

De zorginstellingen zijn per brief in kennis gesteld van de opgenomen bestemmingen. Zij zijn ook in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen. Dit in aanvulling op de overige geboden mogelijkheden die voortvloeien uit het proces van inspraak en tervisielegging van het ontwerp. Een tweetal zorginstellingen heeft gereageerd op de brief. Zij hebben aangegeven dat zij akkoord zijn met de regeling. De overige zorginstellingen hebben geen nader contact opgenomen.

Procedureel

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van een zienswijze ontvangen rechtstreeks bericht.

De aard van de ambtshalve wijziging is niet zodanig dat zes weken met de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan behoeft te worden gewacht om Gedeputeerde Staten en het Rijk in de gelegenheid te stellen hierover een standpunt in te nemen.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 16 februari 2017/**21 maart 2017**

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.

Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
1

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

**1 Bewoner, IJsselsingel .., 6991 ZD Rheden (mondelinge
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
(mondelinge 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
2

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

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

3 **Bureau BIS mw. G. de Jong namens cliënt, p/a Croeselaan 255 bis, 3521 BR Utrecht (mondelinge zienswijze van 23 november 2016, overeenkomstig verslag)**

- 3a Appellant wenst aanpassingen van de bouwmogelijkheden ter plaatse van perceel Veerweg 103 in Rheden. Het gaat allereerst om een uitbreiding van de bouwmogelijkheden aan de oostkant van het ingetekende bouwvlak. Nu valt dit binnen de bijgebouwenzone. Verzocht wordt dit deel bij het bouwvlak te trekken en daar een hoogte van 8 m toe te staan. Het plan is om op de verdieping een bed en breakfast te realiseren. Overigens laat het ontwerpplan daar een bouwhoogte van 3 m toe terwijl het vigerende plan een bouwhoogte van 5 m toestaat. Aan de voorzijde wil appellant een lage aanbouw behouden. Ook dit is per mail nader verduidelijkt. Appellant heeft zijn verzoek volgens afspraak in een mail nader verduidelijkt. Daarin benadrukt appellant dat in de huidige situatie sprake is van een rommelige uitstraling. Door de bestaande losse bijgebouwen te vervangen door compacte nieuwbouw kan deze verbeterd worden. Appellant heeft diverse kaarten gemaild ter verduidelijking.
- 3b Appellant wil circa 10 cm grond van de gemeente kopen zodat de aanbouw in een rechte lijn gerealiseerd kan worden (in de huidige situatie loopt de voorkant van de gevel niet helemaal recht). Voor de verwerving van de benodigde grond zal een

Wij staan positief tegenover het idee van een meer compacte bebouwingssituatie die gepaard gaat met het opschonen van de bestaande bijgebouwen. Hierdoor kan een verbetering van de (nu rommelige) uitstraling op deze plek worden bereikt. Gebleken is dat over de wijze waarop dit nu in de zienswijze wordt voorgesteld nog geen/weinig overleg heeft plaatsgevonden met de buren. De buren kunnen zich op dit moment niet vinden in de plannen. Bij nader inzien hebben appellanten daarom aangegeven dat zij graag de ruimte krijgen om de plannen met de buren te overleggen. Zij hebben daarom verzocht om de locatie nu buiten de planopzet te laten zodat op een later moment een toegespitst planologisch kader kan worden geboden. Dit sluit aan bij de wens van de buren.

Het ontwerpplan wordt in die zin aangepast, dat de locatie Veerweg 103 (dus inclusief het gehele bouwvlak) buiten de begrenzing van het onderhavig plan wordt gehouden.

Het bestemmingsplan zal niet in de weg staan aan de gevraagde bouwmogelijkheden. Het regelt niets over de eigendomspositie. Wij onderschrijven dus dat appellant **indien nodig** een afzonderlijk verzoek hiervoor zal indienen.

Dit onderdeel betreft een privaatrechtelijke kwestie en leidt dus niet tot

Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
3

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

afzonderlijk verzoek worden ingediend bij de gemeente.

4 **Bewoner, Beatrixlaan .., 6991 XN Rheden en bewoner, Europalaan .., 6991 DA Rheden (mondelinge zienswijze van 1 november 2016, overeenkomstig verslag)**

- 4a Op perceel Beatrixlaan 2 is sprake van een winkel, van fietsreparatie en van een webwinkel. Appellante heeft van de gemeente een brief ontvangen waarin is aangegeven dat de winkel wordt gevoerd in strijd met het vigerende plan. En dat de winkel daarom per direct moet sluiten. Fietsreparatie en webwinkel zijn wél toegestaan. Appellante en haar partner zijn door medische redenen aan huis gebonden en afhankelijk van de winkel en de webwinkel. Daar komt bij dat destijds bij aankoop van de woning door een medewerker van de gemeente is aangegeven dat een winkel ter plekke is toegestaan. Ook de makelaar is daar destijds vanuit gegaan. Resumerend vraagt appellante om een winkel ter plekke mogelijk te maken.

aanpassing van het ontwerpplan.

Ten tijde van de aankoop van de woning was het bestemmingsplan 'Rheden West' van toepassing. Anders dan appellante veronderstelt, voorziet dat plan niet in mogelijkheden voor een winkel ter plekke. In het verleden is daar echter wel jarenlang een winkel aanwezig geweest. Op het moment van vaststelling is de winkelfunctie niet ingevuld geweest en is daarom uitgegaan van beëindigd gebruik. Daarmee is destijds voor de huidige eigenaren een onduidelijke situatie ontstaan. En zijn de eigenaren uitgegaan van voortzetting van toegestaan gebruik. Voor de gemeente is het positief bestemmen van een wegbestemde detailhandelsfunctie nu het niet wenselijk. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van (nieuwe) detailhandelslocaties is namelijk dat deze in het centrumgebied worden gevestigd. Gelet op de voorgeschiedenis echter vinden wij het ook niet wenselijk om de winkelfunctie per direct gedwongen te beëindigen. In deze situatie biedt gebruikmaking van persoonsgebonden overgangsrecht een uitkomst. De huidige eigenaren mogen dan de bestaande winkelfunctie voortzetten. Het gebruik wordt gekoppeld aan de eigenaren; als de eigenaren het gebruik hebben beëindigd is detailhandel ter plekke niet meer toegestaan. Deze oplossing is met de eigenaren besproken en zij staan hier positief tegenover.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast. Voor deze locatie wordt detailhandel (geen supermarkt) toegestaan. Het gebruik wordt gekoppeld aan uitsluitend de huidige eigenaren. Na beëindiging van het gebruik door de huidige eigenaren is de detailhandelsfunctie niet meer toegestaan. Dit wordt geregeld middels persoonsgebonden overgangsrecht. Op de verbeelding wordt

Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
4

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
5

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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 m² 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 m² van toepassing te verklaren. Daarbij kan het resterende oppervlak met plat dak tot een hoogte van maximaal 3,5 m worden gebouwd.

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 buren aantast. Bij diepere tuinen is deze regel teveel in het nadeel van de buren, 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.

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 m² 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 m² 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.

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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
6

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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, Gasthuisbouwing .., 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
7



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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 m² bvo vereist. De huidige footprint is 235 m² bvo. Dat zou resulteren in 7,05 benodigde parkeerplekken, hetgeen moet worden afgerond naar 8 plekken. De maximale planologische mogelijkheden bestaan uit 470 m² bvo. Dit resulteert in een behoefte aan 14,7 dus 15 parkeerplekken. Er zijn

Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
8

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

- 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.

echter maar 13 parkeerplekken beschikbaar op basis van het inrichtingsplan. Dit betekent dat bij vestiging van een sportschool (enkelgebruik) maximaal 430 m² 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 m² bvo.

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

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 afslaande 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
9

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
10

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
11

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
12

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
13

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

tegemoet.

- 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.

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.

Dit onderdeel heeft betrekking op de achtergrondgeschiedenis. Het leidt op zichzelf dus niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

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

Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
14

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
15

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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^e 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 m² 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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
16

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr. Korte inhoud reactie

Overwegingen gemeenteraad

11f De groeninrichting langs de Groenestraat is minimaal.
Gesuggereerd wordt om de aanbouw op nr 135 af te breken.

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

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.

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.

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

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.

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.

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

Kortheidshalve verwijzen wij voor de beantwoording van dit onderdeel naar de beantwoording van onderdeel 8b in deze nota.

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

12 **Bewoners, Massenweg .., 6991 CL Rheden (brief 29 november 2016, ontvangen 30 november 2016)**

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

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

Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
17

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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.

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.

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

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
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
18



Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 28 maart 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 m².

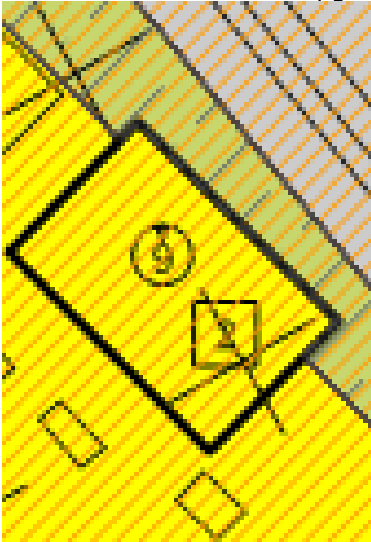
Het ontwerpplan wordt aangepast overeenkomstig de verleende vergunning van 9 december 2016 en daarmee overeenkomstig het verzoek van appellanten.

Raadsvergadering
28 maart 2017

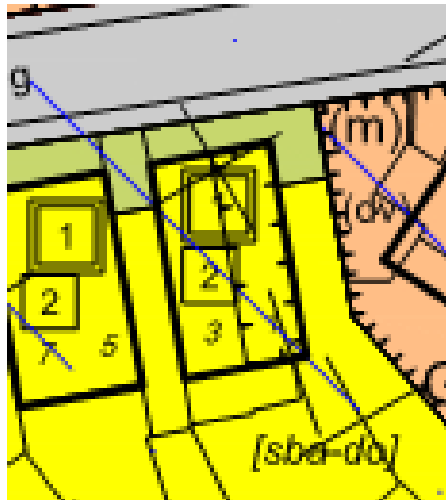


Agendapunt 4
RU
1

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Zienswijze nr. 1a	Verbeelding	Op het perceel Appollostraat/hoek IJsselsingel, perceelnummer 1181 wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' opgenomen. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven: 
2	Zienswijze 2	Verbeelding	Op de verbeelding wordt op het perceel Worth Rhedenseweg 1 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' opgenomen. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven:

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



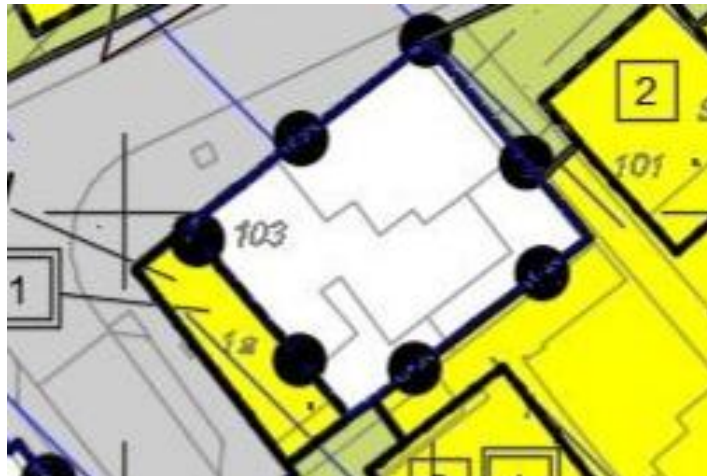
Regels

In artikel 15 'Wonen' , lid 15.2.1 wordt tussengevoegd een nieuw sub i luidende als volgt:

- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - dakopbouw**' mag in afwijking van het gestelde onder g in relatie tot het gestelde in 1.29 een dakopbouw worden gerealiseerd waarbij de contour als bedoeld in 1.29 wordt doorbroken door een dakopbouw, waarbij geldt dat:
 1. de bouwhoogte van de dakopbouw minimaal 1 m lager dient te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. de afstand van de dakopbouw tot de voorgevel niet minder dan 1 m mag bedragen;
 3. de breedte van de dakopbouw niet meer dan 10 m mag bedragen;

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
3	Zienswijze 3a	Verbeelding	De locatie Veerweg 103 wordt uit het plangebied gehaald. De plangrens wordt getrokken om de percelen Rheden, sectie C nr. 515 en Rheden, sectie C nr 897 (deels) en sectie C nr 898 (deels). In het vigerende plan blijft hierdoor een aaneengesloten bouwvlak bestaan. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven:



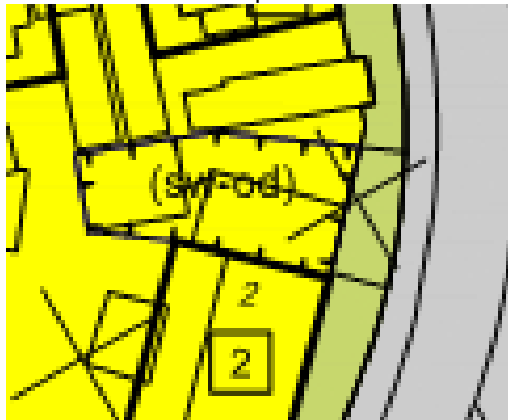
Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
4

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

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

4	Zienswijze nr. 4a	Verbeelding	Op de verbeelding wordt op een deel van het perceel Beatrixlaan 2 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – overgangsrecht detailhandel' opgenomen. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven:
---	-------------------	-------------	--



Regels

Aan artikel 28, lid 28.2.3 wordt een nieuw sub b toegevoegd, luidende als volgt:

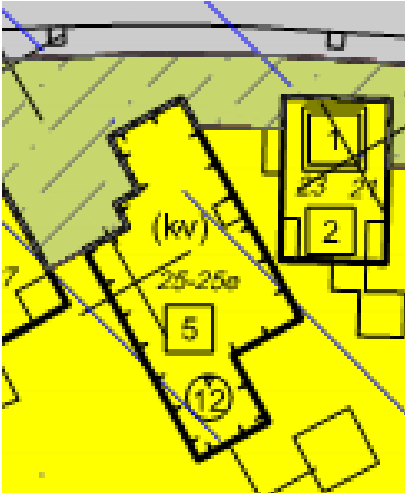
*b. In afwijking van het bepaalde onder 28.2.3 sub a geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke***

Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
5

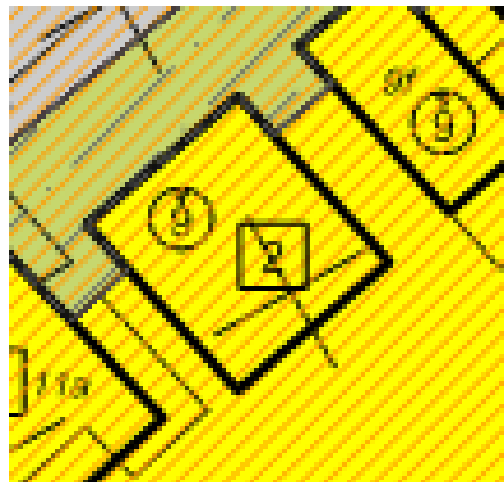
Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			<i>vorm van wonen - overgangsrecht detailhandel'</i> dat het bestaande gebruik voor detailhandel mag worden voortgezet, waarbij geldt dat: <i>1. Het gebruik uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bestaande gebruikers te weten dhr. B.F.T. van de Pol en/of mw. I.M. Stoter;</i> <i>2. een gebruik als supermarkt niet is toegestaan.</i>
			In artikel 28, lid 28.2.4 wordt na de woorden 'bedoeld onder 28.2.1' een nieuwe zinsnede tussengevoegd, luidende als volgt: <i>onder a dan wel als bedoeld onder 28.2.3 onder b</i>
5	Zienswijze nr. 5a	Verbeelding	Op de verbeelding worden op het perceel Arnhemseweg 25 en 25 a tot en met e de aanduidingen 'kamerverhuur' en 'maximum aantal wooneenheden 5' opgenomen. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven:

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
6	Zienswijze nr. 10a		
		Regels	In artikel 15 wordt in lid 15.1 onder b een nieuw sub 3 tussengevoegd, luidende als volgt: <i>3. kamergewijze verhuur zonder een relatie met het gebruik als woning tot een maximum van 11 kamers ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';</i>
		Verbeelding	Binnen het bouwvlak op de percelen Dorpsstraat 9g en 9h wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' opgenomen. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven:

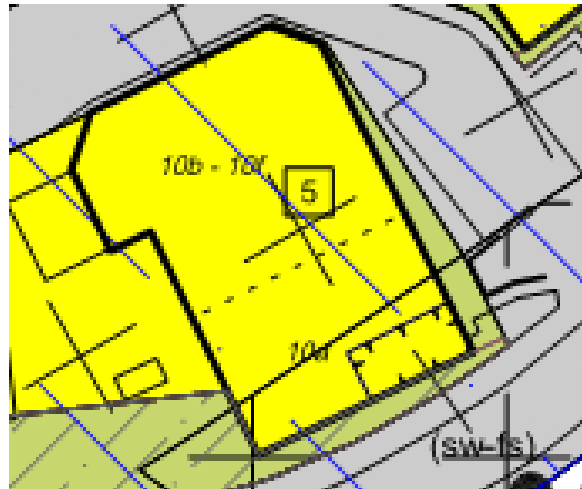
Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

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



7	Zienswijze 13a	Verbeelding	Op de locatie Arnhemseweg 10a-(nieuwe nummering) wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – fotostudio' opgenomen. Op de locatie Arnhemseweg 10b-10f (nieuwe nummering) wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 5' opgenomen. De intekening van het bouwvlak wordt aangepast. Een en ander zoals weergegeven op onderstaande afbeelding:
---	----------------	-------------	---

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



Regels

Aan artikel 15, lid 15.1 onder b wordt toegevoegd een nieuw sub 10, luidende als volgt:
10. een fotostudio inclusief bijbehorende detailhandel tot een gezamenlijk maximum vloeroppervlak van 30m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – fotostudio'.

Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
9

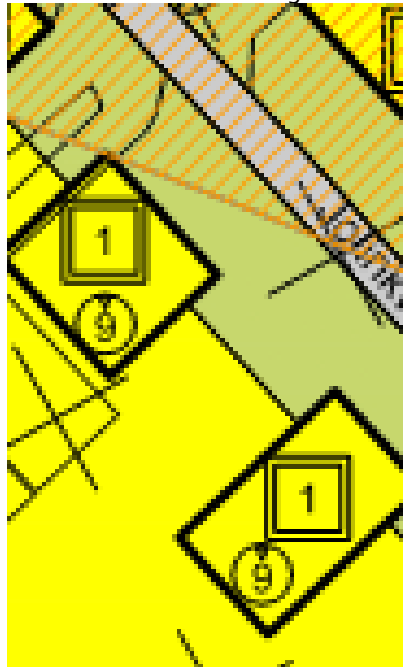
Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
8	Ambtshalve wijzigingen	Bijlage bij regels	De Lijst van horeca-activiteiten wordt vervangen door een geactualiseerde lijst. Deze is vanwege de omvang weergegeven in de bijlage bij deze Nota van wijzigingen.
		Verbeelding	De aanduiding kinderboerderij wordt op de verbeelding opgenomen over het gehele perceel, langs het water. Deze is vanwege de omvang weergegeven in de bijlage van deze Nota van Wijzigingen.
		Regels	Waar aan de orde zijn (sub)leden doorgenummerd.

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

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

Het bouwblok Jolinkweg naast nr 4 wordt op de verbeelding weergegeven overeenkomstig onderstaande afbeelding:



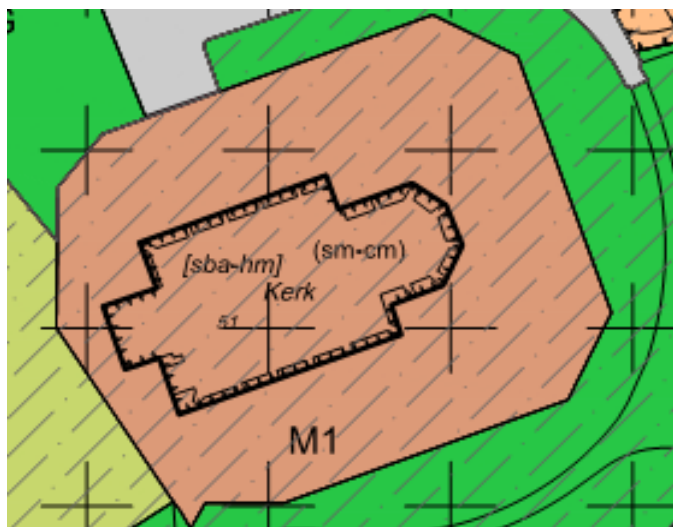
Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4
RU
11

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

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

Op het perceel Dorpsstraat 51 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – cultureel medegebruik' opgenomen zoals weergegeven op onderstaande afbeelding:



Regels

In artikel 1.85 komt de zinsnede 'wonen met niet professionele zorgverlening zoals mantelzorg alsmede' te vervallen.

In artikel 7 lid a onder 2 sub b wordt tussengevoegd een nieuw sub b luidende als volgt:
b. cultureel medegebruik in de vorm van concerten, studiedagen, lezingen en dergelijke ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk – cultureel medegebruik**';

17.26

Raadsvergadering
28 maart 2017

Agendapunt 4

RU

1

Bijlage bij de Nota van Wijzigingen bij raadsbesluit van 28 maart 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Rheden 2016, woongebieden

Nr 8. Ambtshalve wijzigingen

Bijlage bij regels

LIJST HORECA- ACTIVITETEN		
Omschrijving	grootste afstand	categorie
<i>1a. Lichte horeca</i>		
broodjeszaak;	10	1
croissanterie;	10	1
koffiebar;	10	1
lunchroom;	10	1
ijssalon;	10	1
tearoom;	10	1
traiteur.	10	1
<i>1b. Overige lichte horeca</i>		
restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);	10	1
hotel of pension	10	1
cafetaria	10	1
<i>2a. Middelzware horeca</i>		
bar;	30	2
bierhuis;	30	2
biljartcentrum;	30	2
café;	30	2
proeflokaal;	30	2
shoarma/grillroom;	30	2
zalenverhuur		
-zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen	30	2
restaurant met bezorg- en/of afhaalservice	30	2
cafetaria met bezorgservice		
<i>3 zware horeca</i>		
discotheek, muziekcafe	50	3
partycentrum		
-regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen	50	3

Verbeelding

Aanduiding kinderboerderij

