

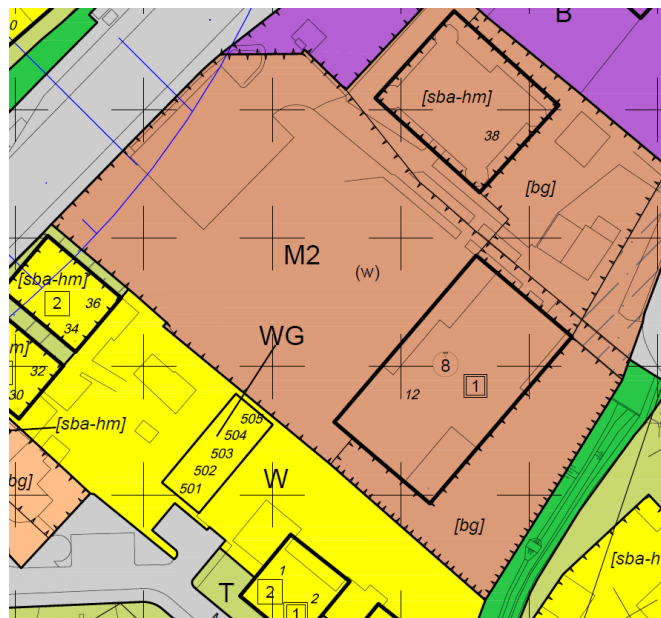
Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	Zienswijze nrs. 2, 3 en 4	Regels	In artikel 17 van de regels wordt tussengevoegd een nieuw lid 17.4, luidende als volgt: 17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. <i>a. Het is verboden onder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, voor zover het betreft de gronden ten noorden en ten oosten van het bouwvlak en het verlengde daarvan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogtemaatvoering N.A.P'' :</i> <i>1. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;</i> <i>2. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden tenzij die voortvloeien uit een verleende bouwvergunning, met dien verstande dat dit niet geldt voor werkzaamheden die voortvloeien uit het aanleggen van een toegangsweg langs de zuidzijde van het bouwperceel naar de woning en de autobox;</i> <i>3. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm, tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende bouwvergunning;</i> <i>4. het aanbrengen of verbreden van oppervlakteverhardingen, anders dan bedoeld voor fiets- of wandelpaden en tuininrichtingen.</i> <i>b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast.</i>

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			<i>c. Geen omgevingsvergunning is vereist voor:</i> <i>1. werkzaamheden waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking noodzakelijk is en waarvan deze specifieke regelgeving, vergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking dezelfde waarden beoogt te beschermen als deze omgevingsvergunning;</i> <i>2. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;</i> <i>3. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.</i> De leden 17.4 en 17.5 worden dienovereenkomstig vernummerd.
2	Zienswijze nrs. 5 en 6	Verbeelding	Op de verbeelding wordt op het perceel Oversteeg 12 de aanduiding 'wonen' opgenomen. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven:

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



Regels

In artikel 10 lid 10.1 wordt tussengevoegd een nieuw sub b, luidende als volgt:

b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden tevens bestemd voor:

1. *een bedrijfswoning, waarbij geldt dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijfswoning mag worden gerealiseerd;*

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			2. <i>woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';</i> 3. <i>een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.15 of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis, uitsluitend in combinatie met een woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.</i> Het oude sub b wordt dienovereenkomstig vernummerd. Aan artikel 10 lid 10.4 worden toegevoegd een sub b en een sub c, luidende als volgt: <i>b. Gebruik van ruimten binnen de (bedrijfs)woning dan wel een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:</i> <i>1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;</i> <i>2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;</i> <i>3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps-of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;</i> <i>4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden blijft, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m² en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven het maaiveld;</i>

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			5. <i>het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;</i> 6. <i>ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in 26.2 Parkeren;</i> 7. <i>het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.</i>
			c. <i>Behoudens het gestelde onder b is het verboden vrijstaande bijgebouwen ten dienste van functies als bedoeld in 10.1 onder a, voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders te gebruiken dan als stallings- of opslagruimte.</i> Toegevoegd wordt een nieuw lid 10.5 luidende als volgt: 10.5. Afwijken van de gebruiksregels a. <i>Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:</i> 1. <i>lid 10.1 onder c sub 2 om een beroep aan huis toe te staan dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de beroepen aan huis zoals genoemd in artikel 1.15 waarbij het gestelde in lid 10.4 onder b sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;</i> 2. <i>lid 10.1 onder c sub 2 om bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet zijn genoemd in Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die wel in de lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 10.4 onder b sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is.</i> b. <i>De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:</i>

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			1. <i>het straat- en bebouwingsbeeld;</i> 2. <i>de milieusituatie;</i> 3. <i>de verkeersveiligheid;</i> 4. <i>de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;</i> 5. <i>de sociale veiligheid;</i> 6. <i>de externe veiligheid.</i>
3	Zienswijze nrs. 7 en 8	Verbeelding	• De aanduiding 'bijgebouw' wordt voor wat betreft perceel Oversteeg 18 verplaatst achter de taludlijn, waarbij een aanduidingsvlak wordt opgenomen van 100 m2. • De aanduiding 'bijgebouw' wordt voor wat betreft perceel Oversteeg 20 verplaatst achter de taludlijn, waarbij een aanduidingsvlak wordt opgenomen van 125 m2. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven:

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			
		Regels	In artikel 7 sub 7.2.1 komt het woord ' <i>gezamenlijke</i> ' te vervallen en na het woord ' <i>bedragen</i> ' wordt toegevoegd de zinsnede ' <i>en het aantal bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer dan 1 bedragen.</i> '
4	Ambtshalve wijzigingen	Regels	In de Inleidende regels wordt in artikel 1 Begripsbepalingen: • in 1.14 de aanhef gewijzigd in '<i>begeleid wonen</i>' en '<i>Wet op de Jeugdzorg</i>' gewijzigd in '<i>Jeugdwet</i>', aan het eind van de begripsbepaling wordt toegevoegd '<i>bij het vervallen van de genoemde wet en regelgeving, treedt hiervoor in de plaats de wet- of regelgeving welke dient ter opvolging van deze wet en regelgeving op dit onderdeel;</i>' • in 1.20 na '<i>Zorgverzekeringswet</i>' tussengevoegd ', <i>de Wet langdurige zorg</i>' en aan het eind van de begripsbepaling wordt toegevoegd '<i>bij het vervallen van de genoemde wet en regelgeving, treedt</i>

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			<i>hiervoor in de plaats de wet- of regelgeving welke dient ter opvolging van deze wet en regelgeving op dit onderdeel;'</i> • in artikel 1.45 aan het eind van de begripsbepaling toegevoegd <i>'bij het vervallen van de genoemde wet en regelgeving, treedt hiervoor in de plaats de wet- of regelgeving welke dient ter opvolging van deze wet en regelgeving op dit onderdeel;'</i>. • toegevoegd de begripsbepaling 'kleinschalige welzijnsactiviteiten' luidende als volgt: <i>1.52 kleinschalige welzijnsactiviteiten</i> <i>activiteiten op sociaal-maatschappelijk gebied gericht op:</i> • <i>de bevordering van het welzijn en/of het participeren van bepaalde doelgroepen zoals jeugdigen, vrijwilligers, mantelzorgers, gehandicapten, ouderen;</i> • <i>de bevordering van de leefbaarheid van een bepaald gebied zoals buurt, dorp of wijk;</i> <i>welke in frequentie en omvang beperkt van opzet zijn en niet zijnde activiteiten als feesten en partijen;</i> De daaropvolgende begripsbepalingen worden dienovereenkomstig vernummerd. In de bestemmingsregels worden aan Artikel 5 lid 5.1 onder b tussengevoegd de onderdelen 3, 4, 5 en 6 luidende als volgt: 3. kantoren/kantoorfaciliteiten ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' met dien verstande dat: • deze niet worden betrokken bij het gestelde in 5.1 onder a sub 5; en tevens het gestelde in 5.1 onder a sub 5 hierop niet van toepassing is;

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			• de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 190 m² mag bedragen; • het gestelde in artikel 26.2 onverminderd van toepassing is. • het gestelde in artikel 26.2 onverminderd van toepassing is.
			7. kleinschalige welzijnsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van gemengd - 1 - kleinschalige welzijnsactiviteiten ';
			8. vergader- en congresfaciliteiten ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van gemengd - 1 - vergader- en congresfaciliteiten ';
			9. religieuze doeleinden ter plaatse van de aanduiding ' religie ';
			Het oude sub 3 wordt dienovereenkomstig vernummerd.
			In de bestemmingsregels wordt in Artikel 10 Maatschappelijk – 2:
			• in 10.1 het bepaalde onder a sub 1 gewijzigd in '<i>begeleid wonen</i>'; • in 10.1 na het bepaalde onder a sub 3 het volgende sublid toegevoegd: 4 <i>het wonen in zorgwoningen, uitsluitend indien:</i> • <i>dit plaatsvindt in de directe fysieke nabijheid van en in combinatie met begeleid wonen dan wel met instellingswonen; én;</i> • <i>de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel zijn van het geboden arrangement.</i>

In de Algemene aanduidingsregels komen in Artikel 27 in 27.1.4 onder a en in 27.1.5 onder a de

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

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

woorden *'en het verlengde daarvan'* te vervallen.

In de Algemene aanduidingsregels wordt in Artikel 27.2 veiligheidszone – niet gesprongen explosieven:

- in 27.2.2 het bepaalde onder b vervangen door:
b. Het rapport als bedoeld onder a kan bestaan uit een onderzoek naar de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt.
- in 27.2.2 het bepaalde onder c vervangen door:
c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld, dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:
 - 2. een Projectgebonden Risicoanalyse indien nodig gevolgd door*
 - 3. Detectieonderzoek en indien nodig gevolgd door een*
 - 4. Benadering.*
- in 27.2.2 tussengevoegd een nieuw sub d luidende als volgt:
c. Alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.

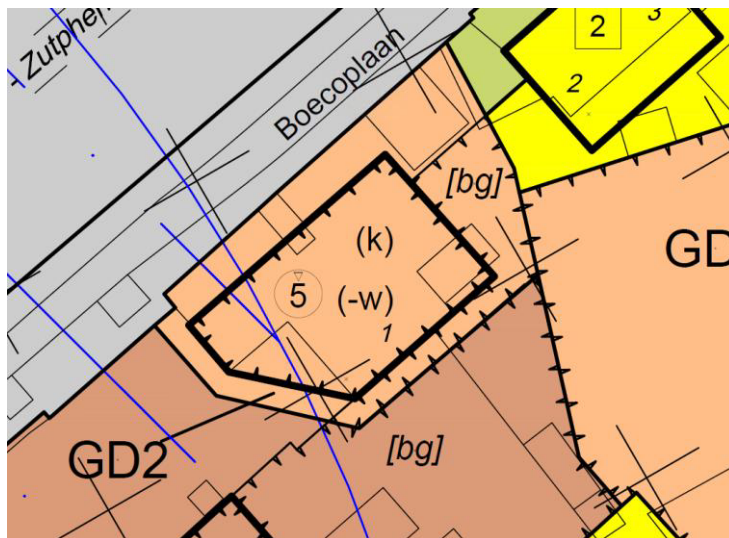
Het oude sub d wordt dienovereenkomstig vernummerd.

- in 27.2.4 het bepaalde onder c en verder vervangen door de onderdelen c tot en met f luidende als volgt:

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			c. <i>Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient de aanvrager een rapport in de vorm van een risicoanalyse te overleggen, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.</i> d. <i>Het rapport als bedoeld onder c kan bestaan uit een onderzoek naar de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt.</i> e. <i>Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld, dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:</i> 1. <i>een Projectgebonden Risicoanalyse indien nodig gevolgd door</i> 2. <i>Detectieonderzoek en indien nodig gevolgd door een</i> 3. <i>Benadering.</i> f. <i>Alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.</i>
	Verbeelding		Ter plaatse van de locatie Boecoplaan 1 wordt de aanduiding 'kantoor' opgenomen en de aanduidingen 'cultuur en ontspanning' en 'maatschappelijk' vervallen. Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven:

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



Verbeelding

Ter plaatse van de locatie Hoofdstaat 15 worden de aanduidingen 'religie' en 'specifieke vorm van gemengd 1 – vergader- en congrescentrum' opgenomen. Op ter plaatse van de naastgelegen locatie Diepesteeg 1 wordt de aanduiding 'kantoor' en 'specifieke vorm van gemengd – 1 - -kleinschalige welzijnsactiviteiten' en opgenomen.

Een en ander zoals op onderstaande afbeelding is aangegeven:

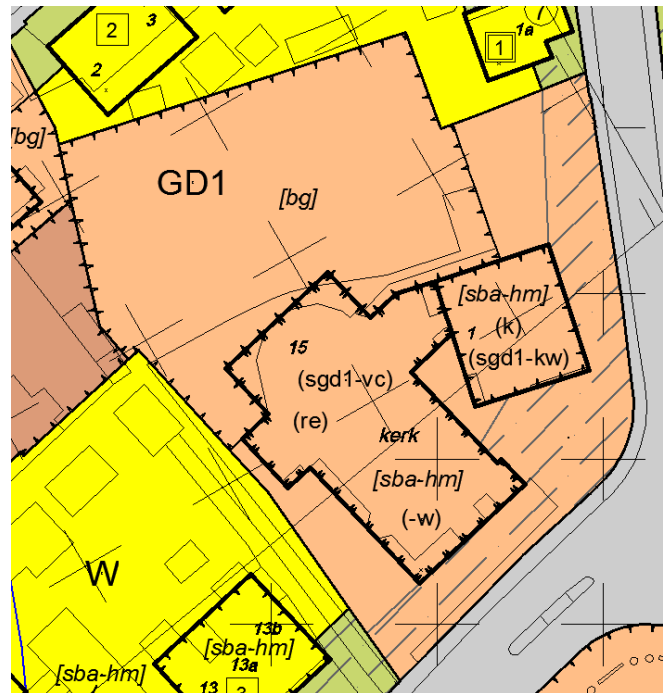
16.04

Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
13

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

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



Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
1

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1	Liander, Locatiecode 2CA8122, Postbus 50, 6920 AB DUIVEN (brief 15 oktober 2015, ontvangen 16 oktober 2015/nr. 334409)	
1a	Aan de Hoofdstraat 3 staat een gasdrukmeet- en regelstation. Gevraagd wordt om in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan te voorzien in de aanwezigheid van deze nutsvoorziening. En om voorts de veiligheidscontour die voor deze voorziening geldt, op te nemen.³³⁵	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 voldoet aan deze criteria en is dus vergunningvrij. Dergelijke nutsvoorzieningen worden daarom niet getoetst aan het bestemmingsplan. Opname van deze locatie 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 een kaststation 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

Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
2

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		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 973dsxkaststation geen veiligheidscontour wordt weergegeven. Dit vinden wij niet doelmatig en daarom ongewenst. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2	Eigenaren/bewoners Parkweg 14, 6994 CN DE STEEG (brief 8 oktober 2015, ontvangen 15 oktober 2015/nr.275766)	
2a	In de eerste schetsplannen voor een woning op het bouwperceel naast Parkweg 15, is een kachel/schoorsteen weergegeven welke uitmondt op ca. 2 m boven maaiveld. In het bestemmingsplan van 2010 is aan de hoogte van de schoorsteen geen beperking gesteld en wel tegen de wens van de monumentencommissie in. Appellant vreest rook- en stankhinder. Hij heeft begrepen dat college en raad de uiteindelijk te realiseren schoorsteenhoogte bepalen vanuit de doelstelling dat geen onaanvaardbare hinder zal ontstaan. En dat de opvatting van de monumentencommissie hieraan	In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale hoogte van de schoorsteen vastgelegd. Zodoende kan eenvoudig worden ingespeeld op de uit oogpunt van het voorkomen van overlast benodigde hoogte. Een maatvoering is daarbij niet genoemd, omdat deze sterk afhankelijk is van het uiteindelijke bouwplan. Artikel 7.22 van het Bouwbesluit heeft tot doel het voorkomen van hinder of schade door onder meer rook, roet en walm. Bij de bouwvergunningverlening zal hieraan worden getoetst en moet hieraan worden voldaan. Daarmee is dit onderdeel ook publiekrechtelijk relevant. Echter dit komt pas aan de orde bij de toets aan het Bouwbesluit en niet in het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het

Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
3

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	ondergeschikt zal zijn. Appellant is verder van mening dat eventuele overlast niet alleen een privaatrechtelijke kwestie is, maar ook een publiekrechtelijke. Bij de ooit te volgen bouwvergunningenprocedure zullen dan ook vooraf eisen aan de schoorsteenhoogte moeten worden gesteld ter voorkoming van hinder. Zodat dit te zijner tijd niet achteraf bij de Raad van State moet worden gerepareerd. Appellant geeft aan dat hierover niet besloten kan worden in de voorliggende bestemmingsplanprocedure. Met het oog op de vervolprocedure (bouwvergunningenprocedure) wil appellant wel al weten of de denkrichting van de gemeenteraad gelijk is aan die van appellant op dit punt.	bestemmingsplan.
2b	In het vigerende plan uit 2010 is niet alleen de dakhoogte maar ook de maaiveldhoogte (deels) geborgd. Dit betreft het maaiveld tegen de oost- en noordgevel. Hierdoor zal het bouwwerk ter plekke niet meer dan 1 m boven het maaiveld uitsteken. Dit is geborgd via een aanlegvergunning. De gevel kan op deze plek niet worden ontgraven. Verzocht wordt om de vereiste van een aanlegvergunning weer op te nemen. Ook wordt verzocht om in de toelichting de 'bijlage inmeting' uit het plan in 2010 weer op te nemen zodat duidelijkheid bestaat over de huidige situatie.	Het stellen van voorwaarden ten aanzien van het ontgraven van de gevel is zuiver gericht op het aangezicht van de gevel en daarmee in feite een welstandsverhaal. Het aanlegvergunningstelsel sluit het verlenen van een aanlegvergunning ter plekke niet uit en is daarom eigenlijk 'dubbel'. Niettemin constateren wij dat het weglaten van het aanlegvergunningstelsel tot onrust leidt. Wij hebben daarom geen bezwaren tegen het wederom opnemen van het aanlegvergunningstelsel. De regels worden aangepast. Er wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen zoals aan de orde in het vigerende plan.

Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
4

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
3	Eigenaren/bewoners Hullekesbergseweg 2 , 6994 CH DE STEEG (brief 8 oktober 2015, ontvangen 19 oktober 2015/335796)	
3a	Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de zienswijze onder 2. Kortheidshalve verwijzen wij naar deze zienswijze.	Kortheidshalve verwijzen wij naar de reactie op de zienswijze onder 2.
4	Eiegnaren Parkweg 15, 6994 CM DE STEEG (brief 15 oktober 2015, ontvangen 20 oktober 2015/nr.335973)	
4a	De aanlegvergunning voor het bouwperceel naast Parkweg 15 uit het vigerende plan ontbreekt waardoor er ongewenste mogelijkheden ontstaan.	Op dit onderdeel is de zienswijze onder 2b van gelijke strekking. Kortheidshalve verwijzen wij daarom naar de reactie op de zienswijze onder 2b.
4b	De schoorsteenhoogte op dit bouwperceel wordt mogelijk gemaakt maar niet verplicht. Gevraagd wordt dit preventief goed te regelen.	Op dit onderdeel is de zienswijze onder 2a van gelijke strekking. Kortheidshalve verwijzen wij daarom naar de reactie op de zienswijze onder 2a.
4c	In de procedure rondom het vigerende plan voor dit bouwperceel zijn de afspraken tussen partijen over de garage en oprit overgenomen of in elk geval meegenomen. Dat ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.	Het nu voorliggende plan volgt de lijn die is ingezet met het vigerende plan. De brede afweging heeft plaats gevonden in het kader van het vigerende plan. Deze afweging wordt nog steeds onderschreven. De voor het bestemmingsplan relevante onderdelen vinden wederom een gelijksoortige regeling in het nu voorliggende bestemmingsplan. De details over de achtergronden daarvan kunnen worden

Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
5

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		nagelezen in het destijds opgestelde plan en in de destijds opgestelde verslagen. Het vermelden van alle details in de nu voorliggende procedure, terwijl er geen wijziging van standpunten heeft plaatsgehad, zien wij als onnodig omslachtig. Een en ander doet uiteraard niets af aan de afspraken die destijds zijn gemaakt. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4d	Appellant wenst hetzelfde beschermingsniveau als in het vigerende plan. Appellant behoudt zich het recht voor een planschadeprocedure op te starten.	Het nu vast te stellen bestemmingsplan zal voorzien in een gelijkwaardig beschermingsniveau. Dit met inachtneming van de reactie ten aanzien van onderdeel 4a. Overigens wijzen wij op het feit dat het vigerende plan met daarin opgenomen de diverse bouw mogelijkheden ten tijde van de aankoop van het perceel reeds rechtskracht had. Los daarvan geldt dat appellant bij vermeende planschade een verzoek tot vergoeding daarvan kan indienen. Het bestemmingsplan wordt aangepast conform de reactie ten aanzien van onderdeel 4a.
4e	Het bestemmingsplan zoals dat geldt voor Parkweg 17 is vreemd, niet passend in de omgeving en niet normaal. De problemen rond het bestemmingsplan voor Parkweg 17 ontstaan merendeels door de via het bestemmingsplan beperkte maximale bouwhoogte voor dit perceel.	Het vigerende bestemmingsplan is het resultaat van een uitvoerige discussie over de aanvaardbaarheid van een woning op deze locatie én over de verschijningsvorm die een dergelijke woning zou mogen hebben. Een belangrijk uitgangspunt is geweest het waarborgen van de openheid op deze specifieke locatie. Geoordeeld is dat een woning onder voorwaarden ter plekke aanvaardbaar is mits een goede borging van deze openheid in het plan wordt neergelegd. Nadat een eerste planopzet bij de Raad van State niet houdbaar is gebleken is opnieuw gezocht naar een haalbare planopzet. Dit heeft geresulteerd in een inderdaad bijzondere doch passende planregeling welke destijds werd gedragen door alle betrokken partijen. Wij staan

Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
6

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		nog steeds achter de gekozen oplossing en zien op dit moment geen aanleiding om hierin een wijziging aan te brengen. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5	GOOH Projects M.R.C. van 't Hoog namens Stichting Philadelphia Zorg ,p/a Haagsestraat6, 2587 TJ DEN HAAG (brief 20 oktober 2015, ontvangen 20 oktober 2015/nr.336000)	
5a	De locatie Oversteeg 12 was voorheen in gebruik als woon-zorgcomplex en is te koop aangeboden. Daarbij wordt uitgegaan van de vigerende bestemming 'wonen'. Op basis van de vigerende bestemming hoeft het gebruik dus niet beperkt te blijven tot (woon)zorgactiviteiten. De nieuwe bestemming beperkt Philadelphia in haar mogelijkheden. Daarbij is niet gelet op de actuele situatie. Intramurale zorg staat thans niet meer voorop; wonen wel. Gevraagd wordt om op zijn minst de vigerende bestemming 'wonen' ongewijzigd in stand te laten en de toelichting dienovereenkomstig aan te passen. Bij ongewijzigde instandlating van het ontwerp zal Philadelphia een verzoek tot vergoeding van plandschade indienen.	Uitgangspunt bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is geweest dat het bestaande legale gebruik wordt geaccepteerd. Ingeval van leegstand wordt gekeken naar het gebruik tot aan leegstand. Geconstateerd is dat sprake is geweest van een 'maatschappelijk' gebruik dat volgens de huidige systematiek moet worden geschaald onder een maatschappelijke bestemming. Dat betekent niet dat het maatschappelijk gebruik onder het vigerende plan illegaal is geweest, daar het vigerende plan is geënt op een andere systematiek. Behoud van de mogelijkheden conform gebruik in het verleden betekent daarom het toekennen van de bestemming Maatschappelijk – 2. Aanvullend constateren wij nu dat nog steeds behoefte bestaat aan het voortzetten van de mogelijkheden voor de woonfunctie. Gelet op deze behoefte in samenhang met de vigerende mogelijkheden hebben wij er geen bezwaren tegen de woonfunctie (inclusief bijbehorende (standaard) mogelijkheden voor beroepen aan huis) weer toe te voegen . Verbeelding en regels worden in die zin aangepast, dat de gebruiksmogelijkheden voor de locatie Oversteeg 12 worden aangevuld

Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
7

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		met de woonfunctie.
5b	Bij ongewijzigde instandlating van het ontwerp zal Philadelphia een verzoek tot vergoeding van planschade indienen.	Zoals aangegeven in de reactie op onderdeel 5a zal de woonfunctie aan de mogelijkheden voor de locatie Oversteeg worden toegevoegd. Los daarvan geldt dat appellant bij vermeende planschade een verzoek tot vergoeding daarvan kan indienen. Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6	Belanghebbenden, Babborgaplein 4, 6909 DW BABBERICH (brief ontvangen 20 oktober 2015/nr.335777)	
6a	Appellanten zijn in gesprek over de aankoop van het pand Oversteeg 12. Zij willen ter plekke een gezinshuis vestigen (begeleid wonen door mensen met een verstandelijke beperking bij het gezin). Uit navraag bij de gemeente bleek dit binnen het bestaande plan te passen. In het voorgaande bestemmingsplan had het pand een woonbestemming, nu is dit omgevormd naar maatschappelijk. Het gezinswonen past hier niet (meer) in. Ook kunnen appellanten er niet met hun eigen gezin gaan wonen. Los daarvan is de vraagprijs van het pand gebaseerd op wonen. Verzocht wordt om de vigerende bestemming te handhaven.	Onder verwijzing naar de reactie onder 5a hebben wij geen bezwaren tegen het voortzetten van de mogelijkheden voor een woonfunctie in aanvulling op de mogelijkheden voor een maatschappelijk gebruik. Verbeelding en regels worden in die zin aangepast, dat de gebruiksmogelijkheden voor de locatie Oversteeg 12 worden aangevuld met de woonfunctie.

Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
8

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
7	Eigenaren Oversteeg 18, Utrechtsestraat 44-15, 6811 LZ ARNHEM (brief 16 oktober 2015, ontvangen 20 oktober 2015/nr.335732) 7a Appellanten worden per 25 november 2015 eigenaar van de woonark op perceel Oversteeg 18. Appellanten willen te zijner tijd gebruik maken van de mogelijkheid om een schuur te bouwen, maar weten niet of de nu ingetekende mogelijkheid wel haalbaar is. Dit gelet op de situering ten opzichte van boom, het electriciteitskastje en het talud. Wellicht is een iets andere situering aangewezen.	In afwachting van de gesprekken met de eigenaren over aanpassing van de situering is in het ontwerpplan vooralsnog uitgegaan van de vigerende situering. De eigenaren hebben thans geen concrete situering aangegeven, echter de huidige situering vinden wij inderdaad niet praktisch. Daarom is een andere, praktisch haalbare situering aangewezen, waarbij nog enige flexibiliteit zal bestaan over de exacte situering. Concreet betekent dit een verschuiving van de situering én een iets groter vlak teneinde enige beweegruimte te creëren. Van belang is wel dat in het (grotere) vlak niet meer dan één bijgebouw van maximaal 60 m2 wordt geplaatst hetgeen in de regels wordt verduidelijkt. De verbeelding wordt aldus aangepast dat de ingetekende mogelijkheid iets wordt verplaatst, waarbij voldoende flexibiliteit wordt behouden ten aanzien van de exacte situering. De regels worden in samenhang daarmee aldus aangepast dat wordt verduidelijkt dat in het aangegeven vlak niet meer dan één bijgebouw mag worden geplaatst.
8	Eigenaren Oversteeg 20, 6994 AT DE Steeg en eigenaren Oversteeg 18, 6994 AT DE STEEG (brief 15 oktober 2015, ontvangen 20 oktober 2015/nr.335981)	

16.04

Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU
9

Bijlage I Nota van Zienswijzen bij raadsbesluit van 26 januari 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
8a	Appellanten zijn op dit moment in gesprek met de gemeente over een aanpassing in het bestemmingsplan. Zij willen graag de ruimte houden om het resultaat hierin af te wachten om vervolgens het bestemmingsplan mogelijk aan te passen.	Onder verwijzing naar de reactie onder 7a vinden wij ook op deze locatie een verschuiving van de situering én een iets groter vlak gewenst. Daarbij geldt wederom dat in het (grotere) vlak niet meer dan één bijgebouw van maximaal 60 m2 wordt geplaatst hetgeen in de regels wordt verduidelijkt. De verbeelding wordt aldus aangepast dat de ingetekende mogelijkheid iets wordt verplaatst, waarbij voldoende flexibiliteit wordt behouden ten aanzien van de exacte situering. De regels worden in samenhang daarmee aldus aangepast dat wordt verduidelijkt dat in het aangegeven vlak niet meer dan één bijgebouw mag worden geplaatst.



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
N.F. Olland

Begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
1 december 2015

agendapunt
6

bijlage(n) ter inzage
Bestemmingsplan
De Steeg 2015, Zienswijzennota

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
12 januari 2016

agendapunt
8 (DS2)

raadsvergadering
26 januari 2016

agendapunt
4

onderwerp
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Steeg 2015.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan De Steeg 2015;
- vaststellen Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan De Steeg 2015;
- gewijzigd vaststellen bestemmingsplan De Steeg 2015 conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?

De Wet ruimtelijke ordening gaat ervan uit dat 10 jaar nadat een bestemmingsplan is vastgesteld een nieuw besluit wordt genomen. Voor De Steeg betekent dit, dat de gemeenteraad uiterlijk 21 februari 2016 over de vaststelling van het bestemmingsplan De Steeg 2015 een besluit moet nemen.

Een bestemmingsplan moet worden vervat in eigentijdse regeling die aansluit bij de landelijke systematiek zoals deze voortvloeit uit de Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Met de actualisatie worden de juridisch-planologische regels afgestemd op de huidige en toekomstige situatie.

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

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland, Structuurvisie De Steeg, mijn dorp van morgen. Tevens de diverse door de raad vastgestelde nota's waaronder de Nota standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015.

4 Wat willen wij bereiken?

Het tijdig beschikken over een geactualiseerd bestemmingsplan voor het dorp De Steeg. Dit bestemmingsplan is, naast het bestemmingsplan voor het dorp Ellecom, het eerste plan dat wij u aanbieden volgens de nieuwe systematiek. Voor onderhavig plangebied vallen de volgende punten op.

Structuurvisie/beleid

Het plan geeft invulling aan de in de structuurvisie voor De Steeg verwoorde uitgangspunten zoals:

- verruiming/flexibilisering van de gebruiksmogelijkheden van het centrale deel van de Hoofdstraat. Hiermee wordt een wat dynamischer gebruik van de panden ondersteund. Daarbij is van belang dat uitgangspunt is dat er geen vergroting plaatsvindt van het bestaande niveau van overlast;
- verruiming gebruiksmogelijkheden van het Prinses Amaliaplein;
- opnemen van een jongeren ontmoetingsplaats (naast het gemeentehuis);
- handhaven van de volkstuinen.

Het plan houdt nog geen rekening met nader te bepalen cultuurhistorische waarden/karakteristieke panden. Hiervoor wordt te zijner tijd een herziening in procedure gebracht.

Planmethodiek

Het plan is opgesteld op basis van de Nota standaardplanmethodiek. De volgende onderdelen kunnen worden genoemd:

- Bestaande rechten zijn het uitgangspunt. Daarbij wordt het plan wel afgestemd op de huidige wet- en regelgeving en de huidige inzichten. Voor zover al bestaande situaties niet rechtstreeks binnen de nieuwe planopzet passen, zijn deze voorzien van een specifieke regeling. Op deze (legale) situaties is dus niet het overgangsrecht, met al zijn beperkingen, van toepassing maar een toegesneden planregeling.
- De elementen en doelstellingen zoals opgenomen in de Beschrijving in Hoofdpijnen zijn daarom op hun actualiteit gecheckt en voor zover mogelijk rechtstreeks geregeld in het nu voorliggende plan. Op de verbeelding zijn nu gebieden aangeduid als stedenbouwkundig waardevol. Binnen die gebieden gelden striktere regels ten aanzien van het bouwen, gelden bouwregels die zijn afgestemd op de huidige goot- en bouwhoogten van panden. Bij hoekwoningen worden minder hoge erfafscheidingen toegelaten. Verder is de mogelijkheid om te parkeren op het voorterrein beperkt.
- Dit alles met het doel het stedenbouwkundig karakter en de representativiteit van die gebieden te behouden.
- Ook bij monumenten buiten het als stedenbouwkundig waardevol aangeduide gebied is gewerkt met bestaande goot- en bouwhoogten. Het globalere systeem van bouwlagen en maximum bouwhoogte is voor monumenten namelijk minder geschikt.
- Het aanduiden van gebieden waarbinnen niet gesprongen explosieven aanwezig kunnen zijn. Dit is gekoppeld aan een beschermende regeling.
- Het maximum aantal woningen per bouwvlak is vastgelegd. Dit is noodzakelijk om de planologische voorraad vast te kunnen stellen en te kunnen onderbouwen bij toekomstige ontwikkelingen.

Ontwikkelingen

- Het plan bevat geen nieuwe woningbouwlocaties.
- Bestaande, maar nog niet gerealiseerde woningbouwlocaties zijn positief bestemd.
- Voor de kerk en pastorie aan de Hoofdstraat 15 - Diepesteeg 1 geldt dat binnen de context van het voorliggende bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden zijn verruimd ten opzichte van het voorheen geldende plan. Daarbij is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden zoals deze gelden voor de andere panden gelegen aan het centrale deel van de Hoofdstraat. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor enkele verdergaande wensen. Zoals mogelijkheden voor kleinschalige welzijnsactiviteiten, congresfaciliteiten en voor kantoorgebruik in de zin van vergaderfaciliteiten.
- Verruimen van de mogelijkheden voor het adres Boecoplaan 1. Nu het pand te koop staat is gezocht naar de opties voor de invulling van de gebruiksmogelijkheden.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Om een actueel bestemmingsplan te kunnen vaststellen, is in ieder geval 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.

- Nader afstemmen van de begripsbepalingen op het gebied van maatschappelijke functies op de terminologie zoals deze wordt gebruikt in de relevante regelgeving op dat vlak. Ons voorstel is om de begripsbepaling 'beschermd wonen' te wijzigen in 'begeleid wonen' en dat elders in de planregels de term 'beschermd wonen' wordt vervangen door 'begeleid wonen'. Daarnaast dient de verwijzing naar de Wet op de jeugdzorg te worden vervangen door een verwijzing naar de Jeugdwet. Bij de begripsbepaling voor Bijzondere woonvorm ware een verwijzing naar de Wet langdurige zorg toe te voegen. Vanwege de regelmatige wijzigingen van de wet- en regelgeving waarnaar in de begripsbepalingen rechtstreeks wordt verwezen is het raadzaam om aan de begripsbepalingen van begeleid wonen, bijzondere woonvorm en instellingswonen toe te voegen dat bij het vervallen van de genoemde wet- en regelgeving, de opvolgende wet- of regelgeving hiervoor in de plaats treedt.
- Op basis van het geldende plan kunnen instellingen ook bijbehorende zorgwoningen aanbieden zodat er een integraal aanbod van zorg mogelijk is. Wij willen aansluiten bij de mogelijkheden die het vigerende plan op dit onderdeel biedt en stellen voor het bestemmingsplan hierop aan te vullen. Dit dient plaats te vinden volgens de voorgeschreven landelijke systematiek. Ingevolge deze systematiek worden dergelijke rechtstreeks aan de instelling gelieerde zorgwoningen ingedeeld in de hoofdgroep 'Maatschappelijk'. Dit in tegenstelling tot niet aan de instelling gelieerde, 'reguliere' zorgwoningen welke worden ingedeeld in de hoofdgroep 'Wonen'. Om de aan de instelling gelieerde zorgwoningen toe te laten dient de bestemming 'Maatschappelijk-2' te worden aangevuld. Een en ander laat onverlet dat nog besluitvorming dient plaats te vinden op het beleidsveld Wonen, welzijn en zorg, waartoe momenteel een nota in voorbereiding is. Deze nota zal naar verwachting medio volgend jaar door uw raad worden besproken. Indien hieruit blijkt dat het bestemmingsplan niet aansluit op de besluitvorming ten aanzien van deze nota, dan zal het bestemmingsplan hierop te zijner tijd worden aangepast.
- De regeling voor parkeren in de stedenbouwkundig waardevolle zone is heroverwogen. Aanleiding hiervoor zijn zienswijzen die op dit onderwerp zijn ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Ellecom 2015' in relatie tot de wens om te komen tot eenduidig beleid. In de stedenbouwkundig waardevolle zones is het parkeren voor de voorgevel en het verlengde daarvan in beginsel niet toegestaan. Echter er is gezocht naar een balans tussen stedenbouwkundig beeld enerzijds en een doelmatig gebruik van de gronden anderzijds. Wij concluderen dat het uitsluiten van het parkeren vóór de gehele voorgevellijn leidt tot een ondoelmatig gebruik van de gronden waarbij de bedoelde balans niet wordt bereikt.

- Daarbij is ook van belang dat bij het berekenen van de parkeernormen de opritten naast de woning worden meegenomen. Daarom is het voorstel het tegengaan van parkeren in de stedenbouwkundig waardevolle zones te beperken tot de gronden vóór de feitelijke voorgevel, en het tegengaan van parkeren naast de woning (vóór de voorgevellijn) te schrappen. Overigens geldt daarnaast nog dat van het parkeerverbod kan worden afgeweken als er door de situering van het hoofdgebouw op het perceel sprake is van een parkeerprobleem. Een aanpassing in deze zin doet geen afbreuk aan de door uw raad in de Nota standaardplanmethodiek geformuleerde uitgangspunten inzake het voorkomen van het parkeren van auto's voor de voorgevel.
- In het ontwerpbestemmingsplan is voor de kerk op de locatie Hoofdstraat 15 aansluiting gezocht bij de mogelijkheden zoals die gelden in de rest van de Hoofdstraat. Nadien zijn de wensen voor dit pand op verzoek van en in overleg met de eigenaren verder geconcretiseerd. De (aanvullende) wens is om het pastoriegedeelte tevens aan te kunnen wenden voor kantoorfaciliteiten tot maximaal 190 m², en voor kleinschalige welzijnsactiviteiten (bingo-avonden en dergelijke). Feesten en partijen vallen hier niet onder. Voor de daadwerkelijke kerk is het (aanvullende) voornemen om ruimte te gaan bieden voor vergader- en congres-faciliteiten. Daarnaast bestaat de wens om ook religieuze activiteiten, zoals huwelijksvoltrekkingen en begrafenissen, voort te kunnen zetten. Het bestemmingsplan wordt hierop afgestemd. De haalbaarheid van de nieuwe mogelijkheden is onderzocht en het daartoe opgestelde geluidsrapport wordt aan de plantoelichting toegevoegd.
- In het ontwerpbestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor het adres Boecoplaan 1 verruimd. Het pand staat te koop en er is gezocht naar de invulling van de gebruiksmogelijkheden. Ook hiervoor geldt dat inmiddels de wensen hiervoor nader zijn geconcretiseerd. Conclusie is, dat ook de kantoorfunctie in dit pand denkbaar en aanvaardbaar is. Dit moet worden weergegeven op de verbeelding. De mogelijkheden voor diverse maatschappelijke voorzieningen en voor diverse voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning blijven bestaan. Deze hoeven echter niet specifiek op de verbeelding worden weergegeven omdat de regels hierin al voorzien.
- Het verduidelijken van de regeling ten aanzien van niet-gesprongen explosieven. Binnen de aangegeven veiligheidszone wordt in bepaalde situaties een rapport aangevraagd op basis waarvan het risico voor het woon- en leefklimaat kan worden beoordeeld. Ons voorstel is om nader te verduidelijken waarin dit rapport zal moeten voorzien.
- Waar aan de orde wordt de toelichting geactualiseerd.

6 Wat gaat het kosten?

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden.

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 opmerkingen dan wel wenste geen aanpassingen.

De Commissie Cultuurhistorie Rheden-Rozendaal heeft aangegeven de categorieën *parkeerluwe zone* en *Tuin-waardevol* (in het ontwerpbestemmingsplan samengevoegd in: *overige zone - stedenbouwkundig waardevol*) alsmede de regeling voor archeologie te waarderen.

De voorgelegde regeling voor parkeren in de bestemming Groen daarentegen kon zij niet onderschrijven als het gaat om stedenbouwkundig waardevolle zones. Ook vindt zij de bouwlagenbenadering voor panden zonder specifieke waarden te ruim. Naar aanleiding van deze reactie is de regeling voor parkeren in de bestemming Groen genuanceerd. De bouwlagenbenadering is echter niet aangepast omdat de ervaring vanuit het vigerende plan is dat de benadering goed werkt en niet leidt tot een onaanvaardbaar ruimtelijk beeld.

Zienswijzen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen naar voren gebracht. Zij liggen voor u bij de stukken ter inzage.

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

De zienswijzen betreffen samengevat de volgende onderwerpen:

- Het niet regelen van een gasdrukregel- en meetstation in het bestemmingsplan. Aangezien dergelijke nutsvoorzieningen vergunningsvrij zijn is het voorstel deze niet aan te geven in het plan.
- Enkele omwonenden zijn ongerust over de uitvoering van de bouw mogelijkheden voor het perceel naast Parkweg 15. Om deze ongerustheid weg te nemen is het voorstel om het ontwerpplan iets aan te scherpen. Ten opzichte van het vigerende plan vindt geen aanscherping plaats.
- De mogelijkheden voor de locatie Oversteeg 12. In het verleden is het pand steeds maatschappelijk gebruikt; bij dat gebruik is in het ontwerpplan aangesloten. Nu het pand te koop staat hecht de eigenaar toch ook aan behoud van de zelfstandige woonfunctie uit het vigerende plan en tevens is er sprake van een beoogd gebruik van een appellant in die zin (wonen/gezinshuis). Het voorstel is derhalve om de woonfunctie weer toe te voegen aan het plan met behoud van de maatschappelijke mogelijkheden. Dit is afgestemd met de eigenaar.
- De mogelijkheden voor bijgebouwen bij de woonarken op de percelen Oversteeg 18 en Oversteeg 20. Appellanten zijn al langere tijd met de gemeente in gesprek over de exacte situering. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoe de exacte situering zal moeten zijn, is verzocht om een flexibele regeling. Na overleg met appellanten is ons voorstel om de situering iets te verschuiven en een iets groter vlak aan te geven teneinde enige beweegruimte te creëren. Van belang is wel dat in het (grotere) vlak niet meer dan één bijgebouw en geen groter bijgebouw dan afgesproken wordt geplaatst hetgeen in de regels wordt verduidelijkt.

De exacte aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen welke eveneens is bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpadviesbesluit.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wro. 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.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 1 december 2015

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.



Raadsvergadering
26 januari 2016

Agendapunt 4
RU

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 december 2015;

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 het dorp De Steeg;

dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is gezien vanuit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Omgevingsverordening Gelderland;

dat het ontwerpbestemmingsplan De Steeg 2015 als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPST2015-ON01 met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 10 september 2015 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 8 zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat in de Nota van zienswijzen behorende bij dit besluit de ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord, welke overwegingen geacht moeten worden deel uit te maken van dit besluit;

dat ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewenst zijn vanwege een nadere definiëring van begripsbepalingen en de bestemmingsregel Maatschappelijk - 2 op het gebied van wonen en zorg, vanwege de wens tot verduidelijking van de algemene aanduidingsregel als het gaat om de gevraagde onderzoeken indien de verdenking bestaat dat niet gesprongen explosieven aanwezig kunnen zijn, vanwege een heroverweging van het parkeren in stedenbouwkundige zones, vanwege de nadere concretisering van de invulling van de locaties Hoofdstraat 15 en Boecoplaan 1;

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.BPST2015-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 'De Steeg 2015', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPST2015-VA01;
- d geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 26 januari 2016

De raad voornoemd,

voorzitter.

plv. griffier.