

## **Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Velp-Centrum 2023 (zaaknummer 878078)**

| Nr.                    | Samenvatting reactie                                                                                                                                                                                                    | Overwegingen burgemeester en wethouders                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Inspraak</u></b> |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1a                     | Rozendaalselaan 21 en 23 zijn winkel-kantoorpanden. Rozendaalselaan 23A is een woning die gedeeltelijk op de begane grond ligt. Over de juiste toekenning van dit laatste loopt al een verzoek sinds 2019               | Aan de Rozendaalselaan 21 en 23 zijn kantoorfuncties voor maatschappelijke instellingen. Aan het bouwvlak zal een aanduiding worden toegevoegd op grond waarvan deze kantoorfuncties zullen worden toegestaan op de begane grond. Bij Rozendaalselaan 23A is een (formeel) verzoek niet bekend. Er is nu een zelfstandige woning waar op een deel van de begane grond wordt gewoond. Op dit moment is nog niet duidelijk of hiervoor in het verleden vergunning is verleend en zo niet, hoe deze situatie moet worden beoordeeld. In afwachting hierop wordt het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast. Wellicht wordt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vastgesteld. U kunt hierover een zienswijze indienen. |
| 1b                     | De erfgrens op de Rozendaalselaan loopt verder naar de weg dan nu aangegeven                                                                                                                                            | Het bestemmingsplan regelt niet waar de erfgrens loopt. Inspreker vindt het niet goed dat de aanduiding voor evenementen aan de straatzijde op zijn terrein loopt. De verbeelding/plankaart wordt aangepast op dit punt zodat de aanduiding bij de westkant van de Rozendaalselaan niet over particuliere erven loopt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2a                     | Boven lunchroom "La maison du Velp", Hoofdstraat 180, wordt reeds jaren gewoond. Er zijn 2 woonunits. Graag zo in het nieuwe bestemmingsplan zo opnemen.                                                                | In het concept bestemmingsplan is 1 wooneenheid opgenomen bij het bouwvlak dat zowel over 180, 182 en 184 loopt. De situatie bij Hoofdstraat 180 wordt nog nader onderzocht. In afwachting hierop wordt het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast. Wellicht wordt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vastgesteld. U kunt hierover (en het volgende punt) een zienswijze indienen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2b                     | Boven bakkerij Teunissen, Hoofdstraat 184, werd reeds van oorsprong af gewoond. Hier wil inspreker 2 woonappartementen maken. Graag hiervoor 2 bovenwoningen opnemen. Een voortoets hierover is al positief beoordeeld. | U zou hiervoor een omgevingsvergunning kunnen indienen. Het nieuwe bestemmingsplan wordt (vooralsnog) niet aangepast op dit punt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3                      | Graag bij Hoofdstraat 168 (Hart van Velp) en bij Hoofdstraat 170 (Gall en Gall) de aanvulling 'maatschappelijke dienstverlening'.                                                                                       | Bij de inspraakbijeenkomst voor het conceptplan is aangegeven dat er een maatschappelijke voorziening is die cadeau-artikelen verkoopt, wat valt onder detailhandel, en dat er een werkplaats/atelier is waar deze artikelen worden gemaakt, wat de achtergrond zal zijn van de inspraakreactie. In het geldende bestemmingsplannen Velp-Midden zijn maatschappelijke instellingen toegestaan. Dit is in het bestemmingsplannen gedefinieerd als "een bedrijf of                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Velp-Centrum 2023 (zaaknummer 878078)

| Nr. | Samenvatting reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Overwegingen burgemeester en wethouders                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>instelling die (al dan niet op non profit basis) activiteiten ontplooid die een maatschappelijk belang dienen zoals op het gebied van [...], welzijn, [...]"</p> <p>De werkplaats/het atelier is daaronder te rekenen.</p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan zijn in de centrubestemmingen standaard bepaalde maatschappelijke voorzieningen toegestaan, echter niet een dergelijke werkplaats/atelier. In het ontwerp zal een specifieke functieaanduiding op deze locatie op de verbeelding ('specifieke vorm van maatschappelijk – welzijn') worden toegevoegd en in de bestemmingsomschrijving van Centrum – 1 wordt hier het volgende toegestaan: "een bedrijf of instelling die (al dan niet op non profit basis) activiteiten ontplooid die een maatschappelijk belang dienen op het gebied van welzijn" Het bestemmingsplan wordt <u>aangepast</u> op dit punt.</p> |
| 4a  | De grens functieaanduiding evenemententerrein gaat vanaf Rozendaalselaan 9 spontaan van de erfgrans over naar de voorkant van de gevel Rozendaalselaan 11-13 en verder. Daarmee door ons eigen terrein in plaats van over de erfgrans. Deze grens functieaanduiding behoort dus de erfgrans, aangegeven met blokjes, te blijven volgen op zo'n 2.10 meter van de voorgevel. | De verbeelding/plankaart wordt aangepast op dit punt zodat de aanduiding bij de westkant van de Rozendaalselaan niet over particuliere erven loopt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4b  | De bestemming van Rozendaalselaan 13 is de verhuur van twee onzelfstandige woonruimten. De aanduiding kamerverhuur ontbreekt echter. Voor nummer 13 dient dus de aanduiding kamerverhuur te worden toegevoegd.                                                                                                                                                              | Het geldende bestemmingsplan Velp-midden staat kamerverhuurbedrijven niet bij recht toe. Het ontwerpbestemmingsplan bevat meerdere kamerverhuurlocaties, waar dat ons bekend is en waar dat vergund is - voor kamerverhuur vanaf 3 kamers is ook een APV-vergunning benodigd. Kamerverhuur wordt nog nader geïnventariseerd. Het lukt helaas niet deze inventarisatie voor terinzagelegging van het ontwerp af te ronden. Het plan zal op dit punt te zijner tijd zo nodig voor gewijzigde vaststelling aan de raad worden aangeboden. Voor het hele plangebied wordt nog, voor vaststelling, gecontroleerd of ergens een kamerverhuurbedrijf is die ten onrechte niet positief is bestemd.                                                                                                                                                                                   |
| 4c  | Rozendaalselaan 5-9a heeft de aanduiding 'plangebied' zonder verdere toelichting daarop, aanduidingen, of een juridisch kader daarvan aan te geven. Gevraagd wordt het (juridisch)kader aan te geven, en of de verschillende regels uit het bestemmingsplan zoals bouwhoogte enzovoorts onverkort op dit gebied van toepassing zijn.                                        | Genoemde adressen vallen binnen de bestemming Centrum-1. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen en er is een maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen opgenomen van 12 meter. Overigens is hier ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Verder gelden de regels zoals opgenomen in de bestemming Centrum -1 en de algemene regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Velp-Centrum 2023 (zaaknummer 878078)

| Nr. | Samenvatting reactie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Overwegingen burgemeester en wethouders                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4d  | De Oranjestraat (winkelgedeelte) valt 'spontaan' buiten het evenementengebied, terwijl er bijvoorbeeld wel koningsdag en Velleper Donderdagen plaatsvinden. Gevraagd wordt of dit wel correct is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dit onderwerp zal voor vaststelling nog nader worden bekeken. Wellicht wordt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vastgesteld. U zou hierover een zienswijze kunnen indienen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4e  | <p>Er komen zeer veel onzorgvuldigheden voor in het bestemmingsplan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ontbreken van nagenoeg alle kamerverhuuraanduidingen bij de actuele kamerverhuur locaties.</li> <li>2. Veel actuele (bouw)hoogten niet genoemd of incorrect (oud).</li> <li>3. Melding dat er geen school in het plangebied zit. Zie locatie Fredericusschool.</li> <li>4. Dat er in het plangebied speelvoorzieningen zijn. De genoemde locaties liggen echter buiten het plangebied.</li> <li>5. Er wordt slechts een kinderdagverblijf benoemd, terwijl er bijvoorbeeld in de Rozendaalselaan twee nagenoeg naast elkaar zijn gevestigd.</li> <li>6. Verwijzing naar een Zorginstelling Alyssis, terwijl deze zeer ver buiten het plangebied is gelegen</li> </ol> | <p>Ad 1. Zie reactie 4b</p> <p>Ad 2. De bouwhoogten voor hoofdgebouwen zijn deels overgenomen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan en mogelijk op sommige plekken gecorrigeerd of aangepast aan een verleende vergunning. Daar waar op de verbeelding geen aanduiding voor maximale bouwhoogte is opgenomen geldt een maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen van maximaal 10 meter. Overigens wordt in het ontwerpbestemmingsplan op de verbeelding op een aantal plaatsen een aanduiding voor 'maximum aantal bouwlagen' toegevoegd.</p> <p>Ad 3. De Fredericusschool ligt aan de Emmastraat 22, binnen het plangebied. De plantoelichting zal worden aangepast. De school is al wel van een passende bestemming voorzien.</p> <p>Ad 4. De plantoelichting is aangepast op dit punt.</p> <p>Ad 5. De plantoelichting is aangepast op dit punt. Er wordt nog gezien of de regels en verbeelding ook aanpassing behoeven.</p> <p>Ad 6. Deze instelling ligt inderdaad buiten het plangebied. De plantoelichting is aangepast op dit punt.</p> |

## Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Velp-Centrum 2023 (zaaknummer 878078)

| Nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Overwegingen burgemeester en wethouders                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Vooroverleg</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                           |
| A <b>Waterschap Rijn en IJssel</b><br>De waterbelangen worden hierdoor niet geraakt.<br>De beduikerde watergang ARV30.025 binnen het plangebied ligt (ter hoogte van de kruising Vijverlaan-Hoofdstraat. Graag aangeven in verbeelding of in de waterparagraaf een verwijzing daarnaar.                                                                                             | Van de reactie is kennisgenomen. De beduikerde watergang is vermeld in de waterparagraaf. |
| B <b>Provincie Gelderland</b><br>De provincie heeft geen behoefte om te reageren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Van de reactie is kennisgenomen. Er zijn onzes inziens ook geen provinciale belangen.     |
| C <b>Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden</b><br>De actualisatie van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het geven van een (aanvullend) advies in het kader van de rampbestrijding en zelfredzaamheid. Als er aanleiding is ga ik er vanuit dat ik betrokken wordt bij de uitwerking van de plannen die het geactualiseerde bestemmingsplan mogelijk maakt. | Van de reactie is kennisgenomen.                                                          |

## Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Velp-Centrum 2023 (zaaknummer 878078)

---

Nr. Samenvatting reactie

Overwegingen burgemeester en wethouders

---

### **Ambtshalve wijzigingen**

- A Vier bestaande fitnesscentra worden als zodanig positief bestemd op de locatie waar deze legaal aanwezig zijn. De aanpassing betreft zowel een aanpassing van de verbeelding als van de regels (Centrum -1 en Centrum -2, in de bestemmingsomschrijving wordt bij deze aanduiding toegestaan: "fitnesscentrum, zijnde een voorziening waar wordt getraind met behulp van toestellen, uitsluitend op de begane grond")
- B Bij de centrumbestemmingen wordt in de bestemmingsomschrijving toegevoegd: "een onderbouw mag worden gebruikt voor ondergeschikte activiteiten ten dienste van de aanwezige hoofdfunctie, zoals opslag"
- C Het bestemmingsplan werkt met een systematiek waarbij, aanvullend op een bouwregel over maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen, regels zijn opgenomen over het maximum aantal bouwlagen dat (onder een bovenbouw) aanwezig zijn. Dit aantal is standaard 2. Bestaande afwijkingen worden gerespecteerd. Voor de duidelijkheid is nu op verschillende bouwvlakken in het ontwerp een aanduiding toegevoegd daar waar het aantal bouwlagen onder de bovenbouw anders is dan 2. Ook geldt nog steeds dat bestaande afwijkingen worden gerespecteerd. Dit heeft betrekkingen op beide centrumbestemmingen en de maatschappelijk bestemming.
- D In de centrumbestemmingen zijn de centrumfuncties toegestaan op de begane grond. Er zijn echter situaties waar ook op 1 of meer verdiepingen legaal centrumfuncties zijn. Het voorontwerp is daarop aangepast. Het gaat om de locaties: Den Heuvel noordkant, supermarkt aan de kant van het Wilhelminaplein, Rozendaalselaan 7 / aan de kant van de Vlashofstraat, Rozendaalselaan 15, Hoofdstraat 79
- E 4.1 a onder 2 (horeca-activiteiten van categorie 1a) wordt beperkt tot de begane grond, net als andere centrumfuncties, en het geldende bestemmingsplan 'Velp-midden'.
- F Om te voorkomen dat er in een niet-vrijstaand bijgebouw een functie kan komen die losstaat van de hoofdfunctie, wordt de specifieke gebruiksregels als volgt gewijzigd.  
3.4 onder b wordt "Behoudens het gestelde onder a is het verboden ~~vrijstaande~~ bijgebouwen ten dienste van functies als bedoeld in lid 3.1 onder a en b, voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders te gebruiken dan als stallings- of opslagruimte.  
4.4 onder b wordt "Behoudens het gestelde onder a is het verboden ~~vrijstaande~~ bijgebouwen ten dienste van functies als bedoeld in lid 4.1 onder a en b, voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders te gebruiken dan als stallings- of opslagruimte.
- G Kamerverhuur aansluitend op een huishouden aan meer dan twee personen wordt anders dan in het voorontwerp niet meer bij recht toegestaan bij de centrumbestemmingen. Deze mogelijkheid wordt uit de bestemmingsomschrijvingen gehaald.
- H Een aanduiding voor kantoor ontbrak nog bij Hoofdstraat 135 en Hoofdstraat 30. En een aanduiding voor wonen op de begane grond bij Rozendaalselaan 6.
- I De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogtemaatvoering' is opgenomen voor het oude postkantoor op de hoek Hoofdstraat – President Kennedylaan, vanwege de monumentale status. (Bestemming Centrum -1)

**Inspraak en vooroverlegnota voorontwerpbestemmingsplan Velp-Centrum 2023 (zaaknummer 878078)**

| Nr.    Samenvatting reactie | Overwegingen burgemeester en wethouders |
|-----------------------------|-----------------------------------------|
|-----------------------------|-----------------------------------------|