



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
R.C. König

Begrotingsprogramma
4 Ruimtelijke Ontwikkeling

b en w-vergadering
18 maart 2013

agendapunt
Circ.

bijlage(n) ter inzage
Vast te stellen bestemmingsplan, zienswijzen, bouwtekening Hoofdstraat 71a, brief toesturen bezonningsonderzoek

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
11 april 2013

agendapunt

raadsvergadering
23 april 2013

agendapunt

onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75.

INHOUD VOORSTEL

Het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75 ambtshalve gewijzigd vaststellen.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?

De initiatiefnemer wenst het autobedrijf met aan de Hoofdstraat een showroom te beëindigen en ter plaatse nieuwbouw te plegen. De gewenste ontwikkeling past qua maatvoering niet in het geldende bestemmingsplan.

Wij hebben met initiatiefnemer een intentieovereenkomst voor het vervaardigen van een bestemmingsplan en een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

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

De Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht.

4 Wat willen wij bereiken?

Het mogelijk maken dat aan een pand kan worden opgericht dat in zijn situering en maatvoering past in de gevelwand van de Hoofdstraat en waarin qua gebruik vergelijkbare functies kunnen worden uitgeoefend als in het geldende bestemmingsplan.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Voorgesteld wordt om conform bijgevoegd ontwerpbesluit het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij niet tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen. De wijziging vloeit voort uit de ambtshalve constatering dat in de standaardlijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen zoals die aan de regels is gekoppeld, enige functies staan die op deze locatie niet reëel/wenselijk zijn.

Tevens wordt voorgesteld om naar aanleiding van een zienswijze de toelichting aan te vullen met een bezonningsstudie.

De gronden in het plangebied krijgen de bestemming Centrumdoeleinden.

Deze bestemming is te vergelijken met de bestemming Voorzieningen zoals die in de actualisatieplannen werd gebruikt.

Het verschil ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zit vooral in de maatvoering die wordt toegelaten. Aan de voorzijde wordt, op de begane grond, thans over de gehele breedte van de gevel een bebouwing mogelijk gemaakt. Op de verdiepingen kunnen de woningen 1½ meter meer naar voren en naar achteren worden gebouwd dan in het geldende bestemmingsplan. Voor de voorgevel betekent dit dat de woningen minder ver achter de voorgevellijn van de Hoofdstraat worden gebouwd dan in de huidige situatie waarin de woningen daar 5 meter achter liggen.

Het te bouwen pand mag voorts 1½ meter hoger worden. Daardoor wordt de kap ook geschikt om als woonruimte te gebruiken. Deze hoogte is passend gezien het verschil in hoogte met de toegelaten hoogte van het pand Hoofdstraat 77. Voor een goede aansluiting op het pand Hoofdstraat 71/71a wordt in onderhavig bestemmingsplan wél een maximale goothoogte voorgeschreven.

De verschillen zijn in de toelichting op het bestemmingsplan uitgewerkt.

Daartegenover staat dat het gebouw op de begane grond 7½ meter minder diep wordt. Ook komt de bestemming Werken, die aan de achterzijde aansluit op de bestaande bebouwing, te vervallen zodat op het binnenterrein geen bedrijf meer kan worden uitgeoefend.

Buiten de beperking ten aanzien van de goothoogte, is ook een andere nieuwe beperking opgenomen: een maximaal aantal woningen.

Door de gewijzigde maatvoeringen is het mogelijk om boven de commerciële ruimte op de begane grond twee bouwlagen met een kap te realiseren waarin woningen gemaakt kunnen worden.

In het geldende plan zou dit niet mogelijk zijn omdat een maximale hoogte van 12 meter 2 bouwlagen toelaat met een te lage kap.

6 Wat gaat het kosten?

Het bestemmingsplan brengt voor de gemeente geen kosten met zich mee.

7 Wat zijn de risico's?

Altijd bestaat het risico dat degene die een zienswijze heeft ingebracht in beroep gaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht. Drie daarvan zijn afkomstig van aangrenzende eigenaren. De vierde zienswijze is afkomstig van de Behoud Karakter Velp. Zij liggen voor u bij de stukken ter inzage. In bijlage I bij het ontwerpbesluit zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

De hoofdlijn van de zienswijzen is beknopt de volgende:

- a de mogelijkheid om over de gehele breedte van de gevel aan de voorzijde een uitbouw te maken wordt of bestreden omdat het verkeersonveilig zou zijn (zienswijze 1), of onderschreven (zienswijze 4);
- b het nieuwe bouwvlak voor de bovenwoningen heeft aan de noordzijde invloed op de lichttoetreding en de bezonning, en het hoger mogen bouwen heeft dezelfde negatieve effect op onze bovenwoning Hoofdstraat 71a (zienswijze 2);
- c het naar voren schuiven van de bovenwoningen verstoort de straatwand (zienswijzen 2 en 4);
- d medewerking moet worden geweigerd omdat het huidige plan al in de gevraagde functies voorziet en omdat het bestemmingsplan de weg vrij maakt voor afbraak van dit karakteristieke pand (zienswijze 4);
- e als een groter bouwvolume aanvaardbaar wordt gevonden, dan moet de voorgevel blijven staan, dit kan door dan meer naar achteren te bouwen (zienswijze 4);
- f het beoogde woningaanbod staat op gespannen voet met het in 2011 geformuleerde beleid om terughoudend te zijn met het uitbreiden van de woningvoorraad (zienswijze 4);
- g het huidige gebruik past prima en de nieuwe situatie zal meer overlast en een grotere inbreuk op mijn privacy veroorzaken dan de bestaande situatie (zienswijze 3).

Hieromtrent stellen wij grof samengevat in bijlage I bij het raadsbesluit het volgende.

- a Ook bij het bouwen over de gehele breedte van het pand blijft het gebruik van de toegangsweg naar het bedrijf verkeersveilig.
- b Voor daglichttoetreding is een norm vastgesteld. De berekening geschiedt aan de hand van de mogelijkheden voor daglichttoetreding (ramen) die de bovenwoning zelf biedt. Ook als gebruik wordt gemaakt van de nieuwe bouw mogelijkheden blijft de bovenwoning voldoen aan de daglichteisen.
De veranderingen in de bezonning zijn alsnog in een studie in beeld gebracht. Daarbij is de landelijk gebruikelijke lichte TNO-norm gehanteerd ten aanzien van het aantal zonuren in de woonkamer. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan geen invloed heeft op de bezonning aan de noordzijde: die blijft 0 uur. In de nieuwe situatie wordt voor de zuidzijde ook aan de zware norm voldaan. De bezonning voor de dakramen aan de zijkant van kap voldoet in de nieuwe situatie aan het eind van de periode niet geheel aan de lichte norm, maar daar bevinden zich slaapvertrekken en een badkamer; daarvoor gelden geen bezonningsnorm. Maar hoe dan ook, er is sprake van een centrumgebied waarin hinder van buurpanden niet ongewoon is. Daarnaast wordt thans bij het buurpand Hoofdstraat 73-75 een maximale goot-hoogte voorgeschreven die net zo hoog is als de bestaande goothoogte van het pand Hoofdstraat 71a. Dat voorkomt dat gebruik wordt gemaakt van de huidige mogelijkheid om de zijgevel hoger op te trekken.
- c De bovenwoningen liggen thans 5 meter achter de voorgevellijn die langs de begane grond van de winkels aan de Hoofdstraat kan worden getrokken, door het naar voren plaatsen ontstaat een beter stedenbouwkundig beeld.
- d Er wordt om een andere maatvoering gevraagd, een dergelijk verzoek behoort ruimtelijk te worden afgewogen. Ook zonder een bestemmingsplan in procedure te brengen kan de melding worden gedaan dat een pand wordt afgebroken. Hierna kan een pand worden gebouwd binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Wij geven er de voorkeur aan om in te zoomen op de locatie en te komen tot een nieuwe planologische regeling.
- e Het pand noch de straatwand is op enigerlei wijze beschermd. Het handhaven van de gevel is niet mogelijk bij nieuwbouw, maar het meer naar achteren bouwen zal ook meer schaduw veroorzaken op de zuidgevel op de bovenwoning Hoofdstraat 71a.
- f Het beleid is alleen van toepassing indien meer dan 5 woningen aan de voorraad worden toegevoegd.
- g In vergelijking met de bestaande situatie wordt het aantal woningen beperkt vergroot, daartegenover staat het vervallen van de bestemming Werken. Qua overlast is gekeken naar het aantal verkeersbewegingen die de verschillende functies kunnen veroorzaken. Daarbij zij aangetekend dat het kencijfers zijn. Het terrein zal voorts in de nieuwe situatie worden afgesloten, zodat het alleen toegankelijk is voor de bewoners en het personeel.

Zoals uit de samenvatting hiervoor blijkt, is de zienswijze van de eigenaar van het pand Hoofdstraat 71a aanleiding geweest om van de initiatiefnemer een onderzoek te vragen naar de bezonning van dat pand. Het onderzoek toegestuurd aan de eigenaar en hij is in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Hiervan is geen gebruikgemaakt. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

Wij zien samenvattend geen aanleiding om uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te concluderen dat onderhavige ontwikkeling niet aanvaardbaar is.

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 GS en het Rijk in de gelegenheid te stellen hierover een standpunt in te nemen.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Neen.

De Steeg, 18 maart 2013

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

A.M.H. Roolvink,
secretaris



Raadsvergadering
23 april 2013

Agendapunt 10
RU

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 maart 2013;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in een aangepast planologisch kader voor de bouw een commerciële ruimte met bovenwoningen ter plaatse van het pand Hoofdstraat 73-75 te Velp;

dat onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op een onderwerp als bedoeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Ruimtelijke Verordening Gelderland;

dat het ontwerpbestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVM7-0003, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 21 september 2012 gedurende zes weken voor een ieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen naar voren zijn gebracht door eigenaren van in de nabijheid van onderhavig plangebied gelegen gronden/opstallen alsmede een zienswijze door een belangenvereniging;

dat in bijlage I 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 naar aanleiding van een zienswijze een bezonningsstudie is opgesteld en de indieners van de zienswijze in de gelegenheid gesteld hierop te reageren en hiervan geen gebruik hebben gemaakt;

dat deze studie geen aanleiding geeft tot een ander standpunt ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewijzigde bouwmogelijkheden;

dat het ambtshalve gewenst is de standaardlijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen zoals die bij de regels is gevoegd, op te schonen en af te stemmen op de locatie aan de Hoofdstraat;

dat deze ambtshalve overweging noopt tot een wijziging in de regels ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan, een en ander als is vermeld in het dictum;

Raadsvergadering
23 april 2013

Agendapunt 10
RU

dat op grond van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden zijn vastgesteld; overwegende voorts, dat de Wet ruimtelijke ordening voorziet in de mogelijkheid om aan burgemeester en wethouders een tegemoetkoming te vragen voor schade die geleden wordt of zal worden geleden in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, die zijn oorzaak heeft in onderhavig plan voor zover die schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

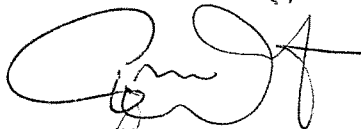
dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPVM7-0004;

b e s l u i t:

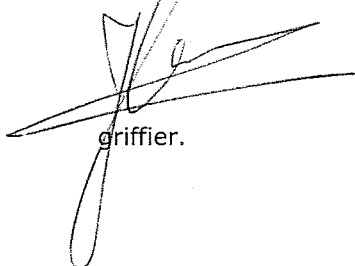
- a in te stemmen met de Zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage I en niet tegemoet te komen aan de zienswijzen;
- b aan de bijlagen bij toelichting toe te voegen de bezonningsstudie gedateerd 28 februari 2013 en de toelichting hierop aan te passen;
- c ambtshalve in de regels de bijlage Lijst van maatschappelijke voorzieningen te wijzigen in die zin dat uit deze lijst geschrapt worden: overige zorginstellingen niet elders genoemd (categorie A), begraafplaatsen (categorie A), scholen (categorie B), ziekenhuizen (categorie B) crematoria (categorie F) en dierenasiels- en pensions (categorie F);
- d met inachtneming van het hiervoor gestelde in het dictum langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVM7-0004;
- e geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 23 april 2013

De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

- 1 **Eigenaar pand Hoofdstraat 77a Velp, [REDACTED] 6883**
AK VELP (24 oktober 2012, ingekomen 26 oktober /nr. I12.13476)

1a De ontsluiting van mijn bedrijf (op Hoofdstraat 77a) geschiedt via een gang tussen de panden Hoofdstraat 75 en 77. Hierop rust het recht van overpad en deze gang zal ten alle tijden vrij moeten blijven voor mijn bedrijfsvoering en brandveiligheid.

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze gang. Initiatiefnemer is bekend met de privaatrechtelijke situatie rond deze doorgang. Naar is meegedeeld namens de eigenaar zal bij de uitvoering van dit bestemmingsplan, als een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gevraagd, hiermee rekening worden gehouden zodat de (inpandige) entree voor de appartementen wordt voorzien van een naar binnendraaiende deur. Verder zijn een vluchtdeur voor de winkel en een toegangsdeur voor een berging voorzien. Overigens hebben wij er kennis van genomen dat het huisnummer van uw bedrijf, zoals dat is te zien ondergrond van de verbeelding, niet juist is geplaatst. Uw bedrijf is gevestigd in het iets verder gelegen ongenummerde gebouw dat grenst aan de garageboxen.

1b Ik wil zeker weten dat de komst van woningen geen belemmering vormt voor mijn bedrijfsvoering in verband met milieuonthefingen

U hebt uw bedrijf gemeld op grond van de Wet milieubeheer. Na het kenbaar maken van uw zienswijze, is uw bedrijf bezocht en is gebleken dat uw melding nog voldoet. Uit een oopunt van milieuzonering volgt uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering dat in een rustige woonwijk een afstand van 30 meter tussen uw bedrijf en het geprojecteerde bouwvlak voor de bovenwoningen moet worden aangehouden. Omdat geen sprake is, van een rustige woonwijk maar gezien de functies in de omgeving als een gemengd gebied kan worden gekenschetst, bedraagt de afstand van 10

13.19

Raadsvergadering
23 april 2013

Agendapunt 10
RU
2

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1c	Het dicht maken van de voorgevelhoek van nummer 75 veroorzaakt dat het inrijden vanaf de Hoofdstraat naar het achterterrein wordt bemoeilijkt; denk hierbij aan de doorstroming en verkeersveiligheid op de Hoofdstraat	meter. Daaraan wordt voldaan, zodat de komst van woningen geen invloed heeft op uw bedrijfsvoering. Niet valt in te zien waarom het moeilijker wordt om de toegangsweg vanaf de Hoofdstraat in te rijden; bij het uitrijden van de toegangsweg is voldoende opstelruimte aanwezig om zowel links- als rechtsaf veilig de Hoofdstraat op te draaien. De mogelijkheid om ook op deze hoek te bouwen wordt geboden om het aanzicht vanaf de Hoofdstraat zo helder mogelijk te maken. Daarnaast kan de verzoeker door deze mogelijkheid een zo bruikbaar/vrij indeelbaar mogelijke winkelruimte realiseren. Overigens beschikt de eigenaar al over een bouwvergunning om deze hoek te mogen bebouwen.
2	Eigenaar aangrenzende pand Hoofdstraat 71a, Velp  6814 JH ARNHEM (mondelinge zienswijze 24 oktober 2012, nr. 112.13326)	
2a	De bovenwoningen komen in vergelijking met de huidige situatie 1,5 m meer naar voren richting Hoofdstraat. Daardoor wordt in de bovenwoning die wij verhuren licht weggenomen. De woning heeft al een beperkte lichttoetreding omdat aan de voorzijde maar één opening aanwezig is. Gevreesd wordt voor de verhuurbaarheid van de woning	De noordgevel van uw bovenwoning kan aan de westzijde worden geconfronteerd met nieuwe bovenwoningen die 1,5 meter meer naar het noorden worden gebouwd. Onder punt 2b gaan wij nader in op de beweegredenen. In de noordgevel bevindt zich op de eerste verdieping (de woonkamer) een venster. In de noordzijde van de kap zijn dakramen aangebracht (bouwvergunning uit 1979) om te zorgen voor daglicht in de slaapkamer en in de berging.

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

Bezien wij de eisen tot daglichttoetreding in deze woning dan stelt het Bouwbesluit dat (alleen) gekeken moet worden naar de mogelijkheden die het pand zelf biedt voor daglichttoetreding in verblijfsgebieden en verblijfsruimten door het aanbrengen van voldoende daglichtopeningen (ramen). Daarbij blijven ramen die loodrecht gemeten op minder dan 2 meter van de perceelsgrens liggen buiten beschouwing. Bij de berekening van de vereiste daglichttoetreding wordt, zoals hiervoor al is gesteld, geen rekening gehouden met bouwwerken op andere percelen. In de toelichting op het Bouwbesluit wordt nog verwoord dat dit artikel niet het doel heeft om het uitzicht te waarborgen.

Het meer naar voren bouwen heeft geen gevolgen voor de vereiste daglichttoetreding.

Naar aanleiding van uw zienswijze is van de initiatiefnemer voorts een bezonningstudie gevraagd. De studie, gedateerd 28 februari 2013, is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. U bent in de gelegenheid gesteld om op deze studie te reageren.

Uit deze studie blijkt dat het voor de bezonning aan de noordzijde niet uitmaakt dat de bovenwoningen meer richting Hoofdstraat worden gebouwd. Als het bouwvlak in plaats daarvan 1,5 m meer naar achteren wordt geschoven, dan heeft dit wel invloed op de bezonning op de zuidgevel van uw pand.

Onder punt 2c treft u onze conclusie aan over de bezonning alsmede over de daglichttoetreding ten gevolge van de toegelaten hogere bouwhoogte.

- 2b Het 1,5 m naar voren geschoven bouwvlak voor de

De karakteristiek van de stedenbouwkundige structuur aan de Hoofdstraat

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

bovenwoningen veroorzaakt voorts een verstoring van de gevelwand, thans sluiten de gevels (nummer 71a en 73/75) boven de winkelpint op elkaar aan.

wordt bepaald door een aaneengesloten bebouwingwand van winkelruimten (in de plint) met daarboven woonruimten. Op enkele grootschalige inbreidingen in structuur na (bijvoorbeeld ter plaatse van de Albert Heijn) bestaat de wand voornamelijk uit een aaneenschakeling van individuele bouwmassa's. Deze structuur is historisch gegroeid. Het pand op onderhavig perceel en het pand op belendend perceel wijken af van deze structuur. Ondanks dat de winkelpint (door de uitbouwen aan de voorzijde) op straatniveau in de gevellijn doorloopt, is de hoofdmassa van deze panden op 5 meter achter de leidende voorgevelrooilijn aan de Hoofdstraat gelegen, waardoor de straatwand vanaf de eerste verdieping wordt onderbroken. Het is stedenbouwkundig verantwoord om bebouwing op te richten binnen deze marge van 5 meter, waarbij met respect wordt omgegaan met het terugliggen van bebouwing. Een verschuiving van 1,50 meter naar voren wordt in deze acceptabel geacht. Hierdoor ontstaat een gestaffelde, trapsgewijze overgang tussen de individuele voorgevelrooilijnen van de bebouwing op belendende percelen.

2c Het gebouw wordt 1,5 m hoger, dit veroorzaakt eveneens minder lichtinval. Wij hebben in de kap van het pand aan de voorzijde en in het dakvlak aan de zijde van Hoofdstraat 73 met het oog op lichtinval juist dakramen geplaatst.

De ruimte in de kap van uw pand is verbouwd om deze als woonruimte te kunnen gebruiken en is voorzien van dakramen. Met de aangebrachte dakramen wordt volgens de verleende bouwvergunning (28 augustus 1979) licht gebracht in de slaapkamers, berging en de badkamer. Voor de berekening van de vereiste daglichttoetreding telden de dakramen in het zijdakvlak, vanwege de afstand loodrecht gemeten van minder dan 2 meter van de erfgrans, niet mee. Met de dakramen in de noordgevel en de dakkapel in de zuidgevel van de kap werd voldaan aan de vereiste daglicht-

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze
	Overwegingen gemeenteraad

toetreding tot de slaapkamers. Voor de bergruimte en de badkamer gelden geen daglichtvereisten.

Ook op basis van de huidige regelgeving geldt dat indien thans de slaapkamers (verblijfsruimten) zouden worden aangevraagd of gerealiseerd, deze zouden voldoen aan de daglichteisen (bestaande bouw) door de aanwezigheid van dakramen in de noordgevel en de dakkapel in de zuidgevel.

Voorts merken wij op dat in onderhavige bestemmingsplan wel een maximale goothoogte wordt vastgelegd. Die komt overeen met de goothoogte van uw pand (9,5 meter), zodat ter hoogte van de kap van uw woning in de toekomst alleen nog een kap kan worden gerealiseerd (tot een hoogte van 13,5 m) waardoor het effect van de verhoging van de maximale bouwhoogte minder zal zijn. In het geldende bestemmingsplan was alleen een maximale hoogte van 12 meter vastgelegd, zodat de zijgevel van het pand Hoofdstraat 73-75 hoger kan worden opgetrokken.

Ten aanzien van de bezonning is een studie uitgevoerd. Voor bezonning bestaat geen landelijke norm. Het is gebruikelijk aan te sluiten bij de lichte norm die TNO daarvoor heeft ontwikkeld. Volgens de lichte norm is er sprake van voldoende bezonning bij 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. Deze lichte norm wordt in de jurisprudentie geaccepteerd.

Zoals uit de studie blijkt voldoet de noordgevel (logischerwijze) zowel in de huidige als in de gewenste situatie niet aan de lichte norm, en voldoet de zuidgevel in beide situaties zowel aan de lichte als aan de zware norm (3

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

mogelijke bezonningsuren). Bij uitvoering van het onderhavige plan blijft uw pand voldoen aan de bezonningsnorm.

Voor de bezonning van de dakramen in het dakvlak aan de zijde van het pand Hoofdstraat 73/75 concluderen wij dat in de nieuwe situatie op 21 oktober een half uur zonlicht te weinig binnen valt om te voldoen aan de lichte norm. Wij constateren evenwel dat het nadelige effect betrekking heeft op de slaapvertrekken en de badkamer.

Voorts is het effect van de nieuwe bouwmogelijkheid niet zodanig dat wij uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanleiding zien om medewerking te onthouden; ook in het geval dat de (beperkte) nadelige effecten betrekking hebben zouden hebben op een woonkamer. Schaduwwerking is inherent aan de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. De Hoofdstraat is gelegen in het centrumgebied van Velp en kenmerkt zich door een hoge bebouwingsdichtheid en een gesloten straatgevel in een gevarieerd bebouwingsbeeld dat is opgebouwd uit bouwvolumes waarbij bouwhoogten in de directe omgeving variëren van 10 tot 14 meter. Het is aldus niet ongebruikelijk dat panden alhier invloed hebben op hun belendingen. De bouwmogelijkheden die geboden worden in onderhavig bestemmingsplan wijken niet zodanig af van de voorkomende bouwhoogten dat deze uitzonderlijk zijn. Als bovendien in het geldende bestemmingsplan gebouwd kan worden tot een hoogte van 12 meter, zonder dat een gothoogte is voorgeschreven, waardoor een groter negatief effect op de bezonning ontstaat dan in onderhavig plan, achten wij de gevolgen voor de bezonning niet zodanig zwaarwegend dat om deze reden afgezien moet worden van de voorgestane bouwmogelijkheden.

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

3 Aangrenzende eigenaar, Oranjestraat 6881 SC VELP
(24 oktober 2012, ingekomen 25 oktober 2012/ nr. I12.13351)

3a In de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld dat het geldende bestemmingsplan de bestemming Wonen bevat. Dit is mijn inziens niet correct. De huidige bestemming is bedoeld voor voorzieningen, bijgebouwen en een bedrijfsruimte of kantoor. Vervolgens rust op het overige gedeelte de bestemming Werken en wonen, waar geen gebouwen mogen worden geplaatst.

In het geldende bestemmingsplan *Velp-Midden* wordt, net zoals in alle andere actualisatieplannen voor de dorpen, binnen de bestemming *Voorzieningen* het wonen op de verdiepingen toegelaten. Er wordt ook feitelijk gewoond.

Deze bestemming *Voorzieningen* laat namelijk winkels, dienstverlenende bedrijven en daghoreca alsmede maatschappelijke instellingen toe, met op de verdiepingen maatschappelijke instellingen, opslag ten behoeve van die voorzieningen en woonruimten zoals bedoeld in artikel 2.1 (d.w.z. de bestemming *Wonen*). Daarvoor is een bouwvlak en een zone bijgebouwen op de plankkaart aangegeven.

Op het aansluitende deel van het binnenterrein rust de bestemming *Werken* waarbinnen bedrijven en kantoren zijn toegelaten. Daarvoor is een bouwvlak aangegeven.

Het overige deel van het terrein mag niet worden bebouwd.

Wij mogen u voor een uitsnede uit het geldende bestemmingsplan verwijzen naar bladzijde 11 van de toelichting; het gehele plan is ook in te zien op de gemeentelijke website.

3b Het huidige gebruik als garagebedrijf past prima binnen deze bestemming. Het bedrijf kent een dag-openstelling en een beperkte weekendgebruik. De nieuwe bestemming en uitbreiding

De bestemming *Werken* grenst aan en is gelegen nabij woningen. Wij vinden het een ruimtelijk planologisch gewenste ontwikkeling dat het (garage) bedrijf wordt beëindigd. Gezien de ligging wordt in dit bestemmingsplan ook

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	met woningen zal een totaal ander gebruik van dit aanpalende perceel betekenen. In plaats van een beperkt en gericht (alleen auto's voor de garage en slechts een beperkt deel van de dag) zal sprake zijn van de hele dag af- en aanrijden van auto's. Dit betekent een grote inbreuk op mijn privacy; de mate en tijd van het gebruik en de mate van onveiligheid die hiermee gepaard gaat.	geen nieuw bedrijf meer toegelaten; de bestemming <i>Werken</i> wordt vervangen door een voor de omgeving minder belastende en meer aansluitende bestemming. Naar ons is medegegeend is het garagebedrijf 6 dagen in de week geopend van 7.30 tot 18.00 uur en zijn aldaar en in de showroom, binnen de bestemming <i>Voorzieningen</i>, 3 personen werkzaam. Dit gebruik vervalt bij dit bestemmingsplan. Het bedrijf wordt vanaf de Oranjestraat ontsloten en op het binnenterrein wordt geparkeerd. Binnen de te leggen bestemming <i>Centrumdoeleinden</i>, zijn vergelijkbare functies toegelaten als in het geldende bestemmingsplan binnen de bestemming <i>Voorzieningen</i>. De toegelaten omvang van de verdiepingen biedt ruimte voor het realiseren van (meer) woningen. Het aantal wordt evenwel beperkt tot hooguit 6. Gezien de maatvoeringen in de omgeving van het plangebied en de ligging in het centrum van Velp, vinden wij de toename van de omvang van de verdiepingen niet onevenredig en passend binnen deze omgeving. Dat deze woningen verkeersbewegingen veroorzaken is onmiskenbaar. Evenwel biedt het geldende bestemmingsplan ook de mogelijkheid om binnen de bestemming <i>Voorzieningen</i> aan de Hoofdstraat een functie te realiseren met een grotere parkeerbehoefte dan een showroom en om op de verdiepingen woningen te realiseren. Deze functies kunnen, net zoals het garagebedrijf -of een ander bedrijf dat zich kan vestigen binnen de bestemming <i>Werken</i>-, worden ontsloten vanaf de Oranjestraat. Het nieuwe bestemmingsplan voorkomt verkeersbewegingen ten gevolge van de bestemming <i>Werken</i>. Ter illustratie: een bedrijf in de categorie

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

industrie, laboratorium, werkplaats (arbeidsintensief, bezoekersexternsief) genereert per 100 m² brutovloeroppervlak (bvo) per etmaal volgens de kencijfers van het CROW ongeveer 7 voertuigbewegingen. Een loods, opslag et cetera zit op 3,5 voertuigbewegingen per 100 m² bvo per etmaal. Het oppervlak van het bouwvlak met de bestemming *Werken* bedraagt circa 430 m². Met de nodige voorbehouden moet u dan denken aan 15-30 voertuigbewegingen per etmaal.

Daarvoor in de plaats ontstaan verkeersbewegingen ten gevolge van een beperkt aantal extra woningen. Etagewoningen in het centrum van een matig stedelijk woonplaats genereren volgens kencijfers van het CROW in de huursector afhankelijk van de prijsklasse 2,8 (goedkoop) tot 3,6 (middel-duur) voertuigbewegingen per etmaal. Voor middeldure koop kan worden uitgegaan van 4,7 tot 5,5 verkeersbewegingen per etmaal. Verwacht mag worden dat het aantal woningen afneemt naar mate de prijsklasse toeneemt.

Gezien deze aantallen en de ligging van de locatie in het centrumgebied van Velp, vinden wij dit een acceptabele ontwikkeling. Ter vergelijking: de geschatte verkeersintensiteit op de Oranjestraat bedraagt circa 50 voertuigen per uur (waarbij de wegcapaciteit vele malen hoger ligt).

Wij zien in een verandering van de verkeersbewegingen op het terrein van verzoeker geen aanleiding om af te zien van de herontwikkeling.

Ten slotte hebben wij van verzoeker begrepen dat in de nieuwe situatie langs de Oranjestraat een afsluitbaar toegangshek wordt geplaatst waarvan alleen de bewoners en het personeel een sleutel hebben, zodat niet meer iedereen het terrein kan betreden. Deze beperking komt de veiligheid ten

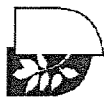
13.19

Raadsvergadering
23 april 2013

Agendapunt 10
RU
10

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
3c	Naast dit veranderende gebruik bestaat het voornemen het aantal woningen fors uit te breiden. Dit is strijdig met de geldende bestemming. Ik zie hier de planologische noodzaak niet van in en uitsluitend een economisch belang die volledig ten koste gaat van mijn woongerief. Hier is sprake van een inbreidingsplan waarvan de ontsluiting volledig aan de Oranjestraat komt te liggen	goede. Hiervoor is reeds aangegeven dat de verandering in het gebruik binnen onderhavig plangebied vooral is gelegen in het beëindigen van een bedrijfsfunctie op het binnenterrein. Juist omdat het geldende bestemmingsplan voor de verdiepingen niet voldoende oppervlakte bood om het gewenste aantal woningen te realiseren, is ruimtelijk afgewogen of het vergroten van dat bouwvlak acceptabel is. Gezien de mogelijkheid om de sprong in de voorgevels aan de Hoofdstraat te verkleinen door het bouwvlak in noordelijke richting te vergroten en door te bezien of een vergroting aan de zuidzijde ruimtelijk aanvaardbaar is, is gekomen tot de omvang van het nieuwe bouwvlak. Daarbinnen worden maximaal 6 woningen toegelaten. In het geldende bestemmingsplan zou binnen het bouwvlak naar onze inschatting ruimte zijn voor hooguit 2 woningen zodat de toename bestaat uit maximaal 4 woningen. Ook in de huidige situatie wordt het terrein ontsloten vanaf de Oranjestraat. Gezien het aantal woningen vinden wij deze ontwikkeling, zoals hiervoor reeds is aangegeven, acceptabel
3d	Daarnaast bestaat het voornemen om aan de zijde van de Oranjestraat nog een woning te bouwen. Ondanks dat dit niet in het plan is meegenomen, is de uitspraak wel gedaan dat het ruimtelijk aanvaardbaar wordt gevonden. Deze kwalificatie vind ik ongepast en niet ter zake doende, te meer omdat volgens het geldende bestemmingsplan daar geen gebouwen mogen worden gebouwd.	In de toelichting is, zoals u terecht opmerkt ingegaan op de bouw van een woning aan de kant van de Oranjestraat die niet in onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt. Gezien de wens van verzoeker om op termijn aldaar een woning te bouwen, komt het ons gewenst voor u de informatie niet te onthouden.

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

3e Tot mijn spijt moet ik vaststellen dat de eigenaar over deze plannen beperkt en intimiderend naar mij toe heeft gecommuniceerd. Daarom heb ik mijn woning te koop gezet. Het intimiderende zit in het feit dat mij zonder compensatie een aanbod tot grondruil is voorgelegd en dat mijn juridisch en notarieel vastgelegde afspraak over het recht van uitweg ter discussie is gesteld. Dit draagt eraan bij dat de verandering van bestemming en gebruik een forse inbreuk op mijn woongerief tot gevolg hebben.

Wij kunnen slechts kennis nemen van de verstandhouding tussen u en de verzoeker alsmede van de privaatrechtelijke aspecten. Te meer nu onderhavige ontwikkeling geheel is voorzien op het terrein van verzoeker. Wij zien hierin geen aanleiding om onze medewerking aan onderhavig bestemmingsplan te beëindigen.

3f Indien dit plan wordt voortgezet en bij een bodemprocedure tot een definitieve vaststelling leidt, ik overweeg om een vergoeding van planschade in te dienen.

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in deze mogelijkheid. Burgemeester en wethouders zijn ter zake bevoegd. Wij attenderen u erop dat de gemeente beschikt over een procedureverordening.

4 **Werkgroep en stichting Behoud Karakter Velp,** [redacted] 6881 EZ VELP (10 oktober 2012, ingekomen 29 oktober 2012/nr. I12.13469)

4a Gevraagd wordt om de vaststelling van het bestemmingsplan te weigeren omdat dit plan niet nodig is om de gewenste (nieuwe) functies van de beoogde nieuwbouw te realiseren

Een verzoek dient op basis van een ruimtelijke afweging beoordeeld te worden; een constatering dat reeds voorzien is in de gewenste functies is daarvoor onvoldoende. Wij achten de gewenste maatvoering in zijn omgeving aanvaardbaar. Daarnaast attenderen wij u erop dat het plan erin voorziet om de bestemming Werken te schrappen. Wij hechten daaraan grote waarde.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

- 4b Voorts maakt het bestemmingsplan de weg vrij voor afbraak van een karakteristiek pand/gevel in het hart van Velp

Het staat de eigenaar vrij om ook thans tot sloop van het pand over te gaan, immers het pand is op geen enkele wijze beschermd of aangeduid als karakteristiek. Het slopen staat los van het bestemmingsplan. Volstaan kan worden met indienen van een (complete) melding bij burgemeester en wethouders waarna tot sloop kan worden overgegaan.

De onderzoeker geeft aan ter plaatse te willen beschikken over een aantrekkelijke en functionele winkelruimte. Daarvoor dienen oppervlaktematen en de vrije hoogte aangepast te worden. En winkelruimten dienen nagenoeg kolomvrij te worden aangeboden. Aspecten als brandveiligheid en regelgeving spelen daarbij mede een rol.

In die situatie kiezen wij voor een optimalere stedenbouwkundige invulling boven nieuwbouw binnen de bestaande mogelijkheden. Daarenboven schrappen wij in onderhavige procedure de bestemming *Werken*.

- 4c Daarnaast staat het beoogde woningaanbod op gespannen voet met u in 2011 geformuleerde beleid om terughoudend te zijn met uitbreiding van de woningvoorraad. De huidige leegstand illustreert de juistheid van dit beleid.

Het voornemen valt buiten het aangescherpte beleid. Bij raadsbesluit van juni 2011 is de Woonvisie 2009 t/m 2013 inderdaad aangescherpt. Er wordt allereerst een goede volkshuisvestelijke onderbouwing gevraagd als het initiatief voorziet in het netto toevoegen van meer dan 5 woningen aan de voorraad. In onderhavig geval gaat het om een toevoeging van maximaal 5 woningen. Daarnaast wordt meegewerkt als het initiatief een specifiek maatschappelijk belang dient.

Bij dit besluit is geconstateerd dat een bouwprogramma waarbij jaarlijks 60 tot 80 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, past bij de laatste bevolkingsprognose van het CBS voor de gemeente. Ondanks een

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr. Korte inhoud zienswijze

Overwegingen gemeenteraad

lichte bevolkingsdaling neemt het aantal huishoudens namelijk met honderden toe, door steeds meer alleenstaande huishoudens. Op termijn (rond 2020) zal het aantal huishoudens wel stabiliseren.

Deze conclusie uit 2011 is nog steeds juist. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden vanuit de Rhedense behoefte is nog niet geheel belegd met woningbouwplannen. Door het vervallen van een aantal projecten is ruimte ontstaan voor nieuwe initiatieven. Daarnaast bestaat altijd nog een vraag van buiten de gemeente.

Deze kwantitatieve aantallen passen evenzeer binnen het provinciale woningbouwprogramma (KWP) zoals dat op regionaal niveau wordt uitgewerkt. Dit KWP wordt begin 2013 geëvalueerd. Maar geconstateerd mag worden dat de woningproductie in de gemeente op provinciaal maar ook op regionaal niveau marginaal is.

Daarnaast moet geconstateerd worden dat het niet alleen om aantallen toe te voegen woningen gaat. Het gaat er ook om de woningkwaliteit. Het op elkaar afstemmen van de vraag en het woningaanbod. Daarvoor zullen (vervangende) woningen moeten worden gebouwd.

De bouwhoogte van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om boven de winkelpint woningen te realiseren in twee bouwlagen met een extra bouwlaag in de kap. Binnen het vergrootte oppervlak van de woonverdiepingen is het mogelijk aantrekkelijke woningen te ontwerpen die voldoen aan eisen uit het huidige Bouwbesluit voor wat betreft oppervlakten, hoogten, isolatie-, ventilatie-, energie- en geluidswaarden. Woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen waaronder ook senioren met of zonder zorgbehoefte. Verzoeker gaat uit van het multifunctionele plattegrond-concept. De

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

- | | | |
|----|--|---|
| 4d | Het argument van een ruimtelijke verbetering op het binnenterrein doet geen opgeld; de sloop van de bedrijfsruimte op het binnenterrein is ook mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan | constructie van het bestaande pand is hiervoor niet geschikt en de bestaande (voor)gevel is door de gebouwindeling ook niet geschikt om te handhaven.
Zoals hiervoor al is verwoord denkt de opdrachtgever er nu over om maximaal 5 woningen verdeeld over drie verdiepingen te realiseren. Bij 2 woningen per verdieping hebben deze woningen een bruto oppervlakte van maximaal 78 m ² . Bij 1 woning per verdieping komt dit neer op ongeveer 155 m ² . Binnen het bouwvlak moet namelijk ook worden voorzien in een entree/trappenhuis naar deze woningen.
Gezien de ligging van deze woningbouwlocatie in het hart van Velp, het gegeven dat volgens het voorliggende bestemmingsplan niet meer dan netto 5 woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd en voorts vanwege het voornemen van verzoeker om de feitelijke indeling van de woonverdiepingen af te stemmen op de vraag, zien wij geen aanleiding om af te zien van medewerking. |
| 4e | Het sluiten van de straatwand aan de Oranjestraat zoals genoemd in de toelichting zou zeker een verbetering van de bestaande situatie zijn, maar de beoogde bouw van de woning is niet opgenomen in dit plan en daarmee vervalt dit argument | Dat is correct, maar nadat de bebouwing is gesloopt kan op basis van het geldende bestemmingsplan opnieuw een omgevingsvergunning worden gevraagd voor het realiseren van bebouwing passend binnen de bestemming <i>Werken</i> . Dit willen wij uitsluiten.

Het sluiten van de bebouwing aan de Oranjestraat is geen argument om mee te werken aan dit plan. Dit kan ook in een procedure los van onderhavig plan geschieden. Het tonen van de uiteindelijke wens van verzoeker is bedoeld om die informatie te verstrekken waarover de |

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

gemeente beschikt.

4f Het plan is vooral ingegeven vanwege de wens om meer, maximaal 6 appartementen, te realiseren; daarvoor wordt de mogelijkheid geopend om het pand zowel 1,5 m naar voren als naar achteren te bouwen waarbij gelukkig wel is bepaald dat de goothoogte ongewijzigd moet blijven zodat deze blijft aansluiten op de aangrenzende panden

Wij mogen u verwijzen naar onze antwoorden onder 4b en 4c. Daaruit mag blijken dat het realiseren van een aantrekkelijke winkelruimte de basis is voor de getrokken conclusie dat een goede constructieve oplossing nodig is die door nieuwbouw kan worden gerealiseerd.

Dat daarbij voor de verdiepingen voor een grotere oppervlakte wordt gekozen om woningen te realiseren die qua indeling een groter wooncomfort kunnen bieden, vinden wij acceptabel. Onder punt 2d zijn wij reeds ingegaan op de ligging van de huidige woonlagen ver achter de leidende voorgevel-rooilijn aan de Hoofdstraat.

De keuze om de vergroting aan weerszijden te mogelijk te maken, biedt aan de voorzijde het voordeel van een stedenbouwkundige oplossing voor het verschil in de gevellijn zonder dat daarbij de bezonning van de het aangrenzende pand Hoofdstraat 71a wordt geschaad (zie ons antwoord onder 2a). Indien de vergroting met 3 meter alleen aan de achterzijde plaatsvindt, dan zal de schaduwwerking op de zuidgevel van dat pand groter zijn.

4g Mocht u het vergroten van het bouwvolume aanvaardbaar vinden dan mag dit beslist niet ten koste gaan van de huidige karakteristieke voorgevel. Ook het 1,5 meter naar voren schuiven van de voorgevel is onnodig en uit historisch oogpunt onaanvaardbaar. De straatwand die samen met de naastliggende panden wordt gevormd, wordt in ernstige mate verstoord. Er is voldoende mogelijkheid om het verder naar achteren uit te

In het geldende bestemmingsplan is handhaving van de bestaande situatie niet als stedenbouwkundig uitgangspunt vastgelegd. Als te behouden en mogelijk te versterken waarden worden voor de Hoofdstraat genoemd: de wegbegeleiding van de aangrenzende bebouwing, de oriëntatie van de bebouwing op de Hoofdstraat, de toepassing van een gesloten stedelijke gevelwand en een samenhang in versnijningsvorm van de hoofdbouw-massa's van de nieuwbouw en bestaande bouw. In onderhavig

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

bouwen om het verlies van de 1,5 m aan de voorkant te compenseren. Ook de verruiming van de maximale nokhoogte is niet per se nodig. Het terugbrengen van de huidige voor- en zijgevel tot de oorspronkelijke maatvoering en doortrekken van de serre over de gehele breedte achten wij aanvaardbaar. Het behoud van de karakteristieke gevel zouden wij daarbij prefereren.

bestemmingsplan worden die waarden gerespecteerd. Evenmin is op basis van monumentenzorg een besluit genomen tot handhaving van de bestaande situatie. Het pand is bij de totstandkoming van de gemeentelijke monumentenlijst niet waardevol genoeg bevonden. Zoals u bekend zal zijn, is bij die afweging het onderdeel uitmaken van een ensemble betrokken.

Voor het handhaven van de voorgevel van de verdiepingen waarvoor u pleit, bestaat dan ook geen juridische grondslag.

Wij nemen er kennis van dat u instemt met het verbreden van het bouwvlak aan de voorzijde voor de begane grond tot de breedte van het gebouw.

4h Daarnaast willen wij u erop attenderen dat de groei van het winkelen via internet gevolgen zal hebben voor het fysieke winkelbestand waardoor de leegstand van winkelpanden zal toenemen. Het is niet uitgesloten dat eigenaren dan naar een andere bestemming uitkijken waardoor de kans groot is dan sloop en nieuwbouw het gevolg zal zijn. Dit kan nadelige gevolgen hebben voor het historische winkelareaal/bebouwing. Niet alleen in Velp maar ook in andere dorpen. Het lijkt ons verstandig dat u deze ontwikkeling niet afwacht maar hierop tijdig anticipeert door een visie te ontwikkelen. U zou het college om een voorzet voor nadere beleidsontwikkeling kunnen vragen.

De komende jaren wordt per dorp een structuurvisie opgesteld. In deze visies zal zeker aandacht besteed worden aan de toekomst van de detailhandel in de gemeente.

In het laatste onderzoek naar de kracht van het Velpse winkelgebied, zoals die in 2010 is opgesteld door MKB Reva, wordt geconstateerd dat voor winkeliers mogelijkheden aanwezig zijn.

4i Of het bestaande gebouw bouwkundig geschikt is om uitgebreid te worden tot een appartementengebouw staat niet in de

Zoals hiervoor onder punt 4g is vermeld, is het pand niet aangewezen als monument of anderszins waardevol bevonden. Het slopen van een pand is

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
-----	-------------------------	---------------------------

toelichting. Naar verluidt zou het pand volgens de eigenaar bouwtechnische gebreken hebben. Wij hebben begrepen dat de gemeente dit niet door middel van onafhankelijk onderzoek heeft getoetst. Dit verbaast ons omdat er voor Velpse begrippen sprake is van een historisch, karakteristieke en kwetsbare plek die als behoudwaardig wordt ervaren.

volgens het Bouwbesluit meldingsplichtig. De bouwtechnische toestand van het gebouw speelt daarbij geen rol. Het eisen van een onderzoek ligt derhalve niet op onze weg.

Vanwege de eigenaar is meegedeeld dat in de huidige showroom ingrepen hebben plaatsgevonden om vrije doorgangshoogtes te creëren. Hierbij zijn dragende (tussen)wanden vervangen door beton- en staalconstructies op verschillende funderingstypen. Als gevolg van deze verbouwingen vertonen de vloerconstructies ernstige scheefstand. De binnen- en buitenwanden hebben door het spanningsverschil ernstige schade opgelopen. Voor de eigenaar zijn deze conclusies aanleiding om sloop boven behoud te verkiezen.

- 4j In de toelichting blijft het aspect veiligheid onderbelicht. Gezien de nabijheid van het spoor adviseert de brandweer om ook nooduitgangen aan de kant van de Hoofdstraat te maken. Wij kunnen niet opmaken of dit advies bij de indiening van het bouwplan dient te worden opgevolgd.

In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op het aspect externe veiligheid. Vanuit de Veiligheidsregio is, omdat het perceel ligt binnen een afstand van 400 meter van de spoorlijn, meegedeeld dat de ontwikkeling mogelijk zal leiden tot een geringe stijging van het aantal aanwezigen in deze zone.

De locatie ligt buiten het gebied van het realistische scenario. Voor het geval zich toch een nog grotere calamiteit voordoet, wordt volstaan wordt met een aantal aanbevelingen op bouwplanniveau. Deze aanbevelingen zijn niet te vatten in het bestemmingsplan.

Een bouwaanvraag moet en mag alleen worden getoetst aan bepaalde regels. Een advies van de Veiligheidsregio maakt daarvan geen deel uit. In het voorgenomen bouwplan zoals dat ons bekend is, bevindt de entree tot de woningen zich in de westelijke zijgevel. Vanaf deze entree kan richting Hoofdstraat gegaan worden. Ook de vluchtdoer voor de winkel is in deze

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
4k	In de toelichting blijft ook het aspect welstand onderbelicht. Nergens wordt verwezen naar de specifieke eisen uit de Welstandsnota. Het lijkt ons goed dat u als Raad bij de behandeling van het bestemmingsplan reeds aangeeft dat eventueel vervangende nieuwbouw aan de hoogste eisen van welstand dient te voldoen	gevel voorzien. Overigens zal het bouwplan moeten voldoen aan de (brandveiligheids)eisen die door de Brandweer worden gesteld bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.
4l	Tot slot vragen wij ons af waarom in de Staatscourant is vermeld dat tot en met 1 november zienswijzen kunnen worden ingediend en in de ter inzage liggende stukken in het Servicecentrum die termijn eindigt op 25 oktober 2012	Het is niet gebruikelijk in de toelichting uitgebreid in te gaan op onderwerpen die het uitvoeringsniveau betreffen. Dat bij het beoordelen van de aan te vragen omgevingsvergunning voor het realiseren van het gebouw getoetst moet worden aan redelijke eisen van welstand volgt uit de wet. In het bestemmingsplan hoeft niet op de inhoud van de Welstandsnota te worden ingegaan. Overigens geldt voor deze locatie het hoogste welstandsniveau dat de gemeente kent. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het voornemen om ontheffing te verlenen op grond van de Wet geluidhinder, is in één advertentie gepubliceerd. En wel in De Rhedenaar, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook tenminste gedurende die periode beschikbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (zoals voorgeschreven alleen het ontwerpbestemmingsplan), in het gemeentehuis en in Servicecentrum in Velp. Gebleken is dat bij de ter inzage gelegde stukken in Velp een afdruk van deze advertentie was gelegd bij het voornemen om ontheffing te verlenen. Bij het ontwerpbestemming lag nog een afdruk van een niet gepubliceerde eerdere versie van deze advertentie. Omdat de publicatie op de voorgeschreven wijze is geschied, de stukken gedurende de daarin vermelde periode ter inzage hebben gelegen, gezien de

13.19

Raadsvergadering
23 april 2013

Agendapunt 10
RU
19

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 23 april 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		samenhang tussen beide stukken, naar ons bekend is hierover gedurende de termijn van tervisielegging geen informatie is ingewonnen en gezien het gegeven dat direct aangrenzende belanghebbenden een zienswijze kenbaar hebben gemaakt, concluderen wij dat mocht er al sprake zijn van een gebrek, hierdoor geen belangen zijn geschaad.