



Raadsvergadering
28 juni 2018

Agendapunt 10A
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2018;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening; de Algemene wet bestuursrecht en de crisis en herstelwet;

gelet op de 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 planologisch kader voor de realisatie van 27 woningen op de locatie Arnhemsestraatweg 29 te Velp;

dat de Welstandsnota 2016 voor wat betreft het perceel Arnhemsestraatweg 29 te Velp wordt herzien conform de welstandscriteria die zijn geformuleerd in document 'Herziening Welstandsbeleid locatie Arnhemsestraatweg 29 Velp';

dat het ontwerpbestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29 als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVN20-ON01 met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 1 februari 2018 gedurende zes weken voor een ieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan vijf zienswijzen naar voren zijn gebracht;

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

dat voor zover niet aan de zienswijzen van reclamanten kan worden tegemoet gekomen, de bijzondere belangen zullen moet wijken voor het algemene belang;

dat geen ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewenst zijn;

dat geen enkele wijziging voortvloeit uit een zienswijze van Gedeputeerde Staten of de rijksdiensten belast met de direct belangen van het Rijk;

dat de zienswijzen wel tot wijzigingen in het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals verwoord in de Nota van zienswijzen;

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.BPVN20-VA01;

Raadsvergadering
28 juni 2018

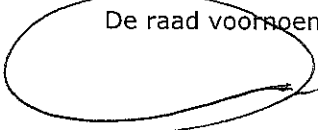
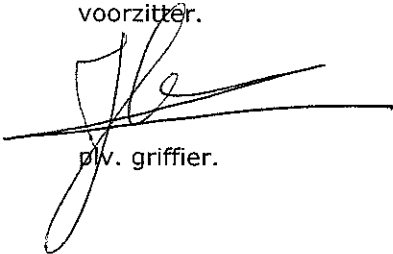
Agendapunt 10A
DR

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 met inachtneming van het hiervoor gestelde, langs elektronische weg en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp-Noord 2016 locatie Arnhemsestraatweg 29', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVN20-VA01;
- c geen exploitatieplan vast te stellen;
- d vast te stellen het bij dit besluit behorende document 'Herziening Welstandsbeleid locatie Arnhemsestraatweg 29 Velp'.

De Steeg, 28 juni 2018

De raad voornoemd,


voorzitter.
plv. griffier.



Raadsvoorstel

portefeuillehouder
N. Olland

begrotingsprogramma
2 Ruimtelijk Domein

b en w-vergadering
15 mei 2018

agendapunt
0

bijlage(n) ter inzage
3

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

Informatieavond

agendapunt

Raadsvergadering

agendapunt

onderwerp

Arnhemsestraatweg 29 Velp (voormalig pand Vitens): Vaststellen bestemmingsplan

INHOUD VOORSTEL

- De Nota van zienswijzen, behorende bij het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan 'Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29' vaststellen;
- Conform bijgevoegd ontwerptraadsbesluit gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29'.
- Conform bijgevoegd ontwerptraadsbesluit ongewijzigd vaststellen van het herziene welstandsbeleid locatie Arnhemsestraatweg 29 te Velp

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het plangebied waar de woningbouwontwikkeling in Velp is beoogd, voorzien van een actueel planologisch kader op basis waarvan de bouw van woningen en de invulling van het gebied eromheen mogelijk wordt gemaakt.

2 Wat is de aanleiding?

Het plangebied heeft nu een kantoorbestemming. Op de locatie staat het voormalige kantoor van Vitens dat ernstig verpauperd is. Een herontwikkeling van de locatie is zeer gewenst. De eigenaar wenst woningbouw. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het plangebied voorzien van een actueel juridisch kader waardoor woningbouw mogelijk wordt.

Van 1 februari tot en met 14 maart 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan, het herziene welstandsbeleid voor deze locatie en de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen en heeft een ieder zienswijzen en of inspraakreacties (welstand) kenbaar kunnen maken. In totaal zijn er 5 zienswijzen ingekomen (bijlage 1) ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van het herziene welstandsbeleid (bijlage 2) zijn geen inspraakreacties ontvangen. Tegen de ontwerpbeschikking Hogere grenswaarden Wet geluidhinder zijn ook geen zienswijze binnengekomen. Deze laatste beschikking is voor de vervolgpprocedure gemandateerd aan het college.

De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden beantwoord in de Nota van zienswijzen, die ter vaststelling is bijgevoegd. De zienswijzen leiden tot een kleine aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorstel is dan ook het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29 Velp' (bijlage 3).

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

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Wet geluidhinder

4 Wat willen wij bereiken?

Met het bestemmingsplan is beoogd de realisatie van 27 woningen mogelijk te maken.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Afweging zienswijzen

De ingebrachte zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op onderstaande aspecten:

- Parkeren: aantal parkeerplaatsen en parkeeroverlast in de buurt
- Groen: de hoeveelheid groen en de twee te behouden bomen
- Water: locatie en werking van de wadi's
- Planopzet: stedenbouwkundige opzet van het plan en de situering van de verschillende woningtypen.

Voorop staat dat de opzet van het plan het resultaat is van een afweging van de inbreng van de verschillende beleidsterreinen (groen, verkeer, water, stedenbouw etc.). Diverse elementen en functies moeten een plek in het plan krijgen. De huidige planopzet komt tegemoet aan de eisen/wensen van de verschillende beleidsterreinen.

Aspect Verkeer

Na realisatie van het bouwplan is er sprake van een kleine overcapaciteit aan parkeerplaatsen. De verwachting is dat er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving overblijft.

Aspect Groen

De twee te behouden bomen zijn beschermd en kunnen nog jaren mee waardoor behoud het uitgangspunt is. In de openbare ruimte zijn bomen van groot belang. Het aantal bomen is, rekening houdend met de eisen en wensen van andere disciplines, acceptabel. Groen in een wijk wordt ingegeven door openbaar groen en particulier groen.

De twee beschermde bomen zijn geïnspecteerd door een deskundige. Het rapport met de bevindingen van deze inspectie wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Tevens wordt in de toelichting de paragraaf 'groen' op dit punt aangepast.

Aspect Water

In het plangebied worden om het water op te vangen, binnen de bestemming 'Groen' drie wadi's gesitueerd. Door een wadi te situeren in de groenstrook aan de Arnhemsestraatweg wordt veel water daar reeds opgevangen. Dit water 'stroomt' hierdoor niet verder de wijk in. De wadi's in het zuiden van het plan vangen de resterende hoeveelheid water goed op. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning vindt geohydrologisch onderzoek plaats waaruit het optimale ontwerp van de wadi's zal volgen. De wadi's worden aangelegd om wateroverlast te voorkomen.

Aspect Planopzet

Ruimtelijk/stedenbouwkundig wordt de gekozen opzet op zich en in aansluiting op zijn omgeving passend geacht. Het behoud van de beschermde bomen aan de Arnhemsestraatweg heeft een belangrijke invloed op de stedenbouwkundige opzet. Het aantal sociale woningen maakt een passende clustering mogelijk, wat ook voor het onderhoud en beheer (te verrichten door de verhuurder) voordelen biedt.

Voor een samenvatting van de zienswijzen, en de complete beantwoording van deze zienswijzen, wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen (bijlage 4).

De zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan door middel van het toevoegen van het inspectierapport inzake de 2 beschermde bomen en een aanpassing van de toelichting op dit aspect.

6 Wat gaat het kosten?

Aan dit voorstel zijn geen kosten verbonden.

7 Wat zijn de risico's?

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State open. Dezelfde mogelijkheid komt toe aan belanghebbenden ten aanzien van de wijzigingen die bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

Beroep betekent vertraging van het project. Ook kan er een verzoek tot vergoeding van planschade worden ingediend. Een dergelijk verzoek levert geen vertraging op voor het project.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Inspanning eigenaar/ontwikkelaar

De eigenaar/ontwikkelaar is vanaf 2016 in overleg met de omgeving en heeft tot aan de start van de bestemmingsplanprocedure de contacten met de omwonenden en andere betrokkenen onderhouden. Geconcludeerd kan worden dat de reacties overwegend positief zijn. Enkel direct aanwonenden zijn kritisch over de stedenbouwkundige invulling, het parkeren, het groen en het water. De eigenaar/ontwikkelaar heeft hier intensief mee overlegd en getracht te komen tot draagvlak. Uit de ingebrachte zienswijzen blijkt dat enkelen zich, ondanks de inspanningen van de eigenaar/ontwikkelaar, helaas niet volledig kunnen vinden in het plan.

Inloopavond

Op 8 februari 2018 is er op initiatief van de gemeente een inloopavond gehouden. Deze avond is druk bezocht. Veel mensen gaven aan blij te zijn met de ontwikkeling en hopen dat de sloop van het voormalige kantoorpand niet lang op zich laat wachten. De vragen en opmerkingen tijdens de inloopavond hadden veelal betrekking op de onderwerpen parkeren, groen, planopzet en water. De ingekomen zienswijzen zijn in lijn met de genoemde aspecten tijdens de inloopavond.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het concept van de Nota van zienswijzen wordt voorafgaand aan de beoogde vaststelling door uw raad naar de indieners van een zienswijze verzonden.

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

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Niet van toepassing.

De Steeg,

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Hans Kettelerij,
secretaris.

Ontwerp-raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2018;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening; de Algemene wet bestuursrecht en de crisis en herstelwet;

gelet op de 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 planologisch kader voor de realisatie van 27 woningen op de locatie Arnhemsestraatweg 29 te Velp;

dat de Welstandsnota 2016 voor wat betreft het perceel Arnhemsestraatweg 29 te Velp wordt herzien conform de welstandscriteria die zijn geformuleerd in document 'Herziening Welstandsbeleid locatie Arnhemsestraatweg 29 Velp';

dat het ontwerpbestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29 als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVN20-ON01 met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 1 februari 2018 gedurende zes weken voor een ieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan vijf zienswijzen naar voren zijn gebracht;

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

dat voor zover niet aan de zienswijzen van reclamanten kan worden tegemoet gekomen, de bijzondere belangen zullen moet wijken voor het algemene belang;

dat geen ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewenst zijn;

dat geen enkele wijziging voortvloeit uit een zienswijze van gedeputeerde staten of de rijksdiensten belast met de direct belangen van het rijk;

dat de zienswijzen wel tot wijzigingen in het plan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals verwoord in de Nota van zienswijzen;

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.BPVN20-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. met inachtneming van het hiervoor gestelde, langs elektronische weg en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp-Noord 2016 locatie Arnhemsestraatweg 29', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVN20-VA01;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen;
- d. vast te stellen het bij dit besluit behorende document 'Herziening Welstandsbeleid locatie Arnhemsestraatweg 29 Velp'.

De Steeg, 28 juni 2018

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
1	Eigenaar / bewoner(s), Nordlaan 12, 6881 RN VELP Ingekomen 13 maart 2018, zaaknummer 631273	
a	Appellant geeft aan nimmer iets vernomen te hebben op een brief van 3 mei 2016.	Mede naar aanleiding van deze brief heeft er op 6 juli 2016 een overleg plaatsgevonden in de brandweerkazerne in Velp. Onder andere Belangenvereniging Daalhuizen, Stichting Behoud Karakter Velp, enkele omwonenden (waaronder appellant), diverse vakdisciplines van de gemeente (o.a. verkeer, groen) en de ontwikkelaar waren daarbij aanwezig. De onderwerpen hadden betrekking op de aspecten uit de brief van appellant van 3 mei 2016. De tijdens dat gesprek gemaakte opmerkingen zijn zoals toen afgesproken meegenomen in het vervolgproces. Het klopt dat appellant geen brief heeft ontvangen als beantwoording op de brief van 3 mei. Echter, in onze ogen is er gereageerd op de brief door op 6 juli 2016 een overleg te organiseren. Tijdens dat overleg zijn de door appellant aangegeven punten besproken. Appellant is tevens tussen 6 juli 2016 en heden meerdere malen per mail geïnformeerd over de stand van zaken van het project. De gemeente vindt het jammer dat appellant niet eerder kenbaar heeft gemaakt nog een aparte reactie te willen ontvangen. Aangezien de brief van 3 mei door appellant ook als bijlage bij de zienswijze is gevoegd en daarmee onderdeel is van de zienswijze, vindt beantwoording alsnog per brief door middel van deze nota van zienswijzen plaats. Tijdens het proces voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan heeft er overigens tussen de eigenaar/ontwikkelaar en appellant diverse malen afstemming plaatsgevonden. Het vervolgproces kenmerkt zich door een afweging van belangen. Een onderdeel van de afweging vormt het afwegen van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Appellant ontvangt de Nota van zienswijzen en daarmee een reactie op zijn zienswijze.
b	Appellant dient een zienswijze in met betrekking tot het aantal parkeervoorzieningen welke is opgenomen in het plan, ondanks dat deze volgens de norm voldoende is. Appellant is van mening dat er in de directe omgeving van het plangebied een tekort is aan parkeergelegenheid. Dit uit	Momenteel wordt inderdaad geparkeerd op het parkeerterrein van het voormalige Vitens-terrein, het is aannemelijk dat het hier voertuigen van omwonenden betreft. De aantallen fluctueren. Ter indicatie, het gaat hier om gemiddeld 8 à 12 voertuigen. Dit is gebaseerd op luchtfoto's en diverse bezoeken ter plaatse, ook in de avond.

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
	zich doordat buurtbewoners parkeren op het voormalige Vitens-terrein. Het tekort zal na de bouw van de woningen alleen maar toenemen, omdat bestaande parkeerplaatsen deels vervallen.	Het bouwplan voorziet zoals appellant aangeeft in het aantal parkeerplaatsen dat nodig is om binnen het bouwplan aan de parkeervraag te voldoen. Dit benodigd aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen. Het bouwplan voorziet niet alleen in de parkeerplaatsen die conform de beleidsregels noodzakelijk zijn, er is zelfs sprake van een beperkte overcapaciteit. Parkeren op de rijbaan is binnen de bestaande wijk toegestaan en de parkeerdruk binnen de wijk is ons inziens niet zodanig dat er geen beschikbare parkeerplaatsen meer zijn. De loopafstanden kunnen echter door het vervallen van de huidige parkeervoorziening van het leegstaande kantoorpand wel toenemen. Het is naar het oordeel van de gemeente niet juist om de ontwikkelende partij de verplichting op te leggen om te voorzien in parkeercapaciteit voor de bestaande omgeving. Op basis van de Nota Parkeernormen kan dit ook niet. De omwonenden hebben geruime tijd gebruik kunnen maken van het parkeerterrein dat bij het kantoorpand hoort en dat komt te vervallen met onderhavig bouwplan. Het is de verwachting dat de parkeersituatie niet tot onoverkomelijke problemen gaat leiden, omdat er voldoende parkeerplaatsen in de omgeving zijn. De parkeerplaatsen die ten behoeve van het bouwplan worden aangelegd zijn openbaar toegankelijk en kunnen ook door de omwonenden worden gebruikt.
c	Men wenst een onderzoek naar de (toekomstige) parkeerbehoefte en mogelijkheden in de gehele woonbuurt en waar nodig is de parkeercapaciteit uit te breiden.	Voor de beantwoording verwijzen wij naar de overwegingen onder punt 1 b. Het is de verwachting dat voldoende parkeercapaciteit in de omgeving beschikbaar blijft. Er bestaat derhalve geen aanleiding voor een onderzoek.
d	Bijlage brief 3 mei 2016 (punt d t/m i).	Bij punt 1 onder a is reeds aangegeven op welke wijze de punten zoals genoemd in deze brief zijn verwerkt. Aangezien deze bijlage bij de zienswijze van appellant is gevoegd, beschouwen wij deze punten tevens als onderdeel van de zienswijze. Derhalve volgt hieronder een beantwoording hierop.
e	Appellant is van mening dat het handhaven van de beschermde bomen ten koste gaat van de functionaliteit van de daar geplande wadi en van de mogelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied. Appellant verzoekt om te laten onderzoeken of de twee bomen inderdaad als zodanig waardevol moeten worden aangemerkt. En dat het belang van handhaving van de bomen groter moet worden geacht dan het belang van een aanmerkelijk betere verkavelings-opzet van de nieuwe buurt.	Binnen de gestelde ruimtelijke/stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft de ontwikkelende partij een verkaveling opgesteld waarmee een goede invulling wordt gegeven aan: a de locatie op zich en b de locatie in aansluiting op zijn omgeving. De ruimtelijke kaders die voor de locatie van toepassing zijn (woningprogramma, handhaven beschermde bomen, ontsluiting/parkeren, opvangen water, groen e.d.) maken dat de verkaveling en de verdeling van het openbare groen op voorgestelde wijze tot stand zijn gekomen. De beschermde bomen zijn beoordeeld door een externe boomverzorger. De bomen zijn

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
		gezond en kunnen nog vele jaren mee. De beoordeling wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
f	Aangezien het maaiveld afloopt en water omlaag stroomt zal het effectiever zijn om een wadi lager in het plangebied, bijvoorbeeld nabij het Zaalbospad te leggen.	De afweging voor de locatie van het groen en de wadi's is reeds beantwoord onder punt e. Aanvullend hierop het volgende: Door een wadi te situeren in de groenstrook aan de Arnhemsestraatweg wordt veel water daar reeds opgevangen. Dit water 'stroomt' dan dus niet verder de wijk in. De neerslag die valt op de Arnhemsestraatweg wordt in het riool van de Arnhemsestraatweg opgevangen. Verder vangen de wadi's in het zuiden van het plan de resterende hoeveelheid water op.
g	De combinatie van een wadi en een speelterrein is volgens appellant een goed idee. Echter is appellant van mening dat deze te ver weg komt te liggen voor de kinderen uit de bestaande woonwijk, nabij het Zaalbospad zou beter zijn geweest. Op deze locatie zou het groenelement ook een functie vervullen voor de bewoners van de bestaande woonwijk.	Onder punt e van deze zienswijze is reeds ingegaan op de stedenbouwkundige invulling van het plan. Binnen de bestemming groen zijn onder andere speelvoorzieningen toegelaten. De invulling van het groen is onderdeel van de uitwerking van dit plan. De afstand tot het mogelijke speelterrein achten wij acceptabel, zeker gezien het feit dat er groen en naar verwachting speelgelegenheid zal worden toegevoegd in deze omgeving.
h	Appellant voorziet een tekort van parkeerplaatsen door het vervallen van de parkeerplaatsen op het Vitens-terrein. Appellant wenst een onderzoek op welke wijze dit tekort kan worden opgeheven.	In de zienswijze van appellant is dit punt tevens genoemd. Derhalve verwijzen wij voor de beantwoording naar de zienswijze onder b.
i	Aan de doorsteek vanaf de Arnhemsestraatweg en het Zaalbospad is haaks parkeren beoogd. De combinatie van haaksparkeren en een helling van 5% lijkt zeer gevaarlijk en daarom onwenselijk.	Een helling van 5% is aan de hoge kant en ongebruikelijk in het vlakke Nederland. Het is echter uitvoerbaar en in de zoektocht naar parkeercapaciteit is gekozen om de vakken haaks op de rijrichting te projecteren. Op deze wijze is in verhouding met het minst aantal m ² verhardingsruimte een maximaal aantal parkeervakken te realiseren. De nieuwe verbindingsweg is geen hoofdfietsroute. De fietser heeft goed zicht als een auto het parkeervak wil verlaten. De automobilist kan er ook voor kiezen de auto achteruit in te parkeren om vooruit het vak weer te kunnen verlaten. Wij erkennen dat het geen ideale verkeerssituatie is, maar achten het acceptabel.
		<i>Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zullen de bevindingen uit het rapport voor de expertise van de beschermde bomen worden opgenomen. Het gehele rapport wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.</i>

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
2	Eigenaar / bewoner(s), Zaalbospad 3, 6881 RK VELP Ingekomen 9 maart 2018, zaaknummer 630725	
a	Appellant geeft aan dat hij sinds januari 2017 woonachtig is op dit adres en sindsdien geen informatie heeft gehad over de nieuwbouw. Hierdoor heeft appellant het gevoel dat inspraak niet mogelijk is.	In 2016 heeft de gemeente na een afweging van diverse aspecten (o.a. stedenbouw, groen, water, parkeren) randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling opgesteld. De eigenaar/ontwikkelaar is gevraagd afstemming met de omgeving te zoeken en is gekomen tot een plan. Dit plan heeft de eigenaar bij de gemeente ingediend en vormt de basis voor het bestemmingsplan. Deze aanpak past bij de kaderstellende en toetsende rol van de gemeente. Op 23 augustus 2017 is in de Regiobode de kennisgeving gepubliceerd waarin het voornemen om een bestemmingsplan voor deze locatie te vervaardigen kenbaar is gemaakt. Op 31 januari 2018 is in de Regiobode gepubliceerd dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd en tevens een uitnodiging voor de inloopavond gepubliceerd. Op 8 februari 2018 is er een inloopavond gehouden waarvoor huis-aan-huis, ook op het adres van de appellant, een uitnodiging is bezorgd. Hiermee had appellant op de hoogte kunnen zijn of zich op de hoogte kunnen stellen van de nieuwbouwplannen. Daarnaast acht de gemeente haar inwoners zelf verantwoordelijk om bij bijvoorbeeld de aankoop van het huis, ook informatie in te winnen over eventuele toekomstige ontwikkelingen in de nieuwe omgeving. Het gevoel dat er geen inspraak mogelijk is, is naar onze mening niet juist. Appellant heeft juist door het indienen van deze zienswijze de mogelijkheid benut om zijn mening over het plan bij de gemeente kenbaar te maken.
b	Appellant geeft aan dat 4 parkeerplaatsen voor zijn woning worden gesitueerd en hij daardoor zijn eigen auto niet meer bij zijn woning kan parkeren. Momenteel parkeert appellant op het voormalige Vitens-terrein. Hij verzoekt een parkeerplaats op zijn kenteken voor zijn deur te creëren.	Naast de kruising van het Zaalbospad en Van Berckstraat komt een parkeercluster van 4 haaks op de rijrichting geprojecteerde parkeervakken. Deze vakken gaan niet ten koste van parkeercapaciteit op de rijbaan van het Zaalbospad. Momenteel wordt hier op de rijbaan geparkeerd. Deze parkeerplaatsen worden nu eigenlijk 'verplaatst' naar de haakse parkeerplekken. Er gaan hier dus geen parkeerplekken verloren. Daarbij merken wij op dat parkeren op een kruising of op minder dan 5 meter daarvan, op grond van de Wegenverkeerswet al niet is toegestaan. De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn uitwisselbaar en worden niet toegekend aan een enkele bewoner. Het creëren van een parkeerplaats op kenteken is dan ook niet aan de orde. Doordat openbare parkeerplaatsen uitwisselbaar zijn, zijn de aanwezige parkeervakken het meest rendabel en profijtelijk te gebruiken. Als aanvulling verwijzen wij hierbij ook naar de beantwoording op zienswijze 1b.

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	<i>Korte inhoud zienswijze</i>	<i>Overwegingen van de gemeenteraad</i>
c	Appellant verwacht een toename van het verkeer. Voor het huis is geen stoep, waardoor appellant direct op de weg staat. Het verzoek is om het plan verder naar achteren te verschuiven waardoor er meer ruimte komt in de straat.	De huidige aanzet en het bestaande voetpad aan het Zaalbospad, tegenover de woning van appellant blijft gehandhaafd. In het Zaalbospad waar de voordeur van appellant uitkomt, is nimmer een voetpad geweest en kan hier ook niet gerealiseerd worden gezien de breedte van de weg. Daar waar nu het voetpad ontbreekt, en dat is in het smalle deel van het Zaalbospad buiten het plangebied, is onvoldoende openbare ruimte als gevolg van erfgronden van bestaande woningen om de weg te verbreden. Een verschuiving van het plan doet daar niets aan af. Daarbij komt dat het een bestaande situatie is. Door het toevoegen van het bouwplan wordt de situatie niet anders. Vanuit de nieuwe wijk zal hier weinig verkeer van gebruikmaken, omdat er sprake is van eenrichtingsverkeer vanuit de Nordlaan voor de woning van appellant.
d	Het aantal ingetekende bomen dient te worden uitgebreid, zodat een meer natuurlijker beeld komt tussen de parkeerplaatsen en huizen.	In de openbare ruimte zijn bomen van groot belang. Daarnaast zijn er nog vele andere elementen en functies die een plek moeten krijgen. Denk hierbij aan de weg, parkeerplaatsen, een voetpad e.d. Het voorliggende ontwerp is de uitkomst van de ontwerpssessies met de betrokken beleidsterreinen. Ook het in de toekomst geplante groen op particulier terrein helpt mee om een natuurlijk beeld te laten ontstaan.
e	De 10 geplande sociale woningen komen direct voor het huis van de appellant. Er is geen sprake van diversiteit. Verzoek is dat de nieuw te bouwen woningen passen in het straatbeeld, waaronder 2 woningen uit 1895 en 1900.	Als het gaat om het toevoegen van grote aantallen sociale huurwoningen zou een keus voor spreiding van de woningen over het gebied te verdedigen zijn. In dit geval gaat het maar om 10 woningen. Dit aantal is erg klein om op te delen. Clustering biedt juist voordelen als het gaat om onderhoud en beheer door de verhuurder. Ruimtelijk, stedenbouwkundig wordt de voorgestelde opzet passende geacht. Qua maat en schaal wordt met de 10 sociale woningen juist aansluiting gezocht bij het wijkje ten zuiden van de locatie. De bebouwing is grondgebonden en telt twee lagen met een kap. De gekozen vorm van een rijtje is een bouwvorm die niet vreemd is in de omgeving en dus prima in het wijk-/straatbeeld past.
f	De verdeling van koopwoningen en sociale woningen kan verbeterd worden waardoor ook meer ruimte voor groen ontstaat.	Binnen de gestelde ruimtelijke/stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft de ontwikkelende partij een verkaveling opgesteld waarmee een goede invulling wordt gegeven aan: a de locatie op zich en b de locatie in aansluiting op zijn omgeving. De ruimtelijke kaders die voor de locatie van toepassing zijn (woningprogramma, handhaven beschermde bomen, ontsluiting/parkeren e.d.) maken dat de verkaveling en de verdeling van het openbare groen op voorgestelde wijze tot stand is gekomen. Herverdelen van koop- en huurwoningen brengt daar geen substantiële verandering in ten aanzien van de ruimte voor (openbaar) groen. Aan de Zaalbospadzijde worden enkele straatbomen in het straatprofiel opgenomen. Ook zijn de woningen voorzien van voortuintjes. De voortuinen zijn bestemd als 'Tuin'. De kans dat groen binnen deze bestemming een plek krijgt is groot.

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
g	Appellant is blij met plannen voor woningbouw waardoor de overlast verdwijnt van het voormalige pand van Vitens.	Wij zijn dezelfde mening toegedaan.
		<i>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
3	Eigenaar / bewoner(s), Zaalbospad 5, 6881 RK VELP Ingekomen 9 maart 2018, zaaknummer 631051	
a	Inzichten en suggesties gericht aan de gemeentelijk projectleider zijn pas in februari 2018 opgepakt en afgedaan als 'onmogelijk'.	Op het moment dat de gemeente aan zet was door middel van het planologisch mogelijk maken van woningbouw op de locatie heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen appellant, de projectleider en de gemeentelijk verkeerskundige bij appellant thuis. Met de grootste zorgvuldigheid is er vervolgens naar de opmerkingen en suggesties van appellant gekeken. Van direct afdoen als 'onmogelijk' was ons inziens geen sprake.
b	Appellant richt zich in de zienswijze tot het ontwerpbestemmingsplan alsmede de verlaging van de Welstandsnota van W1 naar W3.	De afkortingen W1 en W3 refereren naar gebiedsbeschrijvingen en -criteria uit de geldende Welstandsnota, respectievelijk 'parkachtig woongebied' en 'traditionele woningbouw in blokverkaveling'. Deze aanpassing is nodig, omdat het oorspronkelijke welstandskader geënt is op de hoogbouw die op het perceel aanwezig is en dus niet toereikend is voor de voorgenomen herontwikkeling. Bij de herontwikkeling is het juist de wens om qua architectonische uitstraling aansluiting te zoeken bij de bestaande woonomgeving. Omdat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling is het welstandsniveau (de toetsing zwaarte) juist verhoogd naar het hoogste toetsingsniveau (niveau 1).
c	Uitgangspunt is dat er meer woningen in Velp noodzakelijk zijn. Waarom zijn de 4 woningen op de hoek van de Middellaan/ N. Parallelweg gesloopt ten behoeve van een parkeerterrein? Daar hadden bijvoorbeeld 4 sociale woningen gebouwd kunnen worden.	Op deze hoek stonden 2 woningen die omwille van de uitbreiding van het eigen parkeerterrein van supermarkt Lidl door de Lidl zijn aangekocht en gesloopt. De aanleg van het parkeerterrein op deze percelen is volgens het daar geldende bestemmingsplan mogelijk. Deze ontwikkeling heeft echter geen relatie met onderhavig bouwplan en is derhalve niet relevant voor onderhavig plan.
d	Bij de geplande 10 sociale huurwoningen is geen sprake van diversiteit: 2 maal blokken van vijf in een rode kleur.	Op basis van het programmatisch kader (rijwoningen, geschakelde woningen e.d.) is gekozen voor een rustige stedenbouwkundige opzet die goed aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk/omgeving. De gekozen vorm van rijtjes, die zijn toegepast aan de zijde van het Zaalbospad, is een vorm die elders in de wijk ook voorkomt en dus niet vreemd is in de omgeving. Daarbij is ervoor gekozen om de nieuwbouw één architectonisch thema (vormtaal) mee te geven zodat niet alleen stedenbouwkundig maar er ook architectonisch sprake is van samenhang. Dit betreft kleurgebruik, materialen, gevelindeling, kapvorm en kaprichting etc. Er wordt diversiteit nagestreefd in de architectonische details. De onafhankelijke Welstandscommissie toetst het ontwerp vervolgens in de fase van de omgevingsvergunning.

Agendapunt 10A DR

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
		Hierbij adviseert de commissie of bijvoorbeeld het kleurgebruik passend wordt geacht in de omgeving. Dit advies wordt vervolgens meegewogen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.
e	De huidige 6 bomen worden vervangen door slechts 4 bomen, waardoor een verstedelijkt gevoel ontstaat.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder 2 punt d.
f	Het is onduidelijk of de aanwezige bomenrij voor de huidige garages van de Arnhemsestraatweg gehandhaafd blijft. De gemeente heeft aangegeven deze te willen behouden terwijl de eigenaar deze wil kappen en deze plek in te richten als bbq-plek. Verzoek is om het kappen van de bomen en het beoogde gebruik te verbieden.	De gemeente heeft niet aangegeven deze bomen te willen behouden. De door appellant genoemde bomen staan niet op de Lijst bijzondere bomen. Het is toegestaan deze bomen te kappen. De eigenaar geeft aan dat het wellicht noodzakelijk is een aantal hiervan te kappen om de toegang van het achterpad achter de 10 sociale woningen mogelijk te maken. Er is overigens geen sprake van een in te richten bbq-plek.
g	Voorgesteld wordt meer bomen te planten en als soort de Ginkgo-Biloba-boom te kiezen.	De Ginkgo is een prachtige boom en is onder andere geplant op de hoek Van Berckstraat en Noorder Parallelweg. De boomsoorten zijn nog niet vastgesteld. Wij nemen uw suggestie mee.
h	Het uitzicht van de appellant beperkt zich straks tot 1 boom, 14 auto's en veel woningen.	Het zicht op de ontwikkellocatie zal wel degelijk veranderen. Dat is inherent aan een herontwikkeling van een locatie waarbij een kolossaal kantoorgebouw wordt vervangen door een kleinschalige woonbuurt met grondgebonden woningen. Wij zijn van mening dat met de herontwikkeling meer aansluiting (zowel functioneel als ruimtelijk) op de bestaande woonomgeving wordt bewerkstelligd.
i	De woning, met name de slaapkamers van de appellant grenst aan het Zaalbospad. 14 parkeerplaatsen aan het Zaalbospad leidt tot toename van het nachtelijk verkeer aan het Zaalbospad.	De huidige planologische mogelijkheden kunnen leiden tot een groter aantal verkeersbewegingen dan in de nieuwe situatie. Nieuwe planologische situatie: Woningen: 5 verkeersbewegingen per etmaal. 27 woningen x 5 verkeersbewegingen = 135 verkeersbewegingen per etmaal. Huidige planologische situatie: Kantoor: 6 verkeersbewegingen per 100 m ² bruto-vloeroppervlak (bvo) per etmaal. Het oppervlak bedraagt 1200 m ² voor de begane grond en 420 m ² per verdieping. Binnen de kantoorbestemming waren 5 verdiepingen toegestaan, dus 2100 m ² + begane grond van 1200 m ² is totaal aan bvo 3300 m ² . Het aantal verkeersbewegingen is in totaal per etmaal 198.

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
		Enige nuance is hier van toepassing aangezien de verkeersbewegingen bij woningen anders verspreid zijn over de dag dan bij een kantoor. Echter achten wij dit geluid van verkeersbewegingen passend bij een woonwijk. Tot slot merken wij op dat in de huidige situatie de 'kantoorbestemming' niet meer in gebruik is, maar het parkeerterrein reeds door omwonenden gebruikt wordt. Dit is al grotendeels vergelijkbaar met de toekomstige situatie.
j	Appellant impliceert dat de geplande woningen aan de verlengde Zaalboslaan zich riant zullen voelen door het verkeersluwe, meer ruimte, meer groen en uitzicht op het Daalhuizerpark.	Wij vinden het lastig om te bepalen wat appellant bedoelt met deze zienswijze. De rol van de gemeente is om de verschillende belangen af te wegen en voor zover mogelijk hiermee tot een voor een ieder aanvaardbaar plan te komen. Wij hopen dat iedere bewoner, in welke type huis dan ook, zich prettig voelt in zijn/haar woonomgeving.
k	Er is een scenario denkbaar waarbij de koop- en sociale woningen anders verdeeld worden. Bijvoorbeeld 5 in het verlengde Zaalbospad en in Zaalbospad 3 koopwoningen en 5 sociale woningen. Dit kan leiden tot een prettig leefklimaat en meer sociale cohesie.	Er zijn verschillende varianten bestudeerd, waarbij telkens een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden van de verschillende belangen en aspecten. Voorgesteld plan is het resultaat van de meest logische en ruimtelijk verantwoorde herverkaveling van de ontwikkellocatie binnen de gegeven ruimtelijke en programmatische kaders. Voor een aanvullende beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 2 onder punt e en f.
l	In het plan is niet opgenomen het feit dat er een groeiende vraag is van senioren naar betaalbare kleinere woningen. Verzoek is om een wijziging in bouwplannen door te voeren waarbij meer woningen voor senioren zijn opgenomen.	Seniorenwoningen staan gelijk aan zogenaamde levensloopgeschikte woningen. In verschillende kernen in de gemeente Rheden is nog wel behoefte aan het toevoegen van levensloopgeschikte woningen, maar in Velp is het aanbod van levensloopgeschikte woningen al hoog (Notitie Wonen, Welzijn, Zorg 2016). Toevoegen van nieuwbouw in dit segment is niet noodzakelijk. Er wordt wel ingezet op het levensloopgeschikt maken van bestaande woningen met het project: Mijn Huis Mijn Toekomst, hierbij kunnen bewoners hulp krijgen om hun woning aan te passen, zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Uit recent woningmarktonderzoek (Companen 2017) blijkt dat er de komende jaren met name bijgebouwd moet worden in het duurdere huur- en koopsegment. Dit sluit ook aan bij de structuurvisie van Velp waarin wordt gestreefd naar het toevoegen van duurdere, grotere woningen, omdat deze de langste verhuisketens op gang brengen. Zo komen de kleinere, goedkopere woningen weer beschikbaar voor mensen die het nodig hebben.
m	In de huidige situatie staan veel niet toegestane voertuigen geparkeerd. Er is sprake van strijd met de APV.	Handhaving van de regels uit de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Agendapunt 10A DR

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
n	Er wordt structureel geparkeerd op het voormalige Vitens-parkeerterrein. De 14 nieuwe parkeerplaatsen gaan niet voorzien in het verdwijnen van deze plaatsen. De eigenaar van het terrein ziet dit niet als zijn probleem en de gemeentelijk kennelijk evenmin. Waarin blijft hier de burger?	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1 b.
o	Voorgesteld wordt om 4-5 parkeerplaatsen in te passen aan het eind van de Van Berckstraat en 2 aan de overzijde aldaar. Verzoek is om zorgvuldig naar parkeeroplossingen te kijken alvorens met het plan in te stemmen.	De Van Berckstraat is een aantal jaren geleden gereconstrueerd. Deze herinrichting is samen met de bewoners tot stand gekomen. In het gezamenlijk uitgevoerde ontwerpproces is geen extra ruimte gevonden voor parkeerplaatsen op gemeentelijke grond. Appellant heeft kennelijk een beeld van waar extra parkeerplaatsen zouden kunnen worden gemaakt, maar ons is niet duidelijk waar dat dan zou moeten zijn. De parkeercapaciteit is op basis van de parkeernormen voldoende.
p	Appellant geeft aan dat de bewoners aan de Nordlaan uit kostenoverwegingen geen oprit creëren in de nieuwe opzet van de Nordlaan. De Rozenhagelaan is zelfs volledig vrij voor parkeren.	Aan de Nordlaan zijn diverse woningen waarbij reeds een oprit aanwezig is. Bij de nieuwe opzet voor de inrichting van de Nordlaan is aan de bewoners aan de westzijde de mogelijkheid geboden om een oprit op eigen terrein te realiseren. De kosten qua leges en de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied waren daarbij voor rekening van de gemeente. Van deze optie hebben meerdere bewoners gebruikgemaakt. Als gemeente kunnen wij niet inschatten waarom bewoners wel of niet voor een oprit bij hun woning kiezen. In de nieuwe opzet zijn voor de oostzijde van de Nordlaan 13 openbare parkeerplaatsen opgenomen. In het beginsel is het daar niet mogelijk om een oprit te creëren op eigen terrein. De Rozenhagelaan is inderdaad vrij om te parkeren. Wellicht dat dit voor bewoners uit de wijk ook mogelijkheden biedt om hun voertuigen te parkeren.
q	De bouwplannen voor het Zaalbospad passen niet in het adagio van 'aansluiten bij bestaande bouw'.	Wij gaan ervan uit dat appellant hier de term 'adagium' bedoelt. Zowel stedenbouwkundig als architectonisch is bij deze herontwikkelingsopgave de aansluiting op de bestaande ruimtelijke structuur een belangrijk uitgangspunt geweest. Ons inziens komt dat in voorliggende verkaveling tot uiting. Denk hierbij aan de stedenbouwkundige bouwvorm (grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap) als mede de architectonische uitwerking (materiaal en kleurgebruik e.d.).

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
r	Verzoek aan de raad is om de eigenaar-bouwer op te leggen direct belanghebbenden inspraak te geven in de kleur van de nieuw te bouwen woningen dan wel het voorgestelde qua kleur op basis van de Welstand af te keuren. Bestaande oude woningen, schril contrast, m.i. lelijk, niet voor andermans commercieel belang iets opgelegd krijgen.	Het specifieke kleurgebruik dat is voorgesteld is aangeduid als een impressie. De kleur is niet vastgelegd in de stukken waarop een zienswijze kon worden ingediend (bestemmingsplan en herziening welstandsbeleid). Het is niet gebruikelijk om de kleur van de woning juridisch vast te leggen. De definitieve kleurstelling van de woningen wordt in het kader van de nog in te dienen omgevingsvergunningaanvraag beoordeeld door een onafhankelijke Welstandscommissie. De Welstandscommissie behartigt onder andere de belangen als het gaat om de verschijningsvorm van woningen. Zij toetst bij de omgevingsvergunning aan de gestelde welstandscriteria. Daarbij wordt tevens gekeken of de beoogde kleur van de woningen passend kan worden geacht. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt het niveau 'bijzonder' gehanteerd; tijdens de realisatie wordt de beeldkwaliteit zwaar getoetst. Daarbij dus ook de aansluiting op de omgeving. Nadat de omgevingsvergunning is verleend bestaat overigens de mogelijkheid om hiertegen bezwaar in te dienen. Het staat appellant vrij in overleg te treden met de eigenaar over de toekomstige kleur van de woningen.
s	Het huidige gebouw is een wangedrocht en leidt tot overlast. Er is te weinig gedaan om de overlast terug te dringen naar een aanvaardbaar niveau.	De gemeente is geen eigenaar van het gebouw en heeft alles gedaan wat in haar macht lag om de overlast te beperken/tegen te gaan. Er heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden met de politie en de eigenaar. De beste oplossing is sloop van het gebouw. De gemeente hoopt dan ook dat dit snel het geval zal zijn.
t	Het belang van een toekomstige sociale en leefbare wijk is groot. De bewoners vormen een gemeente en zijn er niet om (commerciële) belangen van derden te dienen. De bewoners van deze wijk zullen baat hebben bij een meer weloverwogen woonplan en rustiger woonklimaat dat beter past bij het dorp en de authenticiteit van de wijk, welke historisch gezien deel uitmaakt van het Daalhuizer Landgoed. Het zou de gemeente sieren haar dienstbare functie op niveau op te pakken.	Als gemeente wegen wij alle belangen af. Niet alleen de belangen van de huidige omwonenden, maar ook de belangen van de nieuwe bewoners. In deze belangenafweging hebben onder andere ook de aspecten verkeer, parkeren, water, ruimtelijke inpassing een plek. De gemeente is van mening dat er een plan voorligt dat past in de omgeving.
		<i>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
4	Eigenaar / bewoner(s), Van Berckstraat 2, 6881 RL VELD Ingekomen 9 maart 2018, zaaknummer 630729	
a	Appellant heeft bezwaar tegen de plaatsing van de sociale huurwoningen, daar deze op 1 plek zijn gesitueerd waarbij het zwaartepunt richting de Van Berckstraat komt te liggen. Verzoek is om een herverdeling van de huurwoningen over het gehele terrein.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze 2 onder punt e.
b	Daarbij wenst appellant naast gezinswoningen ook te voorzien in seniorenwoningen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze 3 onder punt m.
c	Verder wil appellant dat de Welstandscommissie toetst dat de woningen aansluiten bij de huidige bouwstijl.	Voor onderhavig bestemmingsplan is het huidige welstandsbeleid herzien aangezien dit niet toereikend was voor woningbouw, maar geënt was op hoogbouw (kantoor). De Welstandscommissie is een onafhankelijke toetsingscommissie die in het kader van de omgevingsvergunning bouwplannen toetst aan redelijke eisen van welstand. Zij hanteren hierbij de criteria zoals vastgelegd in het herziene welstandsbeleid. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt het niveau 'bijzonder' gehanteerd: tijdens de realisatie wordt de beeldkwaliteit zwaar getoetst. Daarbij dus ook de aansluiting op de omgeving. De welstandstoets is een vast onderdeel bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag. Tegen de omgevingsvergunning staat een juridische procedure open.
d	Het behoud van de bomen aan de Arnhemsestraatweg staat haaks op de kap van andere bomen in het dorp. Het behoud van deze groenstrook leidt wederom dat het zwaartepunt van de bebouwing te veel in de richting van Van Berckstraat komt te liggen. Appellant wil dat het plan herzien wordt en meer van de groenstrook aan de Arnhemsestraatweg wordt opgeofferd, zodat de bebouwing meer evenwichtig over het terrein kan worden verdeeld. Nu is er weinig groen aan de kant van de Van Berckstraat ingeplant, verzoek is om ook daar meer groen in te planten.	De kap van bomen elders in het dorp is niet relevant voor dit bestemmingsplan. Bomen die niet op de Lijst bijzondere bomen staan mogen gekapt worden. De bomen aan de Arnhemsestraatweg (plataan en esdoorn) hebben wel een beschermde status. Dit betekent dat kappen niet het uitgangspunt is. Behoud van de beide bomen vormde een belangrijk ruimtelijk kader bij de herontwikkeling van het perceel. Het plan voorziet in openbaar groen in de vorm van straatbomen en plantsoenen (wadi's). Groen in een wijk wordt ingegeven door openbaar groen en particulier groen.

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
e	De Van Berckstraat kampt met een enorm parkeerprobleem. Uit een eerder overleg (waarbij appellant niet geraadpleegd is) is geen oplossing gekomen.	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar zienswijze 3 onder p. Uiteraard zouden wij graag op tekening uw suggestie voor extra parkeerplaatsen in de Van Berckstraat willen ontvangen, zodat wij deze kunnen bekijken en wellicht hierover met u van gedachten kunnen wisselen.
		<i>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
5.	Eigenaar / bewoner(s), Zaalboslaan 41, VELP Ingekomen 20 februari 2018, zaaknummer 631047 (mondelinge zienswijze)	
a	Appellant verzoekt om de aanwezige groenstrook aan de achterzijde van het huis 3 tot 5 meter te vergroten in noordelijke richting. Daardoor zullen ook de twee aangrenzende nieuwe bouwblokken in noordelijke richting opgeschoven moeten worden. In de bestemming Groen waar een wadi is voorzien, ontstaat dan ruimte om grenzend aan het perceel van de appellant de laurierstruiken te handhaven/planten.	Met het vergroten van de groenstrook van 3 tot 5 meter verschuift het totale programma in noordelijke richting. Het bouwvlak aan de Arnhemsestraatweg springt dan heel ver uit de rooilijn van de bestaande lintbebouwing aan de Arnhemsestraatweg en komt erg dicht op de weg te liggen. Dit is stedenbouwkundig niet gewenst. De ruimte waar de bestemming 'Groen' is voorzien kan derhalve niet vergroot worden. De beoogde wadi zoals voorgesteld, is voldoende groot. Het terrein is geen eigendom van de gemeente. De laurierstruiken staan waar een wadi is beoogd. Deze struiken bemoeilijken de aanleg, het onderhoud en de werking van de wadi.
b	Veel groen verdwijnt, waardoor de achterzijde van de woning van de appellant in het zicht komt te liggen, en inbraakgevoelig wordt. Het handhaven van de bestaande laurierstruiken voorkomt dit en de struiken zorgen voor het vasthouden van water.	De gemeente is niet verantwoordelijk voor het zicht of geen zicht op woningen. Ons inziens zal de buurt sociaal veiliger worden aangezien het leegstaande kantoorpand plaats maakt voor woningen. Laurierstruiken in de wadi zijn ongewenst. Deze belemmeren de aanleg, het onderhoud en de werking van de wadi. Voor het realiseren van de wadi worden graafwerkzaamheden uitgevoerd en onder de grond buizen geplaatst, waardoor de struiken al deels zullen verdwijnen. Groen in een wadi van deze grootte belemmert het onderhoud en de werking.
c	Appellant vreest voor wateroverlast op haar perceel en de onderste verdieping van de woningen. Aangezien de boringen naar de doorlatendheid van de bodem en grondwaterstanden niet zijn uitgevoerd op de beoogde plek van de wadi achter de woning. Wel hebben boringen plaatsgevonden bij de andere beoogde wadi's.	Bij het toetsen van het bouwplan voor het verlenen van de omgevingsvergunning moet een geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hierbij komen verschillende aspecten aan de orde zoals de waterdoorlatendheid van de bodem, het ontwerp van de wadi en de uitvoering. Bij een goed ontwerp en een juiste uitvoering kan verhoging van de grondwaterstand voorkomen worden. De afvoer van de wadi zal niet tot wateroverlast leiden. Een wadi wordt juist aangelegd om wateroverlast te voorkomen.

BIJLAGE I

Nota van zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van 28 juni 2018 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Noord 2016, locatie Arnhemsestraatweg 29

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen van de gemeenteraad
d	Waarom is gekozen voor de aangegeven locaties van de wadi's. Aan de kant van de Arnhemsestraatweg ontbreken deze en bij het Zaalbospad is een kleine wadi ingetekend.	Aan de kant van de Arnhemsestraatweg is wel een wadi ontworpen. De andere wadi's zijn gesitueerd waar ze het beste water kunnen opvangen gegeven de stedenbouwkundige invulling en de hoogteligging. Zie ook de overwegingen onder 1 f.
e	Wie is de eigenaar van de huidige groenstrook achter de woning van de appellant? Volgens appellant is de gemeente geen eigenaar meer vanwege verjaring.	Deze groenstrook is van de eigenaar van het Vitens-terrein (Planontwikkeling Van de Kolk Garderen B.V.). In het plan is hier de groenbestemming beoogd. Na de uitvoering zal dit gebied als openbaar groen worden overgedragen aan de gemeente.
f	Appellant is in de veronderstelling dat de groenstrook na uitvoering van het plan wordt teruggeleverd aan de gemeente, die dan het onderhoud doet. Als het vergroten van de bestemming Groen niet mogelijk is, kunnen in de wadi dan wederom laurierstruiken worden geplant wat zorgt voor een groene aankleding en het zicht op de nieuwbouw verminderd.	Dit kan niet, omdat er dan geen onderhoud van de wadi kan plaatsvinden (maaïen en vuil, slib en blad weghalen en er mogelijk nog ondergrondse voorzieningen (buizen) in moeten komen). Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording bij punt 5 onder a.
g	In het bestemmingsplan is aangegeven dat het plan ontworpen is vanuit de doelstelling om de bomen aan de zijde van de Arnhemsestraatweg te behouden. Uit het bestemmingsplan blijkt echter niet dat de staat van deze bomen is onderzocht. De bomen zijn volgens appellant in slechte staat dat deze niet te behouden zijn.	De beschermde bomen zijn beoordeeld door een externe boomverzorger. De bomen zijn gezond en kunnen nog vele jaren mee. De beoordeling wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
h	Appellant stelt voor om voorafgaande aan de sloop en nieuwbouw de gevels van de huidige woningen te fotograferen met het oog op mogelijke schadevergoeding.	De gemeente is geen eigenaar en kan derhalve hierin niets betekenen. Wij adviseren u zelf foto's te maken en contact op te nemen met de eigenaar om vooraf een schouw te laten uitvoeren.
		<i>Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>