



Raadsvergadering
23 mei 2023

Agendapunt 10
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2023;

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

gelet op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening inzake de doorwerking van nationale belangen en voorts de Omgevingsvergunning Gelderland;

overwegende:

dat het gewenst is het planologisch kader te herzien om de realisatie van zes woningen planologisch mogelijk te maken op het perceel Hogeweg 1 in Velp;

dat het bestemmingsplan aanvaardbaar is gezien vanuit de Omgevingsverordening Gelderland;

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Noord, locatie Hogeweg 1-3' in Velp als vervat in de bestandenset NL.IMRO.0275.BPVN25-ON01 met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 20 oktober 2022 gedurende zes weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

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

dat enkele ambtshalve wijzigingen aanleiding zijn het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld, omdat voor kostenverhaal een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer en er overigens geen te verhalen kosten zijn;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam 0_NL.IMRO.0275.BPVN25-VA01.dwg;

b e s l u i t :

- a met inachtneming van het hiervoor gesteld langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden Noord, locatie Hogeweg 1-3 in Velp', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVN25-VA01;
- b de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I bij dit besluit, vast te stellen;
- c de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit, vast te stellen;

23.27

Raadsvergadering
23 mei 2023

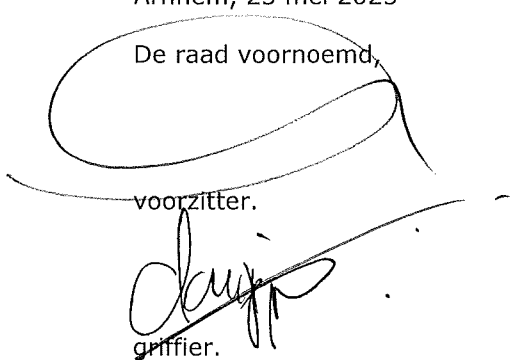
gemeente Rheden 

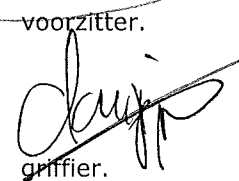
Agendapunt 10
DR

- d aan te geven dat gebruik is gemaakt van de ondergrond met bestandsnaam
0_NL.IMRO.0275.BPVN25-VA01.dgn;
- e geen exploitatieplan vast te stellen.

Arnhem, 23 mei 2023

De raad voornoemd,


voorzitter.


griffier.

Bijlage I Nota van zienswijzen

Behorend bij raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Velp 2016 Woongebieden-Noord, locatie Hogeweg 1-3

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'Velp 2016 Woongebieden-Noord, locatie Hogeweg 1-3' heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De periode van terinzagelegging was van donderdag 20 oktober tot en met woensdag 30 november 2022. Van de terinzagelegging is een kennisgeving gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Regiobode. Gedurende deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Deze nota doet verslag van de zienswijzen. De zienswijzen worden daarbij kort samengevat weergegeven. Daarnaast staat een reactie die bij vaststelling van de nota geldt als reactie van de gemeenteraad. De nota van zienswijzen wordt samen met het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Korte weergave van de zienswijzen en beantwoording door de gemeente

Algemeen

Volgnr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	AKL Advocaten namens omwonende Ingekomen zienswijze d.d. 30 november 2022	
a.	Op het terrein waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd, rust op percelen 499 en een deel van 1270 een recht van overpad van belanghebbende om bij de Hogeweg, perceel 1231, te kunnen komen. Tussen partijen zijn afspraken gemaakt, waaronder dat op het perceel waarop de erfdienstbaarheid rust geen parkeervoorzieningen worden aangelegd en dat er geen doorgaand pand achter de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd. Echter, belanghebbende ziet graag een van de privaatrechtelijke afspraken juridisch geborgd worden in het bestemmingsplan en verzoekt daarom het volgende. 1. De voorkeur is om maximaal 5 woningen te realiseren, zodat het recht van overpad onaangetast blijft en client zonder beperkingen gebruik kan maken van zijn recht van overpad; 2. Indien dit niet mogelijk is, ziet men graag dat het bestemmingsplan wordt aangepast op het volgende punt: a. Binnen de bestemming 'Tuin' is het onder andere toegestaan om parkeervoorzieningen en overige voorzieningen waaronder waterhuishoudkundige voorzieningen etc aan te leggen. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Echter, om te voorkomen dat het recht van overpad bebouwd wordt of een parkeerplaats gerealiseerd wordt die de vrije doorgang van het recht van overpad zal beperken, verzoeken wij u een specifieke aanduiding op te nemen binnen de bestemming 'Tuin' waarin wordt bepaald dat de parkeerplaatsen en bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding gerealiseerd mogen worden. De aanduiding kan gelegd worden daar waar de parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op deze manier worden de privaatrechtelijke afspraken ook publiekrechtelijke geborgd.	Volgens vaste rechtspraak hoeft de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen in beginsel geen rekening te houden met privaatrechtelijke belemmeringen zoals een recht van overpad. In het kader van een bestemmingsplanprocedure staat ter beoordeling of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht. Voor het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, is slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De aanwezigheid van zakelijke rechten is in beginsel niet doorslaggevend. Dit is slechts anders indien evident is dat deze aanwezigheid aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg staat en tevens vaststaat dat niet binnen de planperiode tot opheffing van het zakelijk recht zal worden overgegaan. Het betreft hier geen evidente privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat aan uitvoering van onderhavig bestemmingsplan. Het inrichtingsplan voorziet niet in parkeerplaatsen op het 'pad' en daarbij zijn door initiatiefnemer met omwonende afspraken gemaakt over de erfdienstbaarheid. Het bestemmingsplan is niet de plaats om privaatrechtelijke afspraken op te nemen. Het verdwijnen van een bedrijfsbestemming uit een woonwijk, waarbij ook wordt bijgedragen aan het realiseren van woningen om woningtekort tegen te gaan wordt van groot belang geacht. Met belanghebbende zijn afspraken gemaakt en er zal een nieuwe erfdienstbaarheid worden <u>Conclusie:</u> De zienswijze is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

b.	Op grond van artikel 4.1 is kamerverhuur onder aan aantal voorwaarden toegestaan. Echter, in hoeverre wordt het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en verkeersveiligheid geborgd. En wat is de verhouding tussen dit artikel en de regeling voor kamerverhuur in de APV, daar waar de APV spreekt over bedrijfsmatig kamerverhuur. Op welke manier wordt getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4.1, aangezien er geen vergunningplicht geldt op grond van het bestemmingsplan. Derhalve wordt verzocht om voor kamerverhuur een vergunningplicht op te nemen in het bestemmingsplan, zodat een aanvraag altijd getoetst kan worden aan de nota parkeernormen alvorens een kamer verhuurd kan worden.	Wat in artikel 4.1 mogelijk wordt gemaakt is kleinschalige kamerverhuur, aansluitend op een huishouden. Daarmee is dit geen bedrijfsmatige kamerverhuur. Alleen voor bedrijfsmatige verhuur is een vergunning nodig op grond van de APV. Als kamerbewoning wordt toegestaan is dat op basis van de regels van het bestemmingsplan. Dan geldt de nota parkeernormen ten aanzien van het parkeren. Een vergunningplicht wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Wanneer het gaat om kamerbewoning dan komt de norm van Studentenwoning zoals opgenomen in onze nota parkeernormen hier het dichtstbij. Deze bedraagt 0,25 pp per kamer. In theorie zou dit bij een kamerverhuur van 5 kamers komen op 1,25 pp extra. Elke woning zal een eigen parkeerplaats krijgen op grond van de afspraken die zijn gemaakt, waardoor deze de ene parkeerplek in de openbare ruimte gerealiseerd kan worden. <u>Conclusie:</u> De zienswijze is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
c.	Tot slot wordt verzocht om een maximale bouwhoogte van 10 meter aan te houden, vanwege de ligging en de bouwhoogte van de woningen. Indien het niet mogelijk is om een maximale bouwhoogte van 10 meter aan te houden, verzoek ik u om de afwijkingsbevoegdheid van 5% zoals opgenomen in artikel 4.3, achterwege te laten zodat de bouwhoogte enigszins beperkt blijft.	Stedenbouwkundig wordt de opgenomen hoogtemaat van 11 meter acceptabel geacht gelet op de ligging ten opzichte van andere percelen en woonbebouwing en de diversiteit aan bouwvolumes en -hoogtes in de nabije omgeving. Het oorspronkelijke bestemmingsplan waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is opgenomen, is afgestemd op de huidige situatie en vormt geen vaststaand kader bij de beoordeling van een nieuwe ontwikkeling. Voor de locatie wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld op basis van de voorgenomen ontwikkeling, hierbij vindt opnieuw een stedenbouwkundige afweging plaats. De afwijkingsbevoegdheid van 5% zoals opgenomen in artikel 4.3 zullen wij in het vast te stellen bestemmingsplan achterwege gelaten. De regel zal hierop worden gewijzigd. Belanghebbende hebben met initiatiefnemer afgesproken om, met inachtneming van het achterwege laten van de 5% afwijkingsbevoegdheid, in te stemmen met de in de regels vastgelegde bouwhoogte. <u>Conclusie:</u> De zienswijze is wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

2.	Namens het Buurtcomité Hogeweg Ingekomen zienswijze	
a.	Het huidige voorgelegde bouwplan van de projectontwikkelaar is de bouw van 6 woningen met een maximale bouwhoogte tot 10.80m. Tot onze grote verrassing laat het ontwerp bestemmingsplan een bouwhoogte toe tot 11 m (pag.14 van de Regels art. 4.2.1.c.), met de bevoegdheid van B&W om bij een omgevingsvergunning hiervan af te wijken met max. + of -5% (zie pag.15 van de Regels art. 4.3.a.1.), dus tot een maximum van 11,55 m. De bouwhoogte op deze locatie Hogeweg 1-3 is in de jaren 2005 – 2014 inzet geweest tot een geschil dat geleid heeft tot een uitspraak van de Raad van State van 9 juli 2014 waarin de maximum hoogte bepaald is op 10 meter. Dit heeft geresulteerd in door de gemeenteraad bekrachtigd Raadbesluit van 4 november 2014 met de bepaling dat de bouwhoogte max.10 m mag zijn. Deze maximum 10 m. bouwhoogte is tevens de bouwnorm geworden in het vigerende bestemmingsplan Velp 2016 Woongebieden Noord. In de gesprekken die door het Comité Hogeweg gevoerd zijn in de periode van januari 2021 tot november 2022 met Walvoort Projectontwikkelaars en de Gemeente Rheden is door de laatste twee partijen voor het huidige bouwplan altijd vastgehouden aan een bouwhoogte van 10,80m. In de laatste weken van het overleg met Walvoort, de Gemeente en het Comité is deze hoogte (“voor onvoorziene omstandigheden”) opgerekt naar <u>11 meter + 0% vrijstellingsbevoegdheid door B&W</u>. Het Comité is bereid hiermee in te stemmen, maar verwijst naar punt 2 van deze zienswijze.	Stedenbouwkundig wordt de opgenomen hoogtemaat van 11 meter acceptabel geacht gelet op de ligging ten opzichte van andere percelen en woonbebouwing en de diversiteit aan bouwvolumes en -hoogtes in de nabije omgeving. Het oorspronkelijke bestemmingsplan waarin een maximale bouwhoogte van 10 meter is opgenomen, is afgestemd op de huidige situatie en vormt geen vaststaand kader bij de beoordeling van een nieuwe ontwikkeling. Voor de locatie wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld op basis van de voorgenomen ontwikkeling, hierbij vindt opnieuw een stedenbouwkundige afweging plaats. De afwijkingsbevoegdheid van 5% zoals opgenomen in artikel 4.3 zullen wij in het vast te stellen bestemmingsplan achterwege gelaten. De regel zal hierop worden gewijzigd. Belanghebbende hebben met initiatiefnemer afgesproken om, met inachtneming van het achterwege laten van de 5% afwijkingsbevoegdheid, in te stemmen met de in de regels vastgelegde bouwhoogte. <u>Conclusie:</u> De zienswijze is wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
b.	In het ontwerp bestemmingsplan zijn nergens goothoogten noch “nok of kap”	

	hoogten aangegeven voor het hoofdgebouw. De woorden “nok en kap” met betrekking tot het hoofdgebouw worden niet vermeld. Hierdoor zijn de schuine dakvlakken van 38 graden (zie bijlage 1) en de tuitgevels (zie art. 4.2.1.d.4. van de Regels) van het bouwplan (zie bijlage 1) niet gedefinieerd en zou er dus ook een vierkante blokkendoos gebouwd mogen worden met een hoogte van 11 meter. Wij verzoeken B&W de goothoogte van ongeveer 6 meter en de dakhellinghoek in het plan op te nemen. Op pag. 14 van de Regels onder 4.2.d.3. is sprake van een “Bovenbouw”. De definitie van een bovenbouw staat op pag. 8. art.1.23.: “verticale verlenging van 2 zijden van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met 1,20meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden”. De aangegeven goothoogte in het huidige plan, zie bijlage 1, bedraagt +/- 5,90 meter en het dakvlak loopt vanaf deze gootpositie direct met +/- 38 graden omhoog. Dit strookt dus niet met het bestemmingsplan. Wij verzoeken B&W het begrip “bovenbouw” zodanig te herschrijven dat voldaan wordt aan de initiële bouwtekening. Bovendien begrijpen we niet dat in het ontwerp bestemmingsplan op pag.14 art. 4.2.1.d.2. sprake is van 2 bouwlagen, terwijl het voorlopige bouwplan (bijlage 1) uitgaat van 3 bouwlagen. De omschrijving voor de 3e bouwlaag behoeft aanpassing, zodat voorkomen wordt dat ter plekke vierkante bouwdozen met platte daken gebouwd mogen worden. Wij verzoeken B&W de omschrijvingen en definities zodanig te redigeren dat deze overeen komen met de initiële bouwtekening.	In het ontwerp van het bestemmingsplan werd uitgegaan van een systematiek met een bovenbouwcontour-bouwhoogte. In de welstandsnota staat namelijk voor W1 Parkachtig woongebied (waarin het perceel is gelegen) opgenomen dat ten aanzien van massa en vorm ‘De bouwmassa is voorzien van een (samengesteld) zadeldak of schilddak’ en ‘De kaphelling bedraagt minimaal 40 graden of is gelijk aan bestaand.’ Voor nieuwe ontwikkelingen (zoals deze) geldt altijd het hoogste toetsingsniveau. Op voorhand zijn er geen aanleidingen waarom in dit geval van een afwijkende plan in het vergunningstraject afgeweken zou worden van dit welstandcriteria. Desalniettemin zal naar aanleiding van de ingediende zienswijzen omwille van de omgeving worden gewerkt met een variant die werkt met een maximale goothoogte. <u>Conclusie:</u> De zienswijze is wel aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
c.	Op de Plankaart van het ontwerp bestemmingsplan ontbreken zowel de maximale bouwhoogte, de maximale goothoogten en het aantal bouwlagen. Wij verzoeken B&W om deze gegevens aan de Plankaart toe te voegen.	In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van gronden en opstallen vastgelegd. Een bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Uit het samenspel van de verbeelding en de regels blijkt wat het bestemmingsplan juridisch toelaat. Dus nadat op de verbeelding de locatie is opgezocht waarover informatie wordt gewenst, kan in de regels worden nagelezen welke mogelijkheden zijn vastgelegd. In de regels zijn zowel de maximale bouwhoogte, de maximale goothoogten en het aantal bouwlagen vastgelegd. Het ontbreken van deze maatvoering op de verbeelding heeft geen juridische consequenties en het is daarom niet noodzakelijk deze in de verbeelding op te nemen. Kort gezegd: of bouw-maatvoering op de verbeelding of in de regels wordt vastgelegd is om het even <u>Conclusie:</u> De zienswijze is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

d.	Volgens de Plankaart, in combinatie met de bepalingen over tuinen (zie art. 3.1.a. van de Regels) en in geel ingekleurd, mag zowel op het parkeerterrein (6 parkeerplaatsen), maar ook in de voortuinen van de 6 huizen geparkeerd worden, als er in de toekomst aan bewoners een inritvergunning wordt verleend. Er is daartoe voldoende ruimte aanwezig. Dit is ons inziens zeer onwenselijk. Wij verzoeken B&W de strook voor de te bouwen 6 huizen anders in te kleuren en de legenda aan te passen en daarmee het parkeren aldaar onmogelijk te maken.	Het is niet aannemelijk dat voor de woningen parkeerplaatsen worden gecreëerd. Dit is praktisch niet mogelijk omdat dat de toegang tot de woningen belemmerd en de mogelijkheid verdwijnt om op de rijbaan te parkeren om deze parkeerplaatsen bereikbaar te houden. Het toestaan van parkeren in de bestemming Tuin is daarnaast een standaard bepaling in de bestemmingsplannen van de gemeente Rheden. Wanneer deze gebruiksmogelijkheid uit de bestemming wordt geschrapt zal er op een andere wijze moeten worden voorzien in de mogelijkheid om te parkeren op erven. Dit niet wenselijk. Daarbij is een vereiste dat hiervoor een inritvergunning aangevraagd dient te worden, waarbij een afweging plaats zal vinden. Weigeringsgrond hierbij is het feit dat parkeerruimte op openbare ruimte verdwijnt. Dat laatste zal hier het geval zijn indien een aanvraag inritvergunning wordt ingediend. <u>Conclusie:</u> De zienswijze is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
e.	Verwezen wordt naar de Nota Parkeernormen Rheden 2015 in de Regels onder 8.2.2. pag. 23. Hiervan wordt in het Ontwerp bestemmingsplan Hogeweg 1-3 afgeweken. Zie artikel 2.1 van het Plan, pag 13. Volgens het ontwerp bestemmingsplan zou parkeerruimte voor 9 voertuigen gecreëerd moeten worden waarvan 6 op eigen terrein en 3 in de openbare ruimte. Dit zal naar onze mening tot verslechtering van de huidige parkeersituatie leiden, die al heel slecht is. Zeker als naast kamerverhuur (pag. 14 van de Regels onder 4.1.3) ter plaatse ook het hebben van een eigen bedrijf (pag. 14 van de Regels onder 4.1.2) wordt toegestaan. Parkeren aan de Hogeweg kan ernstige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid en voor de doorstroom van het verkeer van en naar de Hoofdstraat. In de laatste maanden is het gebruik van parkeerplaatsen in de Hogeweg en in van Galenlaan door ons onbekende oorzaak intensief toegenomen. Wij zijn het dan ook niet eens met de beoordeling (zie art. 4.11, pag. 37): 'de verkeer aantrekkende werking na realisatie is vergelijkbaar met de verkeer aantrekkende werking van de bedrijven en woningen die er nu al mogen zijn.' Wij verzoeken B&W er op toe te zien dat het bestaande parkeerverbod streng gehandhaafd zal worden.	Voor de woningen aan de westzijde van de Hogeweg is een parkeerverbod ingesteld. Door de wegbreedte van 7,50 meter kan er incidenteel ook aan de zijde van de woningen worden geparkeerd daar waar nu geen parkeerverbod is gelegen. Binnenkort (op 1 maart is de eerste bewonersconsultatie) beginnen de voorbereidingen van de herinrichting van de Hogeweg tussen de Hoofdstraat en de Van Galenlaan als gevolg van de vervanging van de riolering. Dit stelt de bewoners in de gelegenheid mee te denken over een herinrichting van de straat waar alle zaken rondom het parkeren en parkeerverboden aan de orde komen. Als het parkeerverbod in stand blijft, dan hoort hier uiteraard ook handhaving bij. <u>Conclusie:</u> De zienswijze is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Nr.nr

Raadsvergadering

Datum 25 april 2023

Agendapunt nr

RU

1

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 25 april tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Velp 2016 Woongebieden-Noord, locatie Hogeweg 1-3'

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Zienswijze nr. 1c +2a	Regels	4.3.1 onder a sub 1 wordt geschrapt. 4.3.1 onder a sub 2 zal vernummerd naar sub 1.
2	Zienswijze nr. 2b	Regels/Toelichting	4.2.1 onder d wordt gewijzigd: De goothoogte mag niet meer dan 6,20 m bedragen. De daarbij behorende 5.4 (plantoelichting) zal gedeeltelijk worden geschrapt.
3	Zienswijze nr. 2b	Regels	1.23 + 1.37 (regels) wordt geschrapt en 4.2.1 onder e (regels) wordt toegevoegd: een hoofdgebouw mag bestaan uit: 1. twee bouwlagen; 2. één kap. De vernummering zal wijzigen.
4	Ambtshalve	Regels	4.1 onder a sub 1 wordt gewijzigd van 'grondgebonden woningen' naar 'woningen'
5	Ambtshalve	Regels	Hemelwaterinfiltratievoorzieningen' moet in de regels bij de bestemmingen worden veranderd in 'voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie en -berging'.
6	Ambtshalve	Toelichting	Een paar verschrijvingen zijn gecorrigeerd en de toelichting is op een paar punten geactualiseerd.
7	Ambtshalve	Regels	1.32 wordt gewijzigd van een 'geheel of gedeeltelijke' naar 'geheel'.

Nr. **nr**

Raadsvergadering

Datum 25 april 2023

Agendapunt **nr**

RU

2

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 25 april tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Velp 2016 Woongebieden-Noord, locatie Hogeweg 1-3'

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

