



Raadsvergadering
30 mei 2017

Agendapunt 4
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 april 2017/24 mei 2017;

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;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in een actueel planologisch kader voor het zuidelijke deel van het dorp Velp, inclusief de spoorlijn en gronden langs de A12 en A348 die nu zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied';

dat voor een gebied gelegen tussen de Reigerstraat, Gruttostraat en Eiberstraat alsmede voor het bedrijventerrein De Beemd afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld;

dat het ontwerpbestemmingsplan een herstructurering bevat van een woongebied, de omgeving van de huidige Beltjeshofstraat zodat ingevolge de Crisis- en herstelwet de bepalingen met betrekking tot een procedurele versnelling van toepassing zijn;

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

dat burgemeester en wethouders de benodigde hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder hebben vastgesteld ten behoeve van woningbouw aan de Alexanderstraat hoek Zuider Parallelweg;

dat het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid als vervat in de bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVZ2016-ON01, met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit met ingang van 20 oktober 2016 gedurende zes weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 14 zienswijzen zijn ingediend;

dat in bijlage I en IV bij dit besluit, de Nota van zienswijzen en de aanvulling, de ingediende zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord, welke geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

dat voor zover de zienswijzen leiden tot wijzingen ten opzichte van het ontwerp van het plan, deze zijn opgenomen in bijlage II behorende bij dit besluit, de Nota van wijzingen;

dat voor zover niet aan de zienswijze van appellant(en) kan worden toegekomen, de bijzondere belangen zullen moeten wijken voor het algemeen belang;

17.40

Raadsvergadering
30 mei 2017

Agendapunt 4
DR

dat voorts ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewenst omwille van een goede weergave van de feitelijke situatie op de verbeelding en eenduidige regels;

dat deze ambtshalve wijzigingen eveneens zijn opgenomen in Bijlage II behorende bij dit besluit, de Nota van wijzigingen;

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

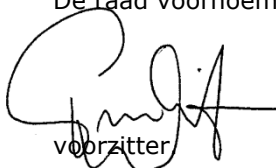
dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPVZ2016-VA01;

b e s l u i t :


- a langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVZ2016-VA01;
- b geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 30 mei 2017

De raad voornoemd,



voorzitter



griffier.

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017**Raadsvoorstel****portefeuillehouder**
N. Olland**begrotingsprogramma**
2 Ruimtelijk Domein**b en w-vergadering**
18 april 2017/**24 mei 2017****agendapunt**
Circ.**bijlage(n) ter inzage**
4**rol raad**
Ter besluitvorming**soort document**
Raadsvoorstel en -besluit**informatieavond**
16 mei 2016**agendapunt****raadsvergadering**
30 mei 2017**agendapunt****onderwerp**

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen **gewijzigde** Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid;
- Vaststellen **gewijzigde** Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid;
- Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid, conform bijgevoegd **gewijzigd** ontwerpraadsbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?

In uw vergadering van 16 mei 2017 heeft de eigenaresse van IJsselstraat 1 te Velp verzocht om aanduiding voor 9 kamers in plaats van 8, omdat de zolderverdieping nu is gewijzigd in twee aparte kamers. In de genoemde vergadering hebben wij aangegeven dat wij hierin willen meegaan. Hierbij leggen wij u een gewijzigd voorstel waarin dit verzoek wordt gehonoreerd.

De Wet ruimtelijke ordening gaat ervan uit dat 10 jaar nadat een bestemmingsplan is vastgesteld een nieuw besluit wordt genomen. Voor onderhavig plangebied betekent dit dat u uiterlijk 26 juni 2017 over de vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid een besluit moet nemen.

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

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

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland. Tevens de door u vastgestelde nota's en beleid waaronder de Nota standaard planmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015 en de Visie Wonen, Welzijn, Zorg.

4 Wat willen wij bereiken?

Het tijdig beschikken over een geactualiseerd bestemmingsplan voor het dorpsdeel Velp-Zuid. Ook in dit bestemmingsplan hanteren wij, net als bij de eerdere geactualiseerde plannen, de door uw raad vastgestelde Nota standaard planmethodiek.

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017Beleid

De structuurvisie voor het dorp Velp is in voorbereiding. In deze visie zullen naar verwachting geen wezenlijke andere keuzes worden gemaakt over de uitgangspunten die dit bestemmingsplan zijn gekozen.

Zoals gebruikelijk zullen voor eventuele uitvoeringsprojecten die uit de structuurvisie voortvloeien aparte bestemmingsplannen worden opgesteld.

Planmethodiek

Het plan is opgesteld op basis van de Nota standaardplanmethodiek 2015. Hieruit noemen wij de volgende onderdelen.

- Het vastleggen van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden vormt het uitgangspunt. Wel wordt het plan afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en inzichten.
- Voor zover al bestaande situaties niet rechtstreeks binnen de nieuwe planopzet passen, zijn deze voorzien van een specifieke regeling. Op deze (legale) situaties is dus niet het overgangsrecht, met al zijn beperkingen, van toepassing maar een toegesneden planregeling.
- De voorheen toegepaste methodiek van de Beschrijving-in-Hoofdpijnen is niet meer toepasbaar in de nieuwe systematiek. Een en ander is voor zover mogelijk nu rechtstreeks geregeld in het voorliggende plan. Op de verbeelding zijn nu gebieden aangeduid als stedenbouwkundig waardevol. Binnen die gebieden gelden bouwregels die zijn afgestemd op de huidige goot- en bouwhoogten van panden. Verder worden bij hoekwoningen minder hoge erfafscheidingen toegelaten. Dit alles met het doel het stedenbouwkundig karakter en de representativiteit van de omgeving te behouden conform het al bestaande beleid.
- Bij monumenten is gewerkt met de bestaande goot- en bouwhoogten. Het globalere systeem van bouwlagen en maximum bouwhoogte is voor monumenten namelijk minder geschikt.
- Er zijn gebieden aangeduid waarbinnen niet-gesprongen explosieven aanwezig kunnen zijn, welke zijn gekoppeld aan een beschermende regeling.
- Per bouwvlak is het maximum aantal woningen vastgelegd. Dit is gedaan om de planologische woningvoorraad vast te kunnen stellen en te kunnen onderbouwen bij toekomstige ontwikkelingen.
Ten slotte is een regeling voor kamerbewoning opgenomen en zijn de mogelijkheden tot het uitoefenen van een bedrijf of beroep aan huis verruimd.

Ontwikkelingen

In het gebied zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

- Herstructurering locatie Beltjeshofstraat en omgeving: Het gaat om een herstructurering waarbij mogelijk wordt gemaakt dat de 60 bestaande woningen worden gesloopt en in een andere ruimtelijke opzet 50 woningen worden teruggebouwd. In paragraaf 2.10 van de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen van deze ontwikkeling en de achtergronden.
- Op de hoek van de Alexanderstraat met de Zuider Parallelweg is vernieuwing toegestaan binnen de bestaande bouwmogelijkheden voor 7 woningen. Hierover is een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar.
- Een fietsverbinding langs het spoor bij Larenstein/Helicon: de beschrijving van het project voor de aanleg van het fietspad is weergegeven in paragraaf 2.10 van de toelichting.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Om een actueel bestemmingsplan te kunnen vaststellen is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de volgende punten:

Ingekomen zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn had eenieder de mogelijkheid om zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan naar voren te brengen bij uw raad. Op de ingediende zienswijzen wordt in onderdeel 8 van dit voorstel ingegaan. In de Nota van zienswijzen leest u de beoordeling en beantwoording zoals wij die voorstellen.

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017Ambtshalve wijzigingen

Wij vinden het op een aantal onderdelen gewenst om het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen aan te passen. Dit in aanvulling op de ingediende zienswijzen. Van de ambtshalve wijzigingen wordt een korte beschrijving en uitleg gegeven in bijlage III bij dit voorstel.

Daarnaast is de toelichting waar nodig aangevuld en geactualiseerd, onder andere naar aanleiding van recentelijk door uw raad vastgesteld beleid. Dit betreft dan ook geen wijziging in juridische zin en heeft geen gevolgen voor het plan.

6 Wat gaat het kosten?

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan Velp 2016 Woongebieden-Zuid zijn geen kosten verbonden.

7 Wat zijn de risico's?

Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend. Ten aanzien van de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling van dit bestemmingsplan staat deze mogelijkheid open voor belanghebbenden.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tevens is er in deze periode een inloopavond georganiseerd. In de plantoelichting van zijn de resultaten hieromtrent aangegeven.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, is het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd over het voorontwerp met andere overheden en instanties. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de plantoelichting.

Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn van tervisielegging 14 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen liggen voor u bij de stukken ter inzage. In de Nota van zienswijzen **en de aanvulling**, bijlage I **en IV** bij het ontwerpraadsbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

De voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen, zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen die eveneens als bijlage II is gevoegd bij het ontwerpraadsbesluit.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van een zienswijze ontvangen rechtstreeks bericht. De aard van de ambtshalve wijzigingen 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.

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 18 april 2017

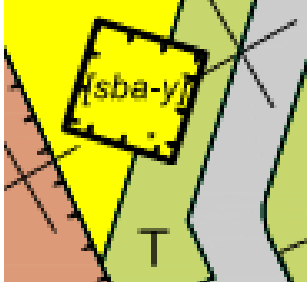
Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.

**BIJLAGE I**

Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| Nr. | Korte weergave van de zienswijze | Overwegingen gemeenteraad |
|-----|--|--|
| 1. | <p>[REDACTED]</p> <p>Ingekomen d.d. 1 november 2016, zaaknummer 565718</p> | |
| | <p>Appellant geeft aan dat de zone bijgebouwen bij Kastanjehof 23 niet goed is ingetekend ten opzichte van vergunde woning en aanbouw.</p> | <p>De grens van de bestemminggrens tussen Tuin en Wonen zal worden gewijzigd, zodat ter plaatse van de vergunde aanbouw in de bestemming Wonen komt te liggen en een reguliere situatie ontstaat, zie afbeelding hiernaast.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>  |
| 2. | <p>[REDACTED]</p> <p>Ingekomen 31 oktober 2016, zaaknummer 331264</p> | |
| | <p>Appellanten geven aan dat zij woonachtig zijn in het betreffende pand, gelegen achter de woning. Hiervoor heeft het college een gedoogbeschikking afgegeven. Appellanten verzoeken echter om het gebruik als woning positief te bestemmen zodat een zelfstandige woning in dit pand bij recht in het bestemmingsplan wordt toegestaan. Appellanten verwijzen in dit verband ook naar een vergelijkbare situatie aan de Kerkallee 13f/13g, waar de gemeente wel ingestemd heeft met een woonfunctie.</p> | <p>Aanvankelijk is een gedoogbeschikking afgegeven voor de gebruikers/huurders van het bijgebouw en dit is als zodanig ook in de regels het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. In het kader van de handhavingstraject is nu een nieuwe gedoogbeschikking afgegeven, die van toepassing is voor de huidige gebruikers en verhuurders. Dit kan worden verwerkt in de regels.</p> <p>Met betrekking tot de verwijzing naar de legalisering van de woningen aan de Kerkallee 13f en 13g wordt opgemerkt dat dit geen vergelijkbaar geval is. Het gebruik als zelfstandige woning van dit aangebouwde deel van de woning aan de Kerkallee 13f en 13g was jaren geleden al op ingediende tekeningen opgenomen, maar nog niet verwerkt in het bestemmingsplan. Deze bewoners mochten er op vertrouwen dat dit door de gemeente zou worden geregeld. Dit is in dit bestemmingsplan alsnog gedaan. Daarnaast is de situatie in planologisch opzicht niet vergelijkbaar omdat het daar gaat om een aangebouwd pand, terwijl het bij de Reinaldstraat 31a gaat om een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin van een woning.</p> <p><i><vervolg volgende pagina></i></p> |

17.40


Raadsvergadering
30 mei 2017

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

Agendapunt

BIJLAGE I

Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>Van belang is dat wij het ontstaan van zelfstandige woningen op achterterreinen of in achtertuinten planologisch willen tegengaan. Het ontstaan van dergelijke situaties vinden wij vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst.</p> <p>Daarnaast geldt dat er andere situaties zijn waarin ook een handhavingstraject is ingezet vanwege zelfstandige bewoning van bijgebouwen. Daartegen is op basis van dezelfde overwegingen opgetreden en heeft dit geleid tot het beëindigen van de zelfstandige bewoning.</p> <p>Overigens heeft het college in uw geval besloten om het handhavend optreden niet door te zetten, maar gelet op de situatie een gedoogregeling in het bestemmingsplan op te nemen. Wij zijn van mening dat er voor uw situatie op de aangepaste wijze een voldoende en passende juridische zekerheid wordt geboden voor het huidige gebruik.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |
| 3. |  Ingekomen 2 november 2016, zaaknummer 507778 | |
| | <p>Appellant vraagt of gevestigde bedrijf op Kerkallee 37a toegestaan is in het bestemmingsplan en onder een milieucategorie valt die ter plaatse is toegestaan. Indien dit niet het geval is dan wordt verzocht om het bestaande bedrijf alsnog positief te bestemmen via de lijst van milieucategorieën.</p> | <p>In de lijst van bedrijfsactiviteiten, bijlage 2 van de regels, is opgenomen dat bedrijfsactiviteiten van opslag en reparatie t.b.v. particulieren zijn toegestaan. De activiteiten van MTB Clinic vallen binnen de lijst van toegestane bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan en zijn dus in overeenstemming met het bestemmingsplan.</p> <p>Op deze wijze is dit bedrijf als zodanig passend in de woonomgeving en in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |

Agendapunt

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| | | |
|----|--|--|
| 4. | <p>[Redacted]</p> <p>Ingekomen 2 november 2016, zaaknummer 331264</p> | |
| | <p>Appellanten willen de mogelijkheid krijgen om een seniorenwoning te bouwen op het perceel.</p> | <p>De actualisering van het bestemmingsplan is erop gericht om de actuele omstandigheden en gebruik te bestemmen. Dergelijke verzoeken tot wijziging van het bestemmingsplan worden apart in behandeling genomen en beoordeeld. Wij zullen dit verzoek dan op de gebruikelijke wijze kunnen gaan beoordelen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |
| 5. | <p>Stichting Innoforte Postbus 9104, 6880 HE Velp Ingekomen 10 november 2016, zaaknummer 520275</p> | |
| | <p>De stichting geeft aan dat de systematiek van bestemming van de locatie Lorentzhuis geen goede regeling geeft voor de bestaande praktijk en doelstellingen.</p> | <p>Voor deze locatie is een nieuwe planontwikkeling door Innoforte in voorbereiding. De locatie wordt om die reden niet meegenomen in het plan. Voor de nieuwe ontwikkeling wordt een separaat bestemmingsplan gemaakt. Deze keuze is als zodanig afgestemd in overleg met Innoforte.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |
| 6. | <p>[Redacted]</p> <p>Ingekomen 23 november 2016, zaaknummer 565022</p> | |
| | <p>Appellant verzoekt om de mogelijkheid tot vestiging kinderdagverblijf voor kinderen met intensieve zorgbehoefte aan de President Kennedylaan 108 te Velp.</p> | <p>De locatie is gelegen dicht nabij het LPG tankstation aan de President Kennedylaan. In verband hiermee is het verzoek voorgelegd aan de VVGM voor beoordeling in het kader van externe veiligheid. De VVGM heeft hierover een negatief advies gegeven en gelet daarop vinden wij het in ruimtelijke en maatschappelijke zin niet te verantwoorden om medewerking te verlenen aan dit verzoek.</p> <p>Van het advies is de verzoekster op de hoogte gesteld en aangegeven is dat zal worden voorgesteld dit advies te volgen.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |

17.40

Raadsvergadering
30 mei 2017

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

Agendapunt

BIJLAGE I

Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| | | |
|-----------|--|---|
| 7. | Rudius Vastgoed Velperweg 27, 6824 BC Arnhem Ingekomen 1 december 2016, zaaknummer 538670 | |
| | Appellant geeft aan dat het pand Broekstraat 9 te Velp in gebruik is voor opvang asielzoekers en heeft de bestemming Maatschappelijk -1. Verzocht wordt om in het pand huisvesting van studenten en er 59 goedkope huurwoningen mogelijk te maken. | Door Rudius Vastgoed is in de tussentijd een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd voor dit gewenste gebruik en daarop is deze vergunning ook verleend. Het gewenste gebruik van het pand is hiermee mogelijk gemaakt, maar het betreft hier een tijdelijke situatie. Een en ander wordt daarom uiteraard niet als permanente situatie in het bestemmingsplan vastgelegd, maar zal de bestemming Maatschappelijk -1 houden. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i> |

Agendapunt

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| | | |
|----|--|---|
| 8. | Liander Postbus 50, 6920 AB Duiven Ingekomen 24 november 2016, 532057 | |
| | <p>Liander geeft aan dat twee bestaande locaties voor gasdrukmeet- en regelstations niet als zodanig zijn geregeld in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om dit alsnog te doen door middel van een aanduiding en veiligheidszone.</p> | <p>Ingevolge artikel 2 lid 18 van het Besluit omgevingsrecht is zowel voor het gebruik als ook voor het bouwen van nutsvoorzieningen geen omgevingsvergunning vereist. Voorwaarde is wel dat de nutsvoorziening niet hoger mag zijn dan 3 m en dat de oppervlakte niet groter mag zijn dan 15 m². De betreffende nutsvoorzieningen voldoen aan deze criteria en zijn dus vergunningvrij. Dergelijke nutsvoorzieningen worden daarom niet getoetst aan het bestemmingsplan.</p> <p>Opname in het voorliggende plan zou betekenen dat de schijn wordt gewekt dat dergelijke nutsvoorzieningen alleen zijn toegestaan als zij bestemd zijn binnen het plan, terwijl dit niet het geval is. Dit vinden wij verwarrend. Verder is in het voorliggende geval sprake van kaststations als bedoeld in artikel 3.12 Activiteitenbesluit milieubeheer. De voorliggende nutsvoorziening wordt dus wel getoetst aan het Activiteitenbesluit. De veiligheidsafstand van het kaststation tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten dient minimaal 6 m respectievelijk minimaal 4 m te bedragen.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden voor kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten op minder dan 6 m respectievelijk 4 m. Daarmee worden de aan te houden afstanden als bedoeld in het Activiteitenbesluit gerespecteerd. Een rechtstreekse koppeling van Activiteitenbesluit naar bestemmingsplan, in die zin dat de veiligheidscontour op de verbeelding van het bestemmingsplan moet zijn weergegeven, kent het Activiteitenbesluit niet. Anders dan bijvoorbeeld het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat een dergelijke rechtstreekse koppeling wel kent.</p> <p>Bij het Bevi gaat het echter niet om omgevingsvergunningvrije bouwwerken/activiteiten, anders dan bij het voorliggende kaststation het geval is. Nieuwe kaststations/verplaatsingen zijn mogelijk zonder dat dit verwerkt hoeft te worden in het bestemmingsplan. Het opnemen van een veiligheidscontour uit het Activiteitenbesluit zou dan ook ten onrechte de schijn van duidelijkheid geven en zou kunnen leiden tot de willekeurige situatie dat rondom het ene vergunningvrije kaststation wel, en rondom het andere vergunningvrije kaststation geen veiligheidscontour wordt weergegeven. Dit vinden wij niet doelmatig en daarom ongewenst.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |

Agendapunt

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| | | |
|-----|--|--|
| 9. | <p>Ingekomen 28 november 2016, zaaknummer 565721</p> <p>Appellant verzoekt om kamerverhuur tot 8 kamers op te nemen voor het pand IJsselstraat 1 te Velp, conform de bestaande situatie. Er is een exploitatievergunning verleend voor de kamerverhuur. In de toekomst wil appellant de zolderverdieping aanpassen en opsplitsen en wellicht in de tuin nog 1 of 2 appartementen realiseren.</p> | <p>De actualisering van het bestemmingsplan is erop gericht om de actuele omstandigheden en gebruik te bestemmen. Gelet op het feit dat het gehele pand is toegestaan voor kamerverhuur en hier kamers verhuurd kunnen worden kunnen wij dit als zodanig opnemen in het bestemmingsplan opnemen met de juiste aanduiding. In de huidige situatie is het aantal kamers gewijzigd naar 9 eenheden, omdat het 2-kamerappartement op de zolder is omgezet in twee aparte kamers. Naar aanleiding van de behandeling in de informatieavond van de raad wordt de aanduiding daarom aangepast naar 9 eenheden.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |
| 10. | <p>Portaal Postbus 2211, 3500 GE Utrecht Ingekomen 29 november 2016, zaaknummer 537212</p> <p>Locatie Oosterwolde, Middelhagenhof 1 te Velp, heeft door de nieuwe bestemming Maatschappelijk-2 een vermindering van gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan Velp-Zuid 2007, waarin de locatie de bestemming Wonen had. Binnen die bestemming is gebruik voor wonen én maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Portaal richt zich blijkens haar wettelijke doelstellingen op de huisvesting van sociaaleconomische zwakkere woningzoekenden en wordt door de nieuwe bestemming Maatschappelijk-2 te zeer beperkt. Daarnaast maakt Innoforte voor de locatie Oosterwolde de overgang door van verzorgingshuis naar scheiden van wonen en zorg. Dat houdt in dat het ook voor mensen zonder zorgindicatie mogelijk is om hier een appartement te huren.</p> | <p>De locatie wordt momenteel verhuurd aan Innoforte. Deze levert er intensieve 24 uren zorg en begeleiding aan ouderen met zware somatische beperkingen (24 appartementen). Daarnaast is het mogelijk om er een appartement te huren met de eventuele benodigde zorg nabij (39 appartementen). De genoemde doelstelling en activiteiten kunnen als zodanig goed worden uitgeoefend binnen de nieuw gegeven bestemming Maatschappelijk-2. Het pand is in 2008 speciaal voor deze doelgroep gebouwd en uitermate geschikt, prettig en veilig te noemen. In verband hiermee is conform de landelijke systematiek de voorheen geldende bestemming Wonen met aanduiding maatschappelijke voorzieningen, omgezet naar de bestemming Maatschappelijk-2. Binnen deze bestemming bestaat alle ruimte om de verschillende functies, van wonen met een lichte, danwel toekomstige zorgbehoefte tot wonen met 24 uren zorg en begeleiding, onder één dak te laten plaatsvinden. Aan deze keuze wordt ook aandacht besteed in paragraaf 6.3.2 van de toelichting, waar nader wordt uitgelegd op welke wijze invulling wordt gegeven aan de ruime bestemming Maatschappelijk-2. Gelet op de noodzaak om te voorzien in zorgcapaciteit conform de uitgangspunten in de Visie WWZ, is het belangrijk deze geschikte locatie hiervoor ook in de toekomst te behouden. Door de bestemming M2 wordt invulling aan gegeven zonder het huidige gebruik te belemmeren.</p> <p><vervolg volgende pagina></p> |

17.40

Raadsvergadering
30 mei 2017

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

Agendapunt

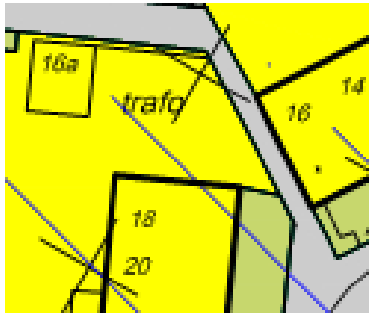
BIJLAGE I

Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| | | |
|------------|---|---|
| | | <p>Evenwel wordt gelet op de volkshuisvestelijke behoefte aan geschikte woningen voor hulpbehoevenden en ouderen hieronder minimaal een woning verstaan die voldoet aan het label Levensloopgeschikt 2, zoals omschreven in de Visie WWZ. Juist op dergelijke locaties is dit gewenst, omdat hier vanuit de visie een verbondenheid bestaat tussen de woningen voor mensen met een lichte, danwel toekomstige zorgbehoefte en de instellingen.</p> <p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er over het vraagstuk met betrekking tot wonen en zorg en de keuze die in dit bestemmingsplan wordt gemaakt, op 29 november 2016 overleg plaatsgevonden tussen Portaal en de gemeente, waarin de keuze voor het bestemming van de locatie met Maatschappelijk-2, is toegelicht.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |
| 11. | Ingekomen 30 november 2016, zaaknummer 538668 | |
| | <p>Appellant geeft aan dat het aantal kamers voor kamerverhuur niet goed is opgenomen. In de panden Alexanderstraat nr. 3 en nr. 5 zijn nu gezamenlijk 4 kamers toegestaan, maar dit moet worden toegewezen aan nr. 3. Ook is het opnemen van een vast maximum van kamers niet toekomstbestendig.</p> | <p>Een en ander is door appellant ook al aangegeven tijdens bij de behandeling van haar inspraakreactie en hierop is toen een positief besloten. Abusievelijk is de aanduiding voor kamerverhuur voor 4 eenheden nog niet goed op de verbeelding verwerkt, maar dit zal nu alsnog worden gedaan bij de vaststelling. Het aantal kamers wordt bepaald op 4 omdat dit het bestaande gebruik en de huidige indeling is.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |

Agendapunt

BIJLAGE I**Nota van Zienswijzen**, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| | | |
|-----|---|---|
| 12. | <p>[REDACTED]</p> <p>Ingekomen 29 november 2016, zaaknummer 537537</p> | |
| | <p>Appellant geeft aan dat voor het pand aan de President Kennedylaan 102 niet voldoende bouwruimte is opgenomen. Om uitbreiding mogelijk te maken moet het bouwvlak met 20 meter worden verlengd aan de westgevelzijde. Ook wordt verzocht om de bestemming Wonen op deze locatie.</p> | <p>Voor het vergroten van een bouwvlak ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling zal eerst op de gebruikelijke wijze een ruimtelijke beoordeling moeten plaatsvinden. De ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid zal kunnen worden beoordeeld op basis van een concreet uitgewerkt plan. Zonodig zal onderzoek moeten plaatsvinden naar de ruimtelijke gevolgen, zoals bodem, flora en fauna, geluid, milieu en haalbaarheid. De in de zienswijzen beschreven wens voor vergroting van het bouwvlak zal om die reden niet kunnen worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Bovendien zal er, zoals gebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen, een communicatie- en participatietraject moeten worden doorlopen waaruit het draagvlak moet worden aangetoond voor een dergelijk plan.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |
| 13. | <p>[REDACTED]</p> <p>Ingekomen 29 november 2016, 537530</p> | |
| | <p>Appellanten verzoeken om de bestaande situatie van de zij- en achtertuin aan te passen in het bestemmingsplan en hier de bestemming Wonen te voorzien.</p> | <p>Door aanpassing van de bestemming Tuin zal recht worden gedaan aan deze situatie en omgeving. Op deze wijze zal bovendien de bestemming Wonen, waarin de erfafscheiding staat, niet vóór de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningrij komen te liggen. Gelet op bijzondere hoeksituatie en andere hoeksituaties in de omgeving is dit een aanvaardbare stedenbouwkundige situatie.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding tot de beschreven aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p>  |

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 30 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid

| Nr. | Aanleiding | Waar | Hoe |
|-----|--------------------|-------------|--|
| 1 | Zienswijze nr. 1 | Verbeelding | Bij de woning aan de Kastanjehof 23 wordt de grens tussen de bestemming Tuin en Wonen aan de linkerzijde op gelijke wijze als de rechterzijde doorgetrokken. |
| 2 | Zienswijze nr. 2 | Regels | De regel onder 35.3.1 (Persoongebonden overgangsrecht) onder sub 1. wordt geschrapt en vervangen door «het gebruik of laten gebruiken als woning mag worden voortgezet door degenen die vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan in het bezit zijn gesteld van een persoonsgebonden gedoogbeschikking.» en de regel onder 35.3.2 (Beëindiging) wordt geschrapt en vervangen door «Zodra het gebruik of het laten gebruiken als woning door de personen als bedoeld in lid 35.3.1 is beëindigd, vervalt het recht op het gebruik of laten gebruiken als woning.». |
| 3 | Zienswijze nr. 5 | Verbeelding | Op de verbeelding wordt de locatie van het Lorentzhuis, Rijnstraat 1 te Velp, eigendom van Stichting Innoforte (kadastraal bekend gemeente Velp, sectie H nummer 2223) buiten het plangebied gehouden door om deze locatie een plangrens te trekken. |
| 4 | Zienswijze nr. 9 | Verbeelding | Naar aanleiding van de behandeling in de informatieavond van de raad wordt voor het pand aan de IJsselstraat 1 te Velp de aanduiding voor kamerverhuur aangepast naar 9 eenheden. |
| 5 | Zienswijze nr. 11 | Verbeelding | Voor de Alexanderstraat 3 te Velp zal de aanduiding kamerverhuur voor 4 eenheden specifiek voor dit adres worden opgenomen en bij nr 5 vervallen. |
| 6 | Zienswijzen nr. 13 | Verbeelding | De bestemming Wonen voorzien ter plaatse van de zijtuin bij de woning Fuutstraat 18 te Velp. |
| 7 | Ambtshalve | Verbeelding | De bouwblokken bij het plan voor de Beltjeshofstraat e.o. zijn op enkele punten enigszins verschoven om daarmee aan te sluiten bij het uitgewerkte stedenbouwkundige plan. |

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 30 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid

| Nr. | Aanleiding | Waar | Hoe |
|-----|------------|-------------|---|
| 8 | Ambtshalve | Verbeelding | De bestemming van het kantoorpand President Kennedylaan 322a-326p te Velp is aangepast naar Wonen met aanduiding 39 eenheden. |
| 9 | Ambtshalve | Verbeelding | Op de verbeelding zal bij de Zuider Parallelweg 35 te Velp wordt een aanduiding worden opgenomen dat er 2 woningen zijn toegestaan, conform de verleende omgevingsvergunning. |
| 10 | Ambtshalve | Verbeelding | De bestemming van het achterterrein van de IJsselstraat 35 te Velp wordt weer teruggebracht naar de bestemming Bedrijf. |
| 11 | Ambtshalve | Verbeelding | De indeling van de bestemmingen Tuin en Wonen bij de woningen aan de IJsselstraat 93/95 en 97/99 wordt gewijzigd in die zin dat bij de voorzijde de bestemming Tuin wordt voorzien en bij de achtertuin de bestemming Wonen. |
| 12 | Ambtshalve | Verbeelding | De achtertuinen van Kastanjelaan 8 en 9 krijgen de gebruikelijke bestemming Wonen, zonder bouwvlak. |
| 13 | Ambtshalve | Verbeelding | De bestemming van de locatie van het bedrijf aan de Gasthuislaan 4-6 te Velp wordt gewijzigd naar «Agrarisch – hoveniersbedrijf annex tuincentrum». |
| 14 | Ambtshalve | Regels | In artikel 3.1 wordt de tekst van sub a vervangen door «De voor 'Agrarisch - hoveniersbedrijf annex tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een hoveniersbedrijf met ondergeschikte tuincentrumactiviteiten», wordt lid 1 geschrapt en vindt vernummering plaats. |
| 15 | Ambtshalve | Regels | In de Inleidende regels wordt na artikel 1.75 de begripsbepaling opgenomen «tuincentrum - detailhandelsbedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, al dan niet overdekt, van producten waarvan het hoofdaccent ligt op de volgende artikelen: - (detail)handel in bloemen, planten, overige tuinartikelen en - benodigdheden; - detailhandel in branchegerelateerde artikelen- en benodigdheden; |

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 30 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid

| Nr. | Aanleiding | Waar | Hoe |
|-----|------------|-------------|---|
| | | | - verhuur van machines, gereedschappen en aanhangers ten behoeve van de aanleg en het onderhoud van tuinen, het aanbieden van activiteiten op het gebied van tuinarchitectuur;» en de bijbehorende vernummering. |
| 16 | Ambtshalve | Verbeelding | Langs de spoorlijn aan de rand van landgoed Larenstein is een aanduiding opgenomen voor de aanleg van een fietsverbinding in het verlengde van de Zuider Parallelweg. |
| 17 | Ambtshalve | Regels | Aan artikel 15.1 lid b, een sublid toevoegen met de tekst «een fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fietspad'». |
| 18 | Ambtshalve | Regels | Aan artikel 12.1 lid c, een sublid toevoegen met de tekst «een fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - fietspad'». |
| 19 | Ambtshalve | Verbeelding | Bij de winkellocatie IJsselstraat 32-36 te Velp is voor het gedeelte gelegen aan de IJsselstraat, de aanduiding dienstverlening opgenomen. |
| 20 | Ambtshalve | Regels | In artikel 1.85 (zorgwoning) wordt de tweede volzin luidende «Hieronder wordt niet verstaan wonen met niet-professionele zorgverlening zoals mantelzorg, alsmede begeleid wonen en instellingswonen.» geschrapt. |
| 21 | Ambtshalve | Regels | In artikel 23.2.1 onder e wordt na «goothoogte» toegevoegd «en de bouwhoogte». |
| 22 | Ambtshalve | Regels | In artikel 23.2.5. wordt een sublid toegevoegd « d. Afwijkingen in afmetingen en situering zoals die legaal bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.». |
| 22 | Ambtshalve | Toelichting | De toelichting wordt op een aantal onderdelen aangevuld en geactualiseerd. |

17.40

Raadsvergadering
30 mei 2017

Gewijzigd exemplaar d.d. 24 mei 2017

Bijlage II Nota van Wijzingen bij raadsbesluit van 30 mei 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden-Zuid

| Nr. | Aanleiding | Waar | Hoe |
|-----|------------|-------------|--|
| 23 | Ambtshalve | Verbeelding | Tussen collegebesluit en raadsbehandeling bleek dat voor de twee flatgebouwen aan de President Kennedylaan 120-318 een aanduiding van het aantal wooneenheden ontbrak. Deze aanduidingen, in beide gevallen 50 eenheden, zijn toegevoegd. |

BIJLAGE III

Korte toelichting ambtshalve wijzigingen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| | Situatie / aanleiding | Beschrijving aanpassing |
|-----|--|---|
| 1. | Verschuiving bouwblokken plan Beltjeshofstraat e.o. | De verschuiving van de bouwgrenzen is gering en vindt plaats als gevolg van de stedenbouwkundige uitwerking van het plan. |
| 2. | Omgevingsvergunning President Kennedylaan 320-330 te Velp | De verleende vergunning met betrekking tot dit pand (omzetting 39 appartementen) wordt verwerkt in het bestemmingsplan. |
| 3. | Omgevingsvergunning Zuider Parallelweg 35 te Velp | De verleende vergunning voor 2 woningen op deze locatie wordt verwerkt in het bestemmingsplan. |
| 4. | Aanpassing bestemming bij IJsselstraat 35 te Velp | Omdat geen bodemsanering wordt uitgevoerd, kan de functie wonen niet worden toegestaan en wordt weer de bestemming Bedrijf voorzien, één en ander in afstemming met betrokkenen. |
| 5. | Indeling bestemming Tuin/Wonen IJsselstraat 93/95 en 97/99 in Velp | De indeling van de bestemming Tuin en Wonen is aangepast aan de hand van de standaardsystematiek, met de bestemming Tuin aan de voorzijde van de woningen. |
| 6. | Bestemming achtertuinen Kastanjelaan 8, 9 in Velp. | Gebleken is dat de achtertuinen niet de gebruikelijke bestemming Wonen was voorzien. Dit is nu aangepast op de verbeelding. |
| 7. | Aanpassing bestemming Gasthuislaan 4-6 te Velp (Biljoen Groen) vanwege beëindiging kwekerijactiviteiten. | De wijziging voorziet op verzoek in verwijdering van de kwekerijactiviteiten en aanpassing van de betreffende bestemming aan de huidige situatie. Hiertegen zijn geen ruimtelijke bezwaren. |
| 8. | Aanpassing bij winkellocatie IJsselstraat 32-36 te Velp | De winkels aan de voorzijde krijgen, gelet op de situatie, de aanduiding dienstverlening. Deze functie past in de gemengde woonomgeving. |
| 9. | Fietsverbinding landgoed Larenstein (Fietsplan 2016) | Langs het spoor op landgoed Larenstein is het tracé van de toekomstige fietsverbinding opgenomen. |
| 10. | Aanpassingen op actualiteit in lijn met recente bestemmingsplannen | Ten opzichte van het ontwerp zullen in de regels enkele zaken worden geactualiseerd zoals dit ook is gedaan bij de recent vastgestelde bestemmingsplannen. |

BIJLAGE IV

Aanvulling Nota van Zienswijzen, behoort bij raadsbesluit van [datum] tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp 2016, Woongebieden Zuid

| Nr. | Korte weergave van de zienswijze | Overwegingen gemeenteraad |
|------------|--|--|
| 14. | <p>Ingekomen d.d. 20 oktober, zaaknummer 365479</p> | |
| | <p>Appellant verzoekt in het kader van het handhavingstraject tegen de bewoning van de panden IJsselstraat 55b en 55c, gelegen op het achterterrein achter nr 55, deze te bestemmen voor wonen. De bewoning vindt al sinds lange tijd plaats en de gemeente is hiervan volgens hem ook al heel lang op de hoogte, gezien de toekenning van huisnummers en de betaling van onroerendezaakbelasting.</p> | <p>Tegen de bewoning van de betreffende gebouwen op het achterterrein is gestart met handhavend optreden. In het kader van dit handhavingstraject (legalisatietoets) is al aangegeven dat wij aan deze ontwikkeling geen medewerking willen verlenen. Reden daarvoor is dat wij het ontstaan van zelfstandige woningen op achterterreinen of in achtertuinen willen tegengaan. Het ontstaan van dergelijke situaties vinden wij vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst.</p> <p>Dit is de ruimtelijke afweging die wij maken in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure en wij zien geen aanleiding om hiervan af te wijken. Het toekennen van huisnummers en de betaling van onroerendezaakbelasting staan hier los van en brengen geen verandering in de ruimtelijke afweging. Dergelijke besluiten hebben geen invloed op het planologische kader en bevatten dan ook niet impliciet een planologische toestemming om hier te wonen.</p> <p>Nadere keuzes en afwegingen die worden gemaakt in verband met het handhavend optreden zullen verder plaatsvinden binnen dat traject. In dat verband merken wij nog op dat er andere situaties in Velp zijn waarin ook een handhavingstraject is ingezet vanwege zelfstandige bewoning van bijgebouwen. Ook daartegen is op basis van dezelfde overwegingen opgetreden en heeft dit geleid tot het beëindigen van de zelfstandige bewoning.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i></p> |