



Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 3
RU

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

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

overwegende;

dat het gewenst is te voorzien in de actualisering van het juridisch-planologische kader voor verschillende kleinere locaties waar nog een verouderd bestemmingsplan voor geldt, de zogenaamde witte vlekken, in de kernen De Steeg, Dieren, Rheden, Velp en het landelijk gebied;

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

dat het ontwerpbestemmingsplan 'Velp, witte vlekken', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVelp-ON01, met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 7 maart 2013 gedurende 6 weken voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan 8 zienswijzen naar voren zijn gebracht door eigenaren en bewoners van gronden van (in de nabijheid van) onderhavig plangebied;

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

dat in bijlage II bij dit besluit de Nota van wijzigingen is opgenomen, waarin de wijzigingen van het plan zijn verwoord naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen en naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat geen kostenverhaal nodig is;

dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing, met bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPVelp-VA01;

b e s l u i t :

- a in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals verwoord in de Zienswijzennota zoals opgenomen in bijlage I bij dit raadsbesluit en al dan niet tegemoet te komen aan de zienswijzen zoals opgenomen in de Zienswijzennota;
- b in te stemmen met de Nota van wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II bij dit besluit en het bestemmingsplan hierop aan te passen, inclusief de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zoals in bijlage II zijn aangegeven;

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 3
RU

- c aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing, met bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPVelp-VA01;
- d met inachtneming van het hiervoor gestelde langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp, witte vlekken', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVelp-VA01;
- e geen exploitatieplan vast te stellen;
- f aan Gedeputeerde Staten van Gelderland en de betreffende rijksdiensten te verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

De Steeg, 19 juni 2013

De raad voornoemd,



voorzitter.



griffier.



Raadsvoorstel

Portefeuillehouder
R.C. König

Begrotingsprogramma
4 Ruimtelijke Ontwikkeling

b en w-vergadering
21 mei 2013

agendapunt
8

bijlage(n) ter inzage
Ontwerpraadsbesluit met
bijlagen, vast te stellen bp,
zienswijzen, ontwerp-
bestemmingsplan

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

informatieavond
11 juni 2013

agendapunt

raadsvergadering
18 juni 2013

agendapunt

onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Velp, witte vlekken.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp, witte vlekken;
- vaststellen Nota van wijzigingen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp, witte vlekken;
- gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Velp, witte vlekken conform bijgevoegd ontwerp-raadsbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in 2008, worden gemeenten gedwongen strikter beleid te voeren voor het actueel houden van bestemmingsplannen. Volgens de wet mag een bestemmingsplan niet ouder zijn dan tien jaar. Gemeenten hebben tot 1 juli 2013 de tijd om aan deze voorwaarde te voldoen. In Rheden zijn inmiddels tien actuele grote bestemmingsplannen voor de bebouwde kom en een bestemmingsplan voor het landelijk gebied in werking. Er zijn echter nog twee grotere gebieden waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan is opgesteld. Dat zijn de gebieden Kanaalzone te Dieren/Spankeren en Traverse te Dieren. Hiervoor worden separate bestemmingsplannen opgesteld en in procedure gebracht.

Daarnaast zijn er verschillende kleinere locaties waarvoor nog een verouderd bestemmingsplan geldt. Het gaat hierbij om locaties die geen onderdeel uitmaken van het omringende actualisatie bestemmingsplan dat al in werking is. Dit zijn locaties waarvoor tijdens de actualisatie bewust voor is gekozen om deze geen onderdeel uit te laten maken van het nieuwe bestemmingsplan. Een zogenaamde 'witte vlek' werd bijvoorbeeld niet opgenomen in het bestemmingsplan omdat bij de opstelling van het bestemmingsplan bekend was dat op onderhavige locatie een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling was gepland. Deze nieuwbouwplannen waren echter nog onvoldoende uitgewerkt om ze op te nemen in het actualisatieplan.

Voorts zijn er enkele locaties die uit het betreffende actualisatieplan moesten worden gehaald. Dit naar aanleiding van een besluit van de gemeenteraad, Gedeputeerde Staten of na een uitspraak van de Raad van State.

Op 20 september 2012 heeft de raad besloten om in te stemmen met de memo *Actualiseren oude bestemmingsplannen in de gemeente Rheden* en daarmee in te stemmen met de wijze van bestemmen die per locatie wordt aangegeven. De locaties zijn in een bijlage bij dat raadsbesluit beschreven.

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

Wet ruimtelijke ordening en vigerende bestemmingsplannen.

4 Wat willen wij bereiken?

Met het in procedure brengen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd straks te kunnen beschikken over een actueel bestemmingsplan. Aldus wordt voldaan aan de actualisatieverplichting vanuit de Wro.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

In de bijlage 'Alle locaties in beeld' is voor alle locaties aangegeven wat de aanpak is en in welk bestemmingsplan de locatie wordt opgenomen. Voor de locaties zijn zes bestemmingsplannen opgesteld waar meestal meerdere locaties onderdeel van uitmaken (zogenaamde veegplannen). Deze locaties zijn tegelijk in procedure gegaan. In de bijlage 'beschrijving locaties' is voor alle locaties aangegeven wat de aanleiding is geweest om de locatie op te nemen in een wittevlekkenplan.

De locaties zijn opgenomen in de volgende ontwerpbestemmingsplannen:

- ontwerpbestemmingsplan De Steeg, witte vlekken;
- ontwerpbestemmingsplan Dieren, witte vlekken;
- ontwerpbestemmingsplan Rheden, witte vlekken;
- ontwerpbestemmingsplan Velp, witte vlekken;
- ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, witte vlekken;
- ontwerpbestemmingsplan Landelijk gebied, locatie Beekhuizenseweg Velp.

Volgens artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening treedt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan in overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen, provincie en rijksdiensten welke belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. De bestemmingsplannen nemen de bestaande planologische regelingen over. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn derhalve geen belangen in het geding van de verschillende overlegpartners. Met de verschillende overlegpartners heeft derhalve geen separaat vooroverleg plaatsgevonden. Wel is in overleg met de waterschappen Vallei en Veluwe en Rijn en IJssel de waterparagraaf in de toelichting van de bestemmingsplannen beperkt tot een verwijzing naar de uitgebreide waterparagrafen in de recent vastgestelde grote actualisatie bestemmingsplannen. Verder zijn de overlegpartners afzonderlijk op de hoogte gebracht van de tervisielegging van de bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid geweest voor eenieder om zijn/haar zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen. De binnengekomen zienswijzen zijn beoordeeld en -indien van toepassing- verwerkt in het bestemmingsplan. Hierop wordt in onderdeel 8 van dit voorstel nader ingegaan.

6 Wat gaat het kosten?

De actualisatie wordt uitgevoerd binnen de bestaande capaciteit en binnen budgetten die voor bestemmingsplannen aanwezig zijn voor de overige kosten.

7 Wat zijn de risico's?

Altijd bestaat het risico dat degene die een zienswijze heeft ingebracht in beroep gaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan altijd een verzoek tot het vergoeden van planschade worden ingediend. Het bestemmingsplan heeft zowel een conserverend als een actualiserend karakter en er is gezocht naar een goede balans tussen actuele kaders en inzichten enerzijds en bestaande rechten en verwachtingen anderzijds. Eventuele planschade kan evenwel nooit worden uigesloten.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen naar voren gebracht. Zij liggen voor u bij de stukken ter inzage. Behalve deze 8 zienswijzen is er 1 zienswijze ingediend, welke naderhand is ingetrokken (Hurenkamp architecten & adviseurs, namens Atelier Velp).

In de Nota van zienswijzen, bijlage bij het ontwerpraadsbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

De exacte aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn weergegeven in de Nota van wijzigingen welke eveneens is bijgevoegd als bijlage bij het ontwerpraadsbesluit.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wro. De indieners van een zienswijze ontvangen rechtstreeks bericht.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 21 mei 2013

Burgemeester en wethouders van Rheden,

P.M. van Wingerden-Boers,
burgemeester.

J.W. Kettelerij,
secretaris.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
1	Gorssel (10 april 2013, ingekomen 11 april 2013 /nr. I.13.03705) Locatie 1 a. Namens de eigenaren van het pand De Nieuwe Beukenhof (Rozendaalselaan 32) wordt zienswijzen ingediend wegens het ontbreken van de locatie Rozendaalselaan 34 in het onderhavige bestemmingsplan. Voor Rozendaalselaan 34 heeft de raad van de gemeente Rheden op 1 juni 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. Op 25 mei 2011 heeft de Raad van State een deel van dit besluit vernietigd, waaronder de bepaling dat 'binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 6 meter met dien verstande dat voor erf- en perceelsafscheidingen de hoogte maximaal 2,5 meter bedraagt'. Achter de voorgevelrooilijn zijn hierdoor nu erf- en perceelsafscheidingen toegestaan met een hoogte van maximaal 2 m. Voor het naastgelegen perceel aan Rozendaalselaan 32 wordt geregeld dat de bouwhoogte voor erf- en perceelsafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 m. Dit wordt als rechtsongelijkheid gezien. Verzocht wordt om de locatie Rozendaalselaan 34 toe te voegen aan het ontwerp bestemmingsplan en voor dat perceel dezelfde regels te stellen voor de erf- en perceelsafscheidingen als voor de locatie Rozendaalselaan 32.	a. Ongeacht wat een bestemmingsplan bepaald, is volgens het Besluit omgevingsrecht (BOR), Bijlage II, hoofdstuk II, artikel 2 lid 12 geen omgevingsvergunning vereist voor een erf- of perceelsafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: 1) Niet hoger dan 1 m, of 2) Niet hoger dan 2 m, en 1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelsafscheiding in functionele relatie staat, 2. achter de voorgevelrooilijn, en 3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Dat betekent dat voor zowel het pand Rozendaalselaan 32 als voor Rozendaalselaan 34 erf- of perceelsafscheidingen zijn toegestaan van maximaal 1 m voor zover de gronden zijn gelegen vóór de voorgevelrooilijn en maximaal 2 m voor zover de gronden zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn (met inachtneming van de bepalingen in het BOR zoals hierboven beschreven). Er is dus geen sprake van rechtsongelijkheid.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		In het bestemmingsplan "Velp-Noord, locatie Rozendaalselaan" welke is opgesteld ten behoeve van Rozendaalselaan 34 is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de aanduiding 'zone bijgebouwen' vernietigd. Om dit wit gat te repareren en aangezien de gronden aansluiten op de locatie Rozendaalselaan 32 wordt de locatie Rozendaalselaan 34 meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan, waarbij voor wat betreft de zone bijgebouwen wordt aangesloten op de uitspraak van de Raad van State. Op deze gronden worden geen gebouwen toegestaan.
	b. De op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte van 12 m voor het deel van het gebouw gelegen aan de Rozendaalselaan is niet correct. Conform de bouwvergunning BVB/20050407, afgegeven op 17 november 2005 bedraagt de maximale bouwhoogte in dit vlak 13,204 m (tekening B-21). c. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen. Een deel van het perceel heeft een erfafscheiding in de vorm van een muur van maximaal 3,10 m. Op bijgevoegde tekening is aangegeven waar de muur staat. De muur staat er al voor de nieuwbouw op het perceel.	b. Het lage gedeelte van het gebouw kent een hoogte van 11,95 m. De (toegang tot de) liftschacht betreft een ondergeschikt bouwonderdeel, welke niet meetelt met de maximale bouwhoogte. Dit bouwdeel heeft, inclusief dakrand, een hoogte van 13,204 m. De bouwhoogte is derhalve correct in het bestemmingsplan opgenomen. c. Volgens het vigererend bestemmingsplan Overbeek, vastgesteld 26 juni 1984 zijn geen erfafscheidingen toegestaan met een dergelijke hoogte. Op de tekening die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd zijn vier delen van een muur aangegeven welke een hoogte van 3,10 m zouden hebben. Slechts één deel heeft een dergelijke hoogte, namelijk de muur die evenwijdig loopt aan de achterzijde van het pand Wilhelminastraat 33. Deze muur valt onder de regeling van het overgangsrecht ex artikel 15 van de regels.

13.40

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 3
RU
3

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

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

Aan de zienswijze wordt voor wat betreft het laatste onderdeel van sub a. tegemoet gekomen. Voor het overige wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

2  **Giesbeek** (20 maart 2013, ingekomen 21 maart 2013 /nr. I13.03002 en I13.033354)

Locatie 2

2a Het nieuwe bestemmingsplan sluit niet helemaal aan bij de mogelijkheden uit het bestaande bestemmingsplan. Gevraagd wordt om tevens reparatie van auto's op te nemen.

In het onderhavige ontwerp bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor 'Bedrijf', waarbij de gronden zijn aangeduid voor 'bedrijf tot en met categorie 2'. De betreffende locatie is tevens aangeduid voor 'bedrijfswoning', 'detailhandel volumineus' en 'verkoop van motorbrandstoffen zonder LPG'. In de regels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in categorie 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten. In bijlage 1 zijn onder SBI code 501, 502, 504 'Autoreparatie- en

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
2b	Gevraagd wordt om de bouwmogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan in tact te laten. Op korte termijn wordt de locatie herontwikkeld.	servicebedrijven' toegestaan, welke opgenomen zijn in categorie 2. Hiermee is reparatie van auto's reeds opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. In het vigerend bestemmingsplan is voor het noordelijk gelegen gebouw een maximale goothoogte van 6 m opgenomen. Voor het zuidelijk gelegen gebouw is een maximale goothoogte van 4 m opgenomen. Er is geen maximale bebouwingshoogte opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is voor het noordelijk gelegen gebouw een maximale bouwhoogte van 10 m opgenomen. Voor het zuidelijk gelegen gebouw is een maximale bouwhoogte opgenomen van 4 m. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. Om beter aan de sluiten bij het vigerend bestemmingsplan wordt voor het noordelijk gelegen gebouw een maximale goothoogte van 6 m opgenomen. Voor het zuidelijke gebouw wordt een maximale goothoogte van 4 m opgenomen. De maximale bouwhoogtes komen voor deze locatie te vervallen.
2c	Gevraagd wordt om op de verdiepingen conform het vigerend bestemmingsplan wonen toe te staan.	In het vigerend bestemmingsplan Overbeek is in artikel 15 lid 6 het volgende opgenomen: <i>in afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel mogen <u>binnen het ingevolge dit lid op de kaart aangegeven gebied</u> boven op de garagebebouwing, die ter plaatse maximaal 1 bouwlaag mag hebben meergezinshuizen worden opgericht in maximaal 2 bouwlagen met een bebouwingshoogte van maximaal 10 m.</i>

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
2d	Gevraagd wordt om mee te werken aan een initiatief voor ontwikkeling van de locatie met woningbouw en dienstverlening. Het beoogde initiatief past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.	Op de plankaart is voor bepaalde locaties met verticale strepen een 'aanduiding zoals bedoeld in artikel 15-6' opgenomen. Voor de onderhavige locatie is een dergelijke aanduiding niet opgenomen. Het betreffende gebied is dan ook geen 'binnen het ingevolge dit lid op de kaart aangegeven gebied'. Ter plaatse is dan ook geen woningbouw toegestaan. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
3	 (ingekomen 11 april 2013 /nr. I13.03723) Locatie 5	
3a	In het ontwerp bestemmingsplan wordt het gehele terrein hoek Kerkallee en IJsselstraat, waar nu Record is gevestigd bestemd voor industrie in categorie 2. Gevraagd wordt of dit met zich meebrengt dat de bestemming wonen mogelijk is zonder planwijziging. Wanneer dan niet het geval is, is dat ongewenst.	In het bestemmingsplan "Velp, witte vlekken" worden locaties meegenomen waar nog een oud bestemmingsplan voor geldt. Indien er na 1 juli 2013 een bestemmingsplan van kracht is dat ouder is dan 10 jaar, kan de gemeente geen leges meer heffen. Vandaar dat de locatie Kerkallee/IJsselstraat is meegenomen. De gronden hebben een conserverende bestemming (bedrijven). Dat sluit niet uit dat er op termijn wellicht andere

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
		ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld in de vorm van woningbouw. Hiervoor dient te zijner tijd een apart bestemmingsplan voor opgesteld te worden en in procedure te worden gebracht. Het is niet mogelijk om nu een bestemming voor bedrijven zomaar om te zetten in een woonbestemming. Dit moet goed onderbouwd worden en er dienen de nodige onderzoeken plaats te vinden, zoals bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en archeologisch onderzoek. Dergelijke onderzoeken dient de initiatiefnemer uit te laten voeren. Op dit proces op te starten dient de initiatiefnemer eerst een verzoek bij de gemeente in te dienen om de gronden te wijzigen. Gezien het bovenstaande zijn de gronden in het onderhavige bestemmingsplan correct bestemd. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
3b	Ook de kadastrale percelen 2624, 2625 en 2344 worden aangemerkt als industrie categorie 2, waarbij het mogelijk is dat Record deze percelen bij de huidige inrichting zou kunnen betrekken. In het huidige plan hebben deze percelen de functie bedrijf met de indicatie 'opslag'. Perceel 2624 is bovendien slechts ten dele bebouwd. Gevreesd wordt dat het nieuwe bestemmingsplan een impuls kan bieden aan bedrijven om het gehele gebied te ontwikkelen tot een groot nieuw bedrijfscomplex, waar nu sprake is van een aflopend industrieel gebruik. Intensivering van het gebruik betekent ook intensivering van overlast. Dat is van belang aangezien er een ontsluiting met recht van overpad over het perceel Karkallee 29	Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Grintakkers 1985 is destijds door Gedeputeerde Staten van de provincie goedkeuring onthouden aan de betreffende percelen. Hierdoor is het bestemmingsplan Grintakkers 1985 niet van toepassing op deze percelen, maar wel de bouwverordening van de gemeente. Door het onderhavige nieuwe bestemmingsplan wordt aangegeven dat de gronden gebruikt mogen worden voor categorie 2 bedrijven en voor de zwaardere bedrijfsactiviteiten van Record. Nu deze percelen niet door Record in gebruik zijn, komen de aanduidingen 'specifiek vorm van bedrijf – constructiewerkplaats in gesloten gebouw met een productieoppervlakte > 200 m²' en de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf – smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke met een productieoppervlakte > 200 m²' voor de percelen kadastraal bekend

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	loopt.	gemeente Velp, sectie G, nummers 2624, 2625 en 2344 te vervallen. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De verbeelding wordt aangepast door op deze gronden uitsluitend bedrijven in categorie 2 toe te staan en de aanduidingen 'sb-cw' en 'sb-sm' te laten vervallen.
3c	In het voorgestelde plan wordt de maximale goothoogte van 4 m vervangen door een maximale hoogte van 6 m. Dit kan verregaande gevolgen hebben voor het (zon)licht in de tuin aangezien op de perceelgrens tot een hoogte van 6 m gebouwd kan gaan worden. Wenselijk is om de bestaande goothoogte van 4 m om te zetten in een maximale nokhoogte van 4 m voor de percelen 2624 en 2625 en 2344	Op de plankaart van het bestemmingsplan Grintakkers 1985 is voor de betreffende gronden een maximale goothoogte opgenomen van 4 m. Zoals onder sub b is aangegeven, is destijds aan het bestemmingsplan voor te betreffende gronden goedkeuring onthouden. Ter plaatse geldt de bouwverordening van de gemeente Rheden. Aangezien bebouwing mogelijk is tot op de perceelgrens, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een geleidelijke overgang tussen wonen en bedrijven gewenst. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De verbeelding wordt aangepast. Voor de betreffende percelen wordt een maximale goothoogte van 4 m en een maximale hoogte van 6 m opgenomen.
4	Velp (15 april 2013, ingekomen 16 april 2013 /nr. I13.03934) Locatie 5	
4	De eigenaar van het perceel Kerkallee 19-21/IJsselstraat 4-14 wil samen met de partner Hazelegger Vastgoed Management de gronden herontwikkelen voor woningbouw. Het bedrijfsterrein past niet in de woonomgeving. Momenteel wordt de laatste hand	Zoals bekend staan we niet onwelwillend tegenover een transformatie van het bedrijventerrein naar een woongebied. Hiervoor dient de gebruikelijke planologische procedure gevoerd te worden. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid brengt met zich mee dat voorafgaand hieraan in

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	gelegd aan een woningbouwplan dat in samenspraak met de gemeente wordt voorgelegd aan de raad. In een bestemmingsplan dient de raad de planologisch gewenste situatie aan het eind van de planperiode (10 jaar) vast te leggen. Een bestemming voor woningbouw lijkt de meest gewenste. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De voorgestane transformatie naar woningbouw wordt daarmee onmogelijk gemaakt. Daarnaast wordt daarmee niet de planologisch gewenste situatie vastgelegd. Mogelijk is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen omdat op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan het bouwplan nog niet volledig was uitgekristaliseerd. Omdat nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over het definitieve bouwplan kan reclamant er mee instemmen dat er nog geen eindbestemming 'Wonen' wordt toegekend. Gevraagd wordt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de gronden te kunnen wijzigen naar 'Wonen', waarbij 30 tot 35 vrije sector woningen worden toegelaten onder de voorwaarde dat deze optimaal worden ingepast in de stedenbouwkundige situatie. Hierdoor kan de verdere planontwikkeling na vaststelling met voortvarendheid ter hand worden genomen.	hoofdlijnen de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid aangetoond dient te worden. Hiervoor dienen onderzoeken op hoofdlijnen uitgevoerd te worden. Uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan is dat er conserverend wordt bestemd en dat er dus geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Daarnaast is het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid geen onderdeel geweest van het ontwerp bestemmingsplan en zijn omwonenden daarmee niet in de gelegenheid gesteld om hiertegen zienswijzen in te dienen. Gezien bovenstaande punten is een aparte bestemmingsplanprocedure voor de gewenste ontwikkeling de geëigende weg. De locatie is meegenomen met het onderhavige bestemmingsplan aangezien er voor de gronden geen actueel bestemmingsplan (jonger dan 10 jaar) voor geldt. Het is niet zo dat de voorgestane transformatie naar wonen onmogelijk wordt gemaakt. Hiervoor kan te zijner tijd een aparte bestemmingsplanprocedure voor worden opgestart. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
5	Velp (17 april 2013, ingekomen 17 april 2013 /nr. I13.04049 en aanvulling d.d. 23 april 2013, ingekomen 24 april 2013, nr	

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
04204)	Locatie 8	
5a	De zienswijze heeft betrekking op locatie 8. Men had het op prijs gesteld als vóór de tervisielegging in overleg tot een gezamenlijke visie voor de locatie was gekomen. Het aanwezige verzorgings- en verpleeghuis (Lorentzhuis) wordt gerenoveerd. Vanwege het gewijzigde rijksbeleid met betrekking tot zorg oriënteert Innoforte zich op de ontstane situatie. Innoforte zal zich voor haar intramurale zorg richten op cliënten met een verpleegbehoefte (ZZP 5-10), door Innoforte 'beschermd wonen' genoemd. Voor ouderen met een lagere zorgindicatie wil Innoforte mogelijkheden bieden door verhuur van zelfstandige woningen aan ouderen, waarbij de service en zorg kan worden ingekocht. Dit wordt door Innoforte 'beschut wonen' genoemd.	Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, welke geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt. Het komen tot een gezamenlijke visie voor ontwikkeling van de locatie is een prima initiatief, echter had dit nooit vertaald kunnen worden in het onderhavige bestemmingsplan aangezien er voor gekozen is om conserverend te bestemmen. Voor eventuele ontwikkeling van de locatie bestaat de mogelijkheid om een aparte planologische procedure te voeren. Daarnaast dient bij het opnemen van een nieuwe ontwikkeling aangetoond te worden dat de bestemming in principe uitvoerbaar is. Er is onderzoek nodig. Dat is voor deze locatie niet voorhanden. Tot slot heeft een dergelijke wijziging van het plan niet als ontwerp ter inzage gelegen, waardoor belanghebbenden geen mogelijkheid hebben gehad om zienswijzen in te dienen. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
5b	Voor Innoforte is het van essentieel belang dat de bestemming zowel ziet op wonen (sec) als op wonen met de toevoeging van zorg.	Op de betreffende gronden is inderdaad zowel regulier wonen toegestaan als wonen waarbij aan bewoners professionele zorg wordt verleend. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
5c	Op de locatie staan, buiten het zorgcomplex, geen 'bestaande' woningen meer (de aanleunwoningen zijn inmiddels gesloopt). Locatie 8 mag daarmee niet gebruikt worden voor woningen die	In de regels is in artikel 10 lid 1 bepaald dat de gronden bestemd zijn voor het bestaande aantal woningen, of voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen voor het aantal woningen zoals

**BIJLAGE I** behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	blijkens hun indeling en inrichting bedoeld zijn voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (wonen zonder zorg).	aangegeven. Op de plaats waar de aanleunwoningen hebben gestaan is een maximum aantal woningen opgenomen, zijnde 9, 7, 7, en 7 woningen. In de legenda van de verbeelding is de verklaring van de aanduiding abusievelijk weggevallen. Dit wordt hersteld. De gronden mogen overigens zowel voor reguliere woningen als voor zorgwoningen worden gebruikt. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de legenda van de verbeelding aan te passen.
5d	De omschreven woonvorm van het zelfstandig wonen moet mogelijkheden bieden voor sociale / semi sociale huur binnen de kaders van de huurtoeslag.	Zoals hierboven is beschreven is sec wonen toegestaan als ook zorgwoningen. Of dat plaats vindt in de vorm van huur (al dan niet binnen de kaders van de huurtoeslag) of koop is voor een bestemmingsplan niet relevant.
5e	Het zorgconcept van Innoforte voorziet er in om cliënten, hun familie alsmede buurtgenoten de mogelijkheid te bieden om elkaar te ontmoeten. De mogelijkheid dient te bestaan om aanvullend op de bestemming wonen en zorg, tevens maatschappelijke en commerciële functies planologisch toe te staan die bijdragen aan de primaire levensvoorziening, niet zijnde retail (gedacht wordt aan bijvoorbeeld een huisartsenpost, prikpost, fysio, apotheek, kapper enz). Gevraagd wordt om dit in de regels op te nemen.	<i>Dergelijke maatschappelijke en commerciële functies vinden nu beperkt plaats binnen de bestemming. In andere bestemmingsplannen in de gemeente worden deze functies bij verzorgingshuizen eveneens beperkt toegestaan. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de verbeelding en de regels aan te passen. De regeling is vergelijkbaar met hetgeen in de actualisatiebestemmingsplannen is opgenomen.</i>
5f	Gevraagd wordt om de maximale hoogte van het bouwvlak waar het Lorentzhuis is gesitueerd te verhogen van 15 naar 20 meter,	De maximale bouwhoogte van het Lorentzhuis sluit aan op het vigerend bestemmingsplan. De bouwhoogte betreft, evenals het aantal bouwlagen,

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	aangezien 5 bouwlagen volgens het Bouwbesluit meer vragen dan de nu aangegeven 15 meter. Verder wordt gevraagd om de balkons welke nu worden gerealiseerd op de kop van de zuidgevel, in het bouwvlak van het Lorentzhuis worden opgenomen.	een maximum. Het is geen verplichting om deze maat of het aantal bouwlagen te bouwen. Er bestaat dan ook geen reden om vanwege een wijziging in het Bouwbesluit de maximale bouwhoogte van 15 naar 20 m te verhogen. Voor zover balkons buiten het huidige bouwvlak vallen, is dit eveneens mogelijk binnen het bouwvlak van het onderhavige bestemmingsplan. Artikel 2 (Wijze van meten) wordt hier op aangepast. Het bouwvlak hoeft niet aangepast te worden. Aan laatstgenoemde zienswijze wordt tegemoet gekomen door de wijze van meten met een bepaling aan te vullen.
5g	Naast het reeds getekende bouwvlak voor het Lorentzhuis is een tweede aaneengesloten bouwvlak wenselijk met een voetprint van circa 70 x 90 meter met de volgende ruimtelijke mogelijkheden: • 5 bouwlagen (4 bouwlagen en een plint), maximale bouwhoogte 20 m., waarbij in de plint functies kunnen worden toegevoegd die bijdragen aan de primaire levensvoorziening met tevens ontmoeten en mogelijkheden voor restauratieve invulling; • de locatie dient de mogelijkheid te bieden voor 1000 m2 plintvoorziening en 9.000 m2 met de bestemming wonen en zorg (maximaal bebouwingspercentage 80%); • voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein; • koppeling tussen beide bouwvlakken op de begane grond	Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Een dergelijke grootschalige wijziging dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Een dergelijk initiatief dient stedenbouwkundig beoordeeld te worden en indien het college van burgemeester en wethouders in principe medewerking willen verlenen dienen er de nodige onderzoeken plaats te vinden. Belanghebbenden dienen in de gelegenheid gesteld te worden om tegen een dergelijke wijziging zienswijzen in te dienen. Een dergelijke wijziging kan dan ook niet bij de vaststelling meegenomen worden. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	en/of 1^e verdieping. Het bovenstaande is op een kaart uitgewerkt. Verzocht wordt om het bestemmingsplan hierop aan te passen.	
5h	Een bestaand stookhuis en traforuimte is bestemd als 'Bedrijf', met als aanduiding 'nutsvoorziening'. Het is niet duidelijk of de in het ontwerp bestemmingsplan genoemde bestemming en aanduiding aansluit bij de huidige gebruik c.q. feitelijke situatie. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan hierop eventueel aan te passen.	De nutsvoorziening is apart aangeduid en bestemd. Het sluit beter aan bij de systematiek van de Rhedense bestemmingsplannen om dit op te nemen in de woonbestemming. De verbeelding wordt aangepast, waardoor de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in 'Wonen'. Verder worden de regels van de bestemming 'Wonen' aangepast door hierin 'nutsvoorzieningen' op te nemen. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.
5i	In een aanvulling op de zienswijzen wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen in de zorgsector.	De geschetste ontwikkeling wordt voor kennisgeving aangenomen, doch leidt niet tot een ander inzicht zoals hierboven is aangegeven.
5j	Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 juni 2010 (LJN: BN0443, r.o. 2.5.1 en 2.5.2) waaruit wordt afgeleid dat de raad in beginsel bij een plan dat conserverend van aard is, bij de vaststelling van de bestemmingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden als beleidsuitgangspunt zoveel mogelijk aansluiting dient te zoeken bij het bestaande gebruik zoals dat vergund is of naar verwachting vergund zal worden. Hieruit wordt door reclamant de conclusie getrokken dat de raad verplicht is om zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van Innoforte als eigenaar van de locaties 8 en 20.	Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaand gebruik zoals dat vergund is of naar verwachting vergund zal worden. De ontwikkeling die Innoforte wenst, staat nog in een pril stadium. Er ligt nog geen principeverzoek bij de gemeente. De gewenste ontwikkeling zal eerst getoetst dienen te worden en er dienen de nodige onderzoeken voor uitgevoerd te worden. Vervolgens dient een en ander vertaald te worden in een planologisch ontwerp besluit, wat in procedure dient te worden gebracht en wat kan leiden tot een definitief planologisch besluit. Daarna kan pas vergund worden. In die laatste fase kan dus pas gesteld worden of een ontwikkeling naar verwachting vergund zal worden. Dat is op dit moment niet te zeggen. Er is dus voor wat betreft de gewenste ontwikkeling van

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	Deze verplichting vloeit ook voort uit artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht op grond waarvan de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan verplicht is de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af te wegen. Bij het ontwerp bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de belangen van Innoforte. Gerealiseerd wordt dat het bestemmingsplan vóór 1 juli vastgesteld dient te worden om de mogelijkheid om leges te heffen zeker te stellen. Gevraagd wordt om verder te denken naar de ruimtelijk gewenste invulling van locaties 8 en 20.	Innoforte op dit moment geen sprake van een situatie die naar verwachting vergund zal worden. Opgemerkt wordt nog dat in de genoemde uitspraak door de Afdeling slechts gesteld wordt dat <i>'het niet onredelijk is dat de raad bij de vaststelling van de bestemmingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden als beleidsuitgangspunten zoveel mogelijk heeft aangesloten bij het bestaande gebruik zoals dat is vergund of naar verwachting vergund zal worden'</i>. Dat is wat anders dan hetgeen Innoforte stelt dat dit een verplichting zou zijn. Het is juist dat de raad de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen dient af te wegen. Afwegen wil niet zeggen dat aan alle verzoeken tegemoet dient te worden gekomen. Er is in bovenstaande punten een afweging gemaakt en die leidt er toe dat op dit moment de gewenste ontwikkeling van Innoforte niet vertaald kan worden in het onderhavige bestemmingsplan. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
6	 Amsterdam (15 april 2013, ingekomen 16 april 2013 /nr. I13.03908 en 15 april 2013, ingekomen 15 april 2013 / nr. I13.03932 (fax)) Locatie 10	
6a	Voor locatie 10 (Velperbroek) zijn de planregels en de verbeelding, waaronder de bestemmingsvlakken en de bouwhoogte te beperkend van aard. Er is	Het vigerend bestemmingsplan "Velperbroek" laat op het noordelijk deel (op de gronden die in het ontwerp bestemmingsplan zijn aangeduid als maatschappelijk) dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	bouwvergunning/vrijstelling gekregen voor het oprichten van winkelcentrum Velperbroek (commerciële ruimte, parkeergarage en 106 appartementen). In het gehele winkelcentrum is daarbij het gebruik als detailhandel toegestaan. Verzocht wordt om de bestemming Gemengd-1 zo aan te passen dat detailhandel kan plaatsvinden op het gehele perceel en niet alleen bij de aanduiding 'horeca'. Daar komt bij dat er in deze tijden moeite bestaat om het winkelcentrum te verhuren en dat men daarbij geen beperkingen omtrent de positionering van de detailhandel en horeca kan gebruiken. Gevraagd wordt om de bestaande situatie te legaliseren door middel van het expliciet toestaan van detailhandel binnen de bestemming Gemengd 1 onafhankelijk van de specifieke aanduiding.	voorzieningen toe. Detailhandel is niet toegestaan. Op 18 november 2008 is vrijstelling verleend voor het oprichten van winkelcentrum Velperbroek. In het vrijstellingsbesluit is aangegeven 'dat het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Velperbroek omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de bouwhoogte niet in overeenstemming is met de in de voorschriften genoemde maximale toegestane bouwhoogte'. Er is derhalve uitsluitend vrijstelling verleend van bouwvoorschriften en geen vrijstelling verleend voor een ruimer of ander gebruik van gronden en opstallen. Voor het noordelijk deel is derhalve geen detailhandel toegestaan. Het feit dat het winkelcentrum in deze tijden moeilijk te verhuren is, vormt geen reden voor verruiming van toegestane functies. Verder wordt gevraagd om de bestaande situatie te legaliseren. Ons is geen illegaal gebruik van detailhandel in het noordelijk deel bekend. Er is dan ook geen sprake van legalisering van een bestaande situatie. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
6b	De specifieke aanduiding 'maatschappelijke doeleinden' dient de gebieden aan te geven waar, in aanvulling op detailhandel, ook die functie is toegestaan. Dit sluit ook aan bij de omschrijving van de bestemming 'Gemengd-1' op pagina 37 van de toelichting. Hier staat aangegeven dat er een onderscheid is gemaakt in het noordelijk deel en het zuidelijk deel. In het noordelijk deel zijn tevens maatschappelijke functies toegestaan, in het zuidelijk deel is tevens horeca toegestaan.	Hetgeen in de toelichting op pagina 37 onder 'Gemengd-1' staat beschreven over toegestane functies is niet correct. De tekst van de toelichting wordt aangepast. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

13.40

Raadsvergadering
19 juni 2013

gemeente Rheden



Agendapunt 3
RU
15

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
6c	Verzocht wordt om de plankaart en de regels aan te passen zodat in het gehele gebied horeca is toegestaan. Voor zover er relevante redenen bestaan om horeca maar in een beperkt gebied toe te staan, wordt verzocht om een verbetering van de plankaart toe te passen zodat helder is voor welk deel de aanduiding geldt, waarbij een zo groot mogelijk gebied aangewezen dient te worden.	Het verruimen van toegestane functies kan gevolgen hebben voor de directe (woon)omgeving en voor verkeer en parkeren. Er kan dan ook niet zonder meer aan meegewerkt worden. Hiertoe kan een principeverzoek gedaan worden bij de gemeente. Indien de gemeente hieraan mee wil werken, kan een aparte planologische procedure gevoerd worden. Voor wat betreft de verzochte verbetering van de verbeelding wordt opgemerkt dat voor het tekenen van de verbeelding voldaan dient te worden aan een landelijke standaard (SVBP 2012). De gemeente heeft hier geen keuze in. Bij het raadplegen van het digitale plan op www.ruimtelijkeplannen.nl is goed te zien voor welk deel horeca is toegestaan. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
6d	Verzocht wordt om de bestemmingsomschrijving van punt 5.1 van de regels overeenkomstig het bovenstaande aan te passen en de plankaart te wijzigen. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd in werking treedt wordt direct schade geleden doordat zowel de verhuurbaarheid als de verkoopbaarheid van het complex afneemt als gevolg van de bestemmingsbeperkingen.	Gezien het bovenstaande wordt geen medewerking verleend aan dit verzoek. Niet is duidelijk waarom direct schade geleden wordt doordat de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van het complex afneemt als gevolg van het onderhavige bestemmingsplan. Er vindt immers geen beperking plaats in de toegestane functies met het onderhavige bestemmingsplan.

7

Westervoort (16 april 2013, ingekomen 16 april 2013 /nr. I13.0450)
Locatie 11

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
7a	Aangegeven wordt dat volgens het vigerend bestemmingsplan bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1 tot en met 3 mogelijk is. In het ontwerp bestemmingsplan wordt ter plaatse bedrijvigheid uit de milieucategorieën 1 en 2 mogelijk gemaakt. Bekend is dat de milieucategorieën uit het vigerend plan niet één op één vergelijkbaar zijn met de categorieën zoals gebruikt in het ontwerp bestemmingsplan. Het is wel zo dat bedrijvigheid uit maximaal categorie 3 uit het vigerend plan altijd breder is dan bedrijvigheid uit milieucategorie 2 uit het ontwerp bestemmingsplan. Doordat de toelaatbaarheid ter plaatse wordt beperkt worden de toekomstige mogelijkheden voor Bazo, bij omschakeling of verkoop verkleind. Op basis hiervan wordt overwogen om een planschadeclaim in te dienen.	Het bedrijf is gelegen aan de Theodorus Dobbeweg 8 en is gelegen midden in een woonomgeving. Bij categorie 3 bedrijven dient in principe een afstand tussen het bedrijf en de woningen van 50 meter (cat 3.1) en 100 meter (cat 3.2) aangehouden te worden. Dat is ter plaatse niet realiseerbaar. De gronden zijn daarom bestemd voor categorie 1 en 2 bedrijven. Daarnaast is het betreffende bedrijf specifiek bestemd doordat het is aangeduid als ' <i>specifieke vorm van bedrijf – constructiewerkplaats in gesloten gebouw met een productieoppervlakte > 200 m²</i> ' en als ' <i>specifieke vorm van bedrijf – smederij, lasinrichtingen, bankwerkerijen e/d met een productieoppervlakte > 200 m²</i> '. Het bestaande bedrijf kan daarmee worden voortgezet. Tot slot is in artikel 3.3 een regeling opgenomen om af te wijken, om de vestiging van bedrijfsactiviteiten toe te staan in een hogere categorie, voor zover het bedrijf naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met een categorie 1 of 2 bedrijf. Gezien het bovenstaande is voor de betreffende locatie een ruime bedrijfsbestemming opgenomen en wordt niet verwacht dat er sprake zal zijn van planschade. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
7b	Het is wenselijk om de bedrijfsbestemming in de toekomst te veranderen in een woonbestemming. Gevraagd wordt om bij eventuele verkoop van de gronden te mogelijkheid te hebben tot omschakeling naar wonen door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.	Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De bestaande situatie is vastgelegd. Er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarnaast dient bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid aangetoond te worden dat de bestemming in principe uitvoerbaar is, dus gewijzigd kan worden. Er is onderzoek op hoofdlijnen nodig. Dat is niet voorhanden. Tot slot heeft een dergelijke

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
8	 Velp (17 april 2013, ingekomen 17 april 2013 /nr. I13.04048)	wijzigingsbevoegdheid niet als ontwerp ter inzage gelegen, waardoor belanghebbenden geen mogelijkheid hebben gehad om zienswijzen in te dienen. Gezien het bovenstaande wordt geen wijzigingsbevoegdheid voor de onderhavige locatie opgenomen. Dat wil overigens niet zeggen dat we negatief tegenover een dergelijke ontwikkeling staan. Een eventuele separate planologische procedure is in dat geval de beste methode. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
	Locatie 20	
8a	Men had het op prijs gesteld als vóór de tervisielegging in overleg tot een gezamenlijke visie voor de locatie was gekomen. Vanwege het gewijzigde rijksbeleid met betrekking tot zorg oriënteert Innoforte zich op de ontstane situatie. Innoforte zal zich voor haar intramurale zorg richten op cliënten met een verpleegbehoefte (ZZP 5-10), door Innoforte 'beschermd wonen' genoemd. Voor ouderen met een lagere zorgindicatie wil Innoforte mogelijkheden bieden door verhuur van zelfstandige woningen aan ouderen, waarbij de service en zorg kan worden ingekocht. Dit wordt door Innoforte 'beschut wonen' genoemd.	Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, welke geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt. Het komen tot een gezamenlijke visie voor ontwikkeling van de locatie is een prima initiatief, echter had dit nooit vertaald kunnen worden in het onderhavige bestemmingsplan aangezien er voor gekozen is om conserverend te bestemmen. Voor eventuele ontwikkeling van de locatie bestaat de mogelijkheid om een aparte planologische procedure te voeren. Daarnaast dient bij het opnemen van een nieuwe ontwikkeling aangetoond te worden dat de bestemming in principe uitvoerbaar is. Er is onderzoek nodig. Dat is voor deze locatie niet voorhanden. Tot slot heeft een dergelijke wijziging van het plan niet als ontwerp ter inzage gelegen, waardoor belanghebbenden geen mogelijkheid hebben gehad om zienswijzen in te dienen. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
8b	In het kader van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden is de ruimtelijke invulling van de locatie "De Biesdel" van cruciaal belang. Voor Innoforte is het van essentieel belang dat de bestemming zowel ziet op wonen (sec) als op wonen met de toevoeging van zorg.	Op de betreffende gronden is inderdaad zowel regulier wonen toegestaan als wonen waarbij aan bewoners professionele zorg wordt verleend. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
8c	Voor de toekomstvisie is het van belang dat het zelfstandig wonen binnen het concept op termijn mogelijkheden biedt voor (ver)huur.	Zoals hierboven is beschreven is sec wonen toegestaan evenals zorgwoningen. Of dat plaats vindt in de vorm van huur (al dan niet binnen de kaders van de huurtoeslag) of koop is voor een bestemmingsplan niet relevant.
8d	Het zorgconcept van Innoforte voorziet er in om cliënten, hun familie, alsmede buurtgenoten de mogelijkheid te bieden om elkaar te ontmoeten. De mogelijkheid dient te bestaan om aanvullend op de bestemming wonen en zorg, tevens maatschappelijke en commerciële functies planologisch toe te staan die bijdragen aan de primaire levensvoorziening, niet zijnde retail (gedacht wordt aan bijvoorbeeld een huisartsenpost, prikpost, fysio, apotheek, kapper enz). Gevraagd wordt om dit in de regels op te nemen.	<i>Dergelijke maatschappelijke en commerciële functies vinden nu beperkt plaats binnen de bestemming. In andere bestemmingsplannen in de gemeente worden deze functies bij verzorgingshuizen eveneens beperkt toegestaan. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de verbeelding en de regels aan te passen. De regeling is vergelijkbaar met hetgeen in de actualisatiebestemmingsplannen is opgenomen.</i>
8e	Gevraagd wordt om de maximale hoogte van het bouwvlak waar het woonzorgcentrum De Biesdel is gesitueerd te verhogen van 15 naar 20 meter, aangezien 5 bouwlagen volgens het	De maximale bouwhoogte van het woonzorgcentrum De Biesdel sluit aan op het vigerend bestemmingsplan. De bouwhoogte betreft, evenals het aantal bouwlagen, een maximum. Het is geen verplichting om deze maat of het

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	Bouwbesluit meer vragen dan de nu aangegeven 15 meter. Verder wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig een bij de zienswijze gevoegde kaart waarop de hiervoor genoemde hoogte is aangegeven, evenals een ruimer bouwvlak.	aantal bouwlagen te bouwen. Er bestaat dan ook geen reden om vanwege een wijziging in het Bouwbesluit de maximale bouwhoogte van 15 naar 20 m te verhogen. Het verruimen van het bouwvlak betreft een verruiming van het vigerend bestemmingsplan. Het oprekken van de bouwgrenzen richting de aangrenzende wegen kan gevolgen hebben voor het geluid op de gevel vanwege wegverkeerslawaai. Dit zou nader onderbouwd dienen te worden. Ook andere aspecten, waaronder stedenbouw, zouden in dat kader gemotiveerd dienen te worden. Er is voor gekozen om aan te sluiten bij het vigerend bestemmingsplan en conserverend te bestemmen. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.
8f	In een aanvulling op de zienswijzen wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen in de zorgsector.	De geschetste ontwikkeling wordt voor kennisgeving aangenomen, doch leidt niet tot een ander inzicht zoals hierboven is aangegeven.
8g	Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 juni 2010 (LJN: BN0443, r.o. 2.5.1 en 2.5.2) waaruit wordt afgeleid dat de raad in beginsel bij een plan dat conserverend van aard is, bij de vaststelling van de bestemmingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden als beleidsuitgangspunt zoveel mogelijk aansluiting dient te zoeken bij het bestaande gebruik zoals dat vergund is of naar verwachting vergund zal worden. Hieruit wordt door reclamant de conclusie getrokken dat de raad verplicht is om zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van Innoforte als eigenaar van de locaties 8 en 20.	Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij bestaand gebruik zoals dat vergund is of naar verwachting vergund zal worden. De ontwikkeling die Innoforte wenst, staat nog in een pril stadium. Er ligt nog geen principeverzoek bij de gemeente. De gewenste ontwikkeling zal eerst getoetst dienen te worden en er dienen de nodige onderzoeken voor uitgevoerd te worden. Vervolgens dient een en ander vertaald te worden in een planologisch ontwerp besluit, wat in procedure dient te worden gebracht en wat kan leiden tot een definitief planologisch besluit. Daarna kan pas vergund worden. In die laatste fase kan dus pas gesteld worden of een ontwikkeling naar verwachting vergund zal worden. Dat is op dit moment niet te zeggen. Er is dus voor wat betreft de gewenste ontwikkeling van

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken

Nr.	Korte inhoud zienswijze	Overwegingen gemeenteraad
	Deze verplichting vloeit ook voort uit artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht op grond waarvan de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan verplicht is de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af te wegen. Bij het ontwerp bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de belangen van Innoforte. Gerealiseerd wordt dat het bestemmingsplan vóór 1 juli vastgesteld dient te worden om de mogelijkheid om leges te heffen zeker te stellen. Gevraagd wordt om verder te denken naar de ruimtelijk gewenste invulling van locaties 8 en 20.	Innoforte op dit moment geen sprake van een situatie die naar verwachting vergund zal worden. Opgemerkt wordt nog dat in de genoemde uitspraak door de Afdeling slechts gesteld wordt dat <i>'het niet onredelijk is dat de raad bij de vaststelling van de bestemmingen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden als beleidsuitgangspunten zoveel mogelijk heeft aangesloten bij het bestaande gebruik zoals dat is vergund of naar verwachting vergund zal worden'</i>. Dat is wat anders dan hetgeen Innoforte stelt dat dit een verplichting zou zijn. Het is juist dat de raad de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen dient af te wegen. Afwegen wil niet zeggen dat aan alle verzoeken tegemoet dient te worden gekomen. Er is in bovenstaande punten een afweging gemaakt en die leidt er toe dat op dit moment de gewenste ontwikkeling van Innoforte niet vertaald kan worden in het onderhavige bestemmingsplan. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

BIJLAGE II behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken
Nota van wijzingen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
1	Zienswijze nr. 1	Verbeelding	Locatie 1. Locatie 1 wordt uitgebreid door behalve Rozendaalselaan 32 eveneens Rozendaalselaan 34 op te nemen in het bestemmingsplan, waarbij voor wat betreft de zone bijgebouwen wordt aangesloten op de uitspraak van de Raad van State. Op deze gronden worden geen gebouwen toegestaan.
		Toelichting	In de toelichting wordt de wijziging verklaard.
2	Zienswijze nr. 2.b	Verbeelding	Locatie 2. Om beter aan de sluiten bij het vigerend bestemmingsplan wordt voor het noordelijk gelegen gebouw een maximale goothoogte van 6 m opgenomen. Voor het zuidelijke gebouw wordt een maximale goothoogte van 4 m opgenomen. De maximale bouwhoogtes komen voor deze locatie te vervallen.
3	Zienswijze nr. 3b	Verbeelding	Locatie 5. Op de gronden kadastraal bekend gemeente Velp, sectie G, nummers 2624, 2625 en 2344 komt de aanduiding sb-cw en sb-sm te vervallen. Daarnaast wordt voor deze percelen een maximum goothoogte opgenomen van 4 m. De maximum bebouwingshoogte blijft 6 m.
		Regels	In de regels wordt opgenomen dat sprake kan zijn van een maximum goot- en bouwhoogte.
4	Zienswijzen nr 5c	Verbeelding	In de legenda van locatie 8 wordt de aanduiding voor 'maximum aantal woningen' opgenomen. De bestemming 'Bedrijf' komt te vervallen. Nutsvoorzieningen worden mogelijk gemaakt in de woonbestemming. De bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' worden aangepast, waarbij nutsvoorzieningen komen te vervallen en mogelijk worden gemaakt in de bestemming 'Wonen'. De wijze van meten wordt aangevuld met een bepaling van bouwwerken welke de bouwgrans kunnen overschrijden
		Verbeelding	
		Regels	
		Regels	

13.40

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 3
RU
2

BIJLAGE II behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken
Nota van wijzingen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
5	Zienswijzen nr 5e en 8d	Verbeelding	Locatie 8 <i>De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – bijzondere maatschappelijke voorzieningen' wordt geplaatst op het oostelijke terreingedeelte.</i> Locatie 20 <i>De aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – bijzondere maatschappelijke voorzieningen' wordt geplaatst op het noordwestelijke terreingedeelte..</i>
		Regels	<i>In de regels wordt in artikel 1 Begrippen, opgenomen het begrip Bijzondere maatschappelijke voorzieningen: voorzieningen al dan niet op non-profit basis op het gebied van welzijn, gezondheidszorg en buurtfuncties zoals (para)medische voorzieningen, kinderopvang, bibliotheek een (deels) zorggerelateerd restaurant, zorggerelateerde kleinschalige detailhandel alsmede zorggerelateerde dienstverlenende activiteiten gericht op uiterlijke verzorging of een postagentschap.</i> <i>In artikel 1 Begrippen vervalt in de definitie van zorgwoning, onder 1.57, de laatste zin luidende 'Hieronder wordt niet verstaan wonen met niet-professionele zorgverlening zoals mantelzorg'.</i> <i>Aan artikel 10.1 wordt toegevoegd: f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – bijzondere maatschappelijke voorzieningen' tevens voor bijzondere maatschappelijke voorzieningen.</i>
6	Ambtshalve	Verbeelding	Locatie 5. De aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' komt voor het grote bouwvlak te vervallen, aangezien dit niet past binnen deze bedrijfsbestemming. Voor de bedrijfswoning blijft de aanduiding gehandhaafd.

13.40

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 3
RU
3

BIJLAGE II behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken
Nota van wijzingen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
7	Ambtshalve	Verbeelding	Locatie 5. De legenda wordt aangepast door de aanduiding sb-sm op te nemen. Nu is abusievelijk twee maal de aanduiding sb-cw opgenomen.
8	Ambtshalve	Verbeelding, regels	Locatie 6. Op het binnenterrein is een overkapping gesitueerd. Verder is er bij de toegang een hekwerk hoger dan 2 m aanwezig. Beiden worden aangeduid en er wordt een specifieke regeling voor opgenomen.
		Verbeelding	Het bouwvlak wordt op enkele punten verruimd waardoor de gerealiseerde en vergunde bebouwing geheel binnen het bouwvlak komt te liggen.
9	Ambtshalve	Verbeelding	Locatie 7. De zone bijgebouwen wordt 3 meter achter de bouwgrens vanaf de Elzenstraat teruggelegd.
10	Ambtshalve	Verbeelding	Locatie 10. De bouwgrenzen worden aangepast aan het gerealiseerde en vergunde bouwplan.
11	Ambtshalve	Verbeelding	Locatie 11. De bouwgrens aan de zuidzijde wordt in zuidelijke richting verlegd, waardoor de bestaande bebouwing binnen de bouwgrens komt te liggen. Het maximum aantal bouwlagen komt te vervallen. Er wordt een maximum goothoogte opgenomen om beter aan te sluiten bij het vigerend bestemmingsplan.
12	Ambtshalve	Verbeelding	Locatie 36. Er wordt een zone bijgebouwen opgenomen, waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan.

13.40

Raadsvergadering
19 juni 2013

Agendapunt 3
RU
4

BIJLAGE II behorende bij raadsbesluit van 18 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp, witte vlekken
Nota van wijzingen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
13	Ambtshalve	Verbeelding Verbeelding, regels	Locatie 44. Voor de bedrijfswoning bij het dierenasiel wordt een maximum goothoogte van 9 en een maximum bouwhoogte van 12 m opgenomen, wat beter aansluit op de huidige situatie. De verbeelding en regels worden beter op elkaar afgestemd voor wat betreft de aanduiding 'onderwijs'.