



## Bestemmingsplan met pdf-bestanden

Dit document maakt onderdeel uit van een (ouder) bestemmingsplan dat op internet (alleen) als pdf beschikbaar is.

Op het grondgebied van de gemeente Rheden zijn verschillende bestemmingsplannen geldend. Sinds 2010 worden bestemmingsplannen digitaal vastgesteld en zijn digitaal beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Sommige van de geldende gemeentelijke bestemmingsplannen zijn nog vóór die tijd vastgesteld. Dit zijn de zogenaamd analoge (papieren) bestemmingplannen.

Ook die bestemmingsplannen zijn digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit raadpleegbaar via 'Regels op de Kaart' op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

### Bestemming(en) alleen zichtbaar in de pdf-bestanden

De bestemmingen van locaties zijn in analoge bestemmingsplannen niet direct zichtbaar door op een bepaalde locatie te klikken. De bestemming van een bepaalde locatie is wel te vinden op de plankaart in het pdf bestand.

### Let op! Het gebied waar het bestemmingsplan van kracht is, kan gewijzigd zijn!

Na de vaststelling van het analoge bestemmingsplan kan voor een of meer delen van het gebied een nieuw digitaal bestemmingsplan (of later: omgevingsplan) zijn vastgesteld. Het nieuwe (digitale) plan vervangt dan op dat onderdeel het analoge plan. Dit is helaas niet te zien op de analoge plankaart of te lezen in de voorschriften van de pdf.

Het pdf-bestand van de plankaart van het papieren bestemmingsplan is hierop **niet** (/niet altijd) aangepast. Raadpleeg in ieder geval [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) om voor een bepaalde locatie te bepalen of er een later vastgesteld digitaal bestemmingsplan geldt. Of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, raadpleeg het omgevingsplan op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

### Het pdf-bestand kan ook slechts een selectie/uitreksel van het bestemmingsplan zijn

De weergave van het analoge plan in het pdf-bestand is soms aangepast. Bijvoorbeeld bij omvangrijke plannen door delen weg te laten die niet meer in werking zijn.

### Het papieren exemplaar is leidend bij dit bestemmingsplan

Het pdf-bestand is samen met andere pdf-bestanden op deze website slechts een weergave van het bestemmingsplan zoals dat in papieren vorm is vastgesteld. Het vastgestelde papieren bestemmingsplan kunt u bij de gemeente inzien. Belangrijk om te weten is dat dit papieren bestemmingsplan het geldende plan is, dus niet het pdf-bestand.

Bij eventuele verschillen of onduidelijkheden met de pdf-bestanden is het papieren plan, zoals dat bij de gemeente ter inzage ligt, leidend: dat bepaalt welke bestemmingsregels waar gelden. Aan het pdf-bestand kunnen daarom ook geen rechten worden ontleend.

Uitleg

Inhoud

Voorschriften bestemmingsplan 'Velp-Noord'

Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Velp-Noord'

Bestemmingsplan '1<sup>e</sup> algehele herziening bestemmingsplannen (...)' (toelichting en voorschriften)

Raadsbesluit vaststelling '1<sup>e</sup> algehele herziening bestemmingsplannen (...)'

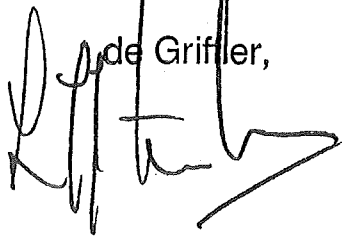
Behoort bij besluit van  
de Raad der gemeente  
Rheden

d.d. 27 FEB 2007

Nr. 3

## Bestemmingsplan 'Velp - Noord'

van de gemeente Rheden

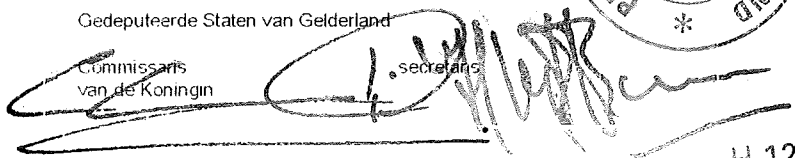
de Griffier,  


Kaarten nummer VN 1 - 3 kaartbladen

GOEDGEKEURD op grond van artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke  
Ordering bij besluit van 28 augustus 2007, zaaknr. 2007-005469

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris  
van de Koningin

Secretaris  


H 438-6

H 121.9

A Toelichting

B Voorschriften

C Bijlage

|                                        | datum    | nummer<br>besluit | resultaat                                                               |
|----------------------------------------|----------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| ● voorontwerp                          | 14-2-05  | --                | --                                                                      |
| ● ontwerp                              | 24-01-06 | --                | --                                                                      |
| ● besluit gemeenteraad                 | 27-02-07 | 3                 | gewijzigd vastgesteld                                                   |
| O besluit gedeputeerde staten          |          |                   | besluit raad <niet/volledig><br>goedgekeurd                             |
| O besluit afdeling bestuursrechtspraak |          |                   | besluit gs <niet/volledig> in<br>stand gelaten                          |
| O in werking                           |          |                   | het voorschrift ...geldt niet;<br>de plankaart geldt niet voor<br>..... |

## **Deel B VOORSCHRIFTEN**

## **Inhoudsopgave**

### **1 Inleidende bepalingen**

|             |                                                 |    |
|-------------|-------------------------------------------------|----|
| Artikel 1.1 | Begripsomschrijvingen                           | 1  |
| Artikel 1.2 | Wijze van meten en andere toepassingen          | 7  |
| Artikel 1.3 | Cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden | 8  |
| Artikel 1.4 | Leidingen                                       | 14 |
| Artikel 1.5 | Nutsgebouwen                                    | 14 |
| Artikel 1.6 | Ondergronds bouwen                              | 15 |
| Artikel 1.7 | Aanlegvergunning                                | 15 |

### **2 Bestemmingsbepalingen**

|             |                      |    |
|-------------|----------------------|----|
| Artikel 2.1 | Wonen                | 17 |
| Artikel 2.2 | Wonen, uit te werken | 19 |
| Artikel 2.3 | Werken               | 20 |
| Artikel 2.4 | Voorzieningen        | 22 |
| Artike 2.5  | Recreatie            | 24 |
| Artikel 2.6 | Groen en water       | 25 |
| Artikel 2.7 | Natuur               | 25 |
| Artikel 2.8 | Verkeer en vervoer   | 26 |

### **3 Algemene bepalingen**

|              |                                                 |    |
|--------------|-------------------------------------------------|----|
| Artikel 3.1  | Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening | 27 |
| Artikel 3.2  | Antidubbeltelbepaling                           | 27 |
| Artikel 3.3  | Algemene vrijstellingsbevoegdheid               | 27 |
| Artikel 3.4  | Wijzigingsbevoegdheid                           | 28 |
| Artikel 3.5  | Procedurebepaling                               | 29 |
| Artikel 3.6  | Algemene gebruiksbepaling                       | 29 |
| Artikel 3.7  | Overgangsbepaling voor het gebruik              | 30 |
| Artikel 3.8  | Overgangsbepaling voor het bouwen               | 30 |
| Artikel 3.9  | Algemene strafbepaling                          | 31 |
| Artikel 3.10 | Slotbepaling                                    | 31 |

# 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- |   |                      |                                                                                                                                                                                                   |
|---|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a | het plan             | het bestemmingsplan <i>Velp - Noord</i> van de gemeente Rheden, vervat in de plankaart, de waardenkaart en de milieuzoneringskaart, deze voorschriften en een bijlage;                            |
| b | plankaart            | de kaart, bestaande uit 3 bladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, tekeningnummer VN 1 ;                                                               |
| c | waardenkaart:        | de kaart, bestaande uit 3 bladen, waarop de waarden van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, tekeningnummer VN1;                                                                      |
| d | milieuzoneringskaart | de kaart, waarop de omgevingstypen in en rond het plan zijn aangewezen, tekeningnummer VN 1;                                                                                                      |
| e | bestemmingsvlak      | een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak met een zelfde bestemming;                                                                                                              |
| f | bouwvlak             | een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, deel uitmakende van het bestemmingsvlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop ook gebouwen zijn toegestaan;                               |
| g | bouwen               | het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;                                                                                   |
| h | bouwwerk             | elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; |

|   |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| i | gebouw      | elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| j | bouwperceel | een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| k | hoofdgebouw | een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| l | bijgebouw   | een al dan niet vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| m | bouwlaag    | een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| n | onderbouw   | een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| o | bovenbouw   | <p>een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een verticale verlenging van twee zijden van het op de plankaart aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en</li> <li>- een verticale verlenging van de overige zijden;</li> </ul> <p>en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen of opbouwen indien dit in de voorschriften van dit plan is vermeld;</p> |

|   |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| p | maaiveld                | de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;                                                                                             |
| q | woonruimte              | een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning van één huishouden;                                                                                                                                                      |
| r | dienstwoning            | een woonruimte in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;                                                               |
| s | standplaats             | een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;                                                                                                                                                                                   |
| t | woonwagen               | een woonruimte die is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;                                                                                                                                                                           |
| u | beroep aan huis         | een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerp-technisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel;                         |
| v | hindergevoelige functie | een woonruimte, niet zijnde een dienstwoning, alsmede een woonwagen, woonboot, ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis, kinderdagverblijf, onderwijsinstelling of een natuurgebied ten opzichte waarvan een bepaalde hinderafstand moet worden aangehouden door een inrichting; |
| w | inrichting              | elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht;                                                                                                               |

|    |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| x  | kantoor                        | een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening zoals een accountantskantoor, adviesbureau of een ontwerp bureau;                                                                                                                                                                               |
| y  | winkel                         | een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte;                                                                                                                                                                                                            |
| z  | detailhandel                   | het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen;                                                        |
| aa | productiegebonden detailhandel | detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;                                                                                                                                                                                                           |
| bb | volumineuze goederen           | artikelen die vanwege de omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;                                                                                                                                                                                                   |
| cc | dienstverlenend bedrijf        | een inrichting met een baliefunctie en een etalage met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak respectievelijk een kleinschalige ambachtelijke inrichting, zoals een uitzendbureau, reis-bureaus, bankfiliaal, makelaarskantoor, kapsalon, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijf, videotheek en andere verhuurbedrijven, een kleine drukkerij, stoffeerderij van |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | meubels, vioolbouwer en dergelijke, met uitzondering van een garagebedrijf; detailhandel wordt hieronder niet begrepen;                                                                                                                                                                                                                                     |
| dd maatschappelijke instelling | een bedrijf of instelling die (al dan niet op non-profit) basis activiteiten ontplooid die een maatschappelijk belang dienen zoals op het gebied van onderwijs, welzijn, cultuur, gezondheidszorg, religie, een dans- en balletschool of een begraafplaats;                                                                                                 |
| ee horecabedrijf               | een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies en van maaltijden en spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaal-ruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café;                                                                            |
| ff daghoreca                   | een type horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee, niet-alcoholische dranken en zwak alcoholische dranken en ondersteunend is aan en wat openings-tijden betreft in het algemeen vergelijkbaar is met winkels, zoals een ijssalon, koffie-huis of tearoom; |
| gg terras                      | een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt, buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca) bedrijf;                                                                                                                                                                                                                                     |
| hh amusementsbedrijf           | een bedrijf uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het bieden van gelegenheid tot commerciële recreatie zoals een bioscoop, lasergame-, biljart- of snookercentrum en speel- en automatenhal;                                                                                                                                                               |
| ii seksinrichting              | een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van                                                                                                                                                  |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks-theater, parenclub en erotische massage-salon, al of niet in combinatie met elkaar;                                                                                                                                                                                                                  |
| jj maatschappelijke voorzieningen | bedrijven en/of instellingen die (al dan niet op non-profit basis) activiteiten ontplooiën ten dienste van een maatschappelijk belang op het gebied van welzijn, gezondheidszorg en buurtfuncties zoals (para) medische voorzieningen, kinderopvang, een bibliotheek, een restaurant, kleinschalige detailhandel of een postagentschap;                                                                                                                                |
| kk evenement                      | periodieke en/of incidentele manifestatie zoals een (ruil)beurs, concert, jaarmarkt, kermis, circus, taptoe, sportmanifestatie, (buurt)feest en dergelijke;                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ll straatmeubilair                | onverminderd het bepaalde in artikel 43, lid 1 onder f Woningwet, wordt hieronder voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval-, papier-, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen; |
| mm speelveld                      | een openbaar terrein zoals een trapveld, basketbalterrein of skatevoorziening dan wel een terrein van vergelijkbare omvang waarop diverse speelvoorzieningen aanwezig zijn;                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| nn jongerenontmoetingsplek        | een openbare voorziening voor jongeren met een zitgelegenheid en een beschutting tegen regen en wind;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

- oo beschermd dorpsgezicht      een gebied aangewezen op grond van de *Monumentenwet 1988*;

## **Artikel 1.2      Wijze van meten en andere toepassingen**

- 1 Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
  - a hoogte      vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, liftschachten, opbouwen voor technische installaties e.d. niet meegerekend;
  - b diepte      vanaf maaiveld tot aan het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
  - c (grond)oppervlakte      tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de bovengrondse gevels en/of scheidsmuren;
  - d afstand op de plankaart      van/tot het hart van een daarop geplaatste lijn.
- 2 Bij de toepassing van deze voorschriften wordt het volgende in acht genomen:
  - a bouwen binnen bouwvlak      indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in hoofdstuk 2 van deze voorschriften, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak;
  - b benutten bouwvlak      een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij op de plankaart daaraan een maximum is gesteld in de vorm van een aantal vierkante meters aan gebouwen;

- c overschrijden bouwvlak
  - bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:
    - a ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;
    - b erkers, voorzover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, luifels, balkons en brandtrappen mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
    - c entreepartijen op de begane grond, voorzover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
- d hoogte
  - voorzover een hoogte wordt genoemd voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat maximum niet voor werken van beeldende kunst;
- e overbouwing
  - voorzover op de plankaart de aanduiding overbouwing is aangegeven, mag op de begane grond tot een hoogte van minimaal 3 meter niet worden gebouwd, tenzij dit ondersteunende constructies betreft.

## **Artikel 1.3      Cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden**

### **A      Algemeen**

Dit artikel is van toepassing op gronden die op de bij dit plan behorende *waardenkaart* zijn aangegeven als archeologisch aandachtsgebied, beschermd dorpsgezicht of anderszins als waardevol zijn aangeduid, en geldt naast de daaraan in deze voorschriften en op de plankaart aangegeven bestemmingen.

## **B Doelstelling**

De instandhouding en waar mogelijk de versterking van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden, (waaronder de archeologische-), en stedenbouwkundige waarden tot uitdrukking komend in de waardevolle bebouwingspatronen.

## **C Waarden**

- 1 Op de waardenkaart zijn gronden aangeduid als stedenbouwkundig waardevol. Vooral in deze gebieden wordt gestreefd naar een behoud en zo mogelijk een versterking of verbetering van de ruimtelijke karakteristiek. Het betreft de oriëntatie, vorm van de hoofdmassa, architectuur, groenstructuur en inrichting van het openbaar gebied. Per te onderscheiden gebieden en locaties gelden bij de ruimtelijke inrichting de volgende uitgangspunten.

### *a Het cultuurhistorisch waardevol gebied*

Het behoud van:

- 1° de zorgvuldig ontworpen (gebogen) wegenstructuur die wordt gekenmerkt door:
  - vorkvormige aansluitingen en afgeronde straathoeken;
  - ruime profielen met aan weerszijden trottoirs;
  - het ontbreken van laanbeplanting;
  - het ontbreken van een hiërarchie tussen de wegen;
- 2° de centraal gelegen waterpartij, met bruggetjes en een eiland, omgeven door een brede groenstrook met daarin een padenstelsel alsmede de Rozendaalsebeek;
- 3° de aanwezigheid van monumentale bomen in zowel het openbare gebied als de privé tuinen;
- 4° relatief open (voor)tuinen en de ijzeren hekwerken en hagen als erfafscheiding;
- 5° een verkavelingsopzet waarbij naar mate de afstand tot de centrale waterpartij toeneemt de openbare ruimte minder ruim van opzet wordt en de kavels kleiner;
- 6° een alzijdige gerichtheid van de vrijstaande villa's nabij de centrale waterpartij.

Wanneer de gronden door het rijk worden aangewezen als beschermd dorpsgezicht, stelt de Raad een beleidsregel vast waarin de waarden aanvullend aan de onderhavige worden opgenomen.

*b De doorgaande route*

Arnhemsestraatweg, Hoofdstraat, Zutphensestraatweg

- 1° Het doorgaande karakter van de route wordt behouden door de wegbelijning en begeleidende groenstructuur, waarbij doorgaande bomenlanen worden vermeden.
- 2° Ten aanzien van de architectuur van de aanliggende panden staat behoud en versterking van de bestaande karakteristieken voorop, zoals:
  - de hoofdoriëntatie is blijkens de hoofdentree en/of de raam-indeling gericht op de openbare ruimte;
  - een samenhang in verschijningsvorm van de hoofdmassa's van de nieuwbouw en de bestaande bebouwing;
  - ieder pand aan deze straten kent duidelijk zijn eigen individuele expressie.
- 3° De openheid van het gebied wordt behouden door het vermijden van hekwerken of andere erscheidingen hoger dan 1 meter.
- 4° Gebouwde nutsvoorzieningen hoger dan 1 meter zijn niet wenselijk.

*c Overige bijzondere straten en gebieden*

Ringallee, Beukenweg, Beekhuizenseweg, Daalhuizerweg en Rozen-daalselaan

- 1° Het doorgaande karakter van de weg wordt behouden door de belijning, een eenvoudig profiel en begeleidende groenstructuur, met bomenlanen.
- 2° Ten aanzien van de architectuur van de aanliggende panden staat behoud en versterking van de bestaande karakteristieken voorop, zoals:
  - de hoofdoriëntatie is blijkens de hoofdentree en/of de raam-indeling gericht op de openbare ruimte;
  - een samenhang in verschijningsvorm van de hoofdmassa's van de nieuwbouw en de bestaande bebouwing;
  - ieder pand aan deze straten kent duidelijk zijn eigen individuele expressie.
- 3° De openheid van het gebied wordt behouden door het vermijden van hekwerken of andere erscheidingen hoger dan 1 meter.
- 4° Gebouwde nutsvoorzieningen hoger dan 1 meter zijn niet wenselijk.

Denneweg, Hogeweg, Biesdelselaan, Rembrandtlaan, Beekhuizenseweg, Alteveerselaan, Den Bruyl, Stalen Enk, Pinkenbergseweg, Thijssenlaan en Van Tienhovenlaan

- 1° Van belang is het rustige karakter van de straat met eenvoudig profiel.

- 2° Gestreefd wordt naar het behoud van de bestaande laanbomen, al dan niet in doorgaande groene bermen.
- 3° Ieder pand aan deze straten kent duidelijk zijn eigen individuele expressie.

#### Bergweg

- 1° Gestreefd wordt naar versterking van het doorgaande karakter van de route door een uniform, eenvoudig profiel.
- 2° Ten aanzien van de architectuur van de aanliggende panden staat behoud en versterking van de bestaande karakteristieken voorop, zoals:
  - de hoofdoriëntatie is blijkens de hoofdentree en/of de raam-indeling gericht op de openbare ruimte;
  - ieder pand aan deze straten kent duidelijk zijn eigen individuele expressie.

#### Torckstraat, Van Pallandtstraat, Hertogstraat, Egmondstraat, Enkweg en P.C. Hooftlaan

- 1° Gestreefd wordt naar behoud van het algemene karakter met een rustige inrichting van het openbare gebied.
- 2° Ten aanzien van de architectuur van de aanliggende panden staat behoud en versterking van de bestaande karakteristieken voorop, zoals:
  - de hoofdoriëntatie is blijkens de hoofdentree en/of de raam-indeling gericht op de openbare ruimte;
  - er bestaat een grote samenhang in architectuur.
- 3° Het gedeelte van het bouwperceel gelegen tussen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en de openbare weg mag niet worden verhard ten behoeve van het parkeren van één of meer auto's.
- 4° De openheid van het gebied wordt behouden door het vermijden van hekwerken of andere erfscheidingen hoger dan 1 meter.
- 5° Gebouwde nutsvoorzieningen hoger dan 1 meter zijn niet wenselijk.

#### Rozendaalse beek met vijvers

- 1° Gestreefd wordt naar versterking van de beleving van het stromende water.
- 2° De openheid van het gebied wordt behouden door het vermijden van hekwerken of andere erfscheidingen hoger dan 1 meter.
- 3° Gebouwde nutsvoorzieningen hoger dan 1 meter zijn niet wenselijk.

#### *d De randen van de plangebieden*

- 1° In de als stedenbouwkundig waardevol aangeduide locaties, gelegen aan de plangrens, wordt gestreefd naar het accentueren van de locatie door een karakteristiek pand en/of terreinindeling met groen.

- 2° De openheid richting het landelijk gebied wordt, op ooghoogte, ten hoogste belemmerd door enkele bomen.
  - 3° Gebouwde nutsvoorzieningen hoger dan 1 meter zijn niet wenselijk.
  - 4° Hekwerken of andere erfscheidingen hoger dan 1 meter worden vermeden.
- 2 Voorzover op de plankaart gronden zijn aangeduid als archeologisch aandachtsgebied, wordt vooral in deze gebieden gestreefd naar de bescherming van (verwachte) archeologische waarden.

#### **D Wijze van nastreven**

- 1 Bouwinitiatieven en de aanleg van werken in het openbare gebied dienen te passen in en bij te dragen aan de karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht en de stedenbouwkundige waardevolle zones en locaties. Daartoe kunnen nadere eisen worden gesteld.
- 2 Met de aanwezige archeologische waarden wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Daartoe dient het bodemarchief te worden behouden en beschermd, en waar dit niet mogelijk is, te worden onderzocht en gedocumenteerd. Belangrijke archeologische vondsten moeten zoveel mogelijk worden geconserveerd. Daartoe geldt voor de archeologische aandachtsgebieden een onderzoeksvereiste alsmede een aanlegvergunningstelsel.
- 3 Het gestelde in dit artikel zal door burgemeester en wethouders worden betrokken bij:
  - a de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning en aanvragen om een aanlegvergunning;
  - b de beoordeling van activiteiten die slechts toelaatbaar zijn op grond van een vrijstelling, de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid of het stellen van nadere eisen;
  - c bij het nastreven van het beleidsdoel door andere instrumenten die de gemeente ten dienste staan dan met dit plan.
- 4 Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd door middel van het welstandstoezicht. Waar wat betreft de bebouwing en het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling zal, voorzover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand.

## **E Vrijstelling**

- 1 Voor het bouwen van bouwwerken geldt, naast de daarvoor in deze voorschriften genoemde andere bepalingen, de volgende bepaling:
  - de algemene vrijstellingsbevoegdheid voor het verschuiven van het bouwvlak kan niet worden toegepast, tenzij daarmee de cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden worden versterkt.
- 2 Indien aangetoond kan worden dat de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden niet worden aangetast en zelfs worden versterkt of anderszins verbeterd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek.

## **F Nadere eisen**

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
  - a de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvormen van hoofdgebouwen;
  - b de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  - c de situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
  - d het materiaalgebruik van bebouwing en openbare ruimten.
- 2 In het archeologisch aandachtsgebied is het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden niet toegestaan, dan nadat een (verkenkend) archeologisch onderzoek aan burgemeester en wethouders is overgelegd en door hen is medegedeeld dat het onderzoek gebruikt mag worden als grondslag voor de activiteiten, in het geval dat de ingreep:
  - groter is dan 50 m<sup>2</sup> en dieper is dan 30 centimeter, tenzij het betreft:
    - 1° vervangende nieuwbouw op fundamenteën van een bouwwerk dat in 1980 of later is gebouwd;
    - 2° bodemversturende ingrepen tot een maximale diepte van eerdere bodemingrepen ter plekke.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen ter voorkoming of ter beperking van de verstoring van het bodemarchief nadere eisen stellen aan het bouwen van bouwwerken en/of het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

## **G Aanlegvergunningenstelsel**

Het bepaalde in artikel 1.7 *Aanlegvergunning* is van toepassing waar dit op de bij dit plan behorende waardenkaart staat aangegeven voor gronden:

- a die zijn aangegeven als archeologisch aandachtsgebied, voorzover het betreft:
  - de werken of werkzaamheden in dat artikel genoemd onder b tot en met k, alsmede l voorzover het betreft het slopen van funderingen van ondergrondse bouwwerken tenzij:
    - 1°de uitvoering geschiedt in het kader van onderzoek naar historische vindplaatsen;
    - 2°de vindplaats of de gronden voldoende zijn onderzocht waarbij eventuele bodemvondsten al dan niet zijn verwijderd;
- b die zijn aangegeven als cultuurhistorisch waardevol gebied.

## **Artikel 1.4 Leidingen**

*Dit artikel is niet van toepassing.*

## **Artikel 1.5 Nutsgebouwen**

### **A het gebruik**

- 1 Binnen de bestemmingen *Wonen, Werken, Voorzieningen, Recreatie, Groen en water* en *Verkeer en vervoer* zijn toegestaan:
  - gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

### **B het bouwen**

- 1 Binnen deze bestemmingen mogen gebouwen worden gebouwd met:
  - a een hoogte van maximaal 3½ meter dan wel 5 meter ten behoeve van een kapconstructie mits:
    - het snijpunt van het dakvlak en de buitenzijde van de gevel aan ten minste één zijde op maximaal 3½ meter boven het maaiveld ligt;
  - b een oppervlakte van maximaal 10 m².

## **Artikel 1.6    Ondergronds bouwen**

### **A    het gebruik**

- 1    Binnen de bestemmingen *Wonen, Werken, Voorzieningen, Recreatie, Groen en water* en *Verkeer en vervoer* is het ondergronds bouwen toegestaan:
  - voor ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies en voor voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, voorzover:
  - geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem.

### **B    het bouwen**

- 1    Binnen deze bestemmingen mogen bouwwerken worden gebouwd met een diepte van maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter voor rioleringswerken, tenzij op de plankaart een ander maximum staat.
- 2    Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.

## **Artikel 1.7    Aanlegvergunning**

- 1    Ter plaatse van de gebieden zoals die nader op de waardenkaart zijn aangeduid, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) om werken of werkzaamheden uit te voeren.
- 2    Het verbod is van toepassing op onderstaande werken en werkzaamheden en voorzover zij in artikel 1.3 *Cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden* (onder G) worden aangehaald:
  - a    het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
  - b    het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist tenzij die voortvloeien uit een verleende bouwvergunning;
  - c    het ophogen van de gronden met meer dan 30 centimeter, tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende bouwvergunning;

- d het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
  - e het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
  - f het omzetten van grasland in bouwland;
  - g het graven, dempen, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
  - h het verlagen van het grondwaterpeil;
  - i het aanbrengen of verbreden van oppervlakteverhardingen, anders dan bedoeld voor fiets- of wandelpaden en tuininrichtingen;
  - j het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies respectievelijk het aanbrengen van constructies in verband met bovengrondse leidingen;
  - k alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
  - l het slopen van gebouwen of een gedeelte daarvan.
- 3 Het in lid 2 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
- a welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn;
  - b waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of ontheffing noodzakelijk is;
  - c die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen;
  - d die betrekking hebben op het slopen indien vaststaat dat het vervangende bouwwerk de cultuurhistorische waarden in het gebied niet aantasten.
- 4 De vergunning wordt niet verleend:
- a indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
  - b indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke-, natuur-, cultuurhistorische- dan wel monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
  - c dan nadat een advies is ontvangen van de gemeentelijke/ provinciaal archeoloog of een deskundig bureau voor zover de gronden zijn gelegen in het archeologisch aandachtsgebied.
- 5 In afwijking van het bepaalde in lid 4 sub b kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

## 2 Bestemmingsbepalingen

### Artikel 2.1 Wonen

#### A het gebruik

- 1 Binnen de op de plankaart voor *Wonen* bestemde gronden zijn toegestaan:
  - a woonruimten, waaronder ook te verstaan een inrichting die volgens de inrichtingenlijst onder deze bestemming valt, met de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen;
  - b erfonthoudingswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
  - c voetgangersgebieden;
  - d groenvoorzieningen, waterpartijen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, speelvelden en volkstuinen;
  - e straatmeubilair;
  - f indien op de plankaart de aanduiding *woonwag* staat, zijn alleen woonwagens toegestaan;
  - g indien op de plankaart de aanduiding *autobox* staat, zijn alleen garageboxen toegestaan.
- 2 Alleen waar dit op de plankaart staat, is het toegestaan gronden tevens te gebruiken voor een inrichting zoals bedoeld in artikel 2.3 of 2.4 mits:
  - a het gebruik past binnen de gegeven aanduiding;
  - b binnen een bouwperceel, dan wel de gezamenlijke bouwpercelen, niet meer inrichtingen worden gevoerd dan is aangeduid in het betreffende bouwvlak;
  - c de inrichting wordt gevoerd op de begane grond;
  - d de beperking sub c geldt niet voor kantoren, daarvoor geldt de beperking van het aantal bouwlagen zoals aangeduid op de plankaart met de daarbij behorende bovenbouw.
- 3 Het uitoefenen van een beroep of een inrichting aan huis is toegestaan in een ondergeschikt deel van de woonruimte, mits:
  - a de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woonruimte;
  - b de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>;
  - c de activiteit niet wordt uitgeoefend in een vrijstaand bijgebouw in de *zone bijgebouwen*;
  - d de ruimtelijke uitstraling of uitwerking in overeenstemming is met een woonfunctie.

## **B specifieke gebruiksbepalingen**

- 1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - a het (laten) gebruiken van een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte;
  - b het (laten) gebruiken van een vrijstaand bijgebouw in de *zone bijgebouwen* als inrichting tenzij op de plankaart anders is aangeduid.
- 2 De in lid A2 bedoelde inrichting is slechts toegestaan mits:
  - a het niet betreft een amusementsbedrijf of seksinrichting;
  - b het is opgenomen in de *Inrichtingenlijst* en daarin is vermeld dat zij past in die bestemming;
  - c voldaan wordt aan de vereiste milieucontour, een en ander zoals is opgenomen in de bijlage *Milieuzonering*.
- 3 De in lid A3 bedoelde inrichting is slechts toegestaan mits:
  - a het niet betreft een amusementsbedrijf of seksinrichting;
  - b het niet betreft enig horecabedrijf, met dien verstande dat een bed-and-breakfast-inrichting is toegestaan;
  - c het is opgenomen in de *Inrichtingenlijst* en de berekende milieucontour maximaal 10 bedraagt, een en ander zoals is opgenomen in de bijlage *Milieuzonering*.
- 4 De vestiging van, of de aanpassing van een bestaande inrichting (of een gedeelte daarvan) in, een hindergevoelige functie is slechts toegestaan mits:
  - dit niet plaatsvindt binnen de milieucontour van een reeds gevestigde hinderveroorzakende inrichting.

## **C het bouwen**

- 1 Binnen het *bestemmingsvlak* zijn toegestaan:
  - bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 6 meter, met dien verstande dat:
    - 1° voor vrijstaande reclame uitingen de hoogte maximaal 1½ meter bedraagt;
    - 2° voor erf- en perceelsafscheidings het bepaalde in de bouwverordening van toepassing is;
- 2 Binnen de *zone bijgebouwen* zijn voorts toegestaan:
  - a bijgebouwen met een hoogte van maximaal 3½ meter dan wel 5 meter ten behoeve van een kapconstructie, mits
    - het snijpunt van het dakvlak en de buitenzijde van de gevel aan ten minste één zijde op maximaal 3½ meter boven het maaiveld ligt;

- b in de op de plankaart aangegeven aanduiding *zone toegelaten afwijking* is tevens toegestaan het voeren van inrichtingen zoals bedoeld in lid A2 waarbij:
    - 1° de zone toegelaten afwijking volledig mag worden bebouwd met gebouwen, tenzij op de plankaart een maximum staat;
    - 2° de hoogte voldoet aan het bepaalde onder a, tenzij op de plankaart een ander maximum staat;
  - c de zone behorende bij het bouwperceel mag voor maximaal 40% worden bebouwd tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>, indien een inrichting is toegestaan dan mag deze zone ten behoeve van een inrichting ten minste worden bebouwd met het oppervlak zoals dat is toegelaten voor die inrichting.
- 3 Binnen het *bouwvlak* zijn daarenboven toegestaan gebouwen met:
  - a een hoogte van maximaal 10 meter, tenzij op de plankaart een ander maximum staat;
  - b maximaal 2 bouwlagen, tenzij op de plankaart een ander maximum staat;
  - c een bovenbouw.

#### **D specifieke vrijstellingen**

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen, gehoord de VROM-Inspectie, vrijstelling verlenen voor het toelaten van een inrichting die niet is opgenomen in de *Inrichtingenlijst*, indien de effecten op het woon- en leefklimaat ten aanzien van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zodanig zijn dat de inrichting is gelijk te stellen met inrichtingen die wel zijn opgenomen.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - lid C2 sub a, voor een bijgebouw tot een hoogte van maximaal 6 meter mits:
  - het straatbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

## **Artikel 2.2 Wonen, uit te werken**

*Dit voorschrift is niet van toepassing.*

## Artikel 2.3 Werken

### A het gebruik

- 1 Binnen de op de plankaart voor *Werken* bestemde gronden zijn toegestaan met de daarbij behorende parkeer-, groen- en geluidwerende voorzieningen:
  - a bedrijven en kantoren, tenzij uit de aanduiding op de plankaart anders blijkt;
  - b ondergeschikte productiegebonden detailhandel door die inrichtingen;
  - c voetgangersgebieden, erftoegangswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
  - d groenvoorzieningen, waterpartijen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken;
  - e straatmeubilair;
  - f een dienstwoning per inrichting indien dit op de plankaart is aangeduid.
- 2 Alleen waar het op de plankaart staat, is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor detailhandel in volumineuze goederen of verkoop van motorbrandstoffen mits:
  - a het gebruik past binnen de gegeven aanduiding;
  - b binnen het bouwperceel, dan wel de gezamenlijke bouwpercelen, niet meer inrichtingen aanwezig zijn dan is aangeduid in het betreffende bouwvlak;
  - c bij een motorbrandstoffenverkooppunt, de bijbehorende voorzieningen, zoals een winkel, een (grond)oppervlakte hebben van maximaal 30 m<sup>2</sup>.

### B specifieke gebruiksbepalingen

- 1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - a het (laten) gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige inrichting of als woonruimte;
  - b het (laten) gebruiken van bijgebouwen in de zone *bijgebouwen*, behorende bij een inrichting bedoeld in lid A1 onder a, anders dan als stallings- of opslag-ruimte.
- 2 De in lid A1 en A2 bedoelde inrichting is slechts toegestaan mits:
  - a het gebruik niet door een aanduiding op de plankaart wordt beperkt;
  - b in de *Inrichtingenlijst* is vermeld dat zij past in de bestemming;
  - c voldaan wordt aan de vereiste milieucontour, een en ander zoals is opgenomen in de bijlage *Milieuzonering*.

## **C het bouwen**

- 1 Binnen het *bestemmingsvlak* zijn toegestaan:
  - a bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 6 meter, met dien verstande dat:
    - 1° voor vrijstaande reclame uitingen de hoogte maximaal 3½ meter bedraagt;
    - 2 voor erf- en perceelsafscheidingen de hoogte maximaal 2½ meter bedraagt.
- 2 Binnen de *zone bijgebouwen* zijn voorts toegestaan:
  - a bijgebouwen met een hoogte van maximaal 3½ meter respectievelijk 5 meter ten behoeve van een kapconstructie, mits:
    - het snijpunt van het dakvlak en de buitenzijde van de gevel, aan ten minste één zijde, op maximaal 3½ meter boven maaiveld ligt;
  - b de zone behorende bij het bouwperceel mag voor maximaal 40% worden bebouwd;
  - c indien de verkoop van motorbrandstoffen is toegestaan, is alleen een luifel toegestaan met een maximale hoogte van 6 meter.
- 3 Binnen het *bouwvlak* zijn daarenboven toegestaan gebouwen met:
  - a een hoogte van maximaal 10 meter, tenzij op de plankaart een ander maximum staat;
  - b waarbij de (grond)oppervlakte van een toegelaten dienstwoning maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt.

## **D specifieke vrijstellingen**

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen, gehoord de VROM-Inspectie, vrijstelling verlenen voor een inrichting die niet is opgenomen in de *Inrichtingenlijst* indien de effecten op het woon- en leefklimaat ten aanzien van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zodanig zijn dat de inrichting is gelijk te stellen met inrichtingen die wel zijn opgenomen.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a lid C1 sub a voor het bouwwerken die noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering tot een hoogte van maximaal 10 meter;
  - b lid C1 sub a voor vrijstaande reclame uitingen tot een hoogte van maximaal 6 meter mits:
    - het straatbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.
  - c lid C2 sub a, voor een bijgebouw tot een hoogte van maximaal 6 meter mits:
    - het straatbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

## Artikel 2.4 Voorzieningen

### A het gebruik

- 1 Binnen de op de plankaart voor *Voorzieningen* bestemde gronden zijn toegestaan met de daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen:
  - a winkels, dienstverlenende bedrijven en daghoreca;
  - b maatschappelijke instellingen,

*met op de verdiepingen*

  - c maatschappelijke instellingen;
  - d opslag ten behoeve van die voorziening;
  - e woonruimten zoals bedoeld in artikel 2.1,

*en voorts*

  - f voetgangersgebieden, erftoegangswegen en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
  - g groenvoorzieningen, speelvelden, waterpartijen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken;
  - h kiosken, met een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup>, terrassen, straatmeubilair en ander voorzieningen behorende bij deze bestemming.
- 2 Alleen waar dit op de plankaart staat, is het tevens toegestaan de begane grond te gebruiken voor woonruimten, horecabedrijven of een motorbrandstoffenverkooppunt respectievelijk een dienstwoning mits:
  - a het gebruik past binnen de gegeven aanduiding;
  - b binnen een bouwperceel, dan wel de gezamenlijke bouwpercelen, niet meer inrichtingen worden gevoerd dan is aangeduid in het betreffende bouwvlak;
  - c bij een motorbrandstoffenverkooppunt de bijbehorende voorzieningen zoals een winkel een maximale oppervlakte hebben van 30 m<sup>2</sup>.

### B specifieke gebruiksbepalingen

- 1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - a het (laten) gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige inrichting of als woonruimte;
  - b het (laten) gebruiken van bijgebouwen in de *zone bijgebouwen*, bij een inrichting als bedoeld in lid A1 sub a en b anders dan als stallings- of opslag-ruimte;
  - c het (laten) gebruiken als seksinrichting, tenzij een vrijstelling is verleend als bedoeld in lid D2.

- 2 De in lid A1 en A2 bedoelde inrichting is slechts toegestaan mits:
  - a het gebruik niet door een aanwijzing op de plankaart wordt beperkt; in de *Inrichtingenlijst* is vermeld dat zij past in die bestemming;
  - b voldaan wordt aan de vereiste milieucontour, een en ander zoals is opgenomen in de bijlage *Milieuzonering*.
- 3 De vestiging van, of de aanpassing van een bestaande inrichting (of een gedeelte daarvan) in, een hindergevoelige functie is slechts toegestaan mits:
  - dit niet plaatsvindt binnen de milieucontour van een reeds gevestigde hinderveroorzakende inrichting.

## **C het bouwen**

- 1 Binnen *het bestemmingsvlak* zijn toegestaan:
  - a bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 6 meter met dien verstande dat:
    - 1° voor vrijstaande reclame uitingen de hoogte maximaal 1½ meter bedraagt;
    - 2° voor erf- en perceelsafscheidings de hoogte maximaal 2½ meter bedraagt.
- 2 Binnen de *zone bijgebouwen* zijn voorts toegestaan:
  - a bijgebouwen met een hoogte van maximaal 3½ meter respectievelijk 5 meter ten behoeve van een kapconstructie, mits:
    - het snijpunt van het dakvlak en de buitenzijde van de gevel, aan ten minste één zijde, op maximaal 3½ meter boven maaiveld ligt;
  - b de zone behorende bij het bouwperceel mag voor maximaal 40% worden bebouwd;
  - c indien de verkoop van motorbrandstoffen is toegestaan, is alleen een luifel toegestaan met een maximale hoogte van 6 meter.
- 3 Binnen het *bouwvlak* zijn daarenboven toegestaan gebouwen met:
  - a een hoogte van maximaal 10 meter, tenzij op de plankaart een ander maximum staat;
  - b waarbij de (grond)oppervlakte van een toegelaten dienstwoning maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt.

## **D specifieke vrijstellingen**

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een inrichting die niet is opgenomen in de *Inrichtingenlijst* indien de effecten op het woon- en leefklimaat ten aanzien van de milieu-aspecten geur, stof, geluid en gevaar zodanig zijn dat de inrichting is gelijk te stellen met inrichtingen die wel zijn opgenomen.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a lid B1 sub c, voor een seksinrichting mits:
    - 1° het totaal aantal seksinrichtingen op het grondgebied van de gemeente niet meer dan één bedraagt;
    - 2° de totale maximale oppervlakte van de inrichting 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - 3° er geen onevenredig negatieve gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
    - 4° de activiteiten binnen de betreffende inrichting daarbuiten niet zintuiglijk waarneembaar zijn;
    - 5° in de omgeving van de betreffende inrichting geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:  
het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteit in de openbare ruimte rond de betreffende inrichting mogen plaatsvinden;
    - 6° de activiteiten van de inrichting door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische of andere installaties, het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig aantasten;
    - 7° de vestiging niet plaatsvindt in een gebied waar het wonen de hoofdfunctie is of in een straal van 200 meter rondom scholen, kerken of moskeeën.
  - b lid C2 sub a, voor een bijgebouw tot een hoogte van maximaal 6 meter mits:
    - het straatbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

## **Artikel 2.5 Recreatie**

*Dit artikel is niet van toepassing.*

## **Artikel 2.6 Groen en water**

### **A het gebruik**

- 1 Binnen de op de plankaart voor *Groen en water* bestemde gronden zijn toegestaan:
  - a groenvoorzieningen, watergangen, waterpartijen, hemelwater-infiltratievoorzieningen en rioleringswerken;
  - b fiets- en wandelpaden, kruisende erfonthoudingswegen alsmede speelvelden;
  - c bruggen en andere civieltechnische werken;
  - d straatmeubilair.

### **B specifieke gebruiksbepalingen**

- 1 Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - het (laten) plaatsen van bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van vrijstaande reclame uitingen.

### **C het bouwen**

- 1 Binnen het *bestemmingsvlak* zijn toegestaan:
  - a bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 6 meter, met dien verstande dat:
    - voor erf- en perceelsafscheidings, niet gelegen bij een speelveld, de hoogte maximaal 1 meter bedraagt.

### **D specifieke vrijstellingen**

*Dit voorschrift is niet van toepassing.*

## **Artikel 2.7 Natuur**

*Dit artikel is niet van toepassing.*

## **Artikel 2.8 Verkeer en vervoer**

### **A het gebruik**

- 1 Binnen de op de plankaart voor *Verkeer en vervoer* bestemde gronden zijn toegestaan:
  - a inrichtingen;
  - b spoorwegen met de daarbij behorende technische voorzieningen, bouwwerken en gebouwen;
  - c gebiedsontsluitingswegen met de daarbij behorende technische voorzieningen en bouwwerken;
  - d (on)gelijkvloerse kruisingen;
  - e geluidwerende voorzieningen;
  - f passages ten behoeve van faunaverkeer (ecoducten en dergelijke);
  - g groen- en parkeervoorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken;
  - h straatmeubilair.

### **B specifieke gebruiksbepalingen**

- 1 De in lid A1 bedoelde inrichting is slechts toegestaan mits:
  - a in de *Inrichtingenlijst* is vermeld dat zij past in die bestemming;
  - b voldaan wordt aan de vereiste milieucontour, een en ander zoals is opgenomen in de bijlage *Millieuzonering*.

### **C het bouwen**

- 1 Binnen het *bestemmingsvlak* zijn toegestaan:
  - a bouwwerken geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 10 meter, met dien verstande dat:
    - 1° voor vrijstaande reclame uitingen de hoogte maximaal 3½ meter bedraagt;
    - 2° voor erf- en perceelsafscheidingen de hoogte maximaal 2½ meter bedraagt.
- 2 Binnen het *bouwwlak* zijn daarenboven toegestaan gebouwen met:
  - een hoogte van maximaal 5 meter, tenzij op de plankaart een ander maximum staat.

### **D specifieke vrijstellingen**

*Dit voorschrift is niet van toepassing.*

### **3 Algemene bepalingen**

#### **Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de *Bouwverordening*, zoals die luiden op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, blijven ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer, met dien verstande dat
  - de verbindingsweg tussen een woning achter de Bergweg 15 en de Bergweg een minimale breedte moet hebben van 4 meter; -
  - de verbindingsweg tussen een woning achter de Arnhemsestraatweg 12 en de Arnhemsestraatweg een minimale breedte moet hebben van 4 meter;
- b de bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
- c de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- d de ruimte tussen bouwwerken;
- e erf- en terreinafscheidingen;
- f het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse transportleidingen.

#### **Artikel 3.2 Anti-dubbeltelbepaling**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### **Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in artikel 1.3 *Cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden*, vrijstelling verlenen van:

- a een bestemmingsgrens en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen;
- b de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen;
- c de bestemmingsbepalingen en toestaan dat geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3 meter;
- d de bestemmingsbepalingen en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de vrijstelling slechts gegeven kan worden voorzover:
  - de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon;
- e de bestemmingen *Wonen*, *Voorzieningen* en *Groen en water* en toestaan dat een jongerenontmoetingsplek wordt gerealiseerd met de daarbij behorende bouwwerken tot een hoogte van 3 meter en waarbij gebouwen een oppervlakte mogen hebben van maximaal 25 m<sup>2</sup>.

## Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door artikel 11 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* toe te passen in die zin dat:
  - a de bestemming *Werken* wordt gewijzigd in de bestemming *Wonen* voorzover dit op de plankaart is aangeduid;
  - b de bestemming *Wonen* wordt gewijzigd in de bestemming *Voorzieningen* ten behoeve van het realiseren van groepspraktijken in de gezondheidszorg;
  - c op de waardenkaart de aanduiding archeologisch aandachtgebied wordt verwijderd;
  - d op de waardenkaart de aanduiding archeologisch aandachtsgebied wordt geplaatst.
- 2 Van de bevoegdheid in lid 1 onder a en b mag, met inachtneming van het gestelde in artikel 1.3 *Cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden*, alleen gebruik worden gemaakt voorzover:

- a de hoogten en het bouwvolume gegeven bij het plan niet worden vergroot;
  - b de parkeerdruk in de omgeving ten opzichte van de functies en bouwmogelijkheden gegeven bij het plan niet toeneemt;
  - c de geluidsbelasting vanwege het weg- en/of spoorwegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- 3 Van de bevoegdheid in lid 1 onder c mag alleen gebruik worden gemaakt voorzover:
- 1° uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse geen bijzondere archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - 2° het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het plan voorziet in bescherming van deze waarden.
- 4 Van de bevoegdheid in lid 1 onder d mag alleen gebruik worden gemaakt voorzover:
- uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse bijzondere archeologische waarden aanwezig zijn.
- 5 Burgemeester en wethouders geven toepassing aan het bepaalde in artikel 3.5 (naar voren brengen van zienswijzen).

### **Artikel 3.5 Procedurebepaling**

Op de voorbereiding van besluiten omtrent het uitwerken van een bestemming of het wijzigen van een bestemming, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* van toepassing.

### **Artikel 3.6 Algemene gebruiksbepaling**

- 1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te, doen of laten, gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en). Het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen,

stoffen, voer- of vaartuigen of machines wordt in ieder geval als gebruik in strijd met de bestemming of het plan aangemerkt.

- 2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **Artikel 3.7 Overgangsbepaling voor het gebruik**

- 1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, en dat in strijd is met een in dit plan gegeven bestemming, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een gebruik dat minder afwijkt van die bestemming, tenzij:
  - door het wijzigen van het gebruik, de bestaande afwijkingen van de gegeven bestemming naar aard of intensiteit worden vergroot.
- 2 Lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 3.8 Overgangsbepaling voor het bouwen**

- 1 Bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan hetzij worden of mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de *Woningwet*, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
  - a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.
- 2 Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar op dat tijdstip bestaan, maar die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, danwel in strijd

met de van toepassing zijnde stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening.

- 3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegestane bouwwerken met niet meer dan 5%.

### **Artikel 3.9 Algemene strafbepaling**

Overtreding van een verbod opgenomen in:

artikel 1.7, lid 1;

artikel 2.1 t/m artikel 2.8, telkens onder B **specifieke gebruiksbe-**

artikel 3.6, lid 1;

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld artikel 1a, onder 2°, van de *Wet op de economische delicten*.

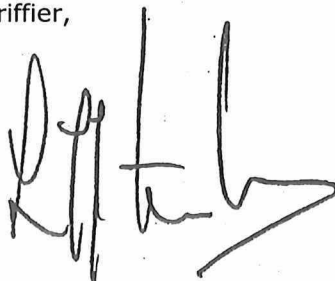
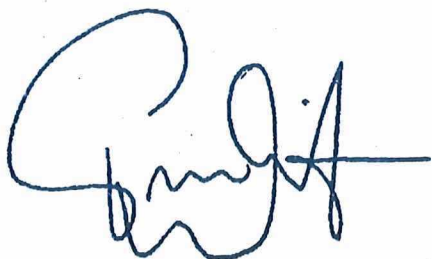
### **Artikel 3.10 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: *Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Velp - Noord, gemeente Rheden*.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ... **27 FEB 2007**

De voorzitter,

De griffier,



Sinds 1949 hebben de in functie zijnde notarissen hun best gedaan een notarispraktijk te voeren in harmonie met de uitstraling van de wijk. Reclamant vindt dat deze benadering als het ware wordt afgestraft.

#### BEOORDELING VAN DE BEDENKING

Voor de beoordeling van dit deel van de bedenking verwijzen wij naar de beoordeling van de zienswijze van reclamanten door de Raad. Deze beoordeling is te vinden in bijlage I van het raadsbesluit van 27 februari 2007 op pagina 1, onder 2. Wij voegen hier aan toe dat een bestemming "werken" op deze locatie ongewenst is, omdat dit de vestiging van ongewenste bedrijvigheid mogelijk maakt op deze locatie. De reden dat een "kantoorvoorziening" ook opgenomen is in de bestemming "werken", is omdat een kantoorlocatie in principe niet ongewenst hoeft te zijn op een locatie die als "werken" is bestemd.

#### PLANBEOORDELING

Het bestemmingsplan Velp-Noord valt in het rode raamwerk (Streekplan Gelderland pagina 42). Het rode raamwerk heeft betrekking op "hoogdynamische" functies die samenhangen met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling (groen in en om de stad) en intensieve agrarische teelten.

Het bestemmingsplan geeft wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

#### ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

#### BESLISSING

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, vorenbedoeld bestemmingsplan goedgekeurd.

Wij bepalen - gelet op artikel 11, lid 7, van meergenoemde wet - voorts dat besluiten tot wijzigen als bedoeld in artikel 3.4 van de voorschriften van vorenbedoeld plan, niet ter goedkeuring aan ons college behoeven te worden voorgelegd.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris  
van de Koningin

H 438-6

secretaris

H 121.9

bijlagen

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.C.K.W. Bartel, voorzitter, en  
mr. J.G.C. Wiebenga en mr. D.A.C. Slump, leden, in tegenwoordigheid van  
mr. H.J.C. van Geel, ambtenaar van Staat.

w.g. Bartel  
voorzitter

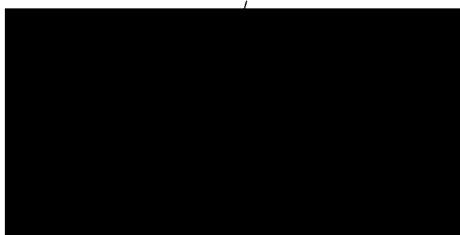
w.g. Van Geel  
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 31 december 2008

429.

Verzonden: 31 december 2008

Voor eensluidend afschrift,  
de secretaris van de Raad van State,  
voor deze,



mr. H.H.C. Visser,  
directeur Bestuursrechtspraak

d.d. 29 JUN 2010 Nr. 4

de Griffier,

## 1<sup>e</sup> algehele herziening bestemmingsplannen

- Laag-Soeren
- Dieren-Noord
- Dieren-Zuid
- Spankeren
- De Steeg-Ellecom
- Rheden-West
- Velp-Zuid
- Velp-Midden
- Velp-Noord

**Ter aansluiting bij aanpassingen van de Standaard werkwijzen  
bestemmingsplannen**

van de gemeente Rheden

A Toelichting

B Regels

|                                        | Datum                | Nummer<br>besluit | resultaat                  |
|----------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------|
| ● Ontwerp                              | 23-11-09             |                   | --                         |
| ● besluit gemeenteraad                 | 29-06-10             | 4                 | gewijzigd vastgesteld      |
| ● besluit afdeling bestuursrechtspraak | 30-12-10<br>19-01-11 |                   | Beroepen niet ontvankelijk |
| ● in werking                           | 06-01-11             |                   |                            |



## **Deel A Toelichting**

*1<sup>s</sup> algehele herziening bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden, Velp-Noord*

# Inhoudsopgave

|          |                                                                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                                                      | <b>1</b>  |
| 1.1      | Algemeen                                                                                                              | 1         |
| 1.2      | Aanleiding herziening                                                                                                 | 1         |
| 1.3      | De te herziene bestemmingsplannen                                                                                     | 2         |
| 1.4      | Geldende bestemmingsplannen                                                                                           | 2         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving van het plan</b>                                                                                      | <b>5</b>  |
| 2.1      | Overschrijding van de maximale bouwhoogte door bestaande bouwhoogte                                                   | 5         |
| 2.2      | De begripsomschrijving van het begrip bovenbouw                                                                       | 6         |
| 2.3      | De omschrijving van de wijze van meten van de hoogte                                                                  | 7         |
| 2.4      | De omschrijving van de wijze van meten van de inhoud                                                                  | 7         |
| 2.5      | De voorschriften met betrekking tot het overschrijden van het bouwvlak in het bestemmingsplan <i>De Steeg-Ellecom</i> | 7         |
| 2.6      | De beschrijving van de bestemming Wonen in het bestemmingsplan <i>De Steeg-Ellecom</i>                                | 8         |
| 2.7      | De gebruiksmogelijkheden van niet-vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming <i>Voorzieningen</i>                   | 9         |
| 2.8      | Erf- en perceelsafscheidings binnen de bestemming <i>Wonen</i>                                                        | 9         |
| 2.9      | Overgangsbepalingen en de anti-dubbeltelbepaling                                                                      | 10        |
| 2.10     | Procedurebepaling voor het verlenen van vrijstelling                                                                  | 11        |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>                                                                                                         | <b>13</b> |
| <b>4</b> | <b>Haalbaarheid</b>                                                                                                   | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Juridische aspecten</b>                                                                                            | <b>17</b> |
| 5.1      | Wet op de ruimtelijke ontwikkeling                                                                                    | 17        |
| 5.2      | Plankaarten                                                                                                           | 17        |
| 5.3      | Regels                                                                                                                | 17        |
| <b>6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                                                                                    | <b>19</b> |
| <b>7</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>                                                                               | <b>21</b> |
| 7.1      | Overleg en inspraak                                                                                                   | 21        |
| 7.2      | Zienswijzen                                                                                                           | 21        |

*1<sup>s</sup> algehele herziening bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden, Velp-Noord*

*1° algehele herziening bestemmingsplannen Laag Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid,  
Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden, Velp-Noord*

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit kaarten en regels. Het gaat vergezeld van een toelichting. De plankaart en regels leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en de opstallen. Uit het samenspel van plankaart en regels blijkt wat is toegelaten. Zij zijn juridisch bindend voor de burger en de overheid. De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in de regels en op de plankaart worden gemaakt en bevat de resultaten van het overleg met gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en rijk wiens belangen in het plan in geding zijn.

Het afstemmen van de voorschriften van de bestemmingsplannen *Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, DeSteeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden* en *Velp-Noord* op de aanpassingen in de gebruikte 'Standaard werkwijzen bestemmingsplannen' krijgt zijn beslag in onderhavig plan.

## 1.2 Aanleiding herziening

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen zijn er voor het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente Rheden nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld, de hierna te noemen 'actualisatieplannen'. Het eerste actualisatieplan is begin 2002 vastgesteld door de gemeenteraad en in maart 2009 is het laatste geactualiseerde plan vastgesteld.

De volgende actualisatieplannen zijn vastgesteld:

- Laag Soeren
- Dieren-Noord
- Dieren-Zuid
- Spankeren
- De Steeg-Ellecom
- Rheden-West
- Rheden-Oost
- Velp-Zuid
- Velp-Midden
- Velp-Noord
- Landelijk Gebied

### *Aanpassingen ten opzichte van de standaarden doorvoeren*

De nieuwe bestemmingsplannen zijn opgesteld volgens vooraf door de gemeenteraad vastgestelde 'Standaard werkwijzen bestemmingsplannen'. Op deze manier werd een consistent en adequaat ruimtelijk ordeningsbeleid beoogd. Gaandeweg het proces van de actualisatie van de bestemmingsplannen zijn er een aantal aanpassingen van de standaarden

doorgevoerd. De aanleiding voor de aanpassingen was meestal de gebleken behoefte om verduidelijking danwel een betere aansluiting op de werkelijke situatie. De aanpassingen zijn een verfijning van de regelgeving voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de actualisatieplannen.

Omdat de aanpassingen in de loop van het actualisatieproces zijn gedaan, zijn er enkele verschillen opgetreden tussen de geactualiseerde bestemmingsplannen. Met onderhavige herziening worden de aanpassingen ten opzichte van de 'Standaard werkwijzen bestemmingsplannen' in alle actualisatieplannen geïmplementeerd.

### **1.3 De te herziene bestemmingsplannen**

Het is de bedoeling om met onderhavige herziening zo veel mogelijk actualisatieplannen gelijk te herzien. Het bestemmingsplan *Rheden-Oost* is echter op het moment van de ter inzage legging van deze eerste algehele herziening nog niet goedgekeurd door gedeputeerde staten. Om deze reden valt dit actualisatieplan buiten deze algehele herziening. Met de herziening wordt niet gewacht tot het bestemmingsplan *Rheden-Oost* is goedgekeurd. Reden daarvan is dat vanaf 1 januari 2010 de digitale vastlegging van bestemmingsplannen conform de IMRO2008-standaarden moet gebeuren. Omdat de actualisatieplannen niet volgens de IMRO2008-standaarden zijn opgesteld, is het van belang dat het ontwerp van onderhavige herziening (ook niet volgens de IMRO2008-standaard) nog voor 1 januari 2010 ter inzage wordt gelegd.

Het bestemmingsplan *Landelijk Gebied* is opgesteld volgens een standaard die afwijkt van de standaard die is gebruikt voor de dorpskernen. Onderhavige herziening is dan ook niet van toepassing op het bestemmingsplan *Landelijk Gebied*.

Dit alles betekent dat deze herziening betrekking heeft op de bestemmingsplannen *Laag-Soeren*, *Dieren-Noord*, *Dieren-Zuid*, *Spankeren*, *De Steeg-Ellecom*, *Rheden-West*, *Velp-Zuid*, *Velp-Midden* en *Velp-Noord*.

### **1.4 Geldende bestemmingsplannen**

De herziening betreft de bestemmingsplannen *Laag-Soeren*, *Dieren-Noord*, *Dieren-Zuid*, *Spankeren*, *Rheden-West*, *Velp-Zuid*, *Velp-Midden* en *Velp-Noord*. Hierna volgt een overzicht van de data waarop deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten.

| <i>Bestemmingsplan</i> | <i>Datum vaststelling</i> | <i>Datum goedkeuring</i> |
|------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Laag-soeren            | 27 maart 2007             | 18 september 2007        |
| Dieren-Noord           | 18 december 2007          | 18 juli 2008             |
| Dieren-Zuid            | 27 mei 2008               | 12 december 2008         |
| Spankeren              | 24 juni 2008              | 29 september 2008        |
| De Steeg-Ellecom       | 21 februari 2006          | 8 februari 2008          |
| Rheden-West            | 24 april 2007             | 11 oktober 2007          |
| Velp-Zuid              | 26 juli 2007              | 17 december 2007         |
| Velp-Midden            | 16 december 2008          | 08 juli 2009             |
| Velp-Noord             | 27 februari 2007          | 28 augustus 2007         |



## 2 Beschrijving van het plan

Onderhavige herziening van de bestemmingsplannen heeft betrekking op de volgende onderdelen van deze bestemmingsplannen:

1. Overschrijding van de maximale bouwhoogte door de bestaande bouwhoogte
2. de begripsomschrijving van het begrip bovenbouw
3. de omschrijving van de wijze van meten van de hoogte
4. de omschrijving van de wijze van meten van de inhoud
5. de beschrijving van de bestemming *Wonen* in het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom*
6. de gebruiksmogelijkheden van niet-vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming *Voorzieningen*
7. erf- en perceelsafscheidings binnen de bestemming *Wonen*
8. overgangsbepalingen en de anti-dubbeltelbepaling

Hieronder wordt per onderdeel aangegeven hoe de regeling in de actualisatieplannen is opgenomen en wat de reden is om deze te herzien. Ook wordt aangegeven welke aanpassing er met de algehele herziening plaatsvindt en welke plannen de aanpassing betreft.

### 2.1 Overschrijding van de maximale bouwhoogte door de bestaande bouwhoogte

#### Bestaande regeling en de reden om deze te herzien

In de actualisatieplannen is geen regeling opgenomen voor de gevallen waarin de bestaande bouwhoogte van een pand de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan overschrijdt.

Gebleken is dat binnen de bestemming *Wonen* diverse panden in de gemeente de maximaal toegestane bouwhoogte in de bestemmingsplannen overschrijden. Dit zijn over het algemeen situaties die in het verleden zijn ontstaan. Omdat deze panden meestal ook al de maximale bouwhoogte in een voorgaand bestemmingplan overschreden, vallen de overschrijdingen dikwijls niet meer onder het overgangsrecht van de actualisatieplannen. Dit is echter nooit de bedoeling geweest van de actualisatie van de bestemmingsplannen.

#### De aanpassing

Met deze algehele herziening wordt voor de bestemming *Wonen* de volgende bepaling toegevoegd aan de voorschriften:

*'Indien een bouwhoogte een hiervoor toegelaten maximum overschrijdt op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan geldt voor het gehele bouwvlak de bestaande hoogtemaat zoals die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan in de werkelijke situatie was.'*

Met het voorschrift wordt bewerkstelligd dat een eventuele overschrijding van de maximale bouwhoogte van bestaande woningen binnen de bestemming *Wonen*, voor zover gebouwd binnen het bouwvlak, onder de geactualiseerde bestemmingsplannen worden gebracht.

De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft

Deze wijziging wordt doorgevoerd in alle bestemmingsplannen waar deze herziening betrekking op heeft.

## **2.2 De begripsomschrijving van het begrip *bovenbouw***

De bestaande regelingen de reden om deze te herzien

In de loop van de actualisatie is de definitie voor de term 'bovenbouw' aangepast ten opzichte van de 'Standaard werkwijze bestemmingsplannen'. In de actualisatieplannen wordt voor de bouwmogelijkheden uitgegaan van een maximale contour. Hoewel in de eerste actualisatieplannen het uitgangspunt is dat de contour van de bovenbouw wordt gemeten vanaf de direct onderliggende bouwlaag (en deze kan kleiner zijn dan bouwvlak op de plankaart), is het de bedoeling om deze contour te meten vanaf het bouwvlak dat op de plankaart is opgenomen.

Ook wordt niet in alle actualisatieplannen bepaald dat de contour doorbroken mag worden door dakkapellen, terwijl op veel plaatsen in de gemeente dakkapellen de contour doorbreken.

Ter verduidelijking is het wenselijk om aan de begripsomschrijving toe te voegen dat binnen de contour van de bovenbouw zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in artikel 2.1 onder C lid 3..

De aanpassing

Met de herziening wordt in elk actualisatieplan de volgende begripsomschrijving voor het begrip *bovenbouw* opgenomen:

*'een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:*

- *een verticale verlenging van twee zijden van het op de plankaart aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en*

- *een verticale verlenging van de overige zijden;*

*en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen.*

*(Binnen deze contour kunnen zich één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in artikel 2.1 onder C lid 3.)*

De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft

Deze wijziging wordt doorgevoerd in alle bestemmingsplannen waar deze herziening betrekking op heeft.

## **2.3 De omschrijving van de wijze van meten van de hoogte**

De bestaande regeling en de reden om deze te herzien

In de geactualiseerde bestemmingsplannen worden onder de wijze van meten van de hoogte voorbeelden van ondergeschikte bouwdelen genoemd die niet worden meegerekend bij de bepaling van de hoogte. Er bestaat de behoefte om ter verduidelijking trappenhuizen, balustrades en balkonhekken toe te voegen aan deze voorbeelden.

De aanpassing

In het voorschrift over de wijze van meten van de hoogte worden trappenhuizen, balustrades en balkonhekken toegevoegd als voorbeelden van bouwdelen die niet worden meegerekend bij de bepaling van de hoogte.

De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft

Deze wijziging wordt doorgevoerd in alle bestemmingsplannen waar deze herziening betrekking op heeft.

## **2.4 De omschrijving van de wijze van meten van de inhoud**

De bestaande regeling en de reden om deze te herzien

In de geactualiseerde bestemmingsplannen is geen bepaling opgenomen over de wijze van meten van de inhoud. Gezien het feit dat in het overgangsrecht een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 5%, voorziet deze herziening in een bepaling over de wijze van meten van de inhoud.

De aanpassing

Aan de actualisatieplannen wordt de volgende beschrijving van de wijze van meten van de inhoud toegevoegd:  
*boven maaiveld tot de bovenzijde van het bouwwerk en tussen de buitenzijde van de gevels en/of de scheidsmuren, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing worden gelaten.*

De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft

Deze wijziging wordt doorgevoerd in alle bestemmingsplannen waar deze herziening betrekking op heeft.

## **2.5 De voorschriften met betrekking tot het overschrijden van het bouwvlak in het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom***

### De bestaande regeling en de reden om deze te herzien

In het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom* is niet opgenomen dat entreepartijen op de begane grond die ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw het bouwvlak met maximaal 1,5 meter mogen overschrijden. In alle overige bestemmingsplannen is deze mogelijkheid wel opgenomen. De reden daarvoor is dat het regelmatig voorkomt dat om redenen van beeldkwaliteit entreepartijen vóór de voorgevel (en dus buiten het bouwvlak) zijn gesitueerd.

### De aanpassing

In het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom* wordt aan artikel 1.2 lid 2 sub c de volgende mogelijkheid voor het overschrijden van het bouwvlak toegevoegd:

- c entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;*

### De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft

De genoemde wijziging heeft betrekking op het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom*.

## **2.6 De beschrijving van de bestemming *Wonen* in het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom***

### De bestaande regeling en de reden om deze te herzien

In het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom* is voor de omschrijving van de bestemming *Wonen* niet verwezen naar de Inrichtenlijst die bij het bestemmingsplan hoort. Ter verduidelijking dat onder *Wonen* deze woonfunctie in ruime zin moet worden begrepen, is het de bedoeling dat er net als in alle andere actualisatieplannen wordt verwezen naar de Inrichtingenlijst. Verder wordt in het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom* onder de bestemming *Wonen* gesproken over de term 'garagebox'. In alle overige actualisatieplannen is de term 'autobox' gehanteerd. Met onderhavige herziening wordt de term 'garagebox' in het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom* vervangen door 'autobox'.

### De aanpassing

De redactionele wijzigingen ten behoeve van de verwijzing naar de Inrichtingenlijst en het gebruik van de term 'autobox' worden in de betreffende bepalingen onder de bestemming *Wonen* doorgevoerd.

De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft  
De genoemde redactionele wijzigingen hebben alleen betrekking op het bestemmingsplan *De Steeg-Ellecom*.

## **2.7 De gebruiksmogelijkheden van niet-vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming Voorzieningen**

De bestaande regeling en de reden om deze te herzien

In de actualisatieplannen blijkt uit artikel 2.4 (*Voorzieningen*) onder B lid 1b dat bijgebouwen (al dan niet vrijstaand) in de *zone bijgebouwen* bij winkels, dienstverlenende bedrijven, daghoreca en maatschappelijke instellingen alleen als stallings- of opslagruimte mogen worden gebruikt. Dit geldt ook voor niet-vrijstaande bijgebouwen.

In de praktijk blijkt dat, met name in de winkelgebieden in de kernen, niet-vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming *Voorzieningen* dikwijls gebruikt worden ten behoeve van een aldaar gevestigde winkel, dienstverlenend bedrijf of daghoreca. Dit was in de voorheen geldende bestemmingsplannen toegestaan. De gebruiksmogelijkheden van niet-vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming *Voorzieningen* zijn door de standaardbepalingen in de actualisatieplannen dus beperkt. Dit is niet de bedoeling geweest van de actualisering van de bestemmingsplannen.

De aanpassing

Met de herziening wordt het voorschrift onder artikel 2.4 (*Voorzieningen*) onder B lid 1 sub b als volgt gewijzigd:

*'Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:  
b het gebruik van bijgebouwen in de zone bijgebouwen bij een inrichting als bedoeld in lid A1 sub a en b anders dan stallings- of opslagruimte met dien verstande dat het gebruik van een niet-vrijstaand bijgebouw ten behoeve van de aanwezige inrichting als bedoeld in lid A1 sub a is toegestaan;*

De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft

Deze wijziging wordt doorgevoerd in alle bestemmingsplannen waar deze herziening betrekking op heeft.

## **2.8 Erf- en perceelsafscheidings binnen de bestemming Wonen**

De bestaande regeling en de reden om deze te herzien

In de actualisatieplannen is bepaald dat de voorschriften voor erf- en perceelsafscheidings in de Bouwverordening aanvullende werking hebben. Omdat het voorschrift voor de bestemming *Wonen* in de actualisatieplannen geen regeling voor deze erf- en perceelsafscheidings geeft, was hiervoor de Bouwverordening van toepassing. Als gevolg van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (naar verwacht medio 2010) zal

deze regeling echter uit de Bouwverordening verdwijnen. Daarom is het nodig om voor de bestemming *Wonen* een regeling voor de erf- en perceelsafscheidings in de actualisatieplannen zelf op te nemen.

Met de herziening is aansluiting gezocht bij de regeling in het 'Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningverplichte bouwwerken' met betrekking tot de mogelijkheid tot het vergunningvrij plaatsen van erf- en perceelsafscheidings. Ook is aansluiting gezocht bij de systematiek van de actualisatieplannen door de regeling voor erf- en perceelsafscheidings te koppelen aan de 'zone bijgebouwen'.

Met onderhavige herziening mogen erf- en perceelsafscheidings binnen de 'zone bijgebouwen' een hoogte hebben van maximaal 2 meter. Voor de bebouwingsvrije zone geldt een maximale hoogte van 1 meter. Het college kan voor dit maximum van 1 meter een ontheffing verlenen tot een maximale hoogte van 2 meter voor erf- en perceelsafscheidings die ten behoeve van de privacy op hoekpercelen dan wel grenzend aan openbaar groen worden geplaatst. Een ontheffing wordt alleen verleend als dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

#### De aanpassing

Onder artikel 2.1 (*Wonen*) van de actualisatieplannen zal de redactie van de regeling met betrekking tot de perceels- en erfafscheidings worden aangepast.

#### De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft

De wijziging van de redactie onder de bestemming *Wonen* wordt doorgevoerd in alle bestemmingsplannen waar deze herziening betrekking op heeft.

## **2.9 Overgangsbepalingen en de anti-dubbeltelbepaling**

#### De bestaande regeling en de reden om deze te herzien

Met de inwerkingtreding van de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* op 1 juli 2008 is er voor de overgangsbepalingen en de anti-dubbeltelbepaling in bestemmingsplannen een verplichte redactie voorgeschreven. Deze overgangsbepalingen en anti-dubbeltelbepaling wijken in hun redactie, maar niet naar hun strekking af van de deze bepalingen in de actualisatieplannen.

Nieuw is dat in het overgangsrecht voor het gebruik is bepaald dat dit recht vervalt als dat gebruik na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode van een jaar is onderbroken. In het overgangsrecht voor het bouwen is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid bij de actualisatie van de bestemmingsplannen een uitbreidingsmogelijkheid tot 5% opgenomen.

Deze algehele herziening wordt aangegrepen om de verplichte redactie van overgangsbepalingen die voortvloeit uit de Wro ook in de geactualiseerde bestemmingsplannen toe te passen.

#### De aanpassing

Met deze herziening wordt de redactie van de overgangsbepalingen en de anti-dubbeltelbepaling vervangen door de voorgeschreven redactie die voortvloeit uit de Wro.

#### De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft

De wijziging van de redactie van de overgangsbepalingen en de anti-dubbeltelbepaling wordt doorgevoerd in alle bestemmingsplannen waar deze herziening betrekking op heeft.

### **2.10 Procedurebepaling voor het verlenen van vrijstelling**

#### De bestaande regeling en de reden om deze te herzien

In de bestemmingsplannen *Dieren-Noord*, *Dieren-Zuid* en *Spankeren* is in artikel 3.5 (Procedurebepaling) bepaald dat onder andere op de voorbereiding van besluiten omtrent het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in de *Algemene wet bestuursrecht (Awb)* van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een vrijstellingsbesluit eerst zes weken ter inzage wordt gelegd alvorens het besluit wordt genomen. Op 1 oktober 2010 wordt de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)* ingevoerd. Één van de verplichtingen die uit deze wet voortvloeit is dat op een aanvraag binnen acht weken moet worden beslist. Dit geldt ook als een besluit mede inhoudt een vrijstelling (onthefing) van het bestemmingsplan. Om deze termijn te kunnen halen, is het niet dus niet langer mogelijk het ontwerp van het besluit gedurende 6 weken ter inzage te leggen. De invoering van de *Wabo* vraagt dan ook een aanpassing van de procedurebepaling voor besluiten over vrijstelling in de actualisatieplannen.

#### De aanpassing

Met deze herziening wordt de procedurebepaling van artikel 3.5 in de actualisatieplannen gewijzigd. De wijziging houdt in dat besluiten omtrent het verlenen van vrijstelling (onthefing) niet langer in dit artikel worden genoemd. Het gevolg is dat op de voorbereiding van deze besluiten de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in de *Awb* niet langer van toepassing is. Het besluit omtrent de vrijstelling is dan, óók wat betreft de procedure, onderdeel van het besluit over de omgevingsvergunning.

#### De bestemmingsplannen waar de herziening betrekking op heeft

De genoemde redactionele wijzigingen hebben betrekking op de bestemmingsplannen *Dieren-Noord*, *Dieren-Zuid* en *Spankeren*.



### **3    Beleid**

Onderhavige herziening heeft geen gevolgen voor het beleid zoals dat is vastgelegd door het rijk, de provincie of de stadsregio. Evenmin ontstaat er strijdigheid met gemeentelijk beleid. Het is gewenst om in alle bestemmingsplannen voor de dorpskernen een zelfde systematiek te hanteren bij het opstellen van de bestemmingsplannen.  
De herzieningen zijn getoetst aan de regelgeving.



## 4 Haalbaarheid

Het bestemmingsplan dient binnen de planperiode uitvoerbaar te zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het plan te toetsen aan de regelgeving, het beleid van de gemeente en van andere overheden en de uitkomsten van onderzoeken.

De herziening betreft een verfijning van de regelgeving voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de actualisatieplannen.

Gezien de aard van de herziening zijn er geen aspecten in het geding die nader onderzoek vereisen op het gebied van geluid, bodem, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeer, water, cultuurhistorie, natuur of privaatrechtelijke aspecten.



## 5 Juridische aspecten

### 5.1 Wet ruimtelijke ordening

Vanaf 1 juli 2008 geldt een nieuwe wet, de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*. De *Wro* bevat verplichtingen die bij de totstandkoming van deze herziening gevolgd moeten worden. In het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* wordt een en ander verder uitgewerkt. Zo wordt een aantal algemene regels gegeven die standaard in een bestemmingsplan moet worden opgenomen. Ook de procedure van een bestemmingsplan is veranderd.

#### *De procedure*

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit moeten worden gepubliceerd waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van deze herziening heeft genomen, ligt het plan wederom ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die niet kunnen worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen dan in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De herziening treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

Is er wel beroep ingesteld dan treedt de herziening ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling.

### 5.2 Plankaarten

Uit de systematiek van de algehele herziening volgt dat de *plankaarten* van de te herziene bestemmingsplannen ongewijzigd blijven gelden. Ook de *milieuzoneringskaarten* en de *waardenkaarten* behorende bij de te herziene bestemmingsplannen blijven ongewijzigd.

### 5.3 Regels

De te herziene bestemmingsplannen zijn opgesteld onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). De bepalingen van deze bestemmingsplannen heten nog 'voorschriften'. Onder de huidige Wro worden de bepalingen van bestemmingsplannen aangeduid als 'regels'.

Met deze algehele herziening worden de voorschriften van de te herziene bestemmingsplannen afgestemd op de laatste aanpassingen in de standaarden die gebruikt zijn voor de actualisatieplannen. Ook worden de voorschriften afgestemd op de verplichte redactie van regels die voortvloeit uit de Wro.



## **6 Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavige herziening van de geactualiseerde bestemmingsplannen brengt geen kosten met zich mee voor de gemeente.



## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Overleg en inspraak**

Het provinciale beleid omtrent de toepassing van de instrumenten die de provincie heeft ingevolge de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat plannen van lokaal belang niet voor overleg behoeven te worden aangeboden. Ook gezien de aard van de herziening bestaat hiertoe geen aanleiding. De gemeentelijke inspraakverordening schrijft geen inspraak voor. Dit bestemmingsplan betreft een technische aanpassing van de voorschriften in de te herziene actualisatieplannen. Er is daarom geen aanleiding gezien om onverplicht inspraak te geven. De vooraankondiging is op 25 november 2009 geplaatst op de gemeentelijke pagina, de Rhedenaar, in een huis-aan-huis blad. De Rhedenaar wordt tevens geplaatst op de website van de gemeente.

### **7.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met het ontwerpbesluit van 17 december 2009 tot en met 27 januari 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisielegging is bekendgemaakt op de gemeentelijke pagina, de Rhedenaar, in een huis-aan-huis blad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website [www.rheden.nl](http://www.rheden.nl). De stukken konden eveneens worden ingezien en worden gedownload. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze richt zich tegen de herziening van het bestemmingsplan Dieren-Zuid. De indiener heeft beroep ingediend bij de Raad van State tegen het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan Dieren-Zuid en dit beroep moest ten tijde van de terinzagelegging van onderhavige herziening nog worden behandeld door de Raad van State. In de zienswijze wordt gesteld dat er weinig inzicht is in de mogelijke consequenties van de herziening. Het beroep dat de indiener van de zienswijze heeft ingediend bij de Raad van State handelt over de plangrens van het bestemmingsplan Dieren-Zuid. Dit raakt op geen enkele wijze aan de onderdelen van het bestemmingsplan Dieren-Zuid die met onderhavige herziening worden aangepast. Deze herziening betreft namelijk enkel een verfijning en verduidelijking van de regelgeving voor bouw- en gebruiksvoorschriften. De zienswijze was dan ook geen aanleiding om het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen.



## **Deel B      Regels**

*1<sup>e</sup> algehele herziening bestemmingsplannen Laag Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid,  
Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden, Velp-Noord*

## **Artikel I      Werking**

Met inachtneming van onderstaande herziening van de regels blijven de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Laag-Soeren, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 27 maart 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 18 september 2007;
- Dieren-Noord, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 18 december 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 18 juli 2008;
- Dieren-Zuid, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 27 mei 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 12 december 2008;
- Spankeren, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 24 juni 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 29 september 2008;
- De Steeg-Ellecom, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 21 februari 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 8 februari 2008;
- Rheden-West, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 24 april 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 11 oktober 2007;
- Velp-Zuid, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 26 juli 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 17 december 2007;
- Velp-Midden, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 16 december 2008 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 8 juli 2009;
- Velp-Noord, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 27 februari 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Gelderland op 28 augustus 2007.

## **Artikel II      Herziening artikel 1.1 Begripsomschrijvingen**

In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 1.1 Begripsomschrijvingen, sub o de omschrijving van het begrip *bovenbouw* als volgt:

- o    bovenbouw                      een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:
  - een verticale verlenging van twee zijden van het op de plankaart aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag,

- gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en een verticale verlenging van de overige zijden, en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen. (Binnen deze contour kunnen zich één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in artikel 2.1 onder C lid 4 sub b.);

### **Artikel III    Herziening artikel 1.2 Wijze van meten en andere toepassingen**

1. In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 1.2 Wijze van meten en andere toepassingen, onder lid 1 sub a het meetvoorschrift voor *hoogte* als volgt:
  - a hoogte vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, liftschachten, trappenhuisen, balustrades en balkonhekken, opbouwen voor technische installaties e.d. niet meegerekend;
2. In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 1.2 Wijze van meten en andere toepassingen, in lid 1 na sub d, een meetvoorschrift voor *inhoud* ingevoegd, luidende als volgt:
  - e inhoud boven maaiveld tot de bovenzijde van het bouwwerk en tussen de buitenzijde van de gevels en/of de scheidsmuren, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing worden gelaten.
3. In het bestemmingsplan De Steeg-Ellecom wordt in artikel 1.2 Wijze van meten en andere toepassingen, aan lid 2 een sub c toegevoegd luidende als volgt:
  - c entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;

#### **Artikel IV    Herziening artikel 2.1 Wonen**

1. In het bestemmingsplan De Steeg-Ellecom wordt in artikel 2.1 Wonen onder A, het gebruik, in lid 1 sub a de tekst als volgt:
  - a woonruimten, waaronder ook te verstaan een inrichting die volgens de inrichtingenlijst onder deze bestemming valt, met de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen;
2. In het bestemmingsplan De Steeg-Ellecom wordt in artikel 2.1 Wonen onder A, het gebruik, lid 1 sub g de tekst als volgt:
  - g indien op de plankaart de aanduiding *autobox* staat, zijn alleen autoboxen toegestaan.
3. In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 2.1 Wonen onder C, het bouwen, in lid 1 sub 2<sup>o</sup> de tekst als volgt:  
2<sup>o</sup> voor erf- en perceelsafscheidings de hoogte maximaal 1 meter bedraagt.
4. In het bestemmingsplan Velp-Zuid wordt in artikel 2.1 Wonen onder C, het bouwen, lid 4 vernummerd in lid 6.
5. In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp- Noord wordt in artikel 2.1 Wonen onder C, het bouwen, lid 3 vernummerd in lid 4.
6. In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 2.1 Wonen onder C, het bouwen, de tekst in lid 3 als volgt:
  - 3 In afwijking van het bepaalde in lid C1 geldt binnen de *zone bijgebouwen* voor erf- en perceelsafscheidings een maximale hoogte van 2 meter.
7. In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 2.1 Wonen onder C, het bouwen, na lid 4 een vijfde lid ingevoegd, luidende als volgt:
  - 5 Indien een bouwhoogte een toegelaten maximum overschrijdt op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan geldt voor het gehele bouwvlak de

bestaande hoogtemaat zoals die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan in de werkelijke situatie was.

8. In de bestemmingsplannen Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren en Rheden-West wordt in artikel 2.1 Wonen onder D, specifieke vrijstellingen, in lid 3 de tekst als volgt:
  - 3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid C1 sub 2<sup>o</sup> voor het ten behoeve van de privacy bouwen van erf- en perceelsafscheidingen op hoekpercelen en percelen grenzend aan openbaar groen tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.
9. In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, De Steeg-Ellecom, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 2.1 Wonen onder D, specifieke vrijstellingen, na lid 2 een derde lid ingevoegd, luidende als volgt:
  - 3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid C1 sub 2<sup>o</sup> voor het ten behoeve van de privacy bouwen van erf- en perceelsafscheidingen op hoekpercelen en percelen grenzend aan openbaar groen tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.
10. In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 2.1 Wonen onder D, specifieke vrijstellingen, na lid 3 een vierde lid ingevoegd, luidende als volgt:
  - 4 Een vrijstelling of ontheffing in lid D1, D2 en D3 wordt niet gegeven dan nadat toepassing is gegeven aan het bepaalde in artikel 3.5 (kenbaar maken van zienswijzen).

## **Artikel V      Herziening artikel 2.4 Voorzieningen**

In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 2.4 Voorzieningen onder B, specifieke gebruiksbepalingen, in lid 1 sub b de tekst als volgt:

- b het gebruik van bijgebouwen in de *zone bijgebouwen*, bij een inrichting als bedoeld in lid A1 sub a en b anders dan stallings- of opslagruimte met dien verstande dat het gebruik van een niet-vrijstaand bijgebouw ten behoeve van de aanwezige inrichting als bedoeld in lid A1 sub a is toegestaan;

**Artikel VI     Herziening artikel 3.2 Anti-dubbeltelbepaling,  
artikel 3.7 Overgangsbepaling voor het gebruik  
en artikel 3.8 Overgangsbepaling voor het  
bouwen**

In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord worden de bepalingen opgenomen in de artikelen 3.2 (Anti-dubbeltelbepaling), 3.7 (Overgangsbepaling voor het gebruik) en 3.8 (Overgangsbepaling voor het bouwen) achtereenvolgens gewijzigd door onderstaande regels:

**Artikel     3.2     Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

**Artikel     3.7     Overgangsrecht gebruik**

- 1     Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2     Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3     Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 4     Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 3.8 Overgangsrecht bouwwerken**

- 1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.
- 3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **Artikel VII Herziening artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid**

In de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden en Velp-Noord wordt in artikel 3.4 in lid 1 de zinsnede 'artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening' vervangen door 'artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening'.

### **Artikel VIIa Herziening artikel 3.5 Procedurebepaling**

In de bestemmingsplannen Dieren-Noord, Dieren-Zuid en Spankeren wordt in artikel 3.5 Procedurebepaling de tekst als volgt:

Op de voorbereiding van besluiten omtrent het uitwerken van een bestemming of het wijzigen van een bestemming, is de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* van toepassing.

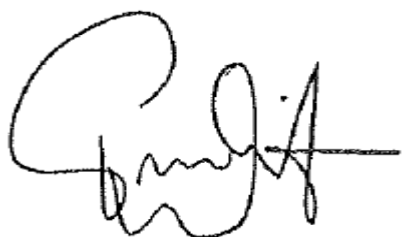
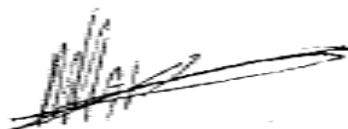
### **Artikel VIII Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de titel: *Regels van de 1<sup>e</sup> algehele herziening van de bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden, Velp-Noord.*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29 juni 2010.

De voorzitter,

De griffier,

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the chairperson.A smaller, more compact handwritten signature in black ink, likely belonging to the clerk.



Raadsvergadering  
29 juni 2010

Agendapunt 4  
RO

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2010;

overwegende;

dat het ontwerp van de 1<sup>e</sup> algehele herziening bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden, Velp-Noord met de daarbij behorende stukken alsmede het ontwerpbesluit met ingang van 17 december 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van de herziening één zienswijze naar voren is gebracht door de eigenaar van de Spoorstraat 13 te Dieren;

dat de zienswijze pro forma is ingediend en de indiener gedurende 2 weken in de gelegenheid is gesteld de zienswijze inhoudelijk aan te vullen;

dat binnen deze termijn de zienswijze niet is aangevuld;

dat de zienswijze zich richt tegen de herziening van het bestemmingsplan Dieren-Zuid omdat de Raad van State bij het verstrijken van de terinzagelegging van het ontwerp van de herziening nog geen uitspraak heeft gedaan op het ingediende beroep tegen het goedkeuringsbesluit van dit bestemmingsplan Dieren-Zuid;

dat in de zienswijze wordt gesteld dat er daarom geen inzicht is in de mogelijke consequenties van de herziening;

dat het ingediende beroep tegen het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan Dieren-Zuid over de plangrens van dit bestemmingsplan handelt terwijl de onderhavige herziening een verfijning en verduidelijking van de regelgeving voor bouw- en gebruiksvoorschriften is;

dat de herziening op geen enkele wijze raakt aan hetgeen waar het beroepsschrift tegen het goedkeuringsbesluit van het bestemmingsplan Dieren-Zuid over handelt;

dat een ambtshalve wijziging van artikel III van de regels is gewenst ten behoeve van een betere inpassing van bestaande situaties in het bestemmingsplan De Steeg-Ellecom;

dat een ambtshalve wijziging van de regels is gewenst inhoudende de toevoeging van artikel VIIa ten behoeve van een betere aansluiting op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Raadsvergadering  
29 juni 2010

Agendapunt  
RO

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen exploitatieplan is opgesteld omdat niet voldaan wordt aan één van de genoemde voorwaarden uit artikel 6.2.1 Bro;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

de zienswijze ongegrond te verklaren;

ambtshalve toe te voegen aan artikel III van de regels een derde lid, luidende als volgt:

- 3 In het bestemmingsplan De Steeg-Ellecom wordt in artikel 1.2 Wijze van meten en andere toepassingen, aan lid 2 een sub c toegevoegd luidende als volgt:*
- c entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;*

ambtshalve toe te voegen aan de regels artikel VIIa, luidende als volgt:

*In de bestemmingsplannen Dieren-Noord, Dieren-Zuid en Spankeren wordt in artikel 3.5 Procedurebepaling de tekst als volgt:*

*Op de voorbereiding van besluiten omtrent het uitwerken van een bestemming of het wijzigen van een bestemming, is de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing;*

met inachtneming van het hiervoor gestelde vast te stellen de bij dit besluit behorende 1<sup>e</sup> algehele herziening bestemmingsplannen Laag-Soeren, Dieren-Noord, Dieren-Zuid, Spankeren, De Steeg-Ellecom, Rheden-West, Velp-Zuid, Velp-Midden, Velp-Noord met de daarbij behorende regels en de toelichting.

De Steeg, 29 juni 2010

