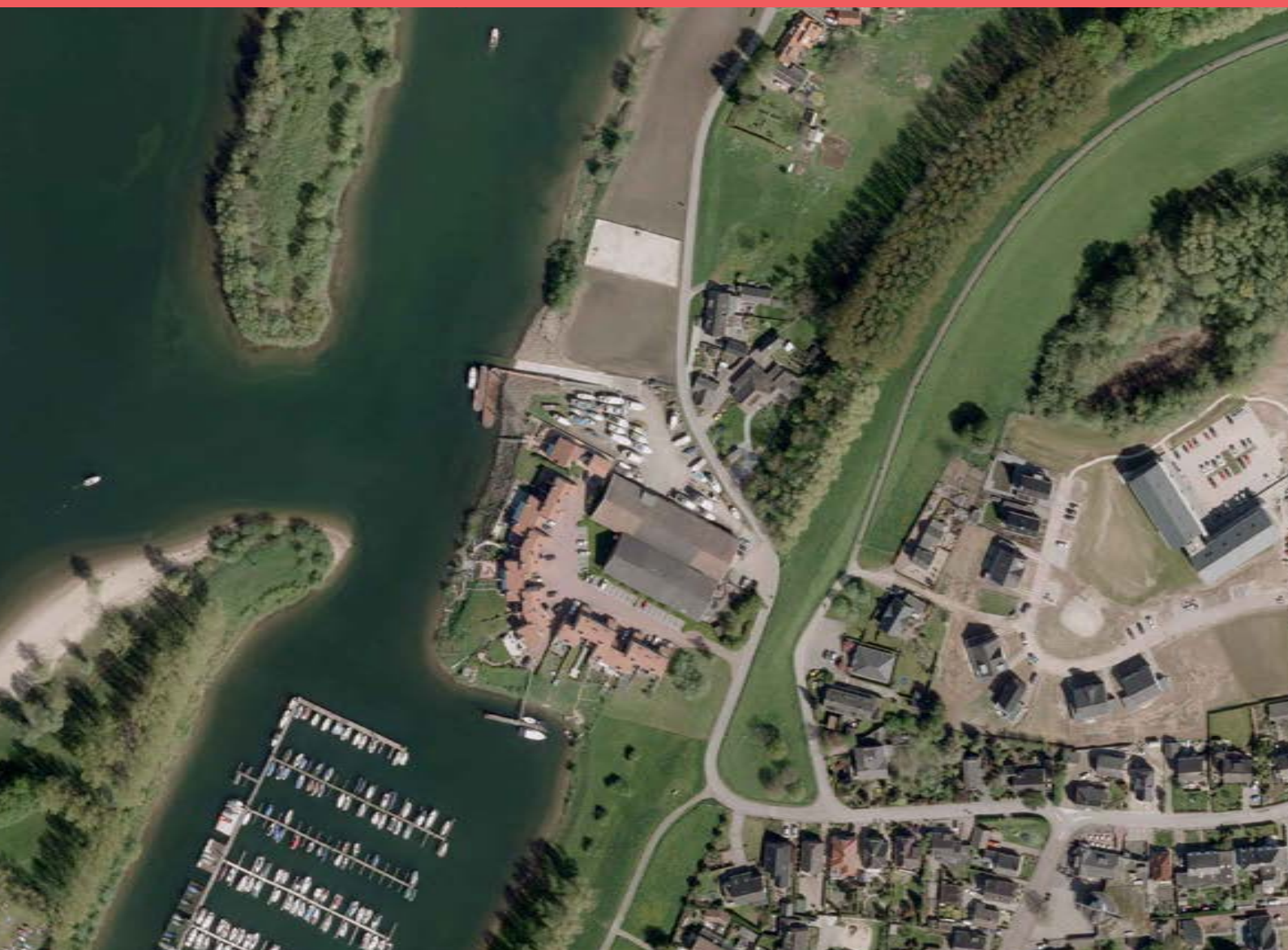


Zienswijzennota bestemmingsplan 'Giese Pan'

27 november 2013



ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPAN "Giese Pan"

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar
in de vergadering van 27 november 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Overzicht ingebrachte zienswijzen
3. Verwerking zienswijzen
4. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

BIJLAGEN

1. Bijlage van reclamant 3
2. Bijlagen van reclamant 4

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Giese Pan" heeft betrekking op de legalisatie van de permanente bewoning van de buitendijks gelegen recreatieappartementen op de Giese Pan, gelegen aan de Rhedense Veerweg in Giesbeek. Met dit plan wordt beoogd om de recreatiewoningen te legaliseren naar woningen. Daarmee wordt de Giese Pan een reguliere woonwijk van Giesbeek.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 26 juli 2013 tot 6 september 2013 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid/Beoordeling zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en zijn inhoudelijk behandeld. In hoofdstuk 3 is door de gemeente een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. Dit is als volgt vorm gegeven: in de linkerkolom is een samenvatting van de zienswijze opgenomen en in de rechterkolom is de beoordeling weergegeven.

Mondelinge toelichting

Er is voor gekozen om geen hoorzitting te houden. Het houden van een hoorzitting is niet verplicht. De zienswijzen zijn voldoende duidelijk om inhoudelijk te beoordelen en van een reactie te voorzien.

2. Overzicht ingebrachte zienswijzen

	Naam	Adres	Ingekomen d.d.	Registratienr.
1	Rijkswaterstaat Oost-Nederland, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, mevrouw J.C.M. van Haren (hierna: <i>reclamant 1</i>)	Postbus 9070 6800 ED Arnhem	2 september 2013	I13.008069
2	H. van den Boom (hierna: <i>reclamant 2</i>)	Kerkstraat 156 6987 AG Giesbeek	4 september 2013	I13.008377
3	F.S.J. Rademaker en M.E.H. Rademaker-Van den Boom (hierna: <i>reclamant 3</i>)	Rhedense Veerweg 3 6987 EC Giesbeek	4 september 2013	I13.008254
4	L.H.L. van den Boom (hierna: <i>reclamant 4</i>)	Kerkstraat 83 6987 AB Giesbeek	4 september 2013	I13.008391

3. VERWERKING ZIENSWIJZEN

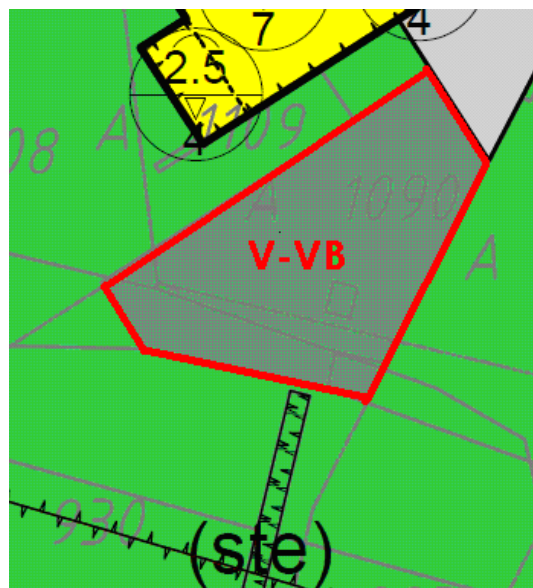
Samenvatting zienswijzen	Beoordeling zienswijzen
1. <u>Reclamant 1.</u>	
a. De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan, de legalisering van de permanente bewoning van de recreatieappartementen, kent een lange weg. De Beleidslijn grote rivieren waaraan ook in het ruimtelijke spoor getoetst dient te worden was één van de toetsingskaders waarbinnen de functiewijziging niet zonder meer mogelijk was. De basis waarop uiteindelijk vanuit de waterstaatkundige belangen ingestemd kon worden met legalisatie vormen de brief van 19 juli 2011 (Gemeente Zevenaar) en de brief van 14 februari 2012 (Rijkswaterstaat). Hierin zijn beperkingen vastgelegd ten aanzien van gebouwen, bouwwerken en andere werken die waterstaatkundige belangen kunnen schaden. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen die niet conform de afspraken in voornoemde brieven zijn.	a. Hiervan is kennis genomen.
b. Artikel 13 Algemene wijzigingsregels en artikel 12.1.b. In artikel 13 wordt de mogelijkheid geboden om de bestemmingsplangrens van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen met 10 meter op te schuiven. Dit biedt onder andere de mogelijkheid om de bestemmings- en bouwvlakgrens van de bestemming "Wonen" te verschuiven ten koste van de bestemming "Groen". Dit komt niet tegemoet aan de afspraak om de bebouwingsmogelijkheden op de locatie die nu de bestemming "Groen" heeft, uit te sluiten. Reclamant verzoekt de wijzigingsmogelijkheid niet op te nemen.	b. Artikel 12.1.b en artikel 13.1 worden uit het bestemmingsplan gehaald.
c. Artikel 12.1.d. biedt de mogelijkheid tot het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie tot een bouwhoogte van 40 meter. In het Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4.5 is opgenomen dat via een vrijstellingsregel in een bestemmingsplan vrijstelling <i>kan</i> worden verleend voor antennemasten tot 40 meter. Het is een bevoegdheid waarvan geen gebruik gemaakt hoeft te worden. Per mail van 21 januari 2013 heeft de Gemeente	c. Artikel 12.1.d wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Zevenaar advies gevraagd aan reclamant in verband met een aanvraag van KPN voor plaatsing van een mast aan de Havenweg. Bij brief van 25 februari 2013 RWS-2013/10278 heeft reclamant op grond van een toetsing aan de Waterwetgeving en de Beleidslijn grote rivieren geadviseerd geen toestemming voor plaatsing van een mast in het rivierbed te verlenen. In lijn met voornoemd advies verzoekt reclamant artikel 12.1.c niet op te nemen.	
d. In de toelichting wordt gesproken over het verhogen van de veiligheid door ophoging/aanpassing van gronden tot overstromingsniveau 1:1250. Dit zou buiten het bestemmingsplan om gebeuren. In de brief van reclamant van 14 februari 2012 heeft reclamant de Gemeente Zevenaar erop gewezen dat uitbreiding van de aanwezige ophoging van de recreatiewoningen evenals aanpassingen aan het talud die niet het normale beheer en onderhoud betreffen, uitgesloten zijn. De wijziging van de functie van de recreatiewoningen verandert niets aan de ligging van de gronden in het rivierbed. De Beleidslijn grote rivieren, de Waterwet en de toepasselijke artikelen uit het Besluit omgevingsrecht blijven onverkort van toepassing. Reclamant verzoekt verweerder aan te geven volgens welke procedure verweerder de ophoging beoogt te realiseren.	d. Omdat de Giese Pan buitendijks is gelegen moet zorgvuldig worden gekeken naar de belangen van de bewoners van de Giese Pan. Met het oog daarop is in opdracht van het college door Witteveen & Bos advies uitgebracht. Zo wordt in de technische beoordeling geconstateerd dat om tot een toetsoordeel "voldoende" te komen, er verbeteringen nodig zijn (pag. 7) alsook in de aanbevelingen (pag. 11) en dat een dergelijke verbetering zou kunnen bestaan uit het verhogen van de kruim met circa 1 meter. De andere aanbeveling is om het gebied Giese Pan aan te merken als buitendijks gebied en uitgaan van een risicobenadering vanuit het perspectief dat het gebied veilig is. De Gemeente Zevenaar heeft de tweede aanbeveling overgenomen. Het is geenszins de bedoeling om het terrein van de Giese Pan op te hogen. Uitgegaan wordt van de situatie zoals die nu is. De toelichting wordt op dit onderdeel in paragraaf 2.5 aangepast.
e. In de toelichting op de Waterwet wordt alleen ingegaan op de gebieden waarvoor de vergunningsplicht vanuit de Waterwet niet geldt. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is niet zo'n gebied en valt derhalve onder de normale vergunningsplicht van de Waterwet. De conclusie welke in paragraaf 4.2.6. wordt getrokken vloeit niet voort uit de tekst van paragraaf 4.2.6. Reclamant verzoekt verweerder de beschrijving van de Waterwet en de conclusie aan te passen.	e. Deze opmerking is terecht. Zoals gesteld in de toelichting is de Beleidslijn Grote Rivieren van toepassing. Het plangebied valt binnen het gebied waar de vergunningsplicht geldt volgens de Waterwet. Een vergunning in het kader van dit bestemmingsplan is niet opportuun, omdat een verdere uitbreiding van de bestaande situatie nu niet aan de orde is. De toelichting wordt op dit onderdeel in paragraaf 4.2.6 aangepast.
<i><u>Conclusie:</u> de zienswijze is gegrond.</i>	
2. <u>Reclamant 2.</u>	
a. Reclamant geeft aan dat het gedeelte tussen de woningen Rhedense Veerweg 5-17 en 5-18 op de plankaart is ingetekend als	a. Deze zienswijze is terecht en de plankaart wordt aangepast, in die zin dat tot conform onderstaande afbeelding de bestemming

bestemming "Groen" (artikel 3). Dit is niet juist. Dit gedeelte is nu ook bestraat en dient om te komen en gaan naar de daar gelegen steiger. Verder bevindt zich daar een watermeter van de Vitens en een electrameter van Liander met de daarbij behorende leidingen. De toegang en de meters zijn formeel geregeld in de splitsingsaktes en appartementsrechten van de Giese Pan. Ook is het straatwerk al vanaf het moment van aanleg Infra al daar aanwezig. Als belanghebbende (medepachter en gebruiker van de steiger) verzoekt reclamant verweerder dan ook om het nu aanwezige straatwerk en nutsmeters te bestemmen als "Verkeer-Verblijfsgebied".



'Verkeer-Verblijfsgebied' (V-VB) wordt opgenomen.



Conclusie: de zienswijze is gegrond.

3. Reclamant 3.

a. Artikel 6 blz. 12 6-3a (*regels*). Betreft Rhedense Veerweg 3, voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een beroep is 30% bruto oppervlak toegestaan, dit is ongeveer de oppervlakte van het bijgebouw van reclamant. Reclamant verzoekt de beperking "niet meer dan 75m²" te laten vervallen aangezien bij de rest van de 28 appartementen het oppervlak van de woning zo klein is dat het maximale van 75m² niet van toepassing is.

a. Van belang is dat het bedrijfsmatig gebruik van een woning ondergeschikt blijft aan het "Wonen". Dit wordt bereikt door in de regels van het bestemmingsplan het bedrijfsmatig gebruik van een woning aan een maximum aantal m² te koppelen. Dit aantal vierkante meters wordt in de gemeente Zevenaar standaard gehanteerd in alle bestemmingsplannen. Het is uit planologisch oogpunt niet gewenst om het aantal vierkante meters voor het bedrijfsmatig gebruik te verhogen dan wel geheel "vrij" te laten. Dat de oppervlakte van de appartementen klein is, doet daar niet aan af.

b. Uitgangspunten overig 3.1 blz. 12 Bouwoppervlak en bebouwingspercentage (*toelichting*). In dit artikel staat "Dit heeft alles te maken met de gewenste ruimtelijke

b. Met Rijkswaterstaat heeft zeer uitvoerig overleg plaatsgehad over het bestemmingsplan dat nu voorligt. Uiteindelijk heeft Rijkswaterstaat onder

opzet van de Giese Pan, maar vooral omdat het buitendijks gelegen is". De Beleidslijn Grote Rivieren van Rijkswaterstaat geeft de mogelijkheid dat alle gebouwen buitendijks met 10% mogen worden uitgebreid.	strikte voorwaarden ingestemd met het voorliggende bestemmingsplan. Korteidshalve wordt verwezen naar de basis waarop uiteindelijk vanuit de waterstaatkundige belangen ingestemd kon worden met legalisatie, namelijk de brief van 19 juli 2011 (Gemeente Zevenaar) en de brief van 14 februari 2012 (Rijkswaterstaat). Hierin zijn beperkingen vastgelegd ten aanzien van gebouwen, bouwwerken en andere werken die waterstaatkundige belangen kunnen schaden. Een van die beperkingen danwel voorwaarden is dat het bebouwde oppervlakte niet toeneemt. Wij stemmen in met die eis van Rijkswaterstaat. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een "nieuwe" bestemming toegevoegd. Dat betekent dat geen van de te legaliseren gebouwen met 10% mag worden uitgebreid. De uitleg van reclamant is derhalve een onjuiste interpretatie van de Beleidslijn Grote Rivieren.
c. Beleidskader 4.2.1 blz. 14 Beleidslijn grote rivieren (<i>toelichting</i>). Plangebied: bij de woningen van de Giese Pan is het vloerpeil hoger dan de maatgevende hoogwaterstand. Begane grond +12,50 NAP. Uitbreiding of aanpassen met 10% heeft geen enkele invloed op het bergend en afvoerend vermogen van de rivier. De woning van reclamant is in tegenstelling tot de 28 appartementen altijd permanent bestemd geweest. De 10% uitbreiding blijft naar inzien van reclamant dan ook van toepassing op de Rhedense Veerweg 3 mede door het feit dat alle permanente woningen aan de Rhedense Veerweg 10% mogen uitbreiden.	c. De woning Rhedense Veerweg 3 is in het nu geldende bestemmingsplan oorspronkelijk bestemd als "één dienstwoning". Als zodanig is in 1990 ook de bouwvergunning verleend. In het nu voorliggende bestemmingsplan komt de bestemming "dienstwoning" te vervallen en is de bestemming "wonen" met de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. Dit doet recht aan de bestaande en gewenste situatie. Ook voor deze woning geldt de eis van Rijkswaterstaat dat het bebouwde oppervlakte niet verder mag uitbreiden. Omdat er een "nieuwe" bestemming wordt toegevoegd betekent dit dat geen van de gebouwen met 10% mag worden uitgebreid. Korteidshalve wordt ook verwezen naar het gestelde onder 3b. Uit planologisch oogpunt zijn de geboden mogelijkheden voor deze woning in het voorliggende bestemmingsplan voldoende.
d. Artikel 7.2.1 blz. 44 VROM Inspectie Oost (<i>toelichting</i>). In dit artikel (artikel 4 recreatie) geeft het VROM duidelijk aan dat 10% uitbreiding mogelijk is.	d. Korteidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 3b en 3c. De VROM-Inspectie was een dienst die altijd alle bestemmingsplannen toegestuurd kreeg en controleerde of de rijksvisies daarin doorvertaald werden. Op rijksniveau is in 2012 besloten dat de VROM-Inspectie dat niet meer gaat doen. Door elke Rijksdienst (bijvoorbeeld Rijkswaterstaat) is aangegeven voor welke aspecten zij betrokken moeten worden inzake het

	bestemmingsplan. Het advies van Rijkswaterstaat is daarom in deze doorslaggevend.
e. Blz. 12 Artikel 6 Wonen (<i>regels</i>). Gezien het hierboven aangegeven, verzoekt reclamant om tussen de woning en het bijgebouw van de Rhedense Veerweg 3 de mogelijkheid te bieden een uitbreiding te maken. En hierbij de voordeurgevel van de woning en de voorgevel van het bijgebouw als voorgevelrooilijn op te nemen. Tevens verzoekt reclamant verweerder een mogelijkheid te bieden om aan de westgevel een uitbreidingsmogelijkheid op te nemen gelijk met de voorgevel van de serre over de volle breedte van de westgevel. Tevens wil reclamant opmerken dat door verweerder een vergunning is verleend om een huis te bouwen gebaseerd op de 10% uitbreiding van de Jachtwerf. Deze woning is geprojecteerd op een gebied waarbij de gemiddelde hoogte +11,85 NAP is en die zeker de bergings- en afvoercapaciteit van de rivier belemmert. In de jaren negentig stroomde het werkelijk over het terrein, zelfs door de loods van de jachtwerf, heen.	e. Uitbreidingen van het bebouwde oppervlakte van bouwwerken worden niet toegestaan in het voorliggende bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 3b en 3c. De vergunning die is verleend aan de Jachtwerf is niet relevant in deze procedure.
f. Artikel 3 blz. 9 Groen (<i>regels</i>). Aan de noordzijde van het bestemmingsplan Recreatie Appartementen is een schuine punt met "Landschapsverzorging" aanwezig. Deze schuine punt is in 2005 bij het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" onterecht bestemd als Jachtwerf. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" beslist dat deze strook Landschapsverzorging weer hersteld moest worden. Er is een procedure bij de Raad van State (zaaknummer 20060298/1, 31-1-2007) geweest waarbij de uitspraak (<i>zie bijlage 1 bij deze zienswijzennota</i>) was dat deze punt als Landschapsverzorging hersteld moest worden. Verweerder heeft 17 juli jl. in een gesprek met reclamant op het gemeentehuis aangegeven dat de Gemeente Zevenaar nog steeds voornemens is een woning te plannen met enkele aanpassingen, ondanks een uitspraak van de Raad van State (zaaknr. 201208969/1/A1, datum 27-2-2013) dat deze woning aan het bestaande bedrijfspand moet worden gebouwd. Reclamant verzoekt deze punt "Landschapsverzorging" in het nieuwe bestemmingsplan "Giese Pan" weer op te	f. Voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gegaan, is met verweerder en met de eigenaar van de Rhedense Veerweg 1 gesproken over het wel of niet meenemen van de genoemde uitspraak van de Raad van State in dit bestemmingsplan. Hierover het volgende. De voornaamste reden om de strook niet mee te nemen in voorliggende bestemmingsplan, is omdat de uitspraak van de Afdeling betrekking heeft op het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" en niet op vigerende bestemmingsplan "Rhederlaag, recreatie appartementen" waarvoor wij dit legaliseringsproces zijn gestart. De genoemde strook Landschapsverzorging valt ook buiten het besluit van de toenmalige gemeente Angerlo van 20 december 2004. In het voorliggende bestemmingsplan is uitvoering gegeven aan het besluit van de toenmalige gemeente Angerlo om onder voorwaarden mee te werken een functiewijziging van de recreatieappartementen van de Giese Pan en de bijbehorende bedrijfswoning. Het

nemen.	besluit van de toenmalige gemeente Angerlo had uitsluitend betrekking op het recreatiecomplex en niet op de bestemming Jachtwerf, noch op de strook Landschapsverzorging. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de Jachtwerf en de uitspraak van de Afdeling worden meegenomen in het op handen zijnde bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier". Dit bestemmingsplan wordt naar verwachting in 2014 als actualisatieplan opgestart.
<i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond.</i>	
4. Reclamant 4.	
a. Hierbij laat reclamant verweerder toekomen de zienswijze betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Giese Pan" d.d. 21-05-2013. De zienswijze bestaat uit 5 blz. + bijlage 1-b-b1. Tevens de correspondentie met mevr. Wethouder J.G. van Norel over Rhedense Veerweg 7, blz. 1 t/m 22 om tot een oplossing te komen. Na deze correspondentie is reclamant alle informatie onthouden en er is geen enkele mogelijkheid geweest om vooraf over dit bestemmingsplan te discussiëren.	a. De functiewijziging van het recreatiecomplex de Giese Pan kent een lange voorgeschiedenis. De keus is gemaakt om bij het vooroverleg niet met alle eigenaren van de 28 appartementen en de bedrijfswoning separaat te communiceren, maar met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van de Giese Pan. De Vereniging van Eigenaren heeft tijdens bijeenkomsten met de eigenaren geïnformeerd over de stand van zaken. Tussentijds heeft er op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg plaatsgehad met de heer Van den Boom. De problemen waar de heer Van den Boom op doelt hebben betrekking op het onbebouwde perceel Rhedense Veerweg 7. Dit perceel valt buiten het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Korthedshalve wordt ook verwezen naar het gestelde onder 4b en 4g. Overigens is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd.
b. Reclamant concludeert dat het een zeer verknipt bestemmingsplan is en stelt de raadsleden van de Gemeente Zevenaar voor om het bestemmingsplan "Giese Pan" terug te nemen en door B&W opnieuw ter inzage te leggen inclusief de schuine punt landschapsverzorging aan de noordzijde en inclusief het perceel Rhedense Veerweg 7 aan de oostzijde, als compleet bestemmingsplannetje, passend in het totale bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier".	b. Aan de gemeenteraad komt bij de vaststelling van de grenzen van een bestemmingsplan een grote mate van autonomie toe. Korthedshalve wordt ook verwezen naar het gestelde onder 3f. De gemeenteraad van toenmalige gemeente Angerlo heeft op 20 december 2004 besloten medewerking te verlenen aan een functiewijziging van de recreatieappartementen op de Giese Pan. Aan dat besluit wordt tegemoet gekomen in het voorliggende bestemmingsplan. De keus is gemaakt om het bestemmingsplan te beperken tot die functies die in directe samenhang met elkaar staan.

	Het besluit van de toenmalige gemeente Angerlo had uitsluitend betrekking op het recreatiecomplex en niet op de Jachtwerf. Omdat er niet een directe en onlosmakelijke functionele samenhang bestaat tussen het recreatiecomplex de Giese Pan en de bestemming Jachtwerf, is dit niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Hiertegen bestaan geen planologische dan wel stedenbouwkundige bedenkingen. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en ook anderszins wordt er niet gehandeld in strijd met het recht. Uiteraard is wel rekening gehouden met de ruimtelijke uitstraling van de Jachtwerf. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de bestemming Jachtwerf wordt meegenomen in het op handen zijnde bestemmingsplan "Ruimte voor de rivier". Dit bestemmingsplan wordt naar verwachting in 2014 als actualisatieplan opgestart.
c. Eerste bezwaar: parkeerplaats bij steiger. Artikel 3 "Groen". Tussen de woningen en tuinen van Rhedense Veerweg 5-17 en Rhedense Veerweg 5-18 is een weg met parkeerplaatsen aanwezig om te komen en te gaan naar de (boten)steiger. Dit gedeelte is grotendeels bestemd als artikel 3 "Groen". Reclamant verzoekt het wit gemaakte gedeelte (<i>zie bijlage 2-a bij deze zienswijzennota</i>) te bestemmen als artikel 4 "Verkeer en Verblijfsgebied". In dit artikel komt het beter tot zijn recht. Dit gedeelte is bijna geheel bestraat en er is een watermeterput en een elektriciteitsmeterkast, met de nodige leidingen aanwezig ten behoeve van de steiger. In de splitsingsakte appartementsrechten van de Giese Pan blad 3 en 4 (<i>zie bijlage 2-b bij deze zienswijzennota</i>) staat dit duidelijk omschreven.	c. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen. Korteheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 2a.
d. Tweede bezwaar: herstellen stukje landschapsverzorging aan de noordzijde van "Giese Pan". Artikel 3 "Groen". Aan de noordzijde van het bestemmingsplan Recreatie Appartementen is een schuine punt met de bestemming "Landschapsverzorging" aanwezig. Deze schuine punt is in 2005 bij het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" bestemd als "Jachtwerf". De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" beslist dat dit weer hersteld moet worden. Over deze schuine punt is een procedure	d. Korteheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 3f en 4b.

geweest bij de Raad van State. Zaaknummer: 20060298/1 van 31-01-2007. Ook deze uitspraak is, zoals de gemeenteraad heeft bedoeld, dat de schuine punt hersteld moet worden. 6,5 jaar na de uitspraak van de Raad van State en 8 jaar na het vaststellen van het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" is dit een mooie gelegenheid om dit op de lossen en het de bestemming bijvoorbeeld artikel 3 "Groen" van het bestemmingsplan "Giese Pan" te geven. Actualiseren van bestemmingsplannen is na 10 jaar, dit stukje bestemmingsplan is al 25 jaar oud.	
e. Derde bezwaar: 10% uitbreidingsregeling van Rijkswaterstaat (RWS). Artikel 6 "Wonen". Toelichting. Overig 3.2 Bouwvlak en bebouwingspercentage (blz. 12). Er is binnen het bouwvlak geen enkele mogelijkheid om de 10% uitbreiding die de Beleidslijn Grote Rivieren biedt toe te passen. Overig 4.2 Rijksbeleid 4.2.1 Beleidslijn Grote Rivieren (blz. 14). Het bergend vermogen en het stroomvoerend vermogen wordt op geen enkele manier aangetast met de 10%-regeling. De Giese Pan is +12,50 m NAP. Dit is ruim boven stroomvoerend hoogwater. De beschikbare berging en afvoercapaciteit blijven behouden. En de mogelijkheid tot verbreding of verlaging is niet van toepassing, al vanaf 1912 is deze watervrije hoogte aanwezig wat met een vergunning in 1974 nog eens is vastgelegd. Het bijzondere van dit punt is ook nog dat het winterbed van de rivier de IJssel hier op zijn breedst is. In het nu vigerende bestemmingsplan recreatieappartementen is de 10% wel toegestaan, reclamant vraagt waarom verweerder hen die 10% ontnemt in het bestemmingsplan "Giese Pan". Overig 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid. 7.2.1 Artikel 3.1.1 Bro overleg. Brief aan VROM beantwoord door RWS? De Bro brieven. Blz. 43. Wel staat vast dat de instanties niet op de hoogte zijn met de laatste ontwikkelingen (jachtwerf Rhedense Veerweg 7 wordt er buiten gehouden). Reclamant stelt dat de gemeente Zevenaar er alles aan doet dat er niet gebouwd kan worden, met of zonder vergunning. De plankaart is hierop aangepast: geen enkele ruimte voor de 10%. Overigens de brief van VROM geeft aan dat de 10% uitbreiding wel mogelijk is.	e. Korteheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 3b en 3c. Korteheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 3b en 3c. Korteheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 3d.

f. Vervolg derde bezwaar. Regels en verbeelding. Artikel 6 "Wonen". Reclamant geeft aan hiervoor duidelijk te hebben aangegeven dat de 10% uitbreidingsmogelijkheid van de Beleidslijn Grote Rivieren van Rijkswaterstaat van toepassing is. Deze beleidslijn geeft de mogelijkheid om zowel in oppervlakte als in m³ met 10% uit te breiden. In het bouwvlak wordt hiervoor op geen enkele wijze de mogelijkheid geboden. Daarom verzoekt reclamant verweerder een achtergevelrooilijn toe te passen, gelijk met de achtergevel van de serres. Binnen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn kan dan de 10% gerealiseerd worden. De Giese Pan is gebouwd met dezelfde watervrije vergunning als de jachtwerf (<i>zie bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan "Giese Pan"</i>). Voor de jachtwerf is door verweerder een vergunning afgegeven op basis van de 10% uitbreiding voor een vrijstaande woning. Deze woning was nota bene op een plaats gesitueerd waar de gemiddelde hoogte van het terrein +11,85 m NAP is en waar in de negentiger jaren het water werkelijk doorstroomde, zelfs door de jachtwerf. Ook alle woningen aan de Rhedense Veerweg mogen 10% uitbreiden en zijn niet rivier gebonden. Reclamant vraagt waarom de Gemeente Zevenaar hen die 10% uitbreiding ontnemt.	f. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 3b en 3c. Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 3e.
g. Vierde bezwaar. Woning ten behoeve van de jachtwerf Rhedense Veerweg 7. Hierbij maakt reclamant bezwaar tegen het besluit van B&W van 21-05-2013 dat het perceel jachtwerf plaatselijk bekend "Rhedense Veerweg 7" niet in dit bestemmingsplan is opgenomen. Op 01-07-2013 heeft reclamant al een bezwaar tegen dit besluit gemaakt. Registratienummer I13.006276. De reactie hierop gegeven door de afdeling Ruimte registratienummer U13.005136. Maar inhoudelijk werd niet op de brief geantwoord. Na een telefoongesprek met de heer mr. M.J.S. van Helden en een tweede brief registratienummer I13.007614 is reclamant een antwoord toegezegd. Waar reclamant speciaal nog op wil wijzen is dat in het besluit van B&W van 21-05-2013 over een perceel ten zuiden van de Giese Pan wordt geschreven, dit moet zijn ten oosten. Voor anderen is dit verwarrend, omdat reclamant belangen heeft in drie andere percelen ten zuiden van de Giese Pan.	g. Voor wat de begrenzing betreft van het nu voorliggende plangebied wordt kortheidshalve verwezen naar 4b. Met het perceel ten zuiden van de Giese Pan wordt bedoeld de Rhedense Veerweg 7. Of dit ten oosten of ten zuiden van de Giese Pan ligt, heeft voor de besluitvorming niet tot onduidelijkheden geleid.

h. Opmerkingen: over Rhedense Veerweg 7. In dit bestemmingsplan. Toelichting. Inleiding: overig 1.1. Aanleiding (blz. 4). Het bestemmingsplan is 25 jaar oud, voor actualiseren staat 10 jaar. Volgens reclamant is het verstandig om het complete plan, zoals het ook uit de bestemming is gehaald, inclusief de schuine punt ten noorden en Rhedense Veerweg 7 mee te bestemmen. Overig 1.3 Vigerend bestemmingsplan. Jachtwerf (blz. 7). De woning Rhedense Veerweg 7 is als bedrijfswoning ten behoeve van de jachtwerf opgenomen in het bestemmingsplan Recreatieappartementen. Bij het onthouden van het gedeelte recreatieappartementen werd ook Rhedense Veerweg 7 buiten het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" gelaten. Er werd een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van de jachtwerf in het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" opgenomen. Zo ontstonden er twee bedrijfswoningen ten behoeve van de jachtwerf. Overig 2.5 Beschrijving toekomstige situatie (blz. 11). Hierin staat: De jachtwerf (Rhedense Veerweg 7) en een perceel ten zuiden van het plangebied zijn geen onderdeel van de legalisatie enz. Reclamant vraagt wat voor een perceel ten zuiden wordt hier bedoeld? Overig 4.2 Rijksbeleid 4.2.1 Beleidslijn Grote Rivieren (blz. 15 bovenaan). Hier staat dat de jachtwerf deels wordt vervangen door de bestemming "Groen". Hier wordt bij voorbaat Rhedense Veerweg 7 al "weggegeven" om de recreatieappartementen te legaliseren. Brief van de Gemeente Zevenaar van 19-07-2011 blz. 2 laatste drie regels. Hier wordt de woning ten behoeve van de jachtwerf geheel wegbestemd. Deze woning ten behoeve van de jachtwerf heeft niets te maken met het volume van de Giese pan. Overig 5.6 Water (midden van blz. 32). Het onderwerp hoort hierin niet thuis, maar reclamant wil het toch benoemen. Provinciaal beleid, riolering: het beperken van vuilbelasting door riooloverstorten. Tussen de Giese Pan schoonwaterriool en de jachtwerf vuilwaterriool is een overstort. 8 Procedure. Reclamant wil inhoudelijk niet	h. Korteidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 4b. Korteidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 4b en 4c. De tekst van de toelichting zal worden aangepast, in die zin dat met het perceel ten zuiden / zuidoosten concreet het perceel Rhedense Veerweg 7 wordt bedoeld. Korteidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 4b. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
---	--

verder op de kwestie Rhedense Veerweg 7 ingaan. Maar in een gesprek met Wethouder mevr. J.G. van Norel en J. Steenhuis eind 2010 om tot een oplossing van het probleem Rhedense Veerweg 7 te komen heeft de wethouder reclamant verzocht om dit eens op papier te zetten. Reclamant heeft de brieven toegevoegd aan de zienswijze over dit onderwerp, die voor zichzelf spreken (<i>zie bijlage 2 bij deze zienswijzennota</i>).	Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde onder 4a en 4b.
i. Reclamant geeft aan: geen informatie, geen voorlichting, geen gesprek.	i. De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd.
<u><i>Conclusie:</i></u> de zienswijze is ongegrond.	

4. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

Naar aanleiding van overleg naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, is er een aantal planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen voor het bestemmingsplan "Giese Pan".

4.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen

Toelichting

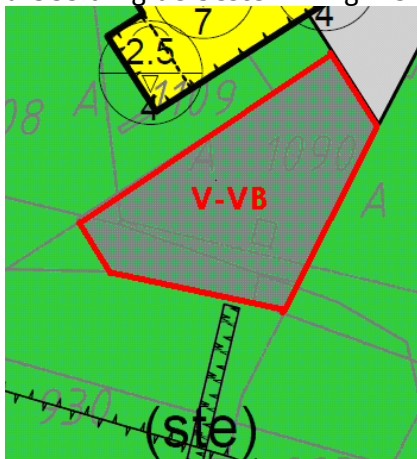
- Pag. 11, paragraaf 2.5: *toegevoegd wordt*: "Omdat de Giese Pan buitendijks is gelegen moet zorgvuldig te worden gekeken naar de belangen van de bewoners van de Giese Pan. Met het oog daarop is in opdracht van het college door Witteveen & Bos advies uitgebracht. Zo is in de technische beoordeling geconstateerd dat om tot een toetsoordeel voldoende te komen, er verbeteringen nodig zijn (pag. 7 van het adviesrapport W+B) alsook in de aanbevelingen (pag. 11 van het adviesrapport W+B) en dat een dergelijke verbetering zou kunnen bestaan uit het verhogen van de kruim met circa 1 meter. De andere aanbeveling is om het gebied Giese Pan aan te merken als buitendijks gebied en uitgaan van een risicobenadering vanuit het perspectief dat het gebied veilig is. De Gemeente Zevenaar heeft de tweede aanbeveling overgenomen. Het is geenszins de bedoeling om het terrein van de Giese Pan op te hogen. Uitgegaan wordt van de situatie zoals die nu is".
- Pag. 11, paragraaf 2.5: *toegevoegd wordt onder 'Afbakening plangebied' achter de zin 'Er is...het plangebied': 'Rhedense Veerweg 7'.*
- Pag. 17/18, paragraaf 4.2.6: *toegevoegd wordt*: "Het plangebied valt binnen het gebied waar de vergunningsplicht geldt volgens de Waterwet". *En onder conclusie*: "Een waterwetvergunning in het kader van dit bestemmingsplan is niet opportuun, omdat een verdere uitbreiding van de bestaande situatie nu niet aan de orde is. Het gebied blijft onder de werking van de Beleidslijn Grote Rivieren en de Waterwet".

Regels

- Pag. 21: artikel 12.1.b wordt uit het bestemmingsplan gehaald.
- Pag. 21: artikel 12.1.d wordt uit het bestemmingsplan gehaald.
- Pag. 22: artikel 13.1 wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Plankaart

- De plankaart wordt aangepast, in die zin dat tot conform onderstaande afbeelding de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' wordt opgenomen.



4.2 *Ambtshalve wijzigingen*

Toelichting

- Pag. 9: In de toelichting lijkt per abuis van twee bestemmingsplannen te worden gesproken. In paragraaf 2.2 Voorgeschiedenis wordt daarom de naam verduidelijkt van 'Recreatieappartementen Giese Pan' naar 'Rhederlaag, recreatie appartementen'.
- Daar waar 'bedrijfswoning' is opgenomen, hoort 'dienstwoning' te staan.

Regels

- Pag. 12: in de aanhef van artikel 6.3 is per abuis verwezen naar een artikel "XX". Hier wordt alsnog "6.1" ingevuld.
- Pag. 12: onder 6.2.1 onder sub c staat 'minimale goothoogte', dit moet zijn 'maximale goothoogte'.

Plankaart

Niet van toepassing.

Bijlage 1

bylage I

Uitspraak

Zaaknummer: 200602987/1
Publicatie datum: woensdag 31 januari 2007
Tegen: het college van gedeputeerde staten van Gelderland
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: Kamer 1 - RO - Gelderland

200602987/1.
Datum uitspraak: 31 januari 2007

**AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK**

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te [woonplaats]

en

het college van gedeputeerde staten van Gelderland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 6 juli 2005 heeft de gemeenteraad van Zevenaar, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 juni 2005, het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 14 februari 2006, kenmerk RE2005.37583, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit heeft appellant bij brief van 15 mei 2006, bij de Raad van State ingekomen op 17 mei 2006, beroep ingesteld.

Bij brief van 5 juli 2006 hebben [partij A] en [partij B], die in de gelegenheid zijn gesteld als partij aan het geding deel te nemen een reactie ingediend.

Voor afloop van het vooronderzoek is een nader stuk ontvangen van het college van burgemeester en wethouders van Zevenaar. Dit is aan de andere partijen toegezonden.

Na afloop van het vooronderzoek is een nader stuk ontvangen van appellant. Dit is aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 januari 2007, waar appellant, in persoon en bijgestaan door mr. R.M. Rijpsstra, advocaat te Arnhem, en verweerder, vertegenwoordigd door P.G.A.L. Evers, ambtenaar van de provincie, zijn verschenen. Voorts zijn als partij gehoord de gemeenteraad van Zevenaar, vertegenwoordigd door ing. M. Meier, ambtenaar van de gemeente, en [partij A] en [partij B], in de persoon van [partij A], bijgestaan door R.G. Poel.

2. Overwegingen**Overgangsrecht**

2.1. Op 1 juli 2005 zijn de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb in werking getreden. Uit het daarbij behorende overgangsrecht volgt dat het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wetten op dit geding van toepassing blijft.

Toetsingskader

2.2. Aan de orde is een geschil inzake een besluit omtrent de goedkeuring van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht rust op verweerder de taak om - in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen - te bezien of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de gemeenteraad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft verweerder er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

De Afdeling kan slechts tot vernietiging van het besluit omtrent goedkeuring van het plan overgaan, indien moet worden geoordeeld dat verweerder de aan hem toekomende beoordelingsmarges heeft overschreden, dan wel dat hij het recht anderszins onjuist heeft toegepast.

Het standpunt van appellant

2.3. Appellant stelt in beroep dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan een gedeelte van het plandeel met de bestemming "Mobiele Bootservice", voor zover rood omlind op de plankaart, aan de Rhedense Veerweg 1 te Giesbeek. Volgens appellant is de bestemming "Landschapsverzorging" zoals die onder het vorige bestemmingsplan voor deze strook grond gold slechts in beperkte mate gerealiseerd en is een belangrijk deel ingericht als parkeerterrein. Derhalve bestaat geen grond voor het oordeel dat deze bestemming ten onrechte is wegbestemd, aldus appellant. Bovendien wordt hem hierdoor de mogelijkheid ontnomen om zijn voorgenomen bebouwing ter plaatse van deze strook op te richten.

Voorts stelt appellant in beroep dat verweerder ten onrechte goedkeuring heeft onthouden aan tabel 7 behorend bij artikel 13 van de planvoorschriften. Volgens appellant sluit de in deze tabel opgenomen informatie inzake de oppervlakte van de bedrijfswoning aan bij de feitelijke oppervlakte van de bedrijfswoning.

Appellant stelt voorts dat verweerder zich in het bestreden besluit ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de dienstwoning te allen tijde in pandig zal blijven en niet buiten de bebouwing kan komen te liggen.

Het standpunt van verweerder

2.4. Verweerder heeft het plandeel met de bestemming "Mobiele bootservice", voor zover het betreft de gronden die onder het vorige bestemmingsplan de bestemming "Landschapsverzorging" hadden, in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening en heeft daaraan goedkeuring onthouden. In dit verband heeft verweerder overwogen dat de gemeenteraad heeft erkend dat hij aan die gronden ten onrechte de bestemming "Mobiele bootservice" heeft toegekend.

Verweerder heeft tabel 7 behorend bij artikel 13 van de planvoorschriften in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening en heeft daaraan goedkeuring onthouden. Ten aanzien van de oppervlaktematen in tabel 7 heeft verweerder gesteld dat de gemeenteraad ondeugdelijk heeft gemotiveerd waarom de oppervlakte van 80 m² in het voorontwerp en ontwerp veranderd is in 180 m² in het vastgestelde plan.

De vaststelling van de feiten

2.5. Bij haar oordeelsvorming gaat de Afdeling uit van de volgende als vaststaand aangenomen gegevens.

2.5.1. Het plandeel waaraan verweerder goedkeuring heeft onthouden maakte voorheen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan "Rhederlaag Recreatieappartementen". Op

deze gronden rustte de bestemming "Landschapsverzorging".

2.5.2. In artikel 13.2.1 van de planvoorschriften is bepaald dat bouwen uitsluitend is toegestaan ten dienste van de in artikel 13.1 omschreven doeleinden.

In artikel 13.2.2 van de planvoorschriften, voor zover thans van belang, is bepaald dat uitsluitend gebouwen zoals aangegeven in tabel 7 en op de bijbehorende perceelskaart zijn toegestaan.

In artikel 13.2.3 van de planvoorschriften is bepaald dat het vernieuwen, vergroten en/of veranderen van de in artikel 13.2.2 genoemde bouwwerken is toegestaan, mits de oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan in tabel 7 per gebouw in de kolom "toegestaan" is aangegeven.

In artikel 13.2.4 is bepaald dat het niet is toegestaan om een in artikel 13.2.2 genoemd gebouw geheel of gedeeltelijk te herbouwen op en/of te verplaatsen naar een andere dan de bestaande locatie.

In tabel 7 is aangegeven dat zich op het perceel Rhedense Veerweg een gebouw bevindt met een oppervlakte van 1.995 m², waarvan 1.815 m² wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf en 180 m² ten behoeve van een in pandige dienstwoning. Voorts is daarin aangegeven dat de oppervlakte van het gebouw ten behoeve van het bedrijf mag worden uitgebreid tot 1.995 m² en de oppervlakte ten behoeve van de woning tot 198 m².

Het oordeel van de Afdeling

2.6. Verweerder heeft zich naar aanleiding van een tegen het vastgestelde plan ingediende bedenking dat het plandeel "Mobiele bootservice" ten onrechte voorziet in de mogelijkheid de in pandige woning zodanig te verplaatsen dat deze ook buiten de bestaande bedrijfsbebouwing kan worden gerealiseerd, op het standpunt gesteld dat de dienstwoning wel binnen de bedrijfsbebouwing van locatie kan veranderen maar niet buiten de bedrijfsbebouwing kan komen te liggen. Verweerder heeft daarmee zijn standpunt dat om die reden geen goedkeuring aan het plandeel kan worden onthouden gemotiveerd. De bezwaren van appellant tegen dit standpunt richten zich in zoverre derhalve tegen de motivering van de goedkeuring van het plandeel. De Afdeling overweegt dat de motivering van de goedkeuring van een plan geen rechtsgevolgen met zich brengt. Gelet hierop behoeven deze bezwaren geen bespreking.

2.7. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat de gemeenteraad heeft beoogd het plandeel waaraan verweerder goedkeuring heeft onthouden de bestemming "Landschapsverzorging" te geven. Bij de vaststelling van het plan heeft de gemeenteraad evenwel een andere bestemming vastgesteld dan hij beoogde. Derhalve moet worden geoordeeld dat het vaststellingsbesluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Verweerder heeft hieraan daarom terecht goedkeuring onthouden.

Voor het betrokken gebied zal, gelet op het vorenstaande, ingevolge artikel 30 van de WRO een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. In die procedure kunnen opnieuw bezwaren naar voren worden gebracht. Gelet op de overwegingen van verweerder bij vorenbedoelde onthouding van goedkeuring kunnen de inhoudelijke bezwaren van appellant, waarop verweerder thans niet is ingegaan, daarbij volledig aan de orde komen. Gelet hierop behoeven de bezwaren van appellant tegen de onthouding van goedkeuring in zoverre geen bespreking.

2.8. Wat betreft de onthouding van goedkeuring aan tabel 7 behorende bij artikel 13 van de planvoorschriften heeft verweerder blijkens de motivering van de onthouding van goedkeuring beoogd goedkeuring te onthouden aan de daarin opgenomen oppervlaktemaat ten aanzien van de dienstwoning. In het dictum van het bestreden besluit heeft verweerder evenwel goedkeuring onthouden aan de gehele tabel. Verweerder heeft in zoverre iets anders gedaan dan hij heeft beoogd en het bestreden besluit is in zoverre niet met de

vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Voorts overweegt de Afdeling dat verweerder aan zijn onthouding van goedkeuring aan deze tabel, wat betreft de oppervlaktemaat voor de dienstwoning, als motivering ten grondslag heeft gelegd dat in het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan een oppervlaktemaat was opgenomen van 80 m² en dit eerst bij het vaststellingsbesluit is gewijzigd in 180 m², zonder dat voor die wijziging door de gemeenteraad een deugdelijke motivering is gegeven. Verweerder heeft aldus miskend dat de gemeenteraad aansluiting heeft gezocht bij de bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning. Ter zitting heeft verweerder erkend dat door hem geen onderzoek is verricht naar de bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning. Hieruit volgt dat het bestreden besluit op dit punt niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Gelet op het vorenstaande is het beroep in zoverre gegrond en dient het besluit, voor zover dit ziet op onthouding van goedkeuring aan tabel 7 behorende bij artikel 13 van de planvoorschriften wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

Niet in geschil is dat de bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning 180 m² bedraagt en dat dit juist in tabel 7 behorende bij artikel 13 van de planvoorschriften is weergegeven. Nu verweerder gelet op het bestreden besluit evenmin de overige in de tabel genoemde oppervlaktematen onjuist heeft bevonden, ziet de Afdeling in dit geval aanleiding om alsnog goedkeuring te verlenen aan tabel 7 behorende bij artikel 13 van de planvoorschriften.

Hetgeen verweerder heeft beoogd te bereiken, te weten dat de mogelijke maximale inhoud van de dienstwoning van ruim 1.800 m³ wordt teruggebracht tot 600 m³, kan niet bereikt worden door enkel goedkeuring te onthouden aan tabel 7.

Proceskosten

2.9. Verweerder dient op na te melden wijze in de proceskosten van M. Kersten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep van M. Kersten gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van 14 februari 2006, kenmerk RE2005.37583, wat betreft de onthouding van goedkeuring aan tabel 7 behorende bij artikel 13 van de planvoorschriften;

III. verleent goedkeuring aan het planonderdeel vermeld onder II;

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit, voor zover dit is vernietigd;

V. verklaart het beroep voor het overige ongegrond;

VI. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Gelderland tot vergoeding van de bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 322,00 (zegge: driehonderdtweëntwintig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het bedrag dient door de provincie Gelderland aan [appellant] onder vermelding van het zaaknummer te worden betaald;

VII. gelast dat het college van gedeputeerde staten van Gelderland aan appellant het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 141,00

(zegge: honderdeenenvertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.C.K.W. Bartel, Voorzitter, en mr. J.R. Schaafsma en mr. M.A.A. Mondt-Schouten, Leden, in tegenwoordigheid van mr. C. Taal, ambtenaar van Staat.

w.g. Bartel w.g. Taal
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 31 januari 2007

325-522.

[terug naar overzicht..](#) | [print uitspraak..](#)

Bijlage 2



B K

groenstrook, welke niet verhard mag worden en waarop ook niet mag worden gebouwd.

Verkoper is evenzo gehouden een strook met een breedte van tenminste twee meter, deel uitmakende van gemeld perceel, kadastraal bekend als voren nummer 1055 en grenzend aan het verkochte, te bestemmen en bestemd te houden als groenstrook, welke niet verhard mag worden en waarop ook niet mag worden gebouwd.

Gemelde stroken zijn schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening met groene kleur.

Deze verplichting dient door koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht of overgang van het verkochte als een kettingbeding ten behoeve van verkoper te worden opgenomen en opgelegd, zulks op straffe van verbeurte van een direct opvorderbare en niet voor verrekening vatbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper voor elke overtreding van dit verbod, onverminderd het recht tot het vorderen van meerdere geleden schade.

Verkoper verbindt zich van haar zijde van gemeld perceel nummer 1055 een strook ter breedte van één meter te bestemmen en bestemd te houden als groenstrook, welke strook met gele kleur is aangegeven op meergemelde tekening, zulks onder gelijke verplichting als hierboven vermeld.

Deze verplichting dient door koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht of overgang van het verkochte als een kettingbeding ten behoeve van verkoper te worden opgenomen en opgelegd, zulks op straffe van verbeurte van een direct opvorderbare en niet voor verrekening vatbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper voor elke overtreding van dit verbod, onverminderd het recht tot het vorderen van meerdere geleden schade.

Verkoper verbindt zich van haar zijde van gemeld perceel nummer 1055 een strook ter breedte van één meter te bestemmen en bestemd te houden als groenstrook, welke strook met gele kleur is aangegeven op meergemelde tekening, zulks onder gelijke verplichting als hierboven vermeld.

- b. Koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel zijn gehouden te gedogen, dat de huurders/gebruikers van de steiger, die is gelegen in de (openbare) wateren van het recreatiegebied Rhederlaag en welke wateren thans in eigendom toebehoren aan RGV Holding B.V., gevestigd te Apeldoorn en van waaruit schetsmatig blijkt uit de aan deze akte gehechte tekening, gebruik maken van de op het verkochte in verband met de beoogde bebouwing aan te leggen weg/parkeerplaats, om lopend te komen van en te gaan naar bedoelde steiger van en naar de openbare weg en . Bedoelde huurders/gebruikers mogen geen gebruik maken van de op het verkochte nog aan te leggen weg/parkeerplaats voor het parkeren van voertuigen, anders dan om de (aan te leggen) weg met een auto of ander vervoermiddel te gebruiken voor het laden en lossen van goederen en parkeren van vervoermiddelen, die met het gebruik (door bedoelde huurders/gebruikers) van bedoelde steiger verband houden.

Voorts zijn koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel gehouden te gedogen, dat leidingen voor nutsvoorzieningen, die zijn aangelegd ten behoeve van vaartuigen, die aanleggen aan bedoelde steiger in het verkochte worden aangebracht en aangebracht blijven, welke verplichting mede inhoudt te gedogen, dat bedoelde leidingen worden vervangen en/of gerepareerd.

Het in deze akte verleende recht mag uitsluitend worden uitgeoefend voor niet beroepsmatig gebruik van bedoelde steiger.

De hiervoor vermelde verplichtingen dienen door koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht of overgang van het verkochte als een kettingbeding ten behoeve van bedoelde huurders/gebruikers te worden opgenomen en opgelegd, zulks op straffe van verbeurte van een direct opvorderbare en niet voor verrekening vatbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper voor elke overtreding van dit verbod, onverminderd het recht tot het vorderen van meerdere geleden schade.

- c. het is koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel niet toegestaan in de openbare wateren, gelegen aan de westzijde van het verkochte, steigers of andere bouwwerken voor het aanmeren van vaartuigen te plaatsen, noch over te gaan tot het aanleggen van vaartuigen op welke wijze dan ook op straffe van verbeurte van een boete groot vijf honderd euro (€ 500,00) voor iedere overtreding, onverminderd het recht van verkoper tot het vorderen van geleden schade.
- De hiervoor vermelde verplichtingen dienen door koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht of overgang van het verkochte als een kettingbeding ten behoeve van bedoelde huurders/gebruikers te worden opgenomen en opgelegd, zulks op straffe van verbeurte van een direct opvorderbare en niet voor verrekening vatbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van verkoper voor elke overtreding van dit verbod, onverminderd het recht tot het vorderen van meerdere geleden schade.
- d. ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente Bahr en Lathum sectie C nummer 1057 (eigendom van verkoper) en ten laste van de hiervoor genoemde percelen nummers 1056 en 715 worden met het oog op de te realiseren bebouwing op gemeld perceel nummer 1057 en ten laste van het perceel kadastraal bekend alsvoor nummer 1055 (eigendom van verkoper) en ten behoeve van de hiervoor genoemde percelen nummers 1056, 715 en 1057, worden met het oog op de te realiseren bebouwing op de laatstgenoemde drie percelen, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:
- a. de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben, houden en onderhouden van kabels voor leidingen voor water, gas, telefoon, electriciteit en overige nutsvoorzieningen alsmede riolering;
 - b. de erfdienstbaarheid van uitweg van en naar gemeld perceel nummer 1057 over de geprojecteerde weg van en naar de openbare weg;
 - c. al zodanige erfdienstbaarheden welke vereist zijn in verband met de te realiseren bebouwing;

L.H.L. van den Boom
Kerkstraat 83
6987 AB Giesbeek
0313-631739
l.h.l.vd.boom@hetnet.nl

Aan B & W van Gemeente Zevenaar
t.a.v. mevr. A. Norel
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Betreft: 2 bedrijfswoningen t.b.v. de jachtwerf, te weten Rhedenseveerweg 1
en Rhedenseveerweg 7 Giesbeek

13 oktober 2010

Geacht college,

Onderstaand wil ik u een uiteenzetting geven van de feiten en standpunten die zijn
ingenomen in het vergunningstraject rondom de realisatie van het project
"recreatieappartementen Giese Pan" aan de Rhedenseveerweg te Giesbeek.
Bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan "ruimte voor de rivier" is men er van
uitgegaan dat er twee bedrijfswoningen in de oude bestemmingsplannen zouden zijn.
Middels deze brief wil ik aantonen dat de toekenning van de bedrijfswoning aan de
Rhedenseveerweg 1 op onjuiste gegevens is gebaseerd.

1. Bouwvergunning

Bijlage 1A geeft aan het bouwen van kantoor en winkel
Bijlage 1B gedeelte tekening, kantoor en winkel waar nu gewoond wordt
Bijlage 1C de gesloopte bedrijfswoning en kantoor

Bij deze wil ik u erop wijzen dat in de winkel en het kantoor het gezin
Kersten woont in een zeer brandgevaarlijke situatie.

2. Bestemmingsplan Rhederlaag 1977, dienstwoning t.b.v. van jachtwerf

Bijlage 2A één dienstwoning 300-600 m³
punt 2: "de voorgevel van de dienstwoning dient in de bebouwingsgrens
aan de wegzijde te staan"

3. Bestemmingsplan 1988 Rhederlaag recreatieappartementen

Bijlage 3A Jachtwerf art. 5

De grond van de bestemming "jachtwerf" is bestemd voor het oprichten van één dienstwoning ten behoeve van de nabij gelegen jachtwerf, zoals geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Rhederlaag"

Bijlage 3B verklaring + bestemmingsplan

4. Handhaving

Op 9 juli 1998 schrijft B & W een aangetekende brief aan de heer M. Kersten dat ze illegaal wonen in kantoor en winkel en deze situatie binnen een jaar moeten beëindigen

Bijlage 4A brief aan Kersten

Bijlage 4B beslissing B & W

Bijlage 4C Rapportage afdeling gemeentewerken, na briefwisseling is het gedogen uitgesteld tot 1 juli 2000

Uit deze briefwisseling met de heer Kersten en de beslissing van B & W blijkt duidelijk dat Rhedenseveerweg 1 geen bedrijfswoning is, maar kantoor en winkel.

5. Voorbereiding bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier"

Eerst is uitvoerig met Kersten onderhandeld om de jachtwerf te verplaatsen, wij (Bodevan Giesbeek BV en Habo Holding Giesbeek BV) als eigenaar werden destijds nergens in gemoed.

Bijlage 5A tweede alinea

Na aankoop van de jachtwerf door Kersten werd in een brief van 11 juni 2004 bevestigd dat het kantoor en de winkel een bedrijfswoning is?

Bijlage 5B laatste alinea

Aan Kersten wordt medegedeeld dat de bouwvergunning wordt ingetrokken en de uitbreiding van de bouwvergunning van Rhedenseveerweg 7 is geweigerd. Kantoor en winkel wordt ineens bedrijfswoning 185m² en 1300 m³

In de punten 1 t/m 4 hierboven heb ik aangetoond dat Rhedenseveerweg 1 een kantoor en winkel is, en er zelfs handhavend opgetreden wordt door B & W tegen bewoning. In punt 5 is Rhedenseveerweg 1 een bedrijfswoning?

6. De bedrijfswoning Rhedenseveerweg 7 is bij de onderhandelingen met de verkoop van de jachtwerf aan de heer Kersten en mevrouw Vacquier Droop zeker aan de orde geweest. Te koop aangeboden als bouwterrein, met bouwplan en compleet gebouwd en ook te huur aangeboden, hierbij is zelfs een huurbedrag van € 1.500 per maand is genoemd.

Dit aanbod is geweigerd omdat de heer Kersten en mevrouw Vacquier Droop niet bij de zaak wilden wonen. Daarna werden door de heer Kersten 2 bezwaren ingediend tegen de bouw van Rhedenseveerweg 7, ik wil dit toch wel dubbelhartig noemen.

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Bahr en Lathum Sectie A no 1057, groot 359 m2, plaatselijk bekend Rhedenseveerweg 7 Giesbeek, heeft een WOZ-waarde van € 111.000,-

Door in het bestemmingsplan "Ruimte voor de Rivier" de woning Rhedenseveerweg 1 te bestemmen als bedrijfswoning is de woning aan de Rhedenseveerweg 7 overbodig geworden, waardoor ik ben gedupeerd. Hierbij stel ik u voor deze woning alsnog te bestemmen als woning en dit mee te nemen met het vaststellen van de bestemming "Giese Pan".

In afwachting van uw bericht,

L.H.L. van den Boom
Kerkstraat 83
6987 AB Giesbeek



Bijlagen: 1 t/m 5

Gemeente	Datum	Nummer
Angerlo	26 oktober 1977	4260

1A

Burgemeester en wethouders van de bovengenoemde gemeente;

gezien het verzoek ingediend door

H.L. v.d. Boom

wonende aan het adres

Kerkstraat 156 Giesbeek

in de gemeente

Angerlo

gedagtekend 12-10-1976

en ingekomen op 12-10-1976

waarbij vergunning wordt gevraagd tot het

vernieuwen van een boten- en caravanstalling

en het bouwen van een kantoor- en winkelruimte

op het perceel, kadastraal bekend gemeente

Bahr en Lathum

sectie

A

nummer(s)

716

, plaatselijk gemerkt Rhedenseveerweg 3 Giesbeek

gezien het advies van het bouw- en woningtoezicht van

12-10-1977 en de verklaring van geen

bezwaar ex art. 19 W.R.O. van Gedeputeerde Staten d.d. 7 september 1977
nr. 9246/576-RO-110

gelet op de artikelen 47 en volgende van de woningwet en op de bouwverordening dezer gemeente;

besluiten:

bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwplan, onder de aan ommezijde vermelde voorwaarden en nadere eisen.

Bouwsom: f 180.000,--

Burgemeester en wethouders voornoemd,

Leges f ~~4.888,50~~ 1.775,50De secretaris,
wethouder,

De burgemeester,

wg. J.B. Mullink.

wg. J.J.H. Cornielje.

Voor afschrift,
De gemeentesecretaris,

De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

1) Hier invullen: plaatsen/geheel of gedeeltelijk oprichten/vernieuwen/veranderen/vergroten van

6-1c



61c

Artikel 9. Recreatievoorzieningen.

1. Op grond met de bestemming recreatievoorzieningen "categorie jachtwerf" is op de aangegeven bebouwingsoppervlakken uitsluitend bebouwing toegestaan volgens onderstaande voorschriften:

bebouwings- oppervlak		inhoud per woning		max. tot. bebouwde oppervlakte m ²	max. hoogte m ¹	goothoogte		min. afst. grens bouwterr. m ¹
		min. m ³	max. m ³			min. m ¹	max. m ¹	
	Gebouwen t.b.v. jachtwerf botenloods, werkpl. met magazijnruimte en showroom			2000	10		4,5	5
	Eén dienstwoning	300	600		7		4,5	3
	andere-bouwwerken: kranen, hijsinstallaties, benzinepomp en lichtmasten				6			
	andere-bouwwerken: boten- uitleg, steigers en meerpaa- len t.b.v. ligplaats voor max. 10 (plezier)vaantuijen				6 ^x			

^x een en ander met een maximale hoogte van 15 m + N.A.P.

2. De voorgevel van de dienstwoning dient in de bebouwingsgrens aan de weg-
zijde te staan.
3. Van de voorgeschreven terreinstrook tussen de gebouwen en de grens van het
bouwterrein moet steeds een strook van ten minste 3 m breedte vrijblijven
van elke bebouwing en van opslag van goederen, materialen grond.
4. Nadere eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de situering van de
bebouwing, indien en voorzover hiervoor dringende redenen aanwezig zijn
in verband met een verantwoorde rangschikking onderling en in het belang
van brandpreventie en -bestrijding.
5. Vrijstelling kan worden verleend van het in lid 2 bepaalde, voor het geheel
of gedeeltelijk terugbouwen van de voorgevel van de dienstwoning met
maximaal 3 m, mits het terrein tussen de woning en de weggrens over de
breedte van de woning vermeerderd met 5 m van elke zijde vrijblijft van
andere gebouwen.

- X 2. VRIJSTELLING wordt verleend van de in lid 1 gestelde verboden indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 4 en artikel 10 lid 2:
- a. binnen het op de plankaart door bebouwingsgrenzen omsloten bebouwingsoppervlak:
 - gebouwen ten behoeve van recreatie-appartementen met een maximale hoogte van 10 m alsmede ten behoeve van bijbehorende voorzieningen en maximaal één (beperkte) horecavoorziening;
 - maximaal één dienstwoning met een maximale inhoud van 600 m³ en een maximale goothoogte en hoogte van respectievelijk 4,5 en 7,5 m alsmede bij de woning behorende bijgebouwen met een gezamenlijk maximaal bebouwd oppervlak van 50 m² en een maximale hoogte van 6 m;
 - één en ander met dien verstande dat het bebouwingspercentage maximaal 25% mag bedragen;
 - andere-bouwwerken ten behoeve van de bestemming met een maximale hoogte van 6 m;
 - b. binnen de gehele bestemming andere-bouwwerken ten behoeve van de bestemming met een maximale hoogte van 2 m.

Artikel 5. Jachtwerf

De grond met de bestemming "jachtwerf" is bestemd voor het oprichten van één dienstwoning ten behoeve van de nabij gelegen jachtwerf zoals geregeld in het vigerende bestemmingsplan "Rhederlaag".

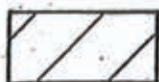
1. Het is verboden in de bestemming "jachtwerf" de grond te gebruiken in strijd met de bestemming.

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en/of opslagplaats van grond, vuilnis, afvalstoffen en/of al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik.

VERKLARING

BESTEMMINGEN



waterstaatsdoeleinden



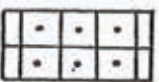
recreatie appartementen



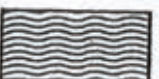
landbouwdoeleinden



landbouwdoeleinden



landbouwdoeleinden



landbouwdoeleinden



landbouwdoeleinden

ZONES



zone voor landbouwdoeleinden

AANDUIDINGEN



grenslijn



bestemmingsgrens o.q. bij



kadastrale gegevens



steiger

Behoort bij besluit van de Raad/B. van ANGERLO dd. 19-12-1988, nr. 28.

Mij bekend,
de sekretaris,

[Handwritten signature]

Onherroepelijk goedgekeurd ingevolge artikel 28 en 29, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland, d.d. 23 maart 1989 nr. RO 89. 581 -ROV/G5208

Mij bekend, de griffier der Staten

bestemmingsplan
RHEDERLAAG
recreatie appartementen

schaal : 1:1000

datum : nov. 1988

tekening nr. : 6307 A

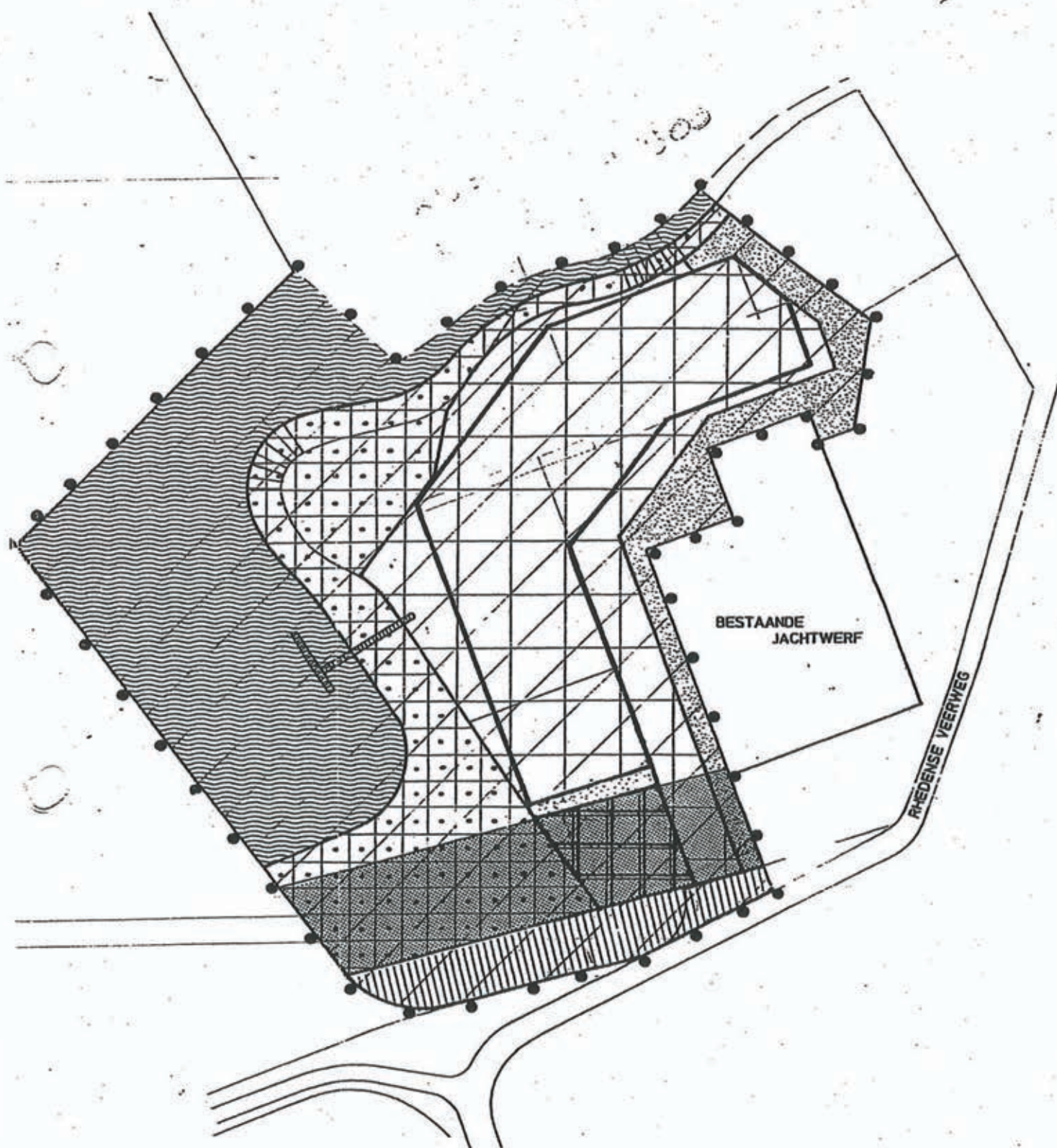
aantal bladen : 2

bladnummer : 1

gemeente

ANGERLO





11 4A
Afschrift verzonden
aan gem.werken

M. van Boven

Aangetekend

Mobiele Boot Service
de heer M. Kersten
Rhed. Veerweg 1
6987 EC Giesbeek

uw kenmerk :

Uw brief :

Ons kenmerk: afd. IL/WD/no.

1917

Onderwerp :

Illegale bewoning.

Angerlo, 9 juli 1998

Geachte heer,

Tijdens een integrale milieucontrole van Uw bedrijf op 7 mei 1998 is geconstateerd dat in het bedrijfspand enkele ruimten zodanig zijn ingericht dat zij kennelijk worden gebruikt voor permanente bewoning.

Onder ander is er op de begane grond een ruimte ingericht als woonkamer en bevinden zich op de eerste etage een tweetal ruimten, waarvan er één is ingericht als slaapkamer en één als badkamer. Daarnaast is geconstateerd dat uitvoering is gegeven aan de verbouw van een tweede slaapkamer.

In het bevolkingsregister van de gemeente staan op dit adres ingeschreven de heer M.Kersten en mevrouw J. Vacquier Droop.

Het perceel, waarop illegale bewoning plaatsvindt, is gelegen in het bestemmingsplan Rhederlaag en heeft de bestemming "Recreatievoorziening, categorie jachtwerf".

Overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende voorschriften is het niet toegestaan dit bedrijfsgedeelte in te richten en te gebruiken voor permanente bewoning.

In een gesprek met de heer B. van Meurs van de Afdeling gemeentewerken werd U hiervan op de hoogte gesteld.

In het verleden hebben zich diverse mensen **tijdelijk**, in verband met bouw van een eigen woning, zich op dit adres gevestigd.

In het vigerende bestemmingsplan Rhederlaag, recreatieappartementen is de bouw van een dienstwoning, ten behoeve van het bedrijf elders op het terrein toegestaan.

Vanwege de gedoogsituatie in het verleden, betreffende het tijdelijk strijdig gebruik van bedoelde bedrijfsruimte, stellen wij U in de gelegenheid het strijdig gebruik te beëindigen binnen een jaar na verzending van deze brief en de bedrijfsruimte in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

In dit geval heeft U ruimschoots de gelegenheid elders andere woonruimte te zoeken voor permanente bewoning.

Indien U hiertoe geen gevolg geeft zullen wij U hiertoe aanschrijven.

Wij wijzen U op artikel 136 en volgende van de Gemeentewet

Deze artikelen kennen ons college de bevoegdheid toe de geconstateerde strijdigheid te beëindigen door het opleggen van een dwangsom, wegens strijd met het de hiervoor genoemde regels.

Ingevolge artikel 131 van de Gemeentewet kunnen wij eveneens de kosten voor de voorbereiding van het opleggen van een dwangsom op U verhalen.

Dit geldt uiteraard voor de kosten die gemaakt worden na het tijdstip, waarop de termijn is vertreken, waarbinnen U in de gelegenheid bent gesteld maatregelen te treffen en aan de strijdige toestand een einde te maken.

Wij merken op dat wij geen medewerking kunnen verlenen aan een verzoek om bouwvergunning voor het strijdige bouwwerk, alsmede aan een verzoek om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen, omdat realisering van een dienstwoning in de directe nabijheid van het bedrijf reeds mogelijk is.

Afschrift van deze brief hebben wij gezonden aan de heer van den Boom, eigenaar van het betreffende perceel.

U gelieve van het bovenstaande goede nota te nemen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Angerlo,
de secretaris, de burgemeester,





GEMEENTE ANGERLO

15 juni 1998

Vergadering van burgemeester en wethouders

Datum 23-6-98	Classificatie-nr.	Agenda-nr. 6
------------------	-------------------	-----------------

Onderwerp
Illegale bewoning

Rapport en/of advies ambtenaar

Op 7 mei 1998 is tijdens een integrale milieucontrole van het bedrijf Mobile Boot Service (MBS) gevestigd aan de Rhedense Veerweg 1 te Giesbeek het volgende geconstateerd;

- In het bedrijfspand bevinden zich enkele lokaties die zodanig zijn ingericht dat zij kennelijk worden gebruikt als woonruimten. O.a is er op de begane grond een lokatie ingericht als woonkamer en bevinden zich op de 1e etage twee lokaties waarvan er een is ingericht als slaapkamer en een als badkamer. Op de eerste etage is men bezig een tweede slaapkamer te realiseren.
- Blijkens bevolkingsregistratie Angerlo staan op het adres Rhedense Veerweg 1, 6987 WC Giesbeek dhr M. Kersten en mw J.A. Vacquier Droop als huidige bewoners ingeschreven.
- Kersten is eigenaar van MBS en tevens huurder van het betreffende pand.
- Eigenaar van het betreffende bedrijfspand is dhr H.L. van de Boom, wonende Pastoor Slingerstraat 2, 6987 AR Giesbeek.

■ Daarnaast gevraagd, verklaarde dhr. Kersten het dat hij zins eigenaar is van het bedrijf MBS en sindsdien samen met zijn vriendin op het genoemde adres staat ingeschreven als bewoners van het pand.

Kersten verklaarde dat zich in het bedrijfspand reeds enkele lokaties bevonden die volgens hem kennelijk bestemd waren als woonruimte. Kersten heeft op de eerste etage een lokatie omgebouwd tot slaapkamer en een tot badkamer.

Kersten verklaarde geen vergunning te hebben om in het bedrijfspand te wonen.

Beslissing van B. en W.

*Beholden aanschrijven conform advies.
Bewoning bedrijfspand beëindigen.*

In raadsvergadering van:
[Raadsvergadering]

Kosten f

Krediet akkoord,

De ambt. Financiën,

	B	W	W	S
akkoord		<i>OK</i>		
voor kennisgeving aannemen				
bespreken	<i>✓</i>		<i>✓</i>	<i>✓</i>
afwijzen				
nader rapport				

- Op grond van artikel 60 lid 1 WW kan worden geconcludeerd dat het gebruik van het pand als woonhuis niet is toegestaan. Het pand heeft de bestemming "bedrijfspand".
 - Door rapporteur is Kersten er op gewezen dat het niet is toegestaan om het bedrijfspand als woonhuis te gebruiken.
 - Advies: Kersten aanschrijven de bewoning van het bedrijfspand te beeindigen.
- Ivm het reeds jaren lang gedogen van de bewoning, samen met Kersten naar een passende woonruimte zoeken?


E. van Meurs.
Afd. Gemeentewerken.

akl. 17 *akl. 17*

Afd. AZ.

In het verleden hebben zich diverse mensen tijdelijk ivm. bijvoorbeeld bouw van een eigen woning zich op dit adres gevest. In het vigerende bestemmingsplan Rhederlaag, recreatieappartementen is de bouw van een dienstwoning tbv. de scheepswerf mogelijk gemaakt.

Nu de plannen mbt. de bouw van recreatie-appartementen en toekomstige plannen op de lange baan zijn geschoven heeft de heer Kersten woonruimte in beslag genomen met de kennelijke bedoeling deze ook te gebruiken als permanente bewoning.

E.e.a. blijkt ook uit verbouwing en inrichting van de woonruimte

Aangezien de gedoogsituatie reeds jaren heeft plaatsgevonden dient uit een oogpunt van zorgvuldigheid een termijn van maximaal 1 jaar te worden aangegeven, waarbinnen betrokkene het pand dient te verlaten.

Hij heeft dan ook rukmschoots de gelegenheid andere woonruimte te zoeken.

WD.

Bingerdeweg 15
6986 CE Angerlo
Telefoon (0313) 483333
Fax (0313) 483348
gemeente@angerlo.nl



15 Afschrift bestemd
voor afdeling grondgebi

5A

Rabobank Giesbeek e.o.
nr. 32.16.00.010
Gironummer 871750
BNG 28.50.00.365
BTW-identificatienummer:
NL 00.20.94.435.B.01

Mobiele Boot Service Rhederlaag
De heer M. Kersten
Rhedenseveerweg 1
6987 EC Giesbeek

uw brief
13 november 2004

uw kenmerk:

ons kenmerk :
afd. Secrbwm/nummer 732/666

836

onderwerp: voorschriften bestemmingsplan

Angerlo, 11 juni 2004

Geachte heer,

In aansluiting op het gesprek van 7 mei jl. met de heer Kemperman en mevrouw De Jong en naar aanleiding van uw verzoek om informatie over de voorschriften van het huidige en toekomstige bestemmingsplan laten wij u het volgende weten.

Volgens het huidige, nu nog geldende bestemmingsplan 'Rhederlaag' en de bestemming 'recreatievoorzieningen' is op de aanduiding 'jachtwerf' en binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlak één dienstwoning toegestaan. Het bebouwingsoppervlak is echter ongeveer gelijk aan de contouren van de oppervlakte van de bestaande loods met de bestaande inpandige dienstwoning. Buiten het bebouwingsoppervlak is een dienstwoning (of ander gebouw) niet toegestaan. Het is volgens dit bestemmingsplan dus niet mogelijk om elders op het jachtwerfterrein buiten het bebouwingsoppervlak een dienstwoning te bouwen. Op dit moment geldt er tevens een voorbereidingsbesluit voor het betreffende gebied.

Volgens het voorontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor de Rivier Rhederlaag' en de bestemming 'mobiele bootservice' is het bestaande aantal dienstwoningen toegestaan. De toegelaten gebouwen zijn aangegeven in tabel 7 en de perceelskaart bij het bestemmingsplan. In deze tabel is voor gebouw 'a' (de loods met inpandige dienstwoning van de mobiele bootservice aan de Rhedenseveerweg 1) vermeld dat er een oppervlakte van 1990 m² aanwezig is. Gebouw 'b' (de dienstwoning van Van den Boom aan de Rhedenseveerweg 7) heeft een oppervlakte van 80 m². Het vernieuwen, veranderen of vergroten van de gebouwen is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan in de tabel per gebouw is aangegeven. Voor gebouw 'a' is dit 2189 m² en voor gebouw 'b' is dit 88 m². Het is echter niet toegestaan om deze gebouwen geheel of gedeeltelijk te herbouwen of te verplaatsen naar een andere dan de bestaande locatie. Met binnenplanse vrijstelling is dit in beginsel (onder voorwaarden) wel mogelijk, maar dit geldt echter niet voor de dienstwoningen.

Uw inspraakreactie in uw brief van 17 december 2003 op het voorontwerpbestemmingsplan zal op een later tijdstip afzonderlijk en meer uitgebreid worden beantwoord omdat eventuele aanpassingen zullen moeten worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

G-ESBEEK

ANGERLO

LATHUM

Voor aanvullende informatie hierover kunt u contact opnemen met mevrouw Meijer, door-
kiesnummer (0313)483387.

Bij brief van 1 maart jl. hebben wij de heer Van den Boom laten weten dat wij het voor-
nemen hebben de bouwvergunning voor de dienstwoning in te trekken omdat het gebruik
overeenkomstig de bouwvergunning (dienstwoning) niet meer zal plaatsvinden. De bouw-
vergunning voor een uitbreiding van de dienstwoning hebben wij op 2 maart jl. geweigerd
(de bezwarenprocedure hiertegen loopt nog). Wij hopen u hiermee voldoende te hebben
geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Angerlo,
de secretaris,

I. J. Lautenbach

de burgemeester,

mr. C. van der Vliet

Van: Anja van Norel <A.vanNorel@zevenaar.nl>
Verzonden: dinsdag 9 november 2010 17:10
Aan: L. v/d Boom
Onderwerp: RE: Giese Pan.

Geachte heer van de Boom, beste Leo,

Ik heb uw brief in goede orde ontvangen en ter beantwoording in handen gegeven van de afdeling die het behandelt. Ik zal vragen of zij even contact opnemen om de voortgang te bespreken. Tevens zal ik zorgen dat u een ontvangst bevestiging krijgt.

Het concept van de Giese Pan kan ik nog niet ter beschikking stellen om de reden dat ik het nog niet heb en dus ook nog niet heb gelezen. Een afspraak hierover is dus ook nog niet mogelijk.

Met vriendelijke groet,
Anja van Norel

Van: L. v/d Boom [mailto:l.h.l.vd.boom@hetnet.nl]
Verzonden: maandag 8 november 2010 22:18
Aan: Anja van Norel
CC: Jos Steenhuis
Onderwerp: Giese Pan.

Geachte Weth .Mevr.A.Nortel

Betreft concept bestemmingsplan Giese Pan, October 2010 projectnummer 100603.

Na inzage van het bovengenoemd concept verzoek ik U vriendelijk dit concept van de Giese Pan aan mij ter beschikking te stellen omdat ik als eigenaar

Betrokken ben bij dit plan.

Op 14-10-2010 is een brief van 3 blz. en 13 blz.bijlagen afgegeven aan de publiekbalie met een ontvangstbewijs.

Deze brief gaat over 2 bedrijfswoningen t.b.v. de jachtwerf bij de Giese Pan.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van U van deze brief met registratienummer en tevens welke afdeling of persoon deze brief behandelt.

Omdat ik nog al wat vraagtekens heb bij het concept van de Giese Pan wil ik graag een afspraak met U hierover.

In afwachting van Uw reactie,

Hoogachtend:

L.H.L.van den Boom.



Aan de heer L.H.L. van den Boom
Kerkstraat 83
6987 AB GIESBEEK

Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

T (0316) 59 51 11
F (0316) 59 51 00
E gemeente@zevenaar.nl
www.zevenaar.nl

datum: 14 DEC. 2010
ons kenmerk: SB/Ontw, U10-4424
behandeld door: J. Steenhuis, doorkiesnummer 0316-595214
onderwerp: Rhedense Veerweg 7, Giesbeek

Geachte heer Van den Boom,

Hierbij brengen wij het volgende onder uw aandacht.

Inleiding

Via verschillende ingangen hebt u contact gezocht met (leden van) het college van burgemeester en wethouders over het perceel Rhedense Veerweg 7 te Giesbeek. Ook hebben op bestuurlijk en ambtelijk niveau daarover met u gesprekken plaatsgehad. Onder andere op 13 oktober 2010 hebt u daar een uitvoerige brief over geschreven. Kortweg gezegd stelt u voor om de bestemming van de bedrijfswoning Rhedense Veerweg 7 om te zetten naar een "gewone" woning.

Rhedense Veerweg 7

Het perceel Rhedense Veerweg 7 is opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Het perceel heeft ingevolge het bestemmingsplan "Rhederlaag Recreatieappartementen" de bestemming Jachtwerf.

De Giese Pan

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Angerlo heeft op 20 december 2004 onder voorwaarden besloten medewerking te verlenen aan de planologische inpassing van de permanente bewoning van 28 recreatiewoningen op de Giese Pan. Daarover zijn wij in gesprek met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van de Giese Pan (hierna: het bestuur VVE). Naar wij hebben begrepen hebt u daar 4 appartementen in eigendom.

Voorontwerp-bestemmingsplan

Op dit moment zijn wij in overleg met het bestuur VVE over het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan. Dit voorontwerp voorziet onder meer in de planologisch inpassing van de permanente bewoning van de recreatiewoningen.

Wij verwachten die gesprekken op korte termijn in positieve zin af te ronden.

Daarna wordt het voorontwerp-bestemmingsplan vastgesteld door burgemeester en wethouders. Als het college daarmee instemt zal het voorontwerp vervolgens worden toegestuurd in het kader van het vooroverleg naar diverse instanties, te weten rijkswaterstaat, de provincie en het waterschap.

Communicatie over het voorontwerp-bestemmingsplan

Wij kiezen ervoor in dit stadium, behalve met genoemd bestuur VVE, nog niet inhoudelijk te communiceren over het voorontwerp-bestemmingsplan. De reden daarvan is dat er nu nog teveel onzekerheden zijn en dat

de reacties van de hierboven genoemde instanties mede bepalend zullen zijn voor het te volgen traject. Afhankelijk van de reacties van het vooroverleg zal het college een besluit nemen over het vervoltraject. Uiteraard wordt daarin dan ook meegenomen de communicatie met de direct belanghebbenden. Wij stellen ons voor dan in elk geval een keer een informatieavond te houden voor de direct betrokkenen.

De bedrijfswoning voor de jachtwerf

In uw brief van 13 oktober 2010 gaat u ook in op de bedrijfswoning op het perceel, plaatselijk bekend Rhedense Veerweg 1 te Giesbeek. De voor dat perceel bedoelde bedrijfswoning volgt niet het planologisch traject dat hiervoor is omschreven en staat daar ook los van. Voor de bouw van die bedrijfswoning is op dit moment nog geen officiële aanvraag ingediend.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



W.E. van de Weerdhof
Hoofd afdeling Ontwikkeling

L.H.L. van den Boom
Kerkstraat 83
6987 AB Giesbeek
0313-631739
l.h.l.vd.boom@hetnet.nl

Aan B & W van Gemeente Zevenaar
t.a.v. mevr. A. Norel
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Betreft: woning Rhedenseveerweg 7 Giesbeek (RV7)
Uw brief kenmerk GB/Ontw U 10-4424

4 januari 2011

Geacht college,

Naar aanleiding van bovengenoemde ambtelijke brief het volgende:

Inleiding:

Er wordt in de brief niet inhoudelijk ingegaan waarom ik vraag RV7 als "gewone" woning te bestemmen.

Ontwerp bestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan Giese Pan gemeente Zevenaar d.d. 3 december 2010, projectnr 100603 onder "Inleiding punt 1-3 vigerend bestemmingsplan blz. 6 onder Jachtwerf moet staan: "in het bestemmingsplan Rhederlaag recreatieappartementen van 1988 is de grond met de bestemming jachtwerf bestemd voor het oprichten van één dienstwoning ten behoeve van de nabij gelegen jachtwerf".

Giese Pan recreatie appartementen (GP)

De Raad van State zaak nr. 200602987/1 d.d. 31-01-07 heeft beslist dat de "punt grond" aan de noordzijde van het bestemmingsplan GP met de bestemming landschapsverzorging weer dient te worden bestemd zoals in het oorspronkelijke plan van 1988. Ik verwonder mij erover dat dit nu niet wordt meegenomen.

Ontwerpbestemmingsplan (vervolg)

Bijlage: Bestemmingsplan toets tbv RV7 d.d. 26-02-04

Laatste regel bijlage:" Wij concluderen dat het bouwplan voldoet aan het vigerende bestemmingsplan"

Door de voorzitter van het college van B & W van de gemeente Angerlo is met zijn handschrift bijgeschreven:"klopt niet! Gebruik als burgerwoning is in strijd met bestemmingsplan". De mogelijkheid om deze woning als bedrijfswoning te gebruiken is mij ontnomen door ten onrechte kantoor en winkel te bestemmen als bedrijfswoning, zie mijn brief van 13 november 2010 aan u gericht.

Verder nog wat betreft de bestemmingsplantoets t.b.v. RV7: "er waren geen belemmeringen meer. RWS heeft het bestemmingsplan goedgekeurd, er wordt niet meer volume gebouwd, voor RV7 was toestemming. Wat betreft de ten onrechte toegekende inpandige bedrijfswoning, deze kan gerealiseerd worden binnen de 10% uitbreiding zoals bedoeld in "Ruimte voor de Rivier" maar mag wel inpandig verplaatst worden.

Bij het Waterschap hebben wij in 2003 ontheffing aangevraagd en gekregen voor RV7.

Communicatie over het bestemmingsplan Giese Pan

Als direct belanghebbende vraag ik u nogmaals wat meer overleg over RV7.

In afwachting van uw bericht,

L.H.L. van den Boom
Kerkstraat 83
6987 AB Giesbeek

Bijlagen: 1 bestemmingsplantoets

Afschrift van deze brief met 1 bijlage aan J. Steenhuis afd SB/ontw



22
Zevenaar

L.H.L. van den Boom
Kerkstraat 83
6987 AB GIESBEEK

Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar
T (0316) 59 51 11
F (0316) 59 51 00
E gemeente@zevenaar.nl
www.zevenaar.nl

datum: 06/01/2011
uw brief van: 04/01/2011
uw kenmerk:
registratienummer: I11.000052
behandeld door: SB-ONTW
onderwerp: Ontvangstbevestiging: woning Rhedenseveerweg 7 Giesbeek

Beste mevrouw/mijnheer,

Wij hebben uw brief van 04/01/2011 ontvangen en ingeschreven onder registratienummer I11.000052. De afdeling die uw stuk in behandeling heeft is Afdeling Ontwikkeling.

Ons streven is om uw brief binnen zes weken te beantwoorden. Lukt dit niet dan krijgt u hierover van de behandelende afdeling nader bericht.

Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met de bovengenoemde afdeling. Wilt u het registratienummer bij de hand houden als u vragen heeft over de voortgang of de afhandeling, dan kunnen wij u beter antwoorden.

Met vriendelijke groet,
Namens Burgemeester en wethouders van Zevenaar,
Teamleider Documentaire Informatievoorziening.

Deze brief is automatisch aangemaakt, hierdoor staat er geen fysieke handtekening onder de brief.

coll:

Bankrekeningnr.
28.50.10.085

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
6901 GN Zevenaar

Openingstijden:
Avondopenstelling:

ma. t/m vr.
wo.
burgerzaken wo.

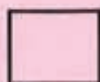
8.00-12.30 uur
18.00-19.30 uur
16.00-19.30 uur



Zevenaar

Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

T (0316) 595 111
F (0316) 595 100
E gemeente@zevenaar.nl
www.zevenaar.nl



Gemeentehuis



BATHuis

ONTVANGSTBEWIJS

Vandaag, 4 September 2013

ontvangen van P. Jan d. Boom

een schrijven van 4-9-2013

gericht aan Gemeente Maad

inzake Zevenaar

Ziekswijze Giese Pan.

Gemeente Zevenaar,

coll:

Bankrekeningnummer.
28.50.10.085

Bezoekadres:
Gemeentehuis:
Raadhuisplein 1
6901 GN Zevenaar

BATHuis:
Kerkstraat 27
6901 AA Zevenaar

Openingstijden publieksbalies BATHuis
ma. t/m vr. 08:00 - 12.30 uur
avondopenstelling wo. 16.00 - 19.30 uur

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar