

nummer: Z-139529 –
 alg2013/1242/6(a)
contactpersoon: Bart Brandenburg-
 Stroo
doorkiesnummer: 0317 681 668
datum: 26 maart 2013
onderwerp: Commentaarnota ziens-
 wijzen ontwerpbestemmingsplan “Kern
 Elst 2012”

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op 15 ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan “Kern Elst 2012” ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 24 januari 2013 tot en met woensdag 6 maart 2013 ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl, op www.rhenen.nl en in het gemeentehuis van Rhenen. Iedereen kon gedurende deze periode zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.
3. Van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

a. (alg13/0959)	3
b. (alg13/0928)	5
c. (alg13/1003)	7
d. (alg13/1017), namens	9
i.	9
e. (alg13/1154)	12
f. (alg13/1277)	14
g. (alg13/1290)	16
h. (alg13/1310)	19
i. (alg13/1336)	22
j. (alg13/1388)	24
k. (alg13/1373), namens	25
ii.	25
iii.	25
iv.	25
v.	25
l. (alg13/1374), namens	27
vi.	27
m. (alg13/1375), namens	31
vii.	31
n. (alg13/1376), namens	33
viii.	33

o. (alg13/1392)	35
ALGEHELE CONCLUSIE.....	36

4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven.
5. Vervolgens worden, per reclamant, op de aangegeven pagina's de gronden van de zienswijze opgesomd, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze, zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze en geven wij een conclusie over de zienswijze.
6. Tenslotte wordt op pagina 36 e.v. een algehele conclusie gegeven over de ontvankelijkheid en gegrondheid van alle zienswijzen en over het vast te stellen bestemmingsplan.

Verloop procedure

7. Op grond van artikel 9.1.4, lid 4 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht vóór 1 juli 2013 hun bestemmingsplannen te actualiseren. Ter voldoening aan deze verplichting worden ook de bestemmingsplannen voor de kern Elst geactualiseerd. Het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" voorziet in een actueel planologisch kader voor de gehele kern Elst.
8. Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad besloten de Nota van Uitgangspunten vast te stellen welke ten grondslag heeft gelegen aan de gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor de bestemmingsplanherzieningen van de kernen Achterberg en Elst en de stad Rhenen.
9. Op 13 november 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Elst 2012" aan te bieden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Indien geen vooroverlegreacties werden ingediend of vooroverlegreacties werden ingediend die geen aanleiding gaven tot het wijzigen van het plan, kon het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.
10. Op 15 november 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan aangeboden voor vooroverleg aan de wettelijke vooroverlegpartners: de provincie Utrecht, de Omgevingsdienst regio Utrecht, de gemeente Utrechtse Heuvelrug, het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en Vitens. De provincie Utrecht en de gemeente Utrechtse Heuvelrug hebben aangegeven geen opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben. Door de Omgevingsdienst regio Utrecht is een vooroverlegreactie gegeven over de archeologische dubbelbestemmingen. Door het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is een vooroverlegreactie gegeven over de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Beide vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
11. Op 8 januari 2013 heeft het college besloten om het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan "Kern Elst 2012" ter inzage te leggen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn zowel ambtelijke wijzigingen als wijzigingen ten gevolge van de vooroverlegreacties verwerkt.
12. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 24 januari 2013 tot en met woensdag 6 maart 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon, overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, onder d Wro in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), door iedereen zienswijzen tegen het voorgenomen besluit worden ingediend.

a. (alg13/0959)

Grond van de zienswijze

13. [reclamant a] geeft in hun zienswijze de volgende grond:
- a. Het perceel Houweg 13 heeft een grotere bedrijfsbestemming gekregen. Het lijkt erop dat de hele zone voor bijgebouwen behorende bij de woonbestemming van het geldende bestemmingsplan "Kern Elst" in het ontwerpbestemmingsplan is vervangen door de bestemming Bedrijf. Hiermee komt de bedrijvigheid dichterbij het woonperceel van [reclamant a] te liggen. Bovendien is [reclamant a] van mening dat bedrijfsuitbreidingen dienen plaats te vinden op het industrieterrein.

Ontvankelijkheid

14. De zienswijze van [reclamant a] is mondeling ingediend op 12 februari 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

15. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.

a. Grotere bedrijfsbestemming Houweg 13

16. In het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" heeft het perceel Houweg 13 gedeeltelijk de bestemming Woondoeleinden met een aangrenzende zone voor bijgebouwen. De tabaksschuur is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming Bedrijfsdoeleinden. De bedrijfsbestemming is enkel aanwezig op de bestaande schuur en een kleine strook grond aan de noordoostzijde van de schuur, welke thans in gebruik is als weg en fietspad.
17. De woning van [reclamant a], [adres reclamant a], is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Kern Elst. Deze woning is in 2002 vergund met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).
18. In het ontwerpbestemmingsplan was de bedrijfsbestemming van Houweg 13 aanzienlijk vergroot. Het gehele achterterrein tussen het verlengde van de zuidelijke gevel van de woning Houweg 13 en het fietspad is voorzien van de bestemming Bedrijf. Deze bedrijfsbestemming is in het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" niet op het achterterrein aanwezig.
19. Het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" beoogt geen veranderingen te brengen in de vigerende planologische situatie. Hierbij hebben wij er, overeenkomstig artikel 3.1, lid 1 en 2 Wro, wel rekening mee te houden in hoeverre het bestemde gebruik van de gronden kan worden gerealiseerd gedurende de planperiode van 10 jaar.
20. Uit de aanwezige gegevens ten aanzien van milieu (onder andere een milieumelding, foto's en controleverslagen) blijkt dat al sinds februari 1992 het terrein in het verlengde van de tabaksschuur en de inrit wordt gebruikt voor buitenopslag van materialen. Sinds 1993 is het college op de hoogte van de situatie en is gewerkt aan een oplossing om de hinder als gevolg van de opslag te beperken. Hoewel de opslag van materialen op het achterterrein planologische nooit is ingepast, zijn wij van mening dat er thans sprake is van een lang bestaande acceptabele situatie, waartegen wij niet hand-

havend hebben willen optreden. Wij vinden het daarom wenselijk het bestaande gebruik op het terrein in het verlengde van de tabaksschuur en de inrit positief te bestemmen.

21. Het terrein achter de woning Houweg 13 en de bij de woning behorende zijtuinen is niet in gebruik als opslagterrein behorend bij de bedrijfsbestemming. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bedrijfsbestemming achter de woning en de noordelijk gelegen zijtuin, is daarom onjuist. Wij stellen daarom voor de bedrijfsbestemming zo aan te passen dat deze enkel betrekking heeft op de tabaksschuur, de inrit en de grond in het verlengde van de tabaksschuur en de inrit tot aan de kadastrale perceelsgrens. Hiertoe dient de grond achter de woning en de daarbij behorende zijtuinen, tot de kadastrale perceelsgrens volledig te worden bestemd als Wonen.
22. Met deze aanpassing blijft de bedrijfsbestemming binnen de grenzen van eerdergenoemde milieumelding. Wij delen in beginsel het standpunt van [reclamant a] dat bedrijfsuitbreidingen niet binnen de kern van Elst dienen plaats te vinden. De uitbreiding van bedrijven dient in principe op het industrieterrein plaats te vinden. Omdat hier sprake is van een bestaande bedrijfssituatie, waarvoor door ons in het kader van de milieumelding toestemming is gegeven, hebben wij deze echter wel positief willen bestemmen.

Conclusie

23. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant a]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegronde te verklaren voor wat betreft de bedrijfsbestemming achter de woning Houweg 13;
 - c. Ongegronde te verklaren voor wat betreft de bedrijfsbestemming op de inrit en achter het verlengde van de inrit en de tabaksschuur.
24. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant a], te wijzigen voor:
 - a. De verbeelding voor het perceel achter de woning Houweg 13 en de daarbij behorende noordelijke zijtuin (deze wordt in het noorden begrensd door de inrit) tot de kadastrale perceelsgrens, door deze volledig te bestemmen als Wonen.

b. (alg13/0928)

Grond van de zienswijze

25. [reclamant b] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. Op het perceel Rijksstraatweg 123a mocht een bouw-/aannemersbedrijf worden gevestigd. In het ontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat ter plaatse een timmerwerkfabriek aanwezig mag zijn. Verzocht wordt de functieaanduiding timmerwerkfabriek aan te passen in aannemersbedrijf.

Ontvankelijkheid

26. De zienswijze van [reclamant b] is schriftelijk ingediend op 12 februari 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 13 februari 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

27. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Functieaanduiding aannemersbedrijf in plaats van timmerwerkfabriek op Rijksstraatweg 123a*
28. [reclamant b] geeft aan sinds december 2009 een aannemersbedrijf te hebben op het perceel [adres reclamant b]. Dit aannemersbedrijf is passend binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst".
29. Het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" beoogt geen veranderingen te brengen in de vigerende planologische situatie. Binnen de bestemming Bedrijven zijn, volgens artikel 4.1, sub a van het bestemmingsplan, bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten welke is opgenomen in bijlage 1 van de regels toegestaan. In de Staat van bedrijfsactiviteiten hebben aannemersbedrijven met werkplaats met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1.000m² categorie 3.1 (nummer 45.2). Aannemersbedrijven met werkplaats met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 1.000m² hebben categorie 2 (nummer 45.3).
30. Artikel 1.16 van de regels van het bestemmingsplan geeft een definitie van bedrijfsoppervlakte:
31. de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf, een dienstverlenende instelling en detailhandelsbedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
32. [reclamant b] heeft thans één gebouw op het perceel in gebruik ten behoeve van het bedrijf. Dit gebouw heeft een grondoppervlakte van 313,1m². Met deze oppervlakte blijft het bedrijf van [reclamant b] onder de grens van 1.000m² en wordt daarom aangemerkt als categorie 2-bedrijf. Omdat het bedrijf van [reclamant b] past binnen de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1, sub a van het bestemmingsplan zien wij geen aanleiding om een extra functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf' op te nemen of in de plaats te laten treden van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkfabriek' op het perceel [adres reclamant b].
33. Overigens is de bedrijfsmatige opslag bij [reclamant b] overeenkomstig artikel 4.3.2 van het bestemmingsplan toegestaan. Deze buitenopslag wordt echter niet meegenomen bij de bepaling van de bedrijfsoppervlakte van het bouwbedrijf.

Conclusie

34. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant b]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.

c. (alg13/1003)

Grond van de zienswijze

35. [reclamant c] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. Rond 2010 heeft de [reclamant c] het perceel kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7416, achter zijn woning [adres reclamant c] verworven. Dit perceel hoorde eerder bij het bedrijf Rijksstraatweg 123a. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming, terwijl deze niet meer bij het bedrijf Rijksstraatweg 123a hoort. Verzocht wordt een woonbestemming op te nemen.

Ontvankelijkheid

36. De zienswijze van [reclamant c] is mondeling ingediend op 15 februari 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

37. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.

a. *Bestemming perceel achter [adres reclamant c]*

38. Hoewel het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" geen verandering beoogt te brengen in de bestaande planologische situatie, hebben wij wel rekening te houden met het bestaande gebruik. Bovendien hebben wij er, overeenkomstig artikel 3.1, lid 1 en 2 Wro, rekening mee te houden in hoeverre het bestemde gebruik van de gronden kan worden gerealiseerd gedurende de planperiode van 10 jaar.
39. Het perceel kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7416, had in het bestemmingsplan "Kern Elst" de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Tot 2010 behoorde het perceel bij het bedrijf Rijksstraatweg 123a. Nu het perceel sinds 2010 behoort bij de woning [adres reclamant c] en niet langer als bedrijfsperceel, maar als woonperceel in gebruik is vinden wij het niet langer wenselijk het perceel als Bedrijf te bestemmen. Bovendien verwachten wij niet dat het bedrijfsmatige gebruik van het perceel gedurende de planperiode zal terugkeren.
40. Aangezien het aantal woningen met voorliggende zienswijze niet toeneemt en er slechts sprake is van een klein perceel van 95m², waarvan het bedrijfsmatige gebruik in 2010 is omgezet in gebruik ten behoeve van de woning, staan wij positief tegenover het betrekken van het perceel bij de woonbestemming van [adres reclamant c].
41. Wij stellen daarom voor de verbeelding voor het perceel achter [adres reclamant c], kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7416, aan te passen door deze te voorzien van de enkelbestemming Wonen in plaats van de enkelbestemming Bedrijf.

Conclusie

42. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant c]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegronde te verklaren.

43. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant c] te wijzigen voor:
- a. De verbeelding voor het perceel achter [adres reclamant c] (gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7416) door de bestemming Bedrijf te vervangen door de bestemming Wonen.

d. (alg13/1017), namens

i.

Grond van de zienswijze

44. [reclamant d], namens [betrokkene i] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. Voor het perceel [adres betrokkene i] is op de verbeelding een bedrijfsbestemming opgenomen. Het achtergelegen erf is echter voorzien van de bestemming Wonen. Verzocht wordt het achtergelegen erf te voorzien van de bestemming Bedrijf, zodat op het gehele achtergelegen perceel bedrijfsmatige opslag mag plaatsvinden en bedrijfsmatig gebruik mag worden gepleegd. In 2003 is een handhavingsprocedure gestart, waarbij [betrokkene i] werd verboden om het achtergelegen gedeelte te gebruiken voor bedrijfsmatige opslag en/of andere bedrijfsmatige doeleinden. In 2004 heeft het college echter besloten om het handhavingsbesluit in te trekken en te onderzoeken of middels een integrale herziening van het bestemmingsplan "Kern Elst" uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden toegekend voor bestaande bedrijven in het plangebied. Het perceel behoort bij het bedrijf en is enkel via [adres betrokkene i] te bereiken en kan niet meer volgens de bestemming gebruikt worden voor Wonen en/of tuin bij Wonen.

Ontvankelijkheid

45. De zienswijze van [reclamant d], namens [betrokkene i] is schriftelijk ingediend op 15 februari 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 18 februari 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

46. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Bestemming grond achter [adres betrokkene i]*
47. Het perceel achter [adres betrokkene i] is in het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" bestemd als Woondoeleinden. Het gebruik van de grond ten behoeve van het aannemersbedrijf, welke is gevestigd op [adres betrokkene i], is in strijd met de vigerende bestemming. Deze strijdigheid met het bestemmingsplan is voor ons de aanleiding geweest om in 2003 handhavend op te treden tegen het bedrijfsmatige gebruik.
48. [reclamant d] merkt terecht op dat wij in onze beslissing op bezwaar in de genoemde handhavingsprocedure het primaire (handhavings)besluit hebben ingetrokken. De handhavingsprocedure is gestaakt, omdat wij eerst wilden onderzoeken of middels een integrale herziening van het bestemmingsplan "Kern Elst" uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden toegestaan voor bestaande bedrijven in het plangebied. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Kern Elst 2012" hebben wij een afweging gemaakt over de wenselijkheid van het toekennen van uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven.
49. Voorafgaand aan de procedures voor de herzieningen van de Rhenense bestemmingsplannen voor de kernen Achterberg, Elst en Rhenen, is door de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten heeft tot doel een richtinggevend kader te bieden waarbinnen de opstelling van de bestemmingsplannen kan plaatsvinden. In de Nota van Uitgangspunten is aan-

gegeven dat de bestemmingsplannen voor de kernen conserverende plannen worden. Hierover wordt op pagina 9 van de Nota van Uitgangspunten het volgende aangegeven:

50. De bestemmingsplannen voor de kernen worden conserverende bestemmingsplannen. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt bestemd conform de vigerende rechten. Dit betekent ook dat verleende vrijstellingen, ontheffingen en afwijkingen worden meegenomen. Wel zullen de regelingen hiervoor worden opgenomen in lijn met de RO-standaarden 2012.
51. Nieuwe ontwikkelingen worden niet in het bestemmingsplan opgenomen. Voor deze ontwikkelingen zal een afzonderlijke procedure moeten worden gevoerd. In het bestemmingsplan zullen de te ontwikkelen gebieden ofwel volgens de vigerende situatie worden bestemd, ofwel buiten de plangrens worden gehouden.
52. Met het instemmen met de Nota van Uitgangspunten heeft onze gemeenteraad ervoor gekozen om de bestaande planologische situaties te willen handhaven. Wij vinden het niet wenselijk om in te stemmen met uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven binnen de bebouwde kom van Elst (zie hiervoor ook alinea 22).
53. Op het perceel Rijksstraatweg 147 was in 2009 ook sprake van een situatie waar verzocht werd een voor Woondoeleinden bestemd perceel, aansluitend bij een bestaande bestemming Bedrijfsdoeleinden, bedrijfsmatig te mogen gebruiken. In ons besluit van 19 januari 2010 hebben wij hierover in het kader van de aangevraagde ontheffing ex artikel 3.23 Wro als volgt overwogen:
 54. In §3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan Kern Elst staat het volgende: 'Voor eventuele nieuwvestiging van bedrijven lijkt praktisch geen mogelijkheden te bestaan. Er is overal sprake van zoveel woningen in de omgeving, dat voor intensieve, industriële bedrijvigheid ook hier geen plaats is: daarvoor is bedrijventerrein Remmerden de aangewezen plaats. Het zou moeten gaan om het kleine bedrijf, direct verbonden met de woning van de ondernemer. Het is zeer de vraag of daarvoor in Elst nog mogelijkheden aanwezig zijn.' Een permanente vergroting van de bedrijfsbestemming is gezien de toelichting van het bestemmingsplan niet wenselijk.
55. Al in het bestemmingsplan "Kern Elst" hebben wij aangegeven dat de mogelijkheden voor nieuwe bedrijven praktisch onmogelijk zijn. Het vigerende bestemmingsplan legt de nadruk op de woonfunctie en biedt slechts ruimte voor het kleine bedrijf, direct verbonden met de woning van de onderneming. Dit standpunt achten wij nog steeds volkomen actueel, getuige ook de in het ontwerpbestemmingsplan geboden mogelijkheden voor beroep en bedrijf aan huis.
56. Nieuwvestiging van bedrijven of vergroting van bestaande bedrijfbestemmingen en –bouwvlakken vinden wij, mede gezien het advies van de commissie bezwaar- en beroepschriften d.d. 17 november 2003, onze beslissing op bezwaar met betrekking tot de handhaving achter [adres betrokkene i] d.d. 4 februari 2004, ons besluit met betrekking tot Rijksstraatweg 147 d.d. 19 januari 2010 en het gestelde in de Nota van Uitgangspunten, onwenselijk.
57. Wij vinden het daarom wenselijk dat de bedrijfsvoering op het perceel achter [adres betrokkene i] gedurende de planperiode wordt beëindigd en wordt teruggebracht naar een woonfunctie. Dat het perceel thans gedurende lange tijd voor bedrijfsdoeleinden in gebruik is en enkel bereikbaar is via het bedrijfsp perceel [adres betrokkene i] doet voor ons aan dit standpunt geen afbreuk. Dit gebruik en de bereikbaarheid van het perceel is ons inziens goed te veranderen gedurende de planperiode.
58. Overigens hebben wij geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan niet geheel de vigerende bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan "Kern Elst" op het perceel [adres betrokkene i] heeft overgenomen. Immers, de bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan strekt 4,00m verder in noordoostelijke richting. Wij stellen daarom de verbeelding aan te passen door de bedrijfsbestemming van [adres betrokkene i] met 4,00m te in noordoostelijke richting te vergroten.

Conclusie

59. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant d], namens [betrokkene i]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegrond te verklaren voor wat betreft de vergroting van de bedrijfsbestemming met 4,00m in noordoostelijke richting ten opzichte van de bedrijfsbestemming van het perceel [adres betrokkene i] in het ontwerpbestemmingsplan;
 - c. Ongegrond te verklaren voor een verdere uitbreiding van de bedrijfsbestemming.
60. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant d], namens [betrokkene i] te wijzigen voor:
- a. De verbeelding voor het perceel achter [adres betrokkene i] door de bestemming Bedrijf te met 4,00m in noordoostelijke richting uit te breiden.

e. (alg13/1154)

Grond van de zienswijze

61. [reclamant e] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. Voor het perceel [adres reclamant e] is in 2000 een vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO verleend voor een detailhandelsfunctie op het pand. In het ontwerpbestemmingsplan “Kern Elst 2012” is de detailhandelsbestemming niet opgenomen. Verzocht wordt om alsnog de verleende vrijstelling ten behoeve van detailhandel op te nemen in het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

62. De zienswijze van [reclamant e] is schriftelijk ingediend op 15 februari 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 25 februari 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

63. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.

a. Gebruik [adres reclamant e] voor detailhandel

64. In het bestemmingsplan “Kern Elst” is het perceel [adres reclamant e] voorzien van de bestemming Woondoeleinden. Zoals [reclamant e] terecht opmerkt hebben wij in 2000 een vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO verleend voor detailhandel op het perceel.
65. Het bestemmingsplan “Kern Elst 2012” beoogt geen verandering te brengen in reeds vergunde situaties. Omdat wij een vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO hebben verleend voor een detailhandelsfunctie op [adres reclamant e] stellen wij voor deze te verwerken in het bestemmingsplan. Wij stellen voor op de verbeelding de bestemming Wonen te veranderen in Detailhandel. Verder stellen wij voor het bouwvlak binnen de bestemming Detailhandel te voorzien van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’, zodat de bestaande bedrijfswoning ook positief wordt bestemd. Tenslotte stellen wij voor de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ van het bouwvlak te verwijderen, omdat deze enkel van toepassing is bij de enkelbestemming Wonen.

Conclusie

66. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant e]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegronde te verklaren.
67. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant e] gewijzigd vast te stellen voor:
- a. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant e] door de bestemming Wonen te veranderen in Detailhandel;
 - b. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant e] door het bouwvlak te voorzien van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’.

- c. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant e] door de bouwaanduiding 'vrijstaand' te verwijderen.

f. (alg13/1277)

Grond van de zienswijze

68. [reclamant f] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. Het perceel achter [adres reclamant f] (kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie G, nummer 4883) is volledig in gebruik ten behoeve van het bedrijf [adres reclamant f]. Het perceel heeft echter in het ontwerpbestemmingsplan gedeeltelijk een agrarische bestemming. De grond is in overleg met de gemeente Rhenen ingericht ten behoeve van zijn bedrijf en is in overeenstemming met de verstrekte milieuvergunning in gebruik. Verzocht wordt de bestemming Agrarisch aan te passen in Bedrijf.

Ontvankelijkheid

69. De zienswijze van [reclamant f] is mondeling ingediend op 28 februari 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

70. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Bestemming perceel achter [adres reclamant f]*
71. In het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" hebben de percelen [adres reclamant f] en een gedeelte van het perceel achter [adres reclamant f] een bedrijfsbestemming. [reclamant f] geeft aan dat daarnaast de rest van het perceel achter [adres reclamant f] en het perceel kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie G, nummer 4883 in gebruik is ten behoeve van het bedrijf [adres reclamant f]. Het huidige feitelijke gebruik dient inderdaad de bedrijfsbestemming van [reclamant f].
72. Zowel het perceel kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie G, nummer 4883 als de achterste ca. 62 meter van het perceel achter [adres reclamant f] (kadastraal bekend gemeente Rhenen sectie G, nummer 6781) zijn in het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" voorzien van de bestemming Agrarische doeleinden. Deze agrarische bestemming is in het voorliggende bestemmingsplan "Kern Elst 2012" overgenomen. Beide genoemde percelen zijn echter bedrijfsmatig in gebruik.
73. [reclamant f] stelt dat hij voor het bedrijfsmatige gebruik beschikt over een milieuvergunning. Ons is een dergelijke milieuvergunning onbekend. Uit de vergunningen voor het bedrijf [adres reclamant f] blijkt dat enkel het gedeelte dat is voorzien van de bestemming Bedrijf, bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Wij zijn niet bekend met een toestemming voor het gebruik van de achterliggende percelen voor bedrijfsactiviteiten.
74. In onze brief d.d. 1 juni 1994 met betrekking tot een voorgenomen wijziging van de geldende milieuvergunning geven wij aan dat de op het buitenterrein aanwezige bouw- en wegenbouwmachines en/of onderdelen daarvan op een verhard terreingedeelte moeten zijn geplaatst. Uit de luchtfoto uit 1996 blijkt dat het verharde terreingedeelte strekt tot het einde van de bestaande verharding, circa 23,00 meter achter de aanwezige loods.
75. Omdat wij sinds 1994 bekend zijn met het bedrijfsmatige gebruik van het verharde gedeelte van het achterterrein, vinden wij het onwenselijk om voor wat betreft dat gedeelte vast te houden aan het conserverende karakter van voorliggend bestemmingsplan. Wij stellen daarom voor de verbeelding te

wijzigen door de bedrijfsbestemming van [adres reclamant f] met 23,00 meter in noordoostelijke richting uit te breiden.

76. Omdat het bestemmingsplan “Kern Elst 2012” geen verandering beoogt te brengen in de vigerende planologische of anderszins door ons toegestane mogelijkheden, vinden wij het niet wenselijk om mee te werken aan een verdere bestemmingswijziging naar Bedrijf voor de achterliggende percelen.
77. Overigens hebben wij hierboven in onze reactie op de zienswijze van [reclamant d] al aangegeven dat wij nieuwvestiging van bedrijven of vergroting van bestaande bedrijfsbestemmingen en – bouwvlakken onwenselijk vinden. Voor een verdere onderbouwing hiervan verwijzen wij naar bovenstaande alinea’s 22 en 49 tot en met 56.

Conclusie

78. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant f]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegronde te verklaren voor wat betreft de vergroting van de bedrijfsbestemming met 23,00m in noordoostelijke richting ten opzichte van de bedrijfsbestemming van het perceel [adres reclamant f] in het ontwerpbestemmingsplan;
 - c. Ongegronde te verklaren voor een verdere uitbreiding van de bedrijfsbestemming.
79. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant f] te wijzigen voor:
 - a. De verbeelding voor het perceel achter [adres reclamant f] door de bestemming Bedrijf te met 23,00m in noordoostelijke richting uit te breiden.

g. (alg13/1290)

Gronden van de zienswijze

80. [reclamant g] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. Het pand [adres reclamant g] is door de vorige eigenaar in gebruik geweest voor metaalbewerking en het reviseren van machines. [reclamant g] heeft het pand in 2008 gekocht om daar te wonen en bedrijfsmatige werkzaamheden te kunnen uitoefenen. De geplande werkzaamheden bestaan uit meubelrestauratie, ijzer- en smeedwerk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een verplaatsing met ca. 50m van de agrarische bestemming richting het woonhuis. Hierdoor komt de bedrijfsruimte te vallen onder de agrarische bestemming. De bedrijfsloods is met vergunning achterop het erf geplaatst. Met voorliggend bestemmingsplan krijgt de loods een agrarische bestemming.
 - b. [reclamant g] was niet op de hoogte dat de bedrijfsruimte binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" ligt. Hierover is hij toentertijd niet geïnformeerd. Het pand heeft altijd in het bestemmingsplan "Kern Elst" gelegen.

Ontvankelijkheid

81. De zienswijze van [reclamant g] is schriftelijk ingediend op 28 februari 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 4 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de gronden van de zienswijze

82. Op de gronden van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Bestemming bedrijfsruimte achterop [adres reclamant g]*
83. In het bestemmingsplan "Kern Elst" had het gehele perceel [adres reclamant g] (kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nummer 3739) de bestemming Bedrijfsdoeleinden en was het perceel voorzien van twee gekoppelde bouwvlakken.
84. Met de actualisering van onze bestemmingsplannen hebben wij ervoor gekozen om een bestemmingsplan voor het buitengebied en drie bestemmingsplannen voor de Rhenense kernen te maken. Voor de begrenzing hebben wij aangesloten bij de rode contouren uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Omdat de provincie een duidelijk onderscheid maakt tussen provinciale belangen binnen en buiten de rode contour, hebben wij het wenselijk gevonden om met onze bestemmingsplannen bij deze rode contouren aan te sluiten. Hierdoor is op een aantal plaatsen de bestemmingsplangrens gewijzigd ten opzichte van de voorheen vigerende plangrenzen.
85. Het perceel van [reclamant g] komt, als gevolg van de bovengenoemde bestemmingsplangrenssystematiek, gedeeltelijk in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" en gedeeltelijk in het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" te liggen.
86. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" op 10 november 2011 heeft het achterste gedeelte van het perceel de enkelbestemming Agrarisch en een dubbelbestemming Waarde – Archeologie met een gebiedsaanduiding 'hoge verwachtingswaarde' gekregen. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is met deze bestemmingen ook in werking getreden en is thans on-

herroepelijk geworden. Tegen de opgenomen bestemmingen heeft [reclamant g] noch bij het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze noch bij het vastgestelde bestemmingsplan een beroepschrift ingediend.

87. Zowel voor de bestaande bouwwerken als voor het bestaande gebruik valt [reclamant g] terug op de overgangsbepalingen in artikel 42.1 en 42.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Mits wordt voldaan aan de in die artikelen genoemde criteria, mag het bestaande gebruik worden gecontinueerd.
88. Ook het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” had tot doel de bestaande planologische mogelijkheden te conserveren. Het niet overnemen van de bedrijfsbestemming op het perceel [adres reclamant g] uit het bestemmingsplan “Kern Elst” is, achteraf beschouwd, een ongewenste omissie. Hoewel [reclamant g] in de procedure van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” op had kunnen komen tegen deze omissie, vinden wij het wenselijk alsnog de oorspronkelijke bedrijfsbestemming te herstellen.
89. Wij stellen voor de bestemmingsplangrens voor voorliggend perceel aan te passen, zodat deze de volledige bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan “Kern Elst” voor [adres reclamant g] omsluit. Wij stellen verder voor de bestemming Bedrijf uit te breiden overeenkomstig de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan “Kern Elst” en deze bedrijfsbestemming in het geheel te voorzien van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – constructiewerkplaats’. Tevens stellen wij voor een bouwvlak op te nemen op de achterliggende bedrijfsbebouwing, overeenkomstig het bouwvlak uit het bestemmingsplan “Kern Elst”, dit bouwvlak te voorzien van een maatvoeringsaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ waarbij zowel de goot- als de bouwhoogte wordt bepaald op 4,50 meter en het bouwvlak tevens te voorzien van een maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’, waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt bepaald op 60%. Tenslotte stellen wij voor het nieuwe bouwvlak te koppelen aan het reeds opgenomen bouwvlak aan de voorzijde van het perceel [adres reclamant g].

b. Communicatie bestemmingsplan “Buitengebied 2010”

90. Wij delen het standpunt van [reclamant g] niet dat wij onvoldoende hebben gecommuniceerd bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. Wij hebben zowel de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan als het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Rhenense Betuwsche Courant, de Staatscourant en ter inzage gelegd op www.rhenen.nl, op www.ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis.
91. Onze communicatie bij het ontwerpbestemmingsplan “Kern Elst 2012” heeft op precies dezelfde wijze plaatsgevonden als de communicatie bij het (ontwerp)bestemmingsplan “Buitengebied 2010”. De door [reclamant g] ontvangen brief is niet van de gemeente afkomstig. De inhoud van de brief is ons ook onbekend. Vermoedelijk is deze afkomstig van een planologisch adviesbureau die in het kader van de zienswijzeprocedure adviesdiensten heeft aangeboden.

Conclusie

92. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant g]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegronde te verklaren voor het onderdeel ‘Bestemming bedrijfsruimte achterop [adres reclamant g]’;

- c. Ongegrond te verklaren voor het onderdeel 'Communicatie bestemmingsplan "Buitengebied 2010"'.
93. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant g] te wijzigen voor:
 - a. De verbeelding door de bestemmingsplangrens voor het perceel [adres reclamant g] aan te passen, zodat deze de volledige bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan "Kern Elst" omsluit;
 - b. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant g] door de bestemming Bedrijf uit te breiden overeenkomstig de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan "Kern Elst" en deze bedrijfsbestemming in het geheel te voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiewerkplaats';
 - c. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant g] door een bouwvlak op te nemen op de achterliggende bedrijfsbebouwing, overeenkomstig het bouwvlak uit het bestemmingsplan "Kern Elst", dit bouwvlak te voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' waarbij zowel de goot- als de bouwhoogte wordt bepaald op 4,50 meter en het bouwvlak tevens te voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt bepaald op 60%;
 - d. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant g] door het nieuwe bouwvlak te koppelen aan het reeds opgenomen bouwvlak aan de voorzijde van het perceel Verbindingsweg 23.

h. (alg13/1310)

Grond van de zienswijze

94. [reclamant h] geeft in haar zienswijze de volgende grond:
- a. Artikel 21.3 (afwijken van de bouwregels binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie) is niet concreet genoeg geformuleerd. Hierdoor kan onduidelijkheid ontstaan bij de uitvoering van de regels en is het voor een initiatiefnemer niet concreet wat er aangeleverd dient te worden bij een omgevingsvergunningaanvraag. [reclamant h] doet een voorstel om het artikel concreter te formuleren.

Ontvankelijkheid

95. De zienswijze van [reclamant h] is schriftelijk ingediend op 4 maart 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 5 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

96. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Bouwregels binnen dubbelbestemming Waarde – Archeologie*
97. Hoewel wij er naar streven dat de bestemmingsplannen voor de kernen Rhenen, Elst en Achterberg zoveel mogelijk uniform zijn, is dit voor ons geen reden om coûte que coûte vast te houden aan de als eerste vastgestelde regeling van het bestemmingsplan “Kern Achterberg 2012”. Als een zienswijze aanleiding geeft tot een verbetering of optimalisering van een bestemmingsplanregeling, dan stellen wij voor om deze alsnog in de nog vast te stellen bestemmingsplannen verwerken.
98. [reclamant h] doet een voorstel voor de aanpassing van de afwijkingsregeling van de bouwregels binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Deze aanpassing dient ter verduidelijking welke informatie door een initiatiefnemer dient te worden aangeleverd binnen de procedure voor een omgevingsvergunning wanneer een aanvraag strijdig is met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.
99. Hieronder zullen wij per voorstel op artikel 21.3, sub a tot en met d en een nieuw te vormen artikel (‘Art XXX Voorschriften omgevingsvergunning’) een reactie geven:
100. Het voorstel voor artikel 21.3, sub a komt overeen met artikel 21.3, sub a in het ontwerpbestemmingsplan. Uitzondering hierop vormt de, ons inziens onjuiste, verwijzing naar artikel 16.2, sub a. Wij nemen dit voorstel derhalve niet over.
101. Het voorstel voor artikel 21.3, sub b geeft een wijziging voor artikel 21.3, sub b in het ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn van mening dat deze wijziging een concretisering geeft voor de beoordeling van archeologische rapporten. De drie voorgestelde categorieën geven de reëel te verwachten uitkomsten van een archeologische rapportage aan de hand waarvan burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen. Wij nemen daarom het tekstvoorstel over en zullen artikel 21.3, sub b overeenkomstig het voorstel aanpassen.
102. Het voorstel voor artikel 21.3, sub c bevat een nieuw artikel. Wij zijn van mening dat de voorgestelde regeling niet nodig is, omdat de regeling van artikel 21.2, sub b in het ontwerpbestemmingsplan de daarin genoemde bouwwerken reeds zonder omgevingsvergunning toestaat. De verplichting tot het

opstellen van een archeologisch rapport gaat derhalve bij de gevallen genoemd in artikel 21.2, sub b niet op.

103. Ook het voorstel voor artikel 21.3, sub d bevat een nieuw artikel. Wij zijn van mening dat voor locaties binnen een ontwikkelgebied, dan wel voor locaties waarvoor reeds een omgevingsvergunning is afgegeven, het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid biedt. Wij zijn van mening dat voor locaties waar reeds bestaande bebouwing aanwezig is, de regeling in artikel 21.2, sub b voldoende duidelijkheid biedt. Deze locaties vallen immers buiten de omgevingsvergunningplicht. Voor locaties waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven zoals bedoeld in het (nieuwe) artikel 21.3, sub b, dan wel een omgevingsvergunning is verleend met een soortgelijke strekking, vinden wij een nieuwe onderzoeks- en omgevingsvergunningplicht onwenselijk. Ook indien door een initiatiefnemer door middel van foto's of anderszins onomstotelijk wordt aangetoond dat er sprake is van geroerde grond waar geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn, vinden wij een onderzoeks- en omgevingsvergunningplicht onwenselijk.
104. Wij zullen aan artikel 21.2, sub b het volgende 4^e punt toevoegen: 'of een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning of een vergunning met dezelfde strekking is verleend zoals bedoeld in artikel 21.3 of waarbij onomstotelijk door foto's of anderszins wordt aangetoond dat er sprake is van geroerde grond, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en geen diepere graafwerkzaamheden plaatsvinden.'
105. Het voorstel voor 'artikel XXX Voorschriften omgevingsvergunning' vervangt artikel 21.3, sub c van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorstel geeft een concretere invulling aan de criteria die wij kunnen verbinden aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 21.3, sub b. De genoemde voorschriften kunnen wij met onze discretionaire bevoegdheid aan de vergunning verbinden. Wij vinden het echter wenselijk om, indien dat noodzakelijk is, ook andere voorschriften aan de omgevingsvergunning te kunnen verbinden. Wij nemen het tekstvoorstel daarom over en laten het in de plaats komen van artikel 21.3, sub c, maar zullen wel voorzien in een bevoegdheid tot het geven van eventuele andere voorwaarden.
106. Overigens staat voorgenoemde aanpassing los van het conserverende karakter van het bestemmingsplan "Kern Elst 2012". Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is een verandering ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. Deze bestemming hebben wij opgenomen, omdat wij hiertoe de verplichting hebben welke rechtstreeks voortvloeit uit artikel 2.10 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Conclusie

107. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant h]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegrond te verklaren.
108. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant h] gewijzigd vast te stellen voor:
 - a. De regels door aan artikel 21.2, sub b het volgende 4^e punt toe te voegen: 'of een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning of een vergunning met dezelfde strekking is verleend zoals bedoeld in artikel 21.3 of waarbij onomstotelijk door foto's of anderszins wordt aangetoond dat er sprake is van geroerde grond, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en geen diepere graafwerkzaamheden plaatsvinden.'

- b. De regels door artikel 21.3, sub b als volgt te wijzigen: 'Een omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 21.3, sub a wordt verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat: 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld; 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden; 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.'
- c. De regels door artikel 21.3, sub c als volgt te wijzigen: 'Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.3, sub a kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende voorschriften verbinden: 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties; 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.'

i. (alg13/1336)

Gronden van de zienswijze

109. [reclamant i] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. [reclamant i] heeft op het perceel [adres reclamant i] een groothandel in bingoprijzen. Door de gewijzigde marktomstandigheden verwacht [reclamant i] de groothandel te moeten gaan afbouwen en het geheel als woonruimte te gaan gebruiken. Verzocht wordt daarom een dubbele bestemming Wonen en Bedrijf aan het perceel toe te kennen. Eventueel zou de bestemming Wonen aan de voorzijde van het perceel kunnen worden toegekend en de bestemming Bedrijf aan de achterzijde.
 - b. Als het verzoek tot het opnemen van een dubbele bestemming Wonen en Bedrijf niet mogelijk is, dan verzoekt [reclamant i] een bestemming Gemengd-3 op te nemen.

Ontvankelijkheid

110. De zienswijze van [reclamant i] is schriftelijk ingediend op 28 februari 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de gronden van de zienswijze

111. Op de gronden van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Opnemen dubbele bestemming Wonen en Bedrijf*
112. Het perceel van [reclamant i] is in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als Bedrijf en is voorzien van de functieaanduiding 'groothandel'. Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning is een functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan met deze bestemmingsregeling voorziet in een goed planologisch kader voor het huidige gebruik.
113. In het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" is het perceel voorzien van de bestemming Bedrijfsdoeleinden inclusief een aanduiding voor een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" is een conserverend bestemmingsplan, waarbij de bestaande planologische situatie zo veel mogelijk wordt overgenomen. Omdat in het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" reeds een bedrijfsbestemming is opgenomen en er nog steeds bedrijfsmatige activiteiten op het perceel plaatsvinden, vinden wij het niet wenselijk om een bestemming Wonen op te nemen. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' voorziet in het legaal bewonen van de bedrijfswoning behorende bij het bedrijf [adres reclamant i].
114. Wij vinden het niet wenselijk om thans te anticiperen op onzekere toekomstige ontwikkelingen. [reclamant i] geeft in zijn zienswijze aan dat de kans groot is dat de bestaande groothandelsactiviteiten op het perceel door de gewijzigde marktomstandigheden worden afgebouwd. Omdat de bedrijfsbeëindiging nog onzeker is en de ruimtelijke consequenties van het opnemen van de bestemming Wonen niet vooraf klip en klaar inzichtelijk zijn, kunnen wij niet instemmen het verzoek van [reclamant i].

b. Opnemen bestemming Gemengd-3

115. Zoals hierboven al aangegeven voorziet voorliggend bestemmingsplan in een conservering van de bestaande planologische regeling. Wij vinden het niet wenselijk om het perceel te voorzien van de bestemming Gemengd-3, omdat hierdoor een veel breder scala aan activiteiten op het perceel mogelijk zou worden. Een dergelijke uitbreiding van activiteiten op het perceel, zonder een daaraan ten grondslag liggende duidelijke motivering en onderbouwing van de ruimtelijke consequenties, vinden wij ongewenst.

Conclusie

116. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant i]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.

j. (alg13/1388)

Grond van de zienswijze

117. [reclamant j] geeft in haar zienswijze de volgende grond:
- a. Op het perceel [adres reclamant j] wordt verzocht een tweede woning te mogen bouwen. [reclamant j] is het niet eens met het plan van de gemeente om maar één woning op het perceel toe te staan.

Ontvankelijkheid

118. De zienswijze van [reclamant j] is schriftelijk ingediend op 4 maart 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

119. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Tweede woning op [adres reclamant j]*
120. Het perceel [adres reclamant j] heeft in het vigerende bestemmingsplan “Kern Elst” de bestemming Woondoeleinden en is voorzien van een bouwvlak met een aanduiding ‘vrijstaand’. Binnen dit bouwvlak mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd.
121. Het bestemmingsplan “Kern Elst 2012” beoogt geen verandering te brengen in de bestaande planologische mogelijkheden. De bestaande situatie is bestemd overeenkomstig de vigerende rechten.
122. Het verzoek van [reclamant j] levert een verandering op ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Over de wenselijkheid van dit verzoek hebben wij thans nog geen standpunt ingenomen. Bovendien is het verzoek niet concreet genoeg om thans een standpunt over in te nemen, omdat een concreet voorstel ontbreekt. Daarnaast zijn de ruimtelijke consequenties van het verzoek van [reclamant j] niet inzichtelijk gemaakt.
123. Wij stellen daarom voor niet in te stemmen met het verzoek van [reclamant j]. [reclamant j] kan in een zelfstandige principeverzoek-, omgevingsvergunning- of bestemmingsplanprocedure haar concrete voorstel aan ons voorleggen. Wij zullen dan een zelfstandige afweging maken over de wenselijkheid en haalbaarheid van haar verzoek.

Conclusie

124. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant j]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.

k. (alg13/1373), namens

- ii.
- iii.
- iv.
- v.

Grond van de zienswijze

125. [reclamant k], namens [betrokkene ii], [betrokkene iii], [betrokkene iv] en [betrokkene v] geeft in hun zienswijze de volgende grond:
- a. Bij de realisatie van het plan Het Bosje is op het initiatief van [reclamant k] de zgn. Buurmansweg gerealiseerd. Deze kan dienen als ontsluiting voor een nog te vestigen woonbestemming. Verzocht wordt in overweging te nemen om aan de noordzijde van de percelen kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie H, nummers 2524, 2564, 3910, 3911, 4632 en 6796 een bouwvlak met woonbestemming te vestigen.

Ontvankelijkheid

126. De zienswijze van [reclamant k], namens [betrokkene ii], de [betrokkene iii], de [betrokkene iv] en [betrokkene v] is schriftelijk ingediend op 4 maart 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

127. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.

a. Nieuwe woningen noordzijde Het Bosje

128. Tussen Het Bosje en de Rijksstraatweg ligt ter hoogte van Het Bosje 15 een betrekkelijke brede strook welke in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen heeft gekregen. De strook grond ten zuiden van de zgn. Buurmansweg is niet voorzien van bouwvlakken. De grond mag worden gebruikt voor woondoeleinden, maar er mogen geen nieuwe woningen op worden gerealiseerd.
129. In het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" en het vigerende uitwerkingsplan "Het Bosje 1" hebben de gronden de bestemming Tuin. De zienswijze is niet gericht tegen de omzetting van de bestemming Tuin naar Wonen, maar richt zich enkel op het niet toevoegen van bouwvlakken aan deze bestemming Wonen.
130. Het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" beoogt geen verandering te brengen in de bestaande planologische mogelijkheden. Wij zijn echter van mening dat het onderscheid tussen een bestemming Tuin en tuinen bij de bestemming Wonen niet goed te maken is. Artikel 10, lid 1 van bestemmingsplan "Kern Elst" en artikel 3, lid 1 van het uitwerkingsplan "Het Bosje 1" bepalen welk gebruik binnen de bestemming Tuin mogelijk is:
131. "Kern Elst" – artikel 10, lid 1: De gronden op de kaart aangewezen voor Tuin zijn bestemd voor siertuinen, volkstuinen, grasvelden en kwekerijgronden.
132. "Het Bosje 1" – artikel 3, lid 1: De gronden op de kaart aangewezen voor Tuin zijn bestemd voor tuinen met uitritten en achterpaden.

133. In de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten wordt over de bestemming Tuin het volgende opgemerkt:
134. De bestemming Tuin is opgenomen ten behoeve van volkstuincomplexen en voor grotendeels niet-openbare, niet woninggerelateerde tuinen. Deze gronden dienen overwegend onbebouwd te blijven en vrij van verkeer en parkeren. Ze onderscheiden zich van de bestemming Groen, omdat het gaat om (grotendeels) niet openbare terreinen. Andere functies en bijzondere gebouwen of bouwwerken zijn, daar waar ze voorkomen, middels een specifieke aanduiding mogelijk gemaakt.
135. Wij vinden het niet wenselijk om langer een onderscheid in een separate bestemming Tuin, omdat het gebruik als tuin in het bestemmingsplan “Kern Elst” en het uitwerkingsplan “Het Bosje 1” ook woninggerelateerd kan zijn. Wij hebben het daarom wenselijk gevonden de bestemming Wonen toe te kennen. Wij accepteren daarbij het gevolg dat binnen de bestemming Wonen nieuwe bouw mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde ontstaan, welke buiten een bouwvlak kunnen plaatsvinden.
136. Wij vinden het echter onwenselijk om daarnaast de mogelijkheid toe te kennen voor het realiseren van nieuwe woningen. Het toestaan van nieuwe woningen kan een aanzienlijke ruimtelijke impact hebben. De ruimtelijke consequenties zijn bij voorliggend verzoek niet inzichtelijk gemaakt.
137. Over de wenselijkheid van het verzoek van [reclamant k] hebben wij thans nog geen standpunt ingenomen. Bovendien is het verzoek niet concreet genoeg om thans een standpunt over in te nemen, omdat een concreet voorstel ontbreekt.
138. Wij stellen daarom voor niet in te stemmen met het verzoek van [reclamant k]. [reclamant k] kan, eventueel samen met de andere betrokkenen, in een zelfstandige principeverzoek-, omgevingsvergunning- of bestemmingsplanprocedure hun concrete voorstel aan ons voorleggen. Wij zullen dan een zelfstandige afweging maken over de wenselijkheid en haalbaarheid van hun verzoek.

Conclusie

139. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant k], namens [betrokkene ii], [betrokkene iii], [betrokkene iv] en [betrokkene v]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.

I. (alg13/1374), namens

vi.

Gronden van de zienswijze

140. [reclamant I], namens [betrokkene vi] geeft in haar zienswijze de volgende gronden:
- a. Op het perceel [1^e adres betrokkene vi] is geen aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, waardoor het niet mogelijk is een bedrijfswoning op het perceel te realiseren. Deze mogelijkheid was in vigerende bestemmingsplan "Kom Elst 2002" wel opgenomen. Verzocht wordt deze omissie te herstellen en alsnog de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning op het perceel toe te staan.
 - b. De aanduiding 'groothandel' is ten onrechte niet voor het gehele perceel [1^e adres betrokkene vi] opgenomen. De aanduiding is enkel opgenomen ter plaatse van het bouwvlak, waardoor de groothandelsactiviteiten enkel binnen het bouwvlak mogen worden uitgeoefend. De groothandelsactiviteit wordt thans uitgeoefend op het gehele perceel. Verzocht wordt de aanduiding 'groothandel' gelijk te leggen aan het bestemmingsvlak van de bestemming Bedrijf.
 - c. Artikel 4.3.1 van de planregels geeft ten onrechte aan dat groothandel in ieder geval als strijdig gebruik van de bestemming Bedrijf wordt aangemerkt. Verzocht wordt een uitzondering te maken van groothandelsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'groothandel'.
 - d. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak voor [1^e adres betrokkene vi] verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Kom Elst 2002". De verkleining leidt tot een vermindering van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel. Hierbij is onder meer van belang dat een vrijstellingsbevoegdheid (thans afwijkingsbevoegdheid) was opgenomen om de bestaande oppervlakte met maximaal 10% te vergroten. Verzocht wordt de bestaande rechten over te nemen, zowel de vergroting van het bouwvlak als de mogelijkheid om de bestaande oppervlakte van gebouwen met 10% te vergroten.
 - e. In december 2001 heeft het college verklaard in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de bouw van drie woningen op het perceel Paardenkop/Vissersweg. Inmiddels zijn twee van de drie woningen gerealiseerd. Initiatiefnemer is voornemens ook de derde woning aan de [2^e adres betrokkene vi] te realiseren. Verzocht wordt, gelet op de concrete plannen van de initiatiefnemer, middels het opnemen van een 'wro-zone – wijzigingsgebied' en een inhoudelijke regeling in de planregels het onder voorwaarden mogelijk te maken om via een wijzigingsprocedure, op het perceel een bouwvlak op te nemen. Hierdoor hoeft geen volledige herzieningsprocedure te worden doorlopen voor het toevoegen van een bouwvlak en wordt recht gedaan aan de principe-uitspraak van het college uit december 2001.

Ontvankelijkheid

141. De zienswijze van [reclamant I], namens [betrokkene vi] is schriftelijk ingediend op 4 maart 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de gronden van de zienswijze

142. Op de gronden van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.

a. Bedrijfswoning [1^e adres betrokkene vi]

143. In het vigerende bestemmingsplan “Kom Elst 2002” is het perceel [1^e adres betrokkene vi] bestemd als Bedrijven. Artikel 6, lid 3 het bestemmingsplan “Kom Elst 2002” bepaalt dat bedrijfswoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel gebouwd mag worden. Wij zijn van mening dat het bedrijfsperceel [1^e adres betrokkene vi] als één bouwperceel is aan te merken overeenkomstig artikel 1, lid 14 van het bestemmingsplan “Kom Elst 2002” en dat derhalve één bedrijfswoning op het perceel mag worden gerealiseerd.
144. Het bestemmingsplan “Kern Elst 2012” beoogt geen verandering te brengen in de bestaande planologische mogelijkheden. Het niet opnemen van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ is derhalve onjuist. De toegestane bedrijfswoning had ook op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan moeten worden opgenomen.
145. Wij stellen voor de verbeelding aan te passen door aan het bouwvlak voor [1^e adres betrokkene vi] een functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ te koppelen.

b. Begrenzing functieaanduiding ‘groothandel’ [1^e adres betrokkene vi]

146. [reclamant I] merkt terecht op dat de functieaanduiding ‘groothandel’ enkel gekoppeld is aan het bouwvlak voor [1^e adres betrokkene vi]. De gronden die wel binnen de bedrijfsbestemming, maar buiten het bouwvlak vallen, zijn hierdoor niet voorzien van de functieaanduiding ‘groothandel’. In de voetnoot geeft [reclamant I] aan dat dit ook geldt voor andere bedrijfsbestemmingen in het plangebied.
147. In het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse functieaanduidingen, voor onder andere aanvullende bedrijfscategorieën, gekoppeld aan de bouwvlakken. Er heeft in die gevallen geen koppeling plaatsgevonden aan de bestemmingsvlakken.
148. Zoals aangegeven beoogt het bestemmingsplan “Kern Elst 2012” geen verandering te brengen in de bestaande planologische mogelijkheden. Of een functieaanduiding juist is gekoppeld aan een bouwvlak of dat koppeling diende plaats te vinden aan het bestemmingsvlak wordt, met uitzondering van het perceel [1^e adres betrokkene vi], niet in voorliggende commentaarnota besproken. Hiervoor wordt verwezen naar de nota met ambtelijke wijzigingen.
149. Wij delen het standpunt van [reclamant I] dat de koppeling van de functieaanduiding ‘groothandel’ enkel aan het bouwvlak onvoldoende is. Binnen het vigerende bestemmingsplan “Kom Elst 2002” is het bedrijfsmatige gebruik van het perceel binnen de gehele bestemming Bedrijven toegestaan. Ook groothandelsactiviteiten buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming Bedrijven zijn toegestaan. Enkel de maximale bebouwingsoppervlakte wordt in artikel 6, lid 2, sub b beperkt tot 2.115m².
150. Tevens richt ook de bepaling in art. 4.1, sub c zich op het bestemmingsvlak en niet op het daaraan gekoppelde bouwvlak. Dit artikel bepaalt immers:
151. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding die hierna is vermeld bij de code, waarmee het desbetreffende bestemmingsvlak is aangegeven: (...)
152. Aangezien ook in de regels bedoeld wordt op het bestemmingsvlak en derhalve niet op het daaraan gekoppelde bouwvlak, zullen wij de verbeelding voor het perceel [1^e adres betrokkene vi] wijzigen door de functieaanduiding ‘groothandel’, niet te koppelen aan het bouwvlak, maar deze te koppelen aan het bestemmingsvlak Bedrijf.

c. Groothandel in strijd met bestemming Bedrijf

153. [reclamant I] merkt terecht op dat artikel 4.3.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan groothandel onder strijdig gebruik schaart, zonder dat daarbij een uitzondering wordt gemaakt voor groothandel ter plaatse van de functieaanduiding 'groothandel'.
154. Omdat wij ter plaatse van de functieaanduiding 'groothandel' wel groothandel willen toestaan, stellen wij voor artikel 4.3.1 te wijzigen door een uitzondering te maken voor groothandel ter plaatse van de functieaanduiding 'groothandel'.

d. Afmeting bouwvlak [1^e adres betrokkene vi]

155. Zoals aangegeven beoogt het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" geen wijzigingen aan te brengen in de bestaande planologische mogelijkheden. [reclamant I] merkt terecht op dat het bouwvlak voor [1^e adres betrokkene vi] is gewijzigd ten opzichte van het bouwvlak in het bestemmingsplan "Kom Elst 2002".
156. Het aangepaste bouwvlak is onjuist opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wij stellen daarom voor het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen door het bouwvlak aan te passen overeenkomstig het bouwvlak in bestemmingsplan "Kom Elst 2002".
157. Het gehele bouwvlak zullen wij voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt gesteld op 75%. Dit percentage is gebaseerd op de huidige maximum bebouwingsmogelijkheid van 2.115m² ten opzichte van de grootte van het aangepaste bouwvlak van 2.841m². Tenslotte zullen wij het aangepaste bouwvlak voorzien van twee nieuwe vlakken waarin de maatvoering overeenkomstig het bestemmingsplan "Kom Elst 2002" wordt overgenomen in een tweetal maatvoeringsaanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' van 6 en 8 meter aan de westzijde van het bouwvlak en 3 en 5 meter aan de oostzijde van het bouwvlak. Deze maatvoeringsaanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' vervangen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
158. [reclamant I] merkt op dat ook de 10%-afwijkingmogelijkheid specifiek dient te worden opgenomen in de bedrijfsbestemming van [1^e adres betrokkene vi]. Dit standpunt delen wij niet. Immers, artikel 27, sub a van de regels van het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een zelfstandige regeling om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de in de bestemmingsplanregels gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen. Mits aan de in artikel 27 genoemde voorwaarden is voldaan, kunnen burgemeester en wethouders tot maximaal 10% afwijken van het maximaal toegestane bebouwing van 2.115m² tot een oppervlakte van 2.327m².

e. Opnemen wijzigingsbevoegdheid [2^e adres betrokkene vi]

159. In 2001 hebben wij ingestemd met het realiseren van een nieuwe woning op het perceel [2^e adres betrokkene vi]. De wenselijkheid van het realiseren van een woning onderschrijven wij nog steeds. Het is aan een initiatiefnemer om te komen met een aanvraag, welke tevens is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit de haalbaarheid van de realisatie van een woning blijkt. Zoals [reclamant I] ook aangeeft is een dergelijke aanvraag en/of ruimtelijke onderbouwing voor het perceel tot op heden niet bij ons ingediend.
160. Zolang ons niet duidelijk is welke ruimtelijke consequenties de realisatie van de woning heeft, vinden wij het niet wenselijk om ter plaatse een bouwvlak op te nemen. Hoewel het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse mogelijk kan zijn, zien wij hierin geen directe meerwaarde. Hierin speelt

voor ons met name mee dat momenteel de exacte situering, afmetingen en eventuele maatvoeringsaanduidingen niet onomstotelijk vast te staan.

161. Ook de door [reclamant I] aangedragen argumenten geven voor ons onvoldoende aanleiding om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Enerzijds kunnen wij ons niet vinden in het procedurele argument, omdat een omgevingsvergunningprocedure even snel kan worden doorlopen als een wijzigingsprocedure. Bovendien kunnen in een omgevingsvergunningprocedure gelijktijdig de overige benodigde toestemmingen worden meegenomen.
162. Anderzijds zijn wij van mening dat met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid niet in het bijzonder recht wordt gedaan aan ons standpunt uit 2001. Ons standpunt geldt, zoals aangegeven, nog onverkort. Echter, zowel bij een wijzigingsbevoegdheid als bij een omgevingsvergunning- of bestemmingsplanprocedure zullen wij pas in de definitieve procedure op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing besluiten over de daadwerkelijke realisatie van de woning.

Conclusie

163. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant I], namens [betrokkene vi]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegrond te verklaren voor de onderdelen met betrekking tot [1^e adres betrokkene vi];
 - c. Ongegrond te verklaren voor het onderdeel met betrekking tot [2^e adres betrokkene vi].
164. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant I], namens [betrokkene vi] gewijzigd vast te stellen voor:
 - a. De regels door artikel 4.3.1 als volgt te wijzigen: 'Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen groothandel en detailhandel, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en uitgezonderd groothandel ter plaatse van de functieaanduiding 'groothandel';
 - b. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door aan het bouwvlak een functieaanduiding 'bedrijfswoning' te koppelen;
 - c. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door de functieaanduiding 'groothandel' niet te koppelen aan het bouwvlak, maar deze te koppelen aan het bestemmingsvlak Bedrijf;
 - d. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door het bouwvlak aan te passen overeenkomstig het bouwvlak in het bestemmingsplan "Kom Elst 2002";
 - e. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door aan het bouwvlak een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' te koppelen waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt bepaald op 75%;
 - f. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door, ter vervanging van de opgenomen maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', aan het bouwvlak twee nieuwe vlakken te koppelen waarin de maatvoering overeenkomstig het bestemmingsplan "Kom Elst 2002" wordt overgenomen in een tweetal maatvoeringsaanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte' van 6 en 8 meter aan de westzijde van het bouwvlak en 3 en 5 meter aan de oostzijde van het bouwvlak.

m. (alg13/1375), namens

vii.

Grond van de zienswijze

165. [reclamant m], namens [betrokkene vii] geeft in haar zienswijze de volgende grond:
- a. Het perceel [adres betrokkene vii] is ten onrechte bestemd als Wonen. In het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" heeft het perceel een bedrijfsbestemming. De eigenaren hebben het perceel in 2008 gekocht met de intentie om in de toekomst bedrijfsactiviteiten te ontplooiën en te gaan wonen in de reeds aanwezige bedrijfswoning. Er is geen sprake van een uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, omdat deze te allen tijde ondergeschikt dient te zijn aan de woonfunctie. Het bestemmen als Wonen levert een aanzienlijke beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel op. Verzocht wordt alsnog de bestemming Bedrijf met aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel op te nemen, overeenkomstig de regeling van het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst".

Ontvankelijkheid

166. De zienswijze van [reclamant m], namens [betrokkene vii] is schriftelijk ingediend op 28 februari 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 maart 2013. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de gronden van de zienswijze

167. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Bestemming [adres betrokkene vii]*
168. [reclamant m] merkt terecht op dat de bestemming van het perceel [adres betrokkene vii] is gewijzigd van Bedrijfsdoeleinden in Wonen. Het bestemmingsplan "Kern Elst 2012" beoogt geen verandering te brengen in de bestaande planologische mogelijkheden. Wij onderschrijven daarbij het standpunt van [reclamant m] dat de regeling voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet gelijk is aan een zelfstandige bedrijfsbestemming.
169. Hoewel het huidige gebruik van het perceel niet bedrijfsmatig is, geeft [reclamant m] dat het bedrijfsmatige gebruik wel zal terugkeren. Wij verwachten daarom dat het bedrijfsmatige gebruik, ondanks dat hiervan thans nog geen sprake is, zal terugkeren gedurende de planperiode van voorliggend bestemmingsplan.
170. Wij stellen voor de verbeelding voor [adres betrokkene vii] aan te passen, zodat de planologische mogelijkheden gelijk zijn aan de vigerende mogelijkheden in het bestemmingsplan "Kern Elst". Hiertoe zullen wij de bestemming Wonen veranderen in Bedrijf, voor zover het perceel in het bestemmingsplan "Kern Elst" is voorzien van een bestemming Bedrijfsdoeleinden. Binnen de bestemming Bedrijf wordt het bouwvlak aangepast overeenkomstig het bouwvlak uit het bestemmingsplan "Kern Elst". Het bouwvlak zal worden voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt vastgesteld op 50%. Het bouwvlak zal tevens worden voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', waarbij de maximale goot- en bouwhoogte worden vastgesteld op 6 respectievelijk 10 meter. Ter plaatse van de woning wordt een nieuw vlak opgenomen voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Conclusie

171. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant m], namens [betrokkene vii]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegrond te verklaren.
172. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant m], namens [betrokkene vii] gewijzigd vast te stellen voor:
 - a. De verbeelding door de bestemming voor het perceel [adres betrokkene vii] gedeeltelijk te wijzigen in Bedrijf overeenkomstig de bestemming Bedrijfsdoeleinden in het bestemmingsplan "Kern Elst";
 - b. De verbeelding door aan de bestemming Bedrijf op [adres betrokkene vii] een bouwvlak toe te kennen overeenkomstig het bouwvlak in het bestemmingsplan "Kern Elst" en het bouwvlak te voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt vastgesteld op 50% en het bouwvlak tevens te voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', waarbij de maximale goot- en bouwhoogte worden vastgesteld op 6 respectievelijk 10 meter;
 - c. De verbeelding door aan het bouwvlak op [adres betrokkene vii] een functieaanduiding 'bedrijfswoning' toe te kennen, waarbij de begrenzing van deze functieaanduiding wordt gebaseerd op de bestaande woning.

n. (alg13/1376), namens

viii.

Grond van de zienswijze

173. [reclamant n], namens [betrokkene viii] geeft in haar zienswijze de volgende grond:
- a. Het perceel is in gebruik bij Cornelisse BV. De naastgelegen percelen van [adres betrokkene viii] zijn geheel bestemd voor Wonen. Het achterterrein van deze percelen wordt al meer dan 15 jaar gebruikt door het bedrijf. Verzocht wordt de achterterreinen van naast [adres betrokkene viii] te bestemmen als Bedrijf, conform de bestaande situatie. Verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie is niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'bevriest' de planologische mogelijkheden uit 1991. Gezien de planperiode van 10 jaar moet het bestemmingsplan de mogelijkheid bieden voor de ontwikkeling van de aanwezige bestemmingen. Ook aan de Heideweg is een vergelijkbare situatie positief bestemd.

Ontvankelijkheid

174. De zienswijze van [reclamant n], namens [betrokkene viii] is schriftelijk ingediend op 5 maart 2013 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 7 maart 2013.
175. Artikel 3:16, lid 3 Awb bepaalt dat op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 Awb van overeenkomstige toepassing zijn. Overeenkomstig artikel 6:9, lid 2 Awb is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Lid 2 van artikel 6:9 Awb bepaalt dat bij verzending per post een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend, indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.
176. Nu uit de PostNL-sticker op de enveloppe blijkt dat de zienswijze ter post is bezorgd op 6 maart 2013 en deze bij de gemeente Rhenen is ontvangen op 7 maart 2013, is de zienswijze hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de gronden van de zienswijze

177. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Bestemming achterterreinen naast [adres betrokkene viii]*
178. In het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" heeft het perceel [adres betrokkene viii] de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Beide aangrenzende percelen zijn volledig bestemd voor Woondoeleinden. In het voorliggende bestemmingsplan hebben wij de vigerende bestemmingsregeling overgenomen. [reclamant n] geeft in haar zienswijze aan dat de achterterreinen van naast [adres betrokkene viii] sinds meer dan 15 jaar bedrijfsmatig in gebruik bij het bedrijf [adres betrokkene viii].
179. Zoals wij hierboven in onze reactie op de zienswijzen van [reclamant d] en [reclamant f] hebben aangegeven, vinden wij nieuwvestiging van bedrijven of vergroting van bestaande bedrijfbestemmingen en –bouwvlakken onwenselijk. Wij verwijzen hiervoor tevens naar bovenstaande alinea's 22 en 49 tot en met 56.
180. In de situatie van [betrokkene viii] is sprake van een lang bestaande situatie. De ontstane situatie vinden wij echter onwenselijk in de kern van Elst. Wij vinden het onwenselijk om permanente be-

drijfsmatige uitbreidingen toe te staan in de kern van Elst, omdat hiermee afbreuk wordt gedaan aan het overwegende woonklimaat. Dit standpunt verandert niet, nu beide aangrenzende percelen (naast [adres betrokkene viii]) in bezit zijn bij een mede-eigenaar van [betrokkene viii].

181. Ook doet de recent verleende omgevingsvergunning voor een nieuwe bedrijfsloods geen afbreuk aan ons bovenstaande standpunt. Deze bedrijfsloods is gerealiseerd binnen de vigerende bedrijfsbestemming en voorziet niet in een verdere uitbreiding van het bedrijfsmatige gebruik van de omliggende gronden. Hoewel [reclamant n] aangeeft dat de Omgevingsdienst regio Utrecht opmerkt dat het strijdige gebruik van de aangrenzende percelen dient te worden beëindigd door het positief bestemmen van de gehele locatie, vinden wij een dergelijke positieve bestemming onwenselijk.
182. Ondanks dat door [betrokkene viii] recentelijk investeringen in het perceel zijn gedaan en een bedrijfsverplaatsing volgens [reclamant n] thans niet mogelijk is, zijn wij niet van mening dat het bestaande gebruik daarom thans positief moet worden bestemd. De aangrenzende percelen zijn na de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan "Kern Elst" door [betrokkene viii] in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen.
183. In onze brief van 19 oktober 2012 hebben wij [betrokkene viii] nogmaals op de hoogte gesteld van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat de strijdigheid van het bestemmingsplan bij ons bekend is en daartegen door ons handhavend zal moeten worden opgetreden. Wij hebben verder aangegeven niet handhavend te zullen optreden alvorens voorliggend bestemmingsplan in werking is getreden.
184. Wij zijn van mening dat het gebruik voor Wonen op de achterterreinen van naast [adres betrokkene viii] weldegelijk gedurende de planperiode kan worden gerealiseerd indien wij overgaan tot handhaving tegen het huidige strijdige gebruik.

Conclusie

185. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant n], namens [betrokkene viii]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.

o. (alg13/1392)

Grond van de zienswijze

186. De zienswijze van [reclamant o] d.d. 6 maart 2013 betreft een proforma zienswijze. [reclamant o] is in de gelegenheid gesteld om gedurende twee weken vanaf 8 maart 2013, dus tot en met uiterlijk vrijdag 22 maart 2013, zijn zienswijze van gronden te voorzien.
187. Door [reclamant o] is binnen de gestelde termijn geen gebruik gemaakt om zijn zienswijze van gronden te voorzien.

Ontvankelijkheid

188. De zienswijze van [reclamant o] is per e-mail ingediend op 6 maart 2013 en op dezelfde datum binnengekomen bij de gemeente Rhenen. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Reactie op de grond van de zienswijze

189. [reclamant o] heeft zijn zienswijze niet van enige grond voorzien. Wij geven daarom geen verdere reactie op de zienswijze.

Conclusie

190. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant o]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Ongegrond te verklaren.

ALGEHELE CONCLUSIE

191. Voor wat betreft de ontvankelijkheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant a], [reclamant b], [reclamant c], [reclamant d] namens [betrokkene i], [reclamant e], [reclamant f], [reclamant g], [reclamant h], [reclamant i], [reclamant j], [reclamant k] namens [betrokkene ii], [betrokkene iii], [betrokkene iv] en [betrokkene v], [reclamant l] namens [betrokkene vi], [reclamant m] namens [betrokkene vii], [reclamant n] namens [betrokkene viii] en [reclamant o] ontvankelijk te verklaren.
192. Voor wat betreft de gegrondheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant c], [reclamant e], [reclamant h] en [reclamant m] namens [betrokkene vii] gegrond te verklaren;
 - b. [reclamant a], [reclamant d] namens [betrokkene i], [reclamant f], [reclamant g] en [reclamant l] namens [betrokkene vi] gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
 - c. [reclamant b], [reclamant i], [reclamant j], [reclamant k], namens [betrokkene ii], [betrokkene iii], [betrokkene iv] en [betrokkene v], [reclamant n] namens [betrokkene viii] en [reclamant o] ongegrond te verklaren.
193. Voor wat betreft het vast te stellen bestemmingsplan verzoeken wij u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen door te voeren:
- a. De regels door artikel 4.3.1 als volgt te wijzigen: ‘Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen groothandel en detailhandel, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en uitgezonderd groothandel ter plaatse van de functieaanduiding ‘groothandel’;
 - b. De regels door aan artikel 21.2, sub b het volgende 4^e punt toe te voegen: ‘of een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning of een vergunning met dezelfde strekking is verleend zoals bedoeld in artikel 21.3 of waarbij onomstotelijk door foto’s of anderszins wordt aangetoond dat er sprake is van geroerde grond, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en geen diepere graafwerkzaamheden plaatsvinden.’;
 - c. De regels door artikel 21.3, sub b als volgt te wijzigen: ‘Een omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 21.3, sub a wordt verleend indien bij de aanvraag omgevingsvergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat: 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld; 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden; 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.’;
 - d. De regels door artikel 21.3, sub c als volgt te wijzigen: ‘Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.3, sub a kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende voorschriften verbinden: 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties; 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische

monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.’;

- e. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door aan het bouwvlak een functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ te koppelen;
- f. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door de functieaanduiding ‘groothandel’ niet te koppelen aan het bouwvlak, maar deze te koppelen aan het bestemmingsvlak Bedrijf;
- g. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door het bouwvlak aan te passen overeenkomstig het bouwvlak in het bestemmingsplan “Kom Elst 2002”;
- h. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door aan het bouwvlak een maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’ te koppelen waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt bepaald op 75%;
- i. De verbeelding voor [1^e adres betrokkene vi] door, ter vervanging van de opgenomen maatvoeringsaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’, aan het bouwvlak twee nieuwe vlakken te koppelen waarin de maatvoering overeenkomstig het bestemmingsplan “Kom Elst 2002” wordt overgenomen in een tweetal maatvoeringsaanduidingen ‘maximale goot- en bouwhoogte’ van 6 en 8 meter aan de westzijde van het bouwvlak en 3 en 5 meter aan de oostzijde van het bouwvlak.
- j. De verbeelding voor het perceel achter de woning Houweg 13 en de daarbij behorende noordelijke zijtuin (deze wordt in het noorden begrensd door de inrit) tot de kadastrale perceelsgrens, door deze volledig te bestemmen als Wonen;
- k. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant e] door de bestemming Wonen te veranderen in Detailhandel;
- l. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant e] door het bouwvlak te voorzien van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’;
- m. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant e] door de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ te verwijderen;
- n. De verbeelding voor het perceel achter [adres reclamant e] (gemeente Rhenen, sectie H, nummer 7416) door de bestemming Bedrijf te vervangen door de bestemming Wonen;
- o. De verbeelding door de bestemming voor het perceel [adres betrokkene vii] gedeeltelijk te wijzigen in Bedrijf overeenkomstig de bestemming Bedrijfsdoeleinden in het bestemmingsplan “Kern Elst”;
- p. De verbeelding door aan de bestemming Bedrijf op [adres betrokkene vii] een bouwvlak toe te kennen overeenkomstig het bouwvlak in het bestemmingsplan “Kern Elst” en het bouwvlak te voorzien van een maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’, waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt vastgesteld op 50% en het bouwvlak tevens te voorzien van een maatvoeringsaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte worden vastgesteld op 6 respectievelijk 10 meter;
- q. De verbeelding door aan het bouwvlak op [adres betrokkene vii] een functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ toe te kennen, waarbij de begrenzing van deze functieaanduiding wordt gebaseerd op de bestaande woning;
- r. De verbeelding voor het perceel achter [adres reclamant f] door de bestemming Bedrijf te met 23,00m in noordoostelijke richting uit te breiden;

- s. De verbeelding voor het perceel achter [adres betrokkene i] door de bestemming Bedrijf te met 4,00m in noordoostelijke richting uit te breiden;
- t. De verbeelding door de bestemmingsplangrens voor het perceel [adres reclamant g] aan te passen, zodat deze de volledige bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan "Kern Elst" omsluit;
- u. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant g] door de bestemming Bedrijf uit te breiden overeenkomstig de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan "Kern Elst" en deze bedrijfsbestemming in het geheel te voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – constructiewerkplaats';
- v. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant g] door een bouwvlak op te nemen op de achterliggende bedrijfsbebouwing, overeenkomstig het bouwvlak uit het bestemmingsplan "Kern Elst", dit bouwvlak te voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' waarbij zowel de goot- als de bouwhoogte wordt bepaald op 4,50 meter en het bouwvlak tevens te voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt bepaald op 60%;
- w. De verbeelding voor het perceel [adres reclamant g] door het nieuwe bouwvlak te koppelen aan het reeds opgenomen bouwvlak aan de voorzijde van het perceel Verbindingsweg 23.