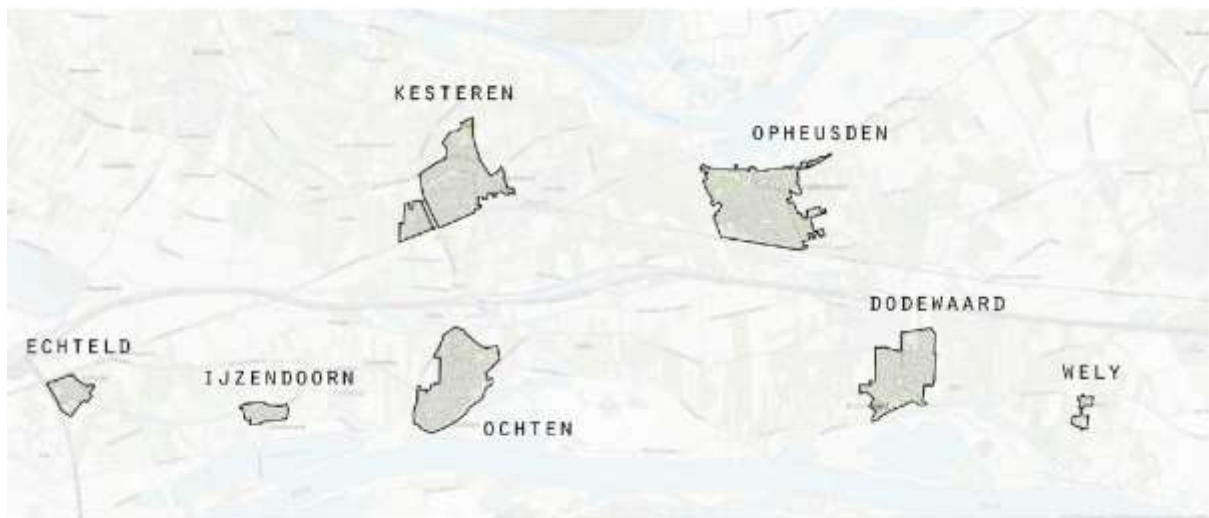


# **ZIENSWIJZENNOTA**

## **Ontwerp bestemmingsplan “Kernen Neder-Betuwe”**



**September 2019**

# Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan “Kernen Neder-Betuwe”

## **1. Inleiding**

Het bestemmingsplan “Kernen Neder-Betuwe” vormt een actualisering van de op dit moment vigerende bestemmingsplannen in de kernen Dodewaard, Opheusden, Echteld, Kesteren, Ochten en IJzendoorn. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het vastleggen van een actueel juridisch-planologisch kader voor de genoemde kernen, waardoor één integraal bestemmingsplan ontstaat.

## **2. Ontwerp bestemmingsplan**

Het ontwerp bestemmingsplan “Kernen Neder-Betuwe” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 6 juni 2019 tot en met 17 juli 2019 ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De terinzagelegging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws en de Staatscourant van woensdag 5 juni 2019, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar te maken. De hieronder genoemde zienswijzen zijn allen binnen de genoemde termijn ingediend en dienen derhalve ontvankelijk te worden verklaard.

## **3. Zienswijzen**

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

1. Indiener zienswijze 1, Torenstraat 10, 4041 GA Kesteren (12-06-2019)
2. Consilium, Baron van Wassenaerlaan 28, 6717 LJ Ede, inzake Nedereindsestraat 33 te Kesteren (per e-mail: 17-06-2019)
3. Indiener zienswijze 3, Frans Halsstraat 1, 4041 GX Kesteren (25-06-2019)
4. Fyle B.V., Reiger 52, 5161 TZ Sprang Capelle (01-07-2019), betreft perceel Jan Steenstraat 26 Kesteren
5. Vereniging “ONS TEHUIS”, Zondagsestraatje 1a, 4053 JG IJzendoorn (05-07-2019), betreft het perceel J.R. Zeemanstraat 12a te IJzendoorn
6. Kwekerij Jan Arends, Hamsestraat 40, 4043 LJ, Opheusden (16-07-2019)
7. GMB, Postbus 2, 4043 ZG Opheusden (16-07-2019) betreft perceel Tolsestraat 4 Opheusden
8. Indiener zienswijze 8, Hamsestraat 40B, 4043 LJ Opheusden (16-07-2019) aangevuld op 17-07-2019)
9. Indiener zienswijze 9, Dalwagensweg 7, 4043 MS Opheusden (15-07-2019)
10. De Lorijn raadgevers o.g., Postbus 145, 6650 AC Druten namens 19 omwonenden (15-07-2019) betreft perceel Dalwagenseweg 3 en omgeving, Opheusden
11. De Lorijn raadgevers o.g., Postbus 145, 6650 AC Druten (17-07-2019) betreft perceel Kerklaan 2 te Opheusden
12. Indiener zienswijze 12, Dorpsstraat 8, 4043KK Opheusden (15-07-2019)

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

## **4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen**

De inhoud van de zienswijzen worden per zienswijze in samengevatte vorm weergegeven. Daarna zal er per zienswijze een inhoudelijke beoordeling gemaakt worden en vervolgens volgt het voorstel wat te doen met de zienswijze.

### **1. Indiener zienswijze 1, Torenstraat 10, 4041 GA Kesteren**

Indiener constateert dat het voor de naast zijn woning gelegen shoarmazaak mogelijk wordt om te veranderen van detailhandel naar een horecabedrijf categorie 2, waarmee de openingstijden verruimd

worden en waarmee zijn woon- en leefklimaat onevenredig wordt verstoord. Indiener verzoekt om voor het betreffende perceel slechts detailhandel toe te staan.

### Beoordeling

De centrumgebieden zijn bepaald aan de hand van de Detailhandelsstructuurvisie, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2016. Het centrumgebied voor Kesteren komt ter plaatse overeen met het centrumgebied zoals vastgesteld op 27 juni 2013 in het bestemmingsplan Kern Kesteren Centrum (vigerend bestemmingsplan).

Door de afname van het aantal winkels in de kernen, neemt de leegstand toe. De doelstelling van de detailhandelsstructuurvisie is dan ook behoud en versterking van een gezond voorzieningenniveau, teneinde de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpskern op peil te houden. Dit kan alleen door het concentreren van het kernwinkelgebied en van deze centra aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsgebieden te maken. Door wijzigend consumentengedrag, waaronder online winkelen en de behoefte aan een aantrekkelijk verblijfs- en ontmoetingsgebied, speelt het bieden van een aangename beleving en sfeer en een aantrekkelijk horeca- en cultureel aanbod in winkelgebieden een steeds grotere rol. Ook mengvormen tussen horeca en detailhandel spelen in op de behoeftes van de consument.

In het bestemmingsplan "Kernen Neder-Betuwe" is het beleid, zoals bepaald in de Detailhandelsstructuurvisie, vertaald en daarmee zijn de mogelijkheden voor horeca verruimd binnen de bestemming 'centrum'. Dit heeft tot gevolg dat de openingstijden kunnen veranderen. De sluitingstijden van horecavoorzieningen worden niet in een bestemmingsplan geregeld maar in de APV. Door ruimere openingstijden kan overlast in de woonomgeving toenemen. In de regel is aantasting van het woon- en leefklimaat van horecacategorie 1 en 2 bedrijven echter niet te verwachten.

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is de goede en gezonde leefomgeving beoordeeld. Dorpscentra en winkelcentra vallen bij de beoordeling van een goede en gezonde leefomgeving onder de categorie 'Functiemenging'.

Onder de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" binnen gebieden met "Functiemenging" valt Horeca onder categorie A (Het gaat om activiteiten die vallen binnen milieucategorie 1). Rangschikking onder categorie A houdt in dat deze activiteiten dermate weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen woningen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Losstaand hiervan zal een inrichting moeten voldoen aan de voorwaarden van het Activiteitenbesluit van de Wet milieubeheer.

De afstand tussen de woning Torenstraat 10 en het pand Torenstraat 12 is derhalve voldoende in het kader van een goede en gezonde leefomgeving.

**Conclusie: Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## 2. Consillium, Baron van Wassenaerlaan 28, 6717 LJ Ede, inzake Nedereindsestraat 33 te Kesteren



Indiener constateert dat op het perceel 120m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig mogen zijn en dat de aanwezige bijgebouwen onder de afwijkingsregeling vallen en derhalve niet gesloopt hoeven te worden. Met het oog op eventuele herbouw bestaat de wens om het aantal aanwezige vierkante meters aan bijgebouwen op het perceel vast te leggen. De bouwhoogte van het grote bijgebouw (185 m<sup>2</sup>) is bovendien hoger dan de 5 meter (zoals gesteld in 33.4.1 sub e).

Verzocht wordt om de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 1' en 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering 2' toe te voegen aan de locatie Nedereindsestraat 33 te Kesteren.

### Beoordeling

Op 12 december 2018 is een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend voor het uitbreiden van de woning op het adres Nedereindsestraat 33 te Kesteren. Het hoofdgebouw is aan het (voormalige) bijgebouw gekoppeld door middel van een

tussenlid. Het (voormalige) bijgebouw, heeft een woonfunctie gekregen.  
Het vrijstaande bijgebouw heeft een oppervlakte van 185m<sup>2</sup> en is bovendien hoger dan 5m<sup>2</sup>.  
De bebouwing wordt conform de op 12 december verleende omgevingsvergunning in het bestemmingsplan opgenomen.

**Conclusie: zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding “specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 1” en “specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering 2” worden toegevoegd aan het perceel Nedereindsestraat 33 te Kesteren.**

### **3. Indiener zienswijze 3, Frans Halsstraat 1, 4041 GX Kesteren**

Indiener verzoekt om handhaving van de bestemming ‘dienstverlening’ (i.p.v. de bedrijfsbestemming). Meubelstofferderij past naar de mening van indiener binnen de definitie van dienstverlening. Indiener wil de bestemming ‘dienstverlening’ handhaven, omdat deze bestemming beter passend is in de woonomgeving en omdat de verkoopbaarheid van het pand beter zal zijn.

#### **Beoordeling**

Het is niet na te gaan welke motivering ten grondslag gelegen heeft aan het toekennen van de bestemming ‘dienstverlening’ voor de meubelstofferderij. Onder dienstverlening wordt in zowel in het geldende bestemmingsplan ‘Kern Kesteren’ als het ontwerpbestemmingsplan Kernen verstaan: dienstverlening door een bedrijf *met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie* zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, opticien, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/internetdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

Een meubelstofferderij is geen bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak. Een meubelstofferderij valt onder de definitie bedrijf: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen. De meubelstofferderij staat ook vermeld op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan).

De meubelstofferderij is sinds 1999 gevestigd aan de Frans Halsstraat 1 te Kesteren. In 2012 is het bedrijf overgenomen door de zoon van de familie. In het verleden is abusievelijk de bestemming ‘dienstverlening’ aan het perceel toegekend. Deze fout wordt met het voorliggende bestemmingsplan hersteld.

Voor wat betreft de woning, is in het bestemmingsplan Kern Kesteren, binnen de bestemming ‘dienstverlening’, bepaald, dat wonen op de verdieping is toegestaan, wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning of ter plaatse van de aanduiding “wonen”. Aan het perceel is de aanduiding “wonen” toegekend. Zoals eerder aangegeven wordt in dit bestemmingsplan de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming bedrijf is de meest passende bestemming voor de meubelstofferderij. Het is niet mogelijk om in verband met een mogelijk betere verkoopbaarheid van het pand in de toekomst, nu een andere bestemming op het perceel te leggen. Dat er in het verleden abusievelijk wel een verkeerde bestemming aan het perceel is toegekend, betekent niet dat deze fout in stand gehouden moet worden bij deze herziening.

Wel is het zo dat op basis van de bestemming dienstverlening de woning zonder relatie met de bestemming dienstverlening bewoond kon worden, hetgeen binnen de bestemming bedrijf niet mogelijk is. De meubelstofferderij beslaat een oppervlakte van circa 100m<sup>2</sup>. Om die reden zal de bestemming van het perceel Frans Halsstraat 1 te Kesteren worden gewijzigd in “wonen”, waarbij voor het bedrijf de aanduiding “bedrijf” wordt opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan. Hiermee zijn zowel de woning (van vader), als het bedrijf (van zoon) voorzien van een passende bestemming.

**Conclusie: Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aan het perceel wordt de bestemming ‘wonen’ toegekend, met de aanduiding ‘bedrijf’.**

**4. Fyle B.V., Reiger 52, 5161 TZ Sprang-Capelle, betreft perceel Jan Steenstraat 26 Kesteren**

1. De bouwregels maken ter plaatse uitsluitend gestapelde woningen mogelijk, waarbij het aantal woningen niet mag toenemen. Indiener verzoekt in het bestemmingsplan op te nemen (onder de voorwaarde dat het bestaande aantal woningen niet mag toenemen) dat in plaats van gestapelde woningen ook twee aaneen gebouwde woningen gebouwd kunnen worden.
2. Indiener verzoekt de bedrijfsbestemming van het perceel Frans Halsstraat 1 te Kesteren te wijzigen in 'dienstverlening'.

**Beoordeling**

**Ad 1**

Met de herziening van het bestemmingsplan "Kernen Neder-Betuwe" wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming zoals die nu in het bestemmingsplan is opgenomen is passend voor de huidige situatie. Het bestemmingsplan "Kernen Neder-Betuwe" is een conserverend plan en er worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen in meegenomen. Wanneer er in de toekomst concrete plannen zijn voor sloop en herbouw van de bestaande bebouwing, kan hiervoor een separaat verzoek ingediend te worden.

**Ad 2**

Voor de motivering van de bedrijfsbestemming verwijzen wij korthedshalve naar de beoordeling onder 3. De meubelstofeerderij is sinds 1999 aan de Frans Halsstraat 1 te Kesteren gevestigd. Het gaat niet om nieuwvestiging van een bedrijf. Er verandert ook niets aan het gebruik. Het sinds 1999 gevestigde bedrijf krijgt alleen een passende bestemming.

**Conclusie: Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**5. Vereniging "ONS TEHUIS", Zondagsestraatje 1a, 4053 JG IJendoorn, betreft het perceel J.R. Zeemanstraat 12a te IJendoorn**

1. De maximale goot- en nokhoogte is in het ontwerp bestemmingsplan "Kernen Neder-Betuwe" vastgelegd op 6 meter. De nokhoogte van het bestaande gebouw (waarvoor in 1980 bouwvergunning is verleend) is 6,5 meter. Indiener verzoekt tenminste de bestaande bouwhoogte als maximum te hanteren.
2. Indiener verzoekt om toevoeging van 'zalencentrum' in de beschrijving van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3". Het dorps huis beschikt over twee zalen die voor diverse activiteiten gebruikt worden (zalencentrum).
3. De contour van het bouwvlak en de contour van de bestaande bebouwing komen niet overeen. Indiener verzoekt het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie.
4. Indiener geeft aan dat het dorps huis aan de westzijde zal worden uitgebreid. Op 13 mei 2019 is een schetsontwerp ingediend. De uitbreiding overschrijdt het bouwvlak. Indiener verzoekt het bouwvlak aan te passen overeenkomstig het schetsontwerp.
5. In relatie tot artikel 14.4.3, sub b2, merkt de indiener van de zienswijze op, dat het bestaande gebouw een oppervlakte van ca. 450m<sup>2</sup> heeft. Verzocht om de oppervlakte voor horeca - 3 in de regels hierop aan te passen.
6. Artikel 14.4.3, sub b 3 bepaalt dat een terras is toegestaan aan de zuidzijde van het bouwvlak, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 45m<sup>2</sup>. Vereniging "ONS TEHUIS" is in overleg met de gemeente en het waterschap over de herinrichting van de buitenruimten van het dorps huis. Deze regel legt een te grote beperking op aan de mogelijkheden voor herinrichting.

**Beoordeling**

**Ad 1, 3, 4**

Op 2 augustus 2019 is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de uitbreiding van het Dorps huis aan de J.R. Zeemanstraat 12a in IJendoorn. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan deze uitbreiding. In het bestemmingsplan zullen alle maatvoeringen conform de vergunningaanvraag worden overgenomen.

**Ad 2 en 5**

Gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3' (artikel 14.4.3) zijn tevens bestemd voor zelfstandige horeca in de vorm van een café, restaurant en cafetaria. Deze beschrijving is niet geheel passend voor het dorps huis waarin ook een gedeelte als zalencentrum wordt gebruikt.

De hoofdfunctie van een dorps huis is een maatschappelijke functie, horeca is en moet hieraan in principe ondersteunend en dus ondergeschikt zijn. Het is dan ook niet wenselijk om de in het bestemmingsplan opgenomen maximale oppervlaktemaat van 250 m<sup>2</sup> te vergroten naar 450m<sup>2</sup>. In de omgevingsvergunningaanvraag van 2 augustus 2019 is er ook sprake van minder dan 250 m<sup>2</sup> aan horeca-oppervlak.

De beschrijving van artikel 14.4.3, sub b onder 1. wordt daarom aangepast. Uitsluitend horeca in de vorm van een café en zalencentrum moet worden toegestaan. Dit sluit ook aan bij het huidige en gewenste gebruik van het dorps huis. Cafetaria en restaurant worden uit de regels gehaald. Sub b onder 2 en 3 worden gehandhaafd.

Ad 6

De plannen waaraan wordt gerefereerd, zijn nog niet concreet en daar is nog geen consensus over met de verschillende partijen. Deze kunnen daarom nu niet in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Te zijner tijd kan indien nodig en mogelijk een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden doorlopen.

**Conclusie: Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**Maatvoeringen worden conform aanvraag omgevingsvergunning opgenomen in het bestemmingsplan (oppervlak en hoogten)**

**De beschrijving onder 14.4.3, sub b onder 1 wordt aangepast: Uitsluitend horeca in de vorm van een café en zalencentrum is toegestaan. Sub b onder 2 en 3 worden gehandhaafd.**

#### **6. Kwekerij Jan Arends, Hamsestraat 40, 4043 LJ Opheusden**

Maakt bezwaar tegen het omzetten van de bestemming agrarisch op zijn perceel naar landelijk groen. Wil de agrarische bestemming graag handhaven met spuitvrije milieuzone.

#### **Beoordeling**

Tijdens de inspraak opteerde de indiener van de zienswijze nog voor het omzetten van het perceel nr. 5400 (inmiddels 5428) van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen. Nu wordt voor hetzelfde perceel het handhaven van de agrarische bestemming gevraagd.

Het huidige woonperceel aan de Hamsestraat 40 is ruim 1500m<sup>2</sup> groot. Op dit perceel kan de binnen het bestemmingsplan maximaal geboden bebouwingsmogelijkheden goed worden gerealiseerd en het is daarom niet nodig om de woonbestemming te verruimen. In het ontwerp is de bestemming aangepast naar landschappelijk groen zonder bebouwingsmogelijkheden omdat dit gezien de landschappelijk waarde van het perceel het meest passend is. Kennelijk bestaat er toch de wens het perceel agrarisch te gebruiken als er geen woonbestemming mogelijk is. De landschappelijke waarde kan ook met de agrarische bestemming met waarden worden geborgd.

**Conclusie: Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**De wens om de bestemming landelijk groen terug te zetten naar de agrarisch bestemming met waarden (incl. bijhorende spuitzones) honoreren.**

#### **7. GMB, Postbus 2, 4043 ZG Opheusden**

Om de parkeerdruk bij het kantoor van de GMB aan de Dalwagenseweg 51 te Opheusden op te lossen verzoekt men om op het perceel Tolsestraat 4 een bestemming op te nemen die bedrijfsgebonden parkeerplaatsen mogelijk maakt.

#### **Beoordeling**

Op 6 augustus 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning van GMB voor de aanleg van parkeerplaatsen behandeld in het bouwoverleg, waarmee het verzoek door diverse vakdisciplines breed is afwogen. Het advies uit het bouwoverleg luidde als volgt:

*“Het perceel aan de Tolsestraat 4 Opheusden, waarop deels een parkeerterrein wordt gerealiseerd, is onderdeel van het bestemmingsplan ‘Kern Opheusden’, en bevat de enkelbestemming ‘wonen -2’ en dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 5’. Het realiseren van een parkeerterrein binnen een*

*woonbestemming ten dienste van een naastgelegen bedrijventerrein is in strijd met de bestemmingsomschrijving (artikel 201.1). De gronden zijn bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, toegangspaden en verhardingen (ten dienste van het wonen).*

*Het realiseren van een parkeerterrein t.b.v. brengt een uitbreiding van het bedrijventerrein Tolsestraat met zich mee, die in de huidige situatie vrij strak ligt ingeklemd tussen de omliggende burgerwoningen. Het realiseren van een parkeerterrein aangrenzend aan het bedrijventerrein, ten dienste van een GMB dat verderop in de straat is gevestigd, past niet in deze lijn. Het parkeerterrein heeft geen ruimtelijke connectie met het bedrijfsperceel aan de Dalwagenseweg. De gemeente acht het, wegens het ontbreken van deze koppeling en het ontstaan van een langzaamverkeersroute op een weg zonder trottoir, niet wenselijk om hier een parkeerterrein aan te leggen. De gemeente spreekt in deze van een bedrijfsuitbreiding, de faciliteiten worden namelijk uitgebreid. In de structuurvisie pleit de gemeente voor plaatselijke bedrijven, maar geeft zij ook aan dat bestaande bedrijven in de kernen niet blijvend kunnen uitbreiden.*

*Ten aanzien van de aanvraag is tevens milieukundig geadviseerd. In de Richtlijn VNG staat een parkeerterrein opgenomen als een categorie 2 inrichting. Dit houdt in dat er minimaal 30 meter afstand aangehouden moet worden. Uitgangspunt voor dit gebied is een "rustige woonwijk". De gemeente stimuleert hier niet direct een uitbreiding of realisatie van bedrijven aan deze weg. De directe afstanden van bestaande naastgelegen woningen bedraagt ca 12 meter en 13 meter t.o.v. de overliggende woningen. Daar zit dus een beperking.*

*De gemeente acht het niet wenselijk om op deze locatie een parkeerterrein in te richten."*

Omdat er reeds een brede afweging heeft plaatsgevonden en er geen sprake is van gewijzigde omstandigheden, bestaat er geen aanleiding om van het bovenstaande advies af te wijken.

**Conclusie: Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

#### **8. Indiener zienswijze 8, Hamsestraat 40B, 4043 LJ Opheusden**

1. Wil het perceel aan de Hamsestraat 40B (Kadastraal bekend Opheusden sectie C, nrs. 4792 en 5399) veranderen in de bestemming wonen en niet in Landelijk Groen. Omdat dan een logische lijn ontstaat met de naast gelegen percelen (zie bijgevoegde tekening). Voor de rest van het perceel 5399 weer de agrarische bestemming opnemen.

Deze zienswijze is later aangevuld met het volgende:

2. Verder wil indiener graag aansluiten bij het plan "Hamse Hof" welk grenst aan het perceel Hamsestraat 40B (perceel nr. 5399) om ook woningen te kunnen realiseren.

#### **Beoordeling**

##### **Ad 1**

Het huidige woonperceel op nummer 40B is ongeveer 1400m<sup>2</sup> groot. Op dit perceel kunnen de binnen het bestemmingsplan maximaal geboden bebouwingsmogelijkheden bij een woning goed worden gerealiseerd en is het dus niet nodig en ook niet wenselijk om de woonbestemming te verruimen. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk de bebouwing van en bij een woning zoveel mogelijk in de lintbebouwing te concentreren. Gezien de landschappelijke waarde van het achterliggende gebied en dus ook van het betreffende agrarische perceel is de bestemming landschappelijk groen zonder bebouwingsmogelijkheden het meest passend.

Op naast gelegen woonpercelen 40a en 42 is er al bebouwing meer achter op het perceel gerealiseerd waardoor de bestemmingsgrens van wonen dan ook meer naar achteren is gelegd. Hierin wordt geen reden gezien om de grens van de woonbestemming op nummer 40b dan ook maar te verruimen. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming aangepast naar landschappelijk groen zonder bebouwingsmogelijkheden omdat dit gezien de landschappelijke waarde van het perceel het meest passend is. Kennelijk bestaat er toch de wens het perceel agrarisch te gebruiken als er geen woonbestemming mogelijk is. De landschappelijke waarde kan met de agrarische bestemming met waarden worden geborgd.

Ad 2.

De plannen voor de 'Hamse Hof' zijn nog niet concreet en dienen verder te worden uitgewerkt. Indien de afspraken zijn vastgelegd en het plan hiervoor concreet is, zal te zijner tijd een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden gevoerd om het plan mogelijk te maken. De plannen voor de 'Hamse Hof' worden dus niet meegenomen in het bestemmingsplan voor de Kernen. In het kader van het project 'Hamse Hof' zal onderzocht moet worden of er mogelijkheden zijn om het perceel Hamsestraat 40B bij het project te betrekken.

**Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

***De wens om de bestemming landelijk groen terug te zetten naar de agrarisch bestemming met waarden (Incl. bijbehorende spultzones) honoreren, maar dit zal dan voor het gehele deel met de bestemming Landelijk Groen zijn.***

## **9. Indiener zienswijze 9, Dalwagenseweg 7, 4043 MS Opheusden**

Verzoek om:

1. De functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – 3" van perceel Dalwagenseweg 5/7 Opheusden af te halen;
2. De functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – 3" van het perceel Dalwagenseweg 3 Opheusden afhalen en de oorspronkelijke categorie uit het geldende bestemmingsplan handhaven.

Dit om reden dat rondom deze percelen meerdere appartementen en woningen zijn gevestigd, een zwaardere horecacategorie is niet passend in deze omgeving. De zwaardere categorie maakt activiteiten mogelijk die nog meer overlast kunnen veroorzaken en dit is een te hoge belasting om de omliggende functies.

### **Beoordeling**

Ad 1

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is op de percelen Dalwagenseweg nrs. 3, 5, 5a, 5b en 7 en Acaciastraat 2b (percelen kadastraal bekend Opheusden sectie B nrs. 1746, 1779, 2204 en 2205) de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 3' opgenomen. Dit is niet correct, omdat alleen het perceel Dalwagenseweg 3 (percelen kadastraal bekend Opheusden, sectie B, nrs. 1746 en 1779) wordt gebruikt als café/cafetaria. Dit wordt aangepast.

Ad 2

Sinds oudsher is op de locatie Dalwagenseweg 3 te Opheusden een café gevestigd. Dit café dient een passende bestemming te krijgen in het bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan Kern Opheusden heeft het perceel de bestemming Centrum met de functie aanduiding horeca van categorie 2b. Bij horeca categorie 2 zijn vormen van horeca-activiteiten toegestaan die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden een aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee kan brengen: broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafé voor zover een horeca-activiteit wordt ontplooid, afhaalhoreca. Voor horeca categorie 2b geldt dat deze zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de reguliere horeca en druk op de omgeving kunnen veroorzaken.

De aanduiding horeca categorie 2b is passend voor het cafetaria gedeelte maar niet voor het café gedeelte. Deze is dus in het geldende bestemmingsplan niet juist opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan Kernen zijn dezelfde (enigszins vereenvoudigde) begrippen opgenomen:

- horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken wordt verstrekt: broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, voor zover een horeca-activiteit wordt ontplooid, afhaalhoreca;
- horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: café, bars, dancings, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

Voor het cafetaria is horecacategorie 2 passend en voor het café horecacategorie 3.



Wij zijn met de indiener van de zienswijze van mening dat het woon- en leefklimaat in de omgeving niet achteruit mag gaan. De onder categorie 3 geschaarde vormen van horeca zoals dancings, discotheken en nachtclubs kunnen meer druk geven op het woon- en leefklimaat en zijn niet passend in de omgeving. Met een op het bestaande gebruik van café beperkte en toegespitste bestemming kan het huidige gebruik beter worden ingekaderd.

**Conclusie: Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**De functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 3' wordt verwijderd van de percelen Dalwagenseweg 3, 5, 5a, 5b, 7 en Acaciastraat 2b te Opheusden.**

**Voor het cafetaria wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 2' opgenomen en voor het café wordt de aanduiding 'café' opgenomen.**

#### **10. De Lorijn raadgevers o.g., Postbus 145, 6650 AC Druten namens 19 omwonenden perceel Dalwagenseweg 3 en omgeving Opheusden**

De gemeente wijzigt op eigen initiatief de horeca-categorie van het perceel Dalwagenseweg 3 te Opheusden van 2b naar 3. Vanwege de overlast die het bestaande café geeft, willen de bewoners dit bij voorkeur liever niet. Als de gemeente van mening is, dat aanpassing dient plaats te vinden dan mag dit niet op een ruimere wijze dan strikt noodzakelijk. Verruiming betekent een aantasting van het woon- en leefklimaat, een vergroting van de druk op de openbare orde en vergroting van de parkeerdruk die op dit moment al aanwezig is. De verruiming van de bestemming gaat om het volgende:

1. Horecacategorie 3 omvat ook dancings, discotheken en nachtclubs en niet alleen café.
2. Op de plankaart heeft een te groot oppervlak de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – 3" gekregen. Deze ligt nu ook op Dalwagenseweg 5 en 5b en Acaciastraat 2b. Hiervoor is geen enkele noodzaak aanwezig.
3. Er dient een onderverdeling te komen in 2 horecacategorieën: het cafetaria de aanduiding "specifieke vorm van horeca – 2" en een aparte aanduiding ter plaatse van het café. Een andere bestemming betekent een verruiming.
4. Indien de bestemmingen blijven gehandhaafd, betekent dit planschade

#### **Beoordeling**

Ad 1, 2 en 3

Zie beoordeling onder 9

#### **Ad 4**

Indien iemand meent als gevolg van de bepalingen in een nieuw ruimtelijk plan schade te lijden, kan hiervoor een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit is mogelijk op basis van artikel 6.1 Wro. Een traject van planschade staat formeel los van de planologische procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

**Conclusie: Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

**De functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 3' wordt verwijderd van de percelen Dalwagenseweg 3, 5, 5a, 5b, 7 en Acaciastraat 2b te Opheusden.**

**Voor het cafetaria wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 2' opgenomen en voor het café wordt de aanduiding 'café' opgenomen.**

#### **11. De Lorijn raadgevers o.g., Postbus 145, 6650 AC Druten betreft perceel Kerklaan 2 te Opheusden**

1. De functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 2" (de gronden zijn tevens bestemd voor detailhandel op de eerste verdieping) is van toepassing op de gehele percelen (kadastraal bekend Opheusden B 1782 en 229). Het gebouw "kop van Dalwagen" heeft geen detailhandel op de verdieping maar appartementen.
2. De functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 2" ontbreekt bij het noordelijke deel van Kerklaan 2 (kadastraal bekend Opheusden B 2529) terwijl dit wel in het geldende plan zo is opgenomen.
3. Bij brief met kenmerk Z/17/052525/UIT/19/11 d.d. 14 mei 2019 is er een brief ontvangen waarin is aangegeven dat Kerklaan 2 wordt gewijzigd, zodat zowel de fietsenwinkel als de beoogde kringloopwinkel mogelijk worden gemaakt. Ten aanzien van de kringloopwinkel (waaronder meubels) is dit nog niet geregeld in het voorontwerp. Hiertoe dient de aanduiding

“specifieke vorm van detailhandel – 1” op de percelen kadastraal bekend Opheusden B 2528 en 2529 te worden opgenomen.

### **Beoordeling**

#### **Ad 1**

Appartementengebouw Mariëngaerde wordt bedoeld. Op de begane grond zijn winkels aanwezig maar op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn appartementen gevestigd. De functieaanduiding “specifieke vorm van detailhandel – 2” (de gronden zijn tevens bestemd voor detailhandel op de eerste verdieping) kan hier komen te vervallen.

#### **Ad 2**

Abusievelijk is de functieaanduiding “specifieke vorm van detailhandel – 2” op het noordelijke deel van het perceel verwijderd. Detailhandel op de verdieping blijft mogelijk. Dit wordt hersteld.

#### **Ad 3**

Met de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel – 1” zijn de gronden uitsluitend bestemd voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen (vloerbedekking, stoffering en meubilair). Een kringloopwinkel verkoopt niet uitsluitend woninginrichtingsartikelen. In een kringloopwinkel worden o.a. (2ehands) meubels verkocht, maar daarnaast vindt er verkoop plaats van andere artikelen, zoals kookgerei (potten, pannen), elektrische apparaten, servies, tuinmeubelen, speelgoed, kampeerartikelen, kerstversiering, boeken en kleding. Om die reden is de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel - 1” niet passend voor een kringloopwinkel.

**Conclusie: Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De functieaanduiding “specifieke vorm van detailhandel – 2” wordt afgehaald van het appartementengebouw Mariëngaerde en toegevoegd aan het noordelijk deel van het perceel Kerklaan 2. De functieaanduiding “specifieke vorm van detailhandel – 3” (gronden zijn tevens bestemd voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen, waaronder meubels) wordt tevens toegevoegd aan het noordelijk deel.**

### **12. Indiener zienswijze 12, Dorpsstraat 8, 4043 KK Opheusden**

Maakt bezwaar tegen het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 9 meter aan de Dorpsstraat 10 en 12 te Opheusden. Nu heeft het pand 1 bouwlaag met kap. Straks zijn 2 bouwlagen met kap mogelijk.

De woningen op de nrs. 10 en 12 liggen al ruim 0,9 meter hoger dan de woning op het perceel Dorpsstraat 8. Daarbij staat het pand vrijwel op de perceelgrens. Dit alles betekent dat er een vrij massief en hoog gebouw naast het huis komt te staan die veel licht zal wegnemen. Het huis zal gezien vanaf de weg volledig wegvallen achter het pad van nrs. 10-12. Er kunnen ramen worden gebouwd op de verdieping dit betekent een behoorlijke inbreuk op de privacy zowel aan de voor- en achterkant van het huis.

De verwachting is dat de waarde van het huis behoorlijk zal dalen.

### **Beoordeling**

In de directe omgeving zijn er meerdere panden zijn die een bouwhoogte kennen van 2 lagen met een kap. Vanuit dat oogpunt is het dan ook niet onwenselijk dat ook het pand aan de Dorpsstraat 10 en 12 deze hoogte krijgt.

Het pand Dorpsstraat 10 ligt aan de zijde van Dorpsstraat 8 op de perceelgrens. De systematiek van de bestemmingsplannen in Neder-Betuwe is erop gericht dat twee-aan-een gebouwde woningen aan 1 zijde 3 meter uit de perceelgrens staan. Bijgebouwen mogen wel tot op de perceelgrens worden opgericht. In dit geval staat de woning aan beide zijden op de perceelgrens, hetgeen bij de eerdere beoordeling over het hoofd is gezien. Dit is een situatie die is ontstaan in het verleden, maar dit maakt de beoordeling of er 2 bouwlagen met een kap kunnen/mogen worden opgericht wel anders. Het verhogen van de bouwhoogten is dermate ingrijpend voor het naastgelegen perceel dat de aanpassing bij nader inzien niet passend is.

**Conclusie: De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhoogten van de woningen Dorpsstraat 10 en 12 worden teruggebracht naar de bouwhoogten zoals die waren opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Kernen “Neder-Betuwe”, respectievelijk 3 en 7 meter.**

**Ambtelijke aanpassingen:**

1. Conform verleende bouwvergunning d.d. 03-04-2001 voor het perceel Voorstraat 8, wordt het bouwvlak vergroot aan de achterzijde van het pand en het hotel wordt in het totale pand (inclusief souterrain) mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt de aanduiding 'vorm van horeca-1' verwijderd, de aanduiding 'horeca van categorie 3' wordt toegekend, alsmede de aanduiding 'hotel'.
2. Omdat er inmiddels omgevingsvergunningen voor bouwen aan de Putterweg zijn verleend, worden er bouwvlakken op de verbeelding opgenomen, overeenkomstig aangevraagde/verleende omgevingsvergunning. Hiermee wordt aangesloten op de systematiek van bestemmen zoals die in het hele bestemmingsplan is toegepast.
3. De termen 'wonen' en 'bewoning' worden in het bestemmingsplan door elkaar gebruikt. De terminologie wordt zoveel als mogelijk aangepast naar 'wonen'.
4. Aan de begripsbepaling in artikel 1.54 Wonen, wordt toegevoegd dat kamergewijze verhuur niet onder de definitie valt.
5. De woonbestemming voor het perceel Dr. A.J. Kraaystraat 44 Ochten wordt aan de zuidzijde met een hoekje uitgebreid, zodat de tuin volledig binnen de woonbestemming valt.
6. De benodigde ontsluitingen met de woningbouwontwikkeling Fructus zijn bij de start van de bestemmingsplanprocedure uit het bestemmingsplan Kernen gelaten. Dit om een eventuele discussie hierover binnen de planontwikkeling Fructus te houden. Gebleken is dat de twee verbindingen aan de Lindenhof en Lindenlaan met Fructus langzaamverkeersroutes worden. Deze passen binnen de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan Kernen. Daarom worden deze verbindingen weer in dit bestemmingsplan opgenomen.  
Aan de Merelhof komt een ontsluiting/calamiteitenverbinding met Fructus. Het gedeelte van de verbinding met Fructus dat in het geldende bestemmingsplan "Kern Dodewaard en buurtschap Wely" de bestemming 'Groen' heeft en dus 'Verblijf' moet worden, wordt voor de zuiverheid uit het bestemmingsplan Kernen gehaald en toegevoegd aan het bestemmingsplan "Fructus Dodewaard".
7. De percelen Dokter M. van Drielplein 1 (van Schenkhof/MCD) en Dokter M. van Drielplein 2 (Vicary) Ochten, worden met het oog op de centrumontwikkeling Ochten, uit dit bestemmingsplan gehaald.
8. De bestemming van het perceel Molendam 53 te Ochten wordt gewijzigd (van dienstverlening) in wonen, overeenkomstig verleende omgevingsvergunning van 25 juni 2019.
9. Voor het perceel Nedereindsestraat 32a te Kesteren wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 6' opgenomen, waarmee een atelier en theeschenkerij zijn toegestaan, overeenkomstig verleende vergunning van 2 november 2018.
10. De bestemming van strook grond naast Domineesakker 20 te Ochten wordt aangepast van Verkeer-verblijfsgebied naar Wonen in verband met verkoop van de strook.
11. Voor het bijgebouw aan de Liniestraat 28 te Ochten wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' en 'detailhandel uitgesloten' opgenomen, waarmee een showroom voor woningstofferij is toegestaan, overeenkomstig verleende vergunning van 6 november 2018.
12. Artikel 38.2.4 wordt toegevoegd: Het bepaalde in 38.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Opheusden, oktober 2019