

nummer: Z-128092/alg2012 7472/2
contactpersoon: Bart Brandenburg-
Stroo
doorkiesnummer: 0317 681 668
datum: 8 januari 2013
onderwerp: Commentaarnota ziens-
wijzen ontwerpbestemmingsplan "Kern
Achterberg 2012"

1. In voorliggende commentaarnota wordt ingegaan op 12 ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 25 oktober 2012 tot en met woensdag 5 december 2012 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. **[reclamant a]** (alg12/7202)..... **3**
 - b. **[reclamant b]** (alg12/7207) **4**
 - c. **[reclamant c]** (alg12/7252)..... **6**
 - d. **[reclamant d]** (alg12/7446) **7**
 - e. **[reclamant e]** (alg12/7447)..... **11**
 - f. **[reclamant f]** (alg12/7412), **namens**..... **16**
 - i. [betrokkene i]..... 16
 - g. **[reclamant g]** (alg12/7557) **19**
 - h. **[reclamant h]** (alg12/7582) **21**
 - i. **[reclamant i]** (alg12/7606), **namens**..... **23**
 - ii. [betrokkene ii]..... 23
 - j. **[reclamant j]** (alg12/7607), **namens** **26**
 - iii. [betrokkene iii]..... 26
 - k. **[reclamant k]** (alg12/7611), **namens**..... **28**
 - iv. [betrokkene iv]..... 28
 - l. **[reclamant l]** (alg12/7607), **namens** **31**
 - v. [betrokkene v]..... 31

ALGEHELE CONCLUSIE..... **32**
4. Hieronder wordt de gevolgde procedure beschreven.

5. Vervolgens wordt, per reclamant, op de aangegeven pagina's ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijze, worden de gronden van de zienswijze opgesomd, zullen wij reageren op de gronden uit de zienswijze en geven wij een conclusie over de zienswijze.
6. Tenslotte wordt op pagina 31 e.v. een algehele conclusie gegeven over de ontvankelijkheid en gegrondheid van de 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 Achterberg geactualiseerd. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" voorziet in een actueel planologisch kader voor de gehele kern Achterberg.
8. Op 8 augustus 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Achterberg 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.
9. Op 9 augustus 2012 is het voorontwerpbestemmingsplan aangeboden voor vooroverleg aan de wettelijke vooroverlegpartners: de provincie Utrecht, de VROM-inspectie, het Waterschap Vallei en Eem en Vitens. Door de provincie Utrecht, de Omgevingsdienst Regio Utrecht en het Waterschap Vallei en Eem zijn vooroverlegreacties ingediend.
10. Op 9 oktober 2012 heeft het college besloten om het gewijzigde ontwerpbestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" ter inzage te leggen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn zowel ambtelijke wijzigingen als wijziging ten gevolge van de vooroverlegreacties verwerkt.
11. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van donderdag 25 oktober 2012 tot en met woensdag 5 december 2012 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. [reclamant a] (alg12/7202)

Ontvankelijkheid

12. De zienswijze van [reclamant a] is gedateerd op 19 november 2012 en is op dezelfde datum binnengekomen bij de gemeente Rhenen. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Grond van de zienswijze

13. [reclamant a] geeft in hun zienswijze de volgende grond:
- a. Het perceel Schoneveld 8 wordt, voor wat betreft de oppervlakte van het bouwblok, ongelijk behandeld ten opzichte van Schoneveld 6. De zijgrens van het perceel Schoneveld 8 grenst niet aan het openbaar gebied. Verzocht wordt dit aspect nogmaals te bezien.

Reactie op de grond van de zienswijze

14. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Ongelijke behandeling Schoneveld 8 ten opzichte van Schoneveld 6*
15. De woningen Schoneveld 2, 4, 6 en 8 zijn opgenomen binnen één bouwvlak. Ook in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg West" zijn deze vier woningen opgenomen binnen één bouwvlak. De woningen Schoneveld 2 en 8 vormen de kopwoningen van de totale rij van vier twee-onder-een-kapwoningen. Het bouwvlak is begrenst met de kopse kanten van de beide kopwoningen.
16. De woningen Schoneveld 4 en 6 zijn als tussenliggende woningen en de woningen Schoneveld 2 en 8 zijn als kopwoningen in de totale rij van vier woningen gelijk ten opzichte van elkaar behandeld. Wij zijn daarom niet van mening dat er sprake is van een ongelijke behandeling.
17. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" conserveert de bestaande planologische situatie. Omdat er geen nieuw initiatief voor perceel Schoneveld 8 bij ons bekend is en omdat in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg West" eenzelfde bouwvlak is opgenomen als in het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012", zien wij geen reden om de zienswijze over te nemen.
18. Dat het perceel Schoneveld 8 niet grenst aan openbaar gebied is voor de beantwoording van voorliggende zienswijze niet van relevante betekenis.

Conclusie

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

b. [reclamant b] (alg12/7207)

Ontvankelijkheid

20. De zienswijze van [reclamant b] is gedateerd op 19 november 2012 en is op 20 november 2012 binnengekomen bij de gemeente Rhenen. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Grond van de zienswijze

21. [reclamant b] geeft in haar zienswijze de volgende grond:
- a. De woning Cuneraweg 215 is geen bedrijfswoning bij het bedrijf Cuneraweg 215a. Verzocht wordt Cuneraweg 215 aan te duiden als woning en Cuneraweg 215a als bedrijfsdeel aan te duiden.

Reactie op de grond van de zienswijze

22. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Aanduiden Cuneraweg 215 als woning en Cuneraweg 215a als bedrijf.*
23. De woning Cuneraweg 215 is oorspronkelijk de bedrijfswoning bij het bedrijf Cuneraweg 215a. De huidige bewoner van Cuneraweg 215 is niet betrokken bij de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten op Cuneraweg 215a. Met het huidige gebruik is er ons inziens dan ook geen sprake van een bedrijfswoning, zoals gedefinieerd in artikel 1.15 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012".
24. Functioneel zijn de woning Cuneraweg 215 en het bedrijf Cuneraweg 215a wel met elkaar verbonden. Dit blijkt onder andere door de situering van de inrit op het perceel van de woning en door een directe verbinding tussen de woning en de oostelijke bedrijfshal.
25. Het gehoor geven aan het verzoek van [reclamant b] kan gevolgen hebben voor de bedrijfsactiviteiten van Cuneraweg 215a. Het bedrijf mag immers door een bestemmingswijziging niet in zijn activiteiten worden beperkt.
26. Op Cuneraweg 215a is thans een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van 1.150m² gevestigd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" heeft het perceel de bestemming Bedrijven, met bijbehorende aanduiding 'Bouwbedrijf'. Binnen het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" zijn binnen de bestemming Bedrijf bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan (art. 4.1, sub a). Aannemersbedrijven met een werkplaats en een bedrijfsoppervlakte van meer dan 1.000m² vallen overeenkomstig nr. 45.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in bedrijfscategorie 3.1.
27. Het aannemersbedrijf blijft echter ook binnen het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" toegestaan, omdat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerking-treding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, overeenkomstig artikel 24.2 mag worden voortgezet. Verder is op gedeelten van het perceel de verkoop en opslag van vuurwerk en detailhandel toegestaan.
28. In de Staat van bedrijfsactiviteiten worden richtafstanden gegeven welke moeten worden aangehouden bij bedrijven. De richtafstanden bedragen voor geur, stof, geluid en gevaar respectievelijk 10, 30, 50 en 10 meter. Omdat er sprake is van een volledig operationeel aannemersbedrijf, zien wij geen

reden om van de genoemde richtafstanden af te wijken. De woning Cuneraweg 215 is direct verbonden met het aannemersbedrijf. Hierdoor wordt niet aan de gestelde richtafstanden voldaan.

29. Door de woning Cuneraweg 215 te bestemmen als woning, zijn wij van mening dat de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf kan worden beperkt. Omdat in het vigerende bestemmingsplan geen sprake was van een zelfstandige woning, zijn wij van mening dat er sprake is van een nieuwe planologische situatie.
30. De woning Cuneraweg 215 wordt thans gebruikt in strijd met het bestemmingsplan. Gezien het bovenstaande zijn wij niet bereid om aan de zienswijze van [reclamant b] tegemoet te komen.
31. Overigens wordt de zienswijze van [reclamant i] namens [betrokkene ii] behandeld op pagina 22.

Conclusie

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

c. [reclamant c] (alg12/7252)

Ontvankelijkheid

33. De zienswijze van [reclamant c] is gedateerd op 20 november 2012 en is op dezelfde datum binnengekomen bij de gemeente Rhenen. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Grond van de zienswijze

34. [reclamant c] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. Voor het perceel De Dijk 33a is geen bouwvlak opgenomen, terwijl voor deze locatie wel een bouwvergunning is verleend.

Reactie op de grond van de zienswijze

35. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Bouwvlak De Dijk 33a*
36. Op 10 januari 1984 hebben wij een bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen, veranderen en uitbreiden van een woning op het perceel De Dijk 33. Deze bouwvergunning heeft betrekking op het gebouw dat thans is genummerd als De Dijk 33a.
37. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" beoogt geen verandering te brengen in reeds vergunde situaties. Omdat wij een bouwvergunning hebben verleend voor de woning De Dijk 33a, zullen wij deze opnemen in het bestemmingsplan. Dit bouwvlak zullen wij voorzien van een bouw-aanduiding 'vrijstaand' en een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' met daarin de maatvoeringen van de vergunde situatie van respectievelijk 3,50m en 4,50m.
38. De maatvoering wijkt af van de oorspronkelijk vergunde maatvoering. De reden hiervoor is dat in de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplannen kernen is opgenomen dat de goothoogte minimaal 3,50m zal bedragen. Voor de bouwhoogte is aangesloten bij de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken. Wij vinden het immers onwenselijk dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk, de bouwhoogte van het hoofdgebouw kan overschrijden.

Conclusie

39. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant c]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegronde te verklaren.
40. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant c] gewijzigd vast te stellen voor:
- a. de verbeelding voor het perceel De Dijk 33a, door het toevoegen van een bouwvlak voorzien van de bouw-aanduiding 'vrijstaand' en voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', waarbij de maximale goothoogte wordt aangegeven op 3,50m en de maximale bouwhoogte wordt aangegeven op 4,50m.

d. [reclamant d] (alg12/7446)

Ontvankelijkheid

41. De zienswijze van [reclamant d] is gedateerd op 23 november 2012 en is op dezelfde datum binnengekomen bij de gemeente Rhenen. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Gronden van de zienswijze

42. [reclamant d] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. Op het perceel Achterbergsestraatweg 180 is geen bedrijfswoning opgenomen, terwijl in het vigerende bestemmingsplan wel een bedrijfswoning is opgenomen en de woning ook als zodanig in gebruik is;
 - b. De toegestane goothoogte is teruggebracht van 4,50m naar 4,00m;
 - c. Het ontwerpbestemmingsplan bevat geen mogelijkheid voor het realiseren van bijgebouwen buiten het bouwvak. Hierdoor komen de bestaande gebouwen die nu al buiten het bouwvlak staan onder het overgangsrecht te vallen, waardoor deze bij vervanging niet meer vergroot zouden kunnen worden;
 - d. De luifel aan de voorzijde valt buiten het bouwvlak;
 - e. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie G, nummer 3701 is in eigendom van [reclamant d]. Het perceel hoort niet bij het bedrijf Molenweg 9, maar bij Achterbergsestraatweg 180.

Reactie op de gronden van de zienswijze

43. Per grond van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Bedrijfswoning*
44. [reclamant d] merkt terecht op dat het bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid van het gebruik van een bedrijfswoning op zijn perceel. [reclamant d] geeft aan tevens de bewoner te zijn van de bedrijfswoning op het perceel. Het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" voorziet wel in een bedrijfswoning op het perceel. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" beoogt geen veranderingen aan te brengen in bestaande planologische mogelijkheden.
45. Omdat wij het onwenselijk vinden dat de bedrijfswoning niet in het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" wordt opgenomen en daarmee onder het overgangsrecht zou komen te vallen, zullen wij het bestaande bouwvlak voorzien van een functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

- b. *Goothoogte*

46. [reclamant d] merkt terecht op dat het bestemmingsplan voorziet in een goothoogte van maximaal 4,00m. Het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" voorziet in een goothoogte van 4,50m. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" beoogt geen veranderingen aan te brengen in bestaande planologische mogelijkheden.

47. Omdat wij het onwenselijk vinden dat de goothoogte in het bestemmingsplan “Kern Achterberg 2012” wordt verlaagd ten opzichte van de bestaande goothoogte, zal de goothoogte voor het bestaande bouwvlak worden aangepast in 4,50m.

c. Bijgebouwen buiten het bouwvlak

48. [reclamant d] merkt terecht op dat het bestemmingsplan geen mogelijkheid bevat voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) buiten het bouwvlak. De reeds bestaande bijbehorende bouwvlakken zouden hierdoor onder het overgangsrecht komen te vallen.

49. In het vigerende bestemmingsplan is wel voorzien in een specifieke regeling voor bijgebouwen en uitbouwen in de bestemming Detailhandelsbedrijven. Zowel binnen het bouwvlak als binnen de zones voor bijgebouwen mogen bijgebouwen worden gerealiseerd, mits het bebouwingspercentage van een zone voor bijgebouwen op een bouwperceel het totaal van 50% niet overschrijdt.

50. De zone voor bijgebouwen in het bestemmingsplan “Achterberg I” heeft een oppervlakte van circa 269m². Binnen deze zone zou maximaal 134,5m² aan bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Momenteel is binnen de zone voor bijgebouwen 70m² aan bijgebouwen gerealiseerd. De zone voor bijgebouwen biedt dus nog ruimte voor het realiseren of vergroten van bijgebouwen met een oppervlakte van 64,5m².

51. Het bestemmingsplan “Kern Achterberg 2012” beoogt geen veranderingen aan te brengen in bestaande planologische mogelijkheden. Wij onderschrijven dan ook de zienswijze van [reclamant d] dat zijn bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan worden beperkt. Ook met een toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in het overgangsrecht (artikel 24.1, sub b van het bestemmingsplan), kan [reclamant d] niet volledig zijn bestaande bebouwingsmogelijkheden benutten.

52. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen wij, weliswaar met een andere plansystematiek ten opzichte van het bestemmingsplan “Achterberg I”, de bestaande planologische situatie vastleggen. Wij zullen het bouwvlak op het perceel uitbreiden, zodat deze zowel het bouwvlak als de zone voor bijgebouwen van het bestemmingsplan “Achterberg I” omvat.

53. Omdat wij het onwenselijk vinden dat de bouwmogelijkheden op het perceel als gevolg van de uitbreiding van het bouwvlak toenemen, nemen wij op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage op van 78%. Met dit bebouwingspercentage kan dezelfde oppervlakte als in het bestemmingsplan “Achterberg I” worden bebouwd. Hiervoor nemen wij tevens in de bouwregels voor gebouwen (artikel 5.2, sub a) op dat een bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’ een ander percentage is aangegeven.

54. Tenslotte voegen wij op het gedeelte van het bouwvlak dat wordt toegevoegd een maatvoeringsaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ toe, met een goothoogte van 3,00m en een bouwhoogte van 4,50m.

d. Luifel aan de voorzijde

55. [reclamant d] merkt terecht op dat de luifel aan de voorzijde buiten het bouwvlak valt. In 2004 hebben wij een bouwvergunning verleend voor het veranderen van de voorgevel van Achterbergsestraatweg 180 en het aanbrengen van de luifel.

56. Wij vinden het niet wenselijk om extra bouwmogelijkheden toe te staan aan de voorzijde van het perceel. Extra bouwmogelijkheden aan de voorzijde, binnen de toegestane maatvoering, hebben immers een aanzienlijke impact op het straatbeeld langs de Achterbergsestraatweg. Hierdoor zal namelijk hogere bebouwing kunnen worden gerealiseerd dan de vergunde luifel. Het vigerende be-

stemmingsplan “Achterberg I” biedt overigens ook geen mogelijkheid voor het uitbreiden van het gebouw aan de voorzijde.

57. De luifel valt onder de overgangsbepaling van het bestemmingsplan (artikel 24.1). Wij vinden het niet wenselijk om deze separaat in het bouwvlak op te nemen.

e. *Bedrijfsbestemming op perceel gemeente Rhenen, sectie G, nummer 3701*

58. Het perceel kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie G, nummer 3701 heeft in het vigerende bestemmingsplan “Achterberg I” de bestemming Bedrijven, aansluitend bij de bedrijfsbestemming van Molenweg 9. Omdat het bestemmingsplan geen verandering beoogt te brengen in de bestaande planologische situatie, is het perceel ook in het bestemmingsplan “Kern Achterberg 2012” als Bedrijf bestemd.
59. [reclamant d] geeft aan dat het perceel in zijn eigendom is en behoort bij Achterbergsestraatweg 180. Het perceel is inderdaad in eigendom van [reclamant d]. Ook sluit het gebruik van het perceel aan bij de activiteiten op Achterbergsestraatweg 180. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten (meer) plaats aansluitend bij de bedrijfsbestemming op Molenweg 9.
60. Omdat het perceel in eigendom is bij [reclamant d] en het gebruik aansluit bij het gebruik van Achterbergsestraatweg 180, zullen wij de bestemming van het perceel wijzigen in Detailhandel.

Conclusie

61. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant d]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegrond te verklaren voor de onderdelen ‘Bedrijfswoning’, ‘Goothoogte’, ‘Bijgebouwen buiten bouwvlak’ en ‘Bedrijfsbestemming op perceel gemeente Rhenen, sectie G, nummer 3701’;
 - c. Ongegrond te verklaren voor het onderdeel ‘Luifel aan de voorzijde’.
62. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant d] gewijzigd vast te stellen voor:
- a. De verbeelding voor het perceel Achterbergsestraatweg 180, door de aan het bestaande bouwvlak de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ toe te voegen.
 - b. De verbeelding voor het perceel Achterbergsestraatweg 180, door de maatvoeringsaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ op het bouwvlak, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan, te voorzien van een maximale goothoogte van 4,50m en een maximale bouwhoogte van 9,00m.
 - c. de verbeelding voor het perceel Achterbergsestraatweg 180, door het bouwvlak op het perceel uit te breiden, zodat deze zowel het bouwvlak als de zone voor bijgebouwen van het bestemmingsplan “Achterberg I” omvat, het totale bouwvlak te voorzien van een maatvoeringsaanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’, waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt bepaald op 78% en het gedeelte van het bouwvlak dat wordt uitgebreid te voorzien van een maatvoeringsaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’, waarbij de maximale goothoogte wordt aangegeven op 3,00m en de maximale bouwhoogte wordt aangegeven op 4,50m.

- d. de verbeelding voor het perceel achter Achterbergsestraatweg 180 (kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie G, nummer 3701), door het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Detailhandel;
- e. de bouwregels van de bestemming Detailhandel (artikel 5.2, sub a), door op te nemen dat een bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander percentage is aangegeven.

e. [reclamant e] (alg12/7447)

Ontvankelijkheid

63. De zienswijze van [reclamant e] is gedateerd op 27 november 2012 en is op dezelfde datum binnengekomen bij de gemeente Rhenen. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Gronden van de zienswijze

64. [reclamant e] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. Op het perceel Cuneraweg 114 staan voor de gebouwen verschillende goot- en bouwhoogten vermeld. Verzocht wordt om voor alle gebouwen de goot- en bouwhoogte gelijk te stellen aan de maatvoering van de woning van respectievelijk 6,00m en 8,00m.
 - b. Het bouwvlak is anders begrensd dan in het vigerende bestemmingsplan. De begrenzing dient aan de achterzijde evenwijdig aan de sloot te lopen.
 - c. Gevraagd wordt waar het maximum bebouwingspercentage van 80% op is gebaseerd.
 - d. Gevraagd wordt of er mogelijkheden zijn voor het realiseren van een extra toegang tot het perceel vanaf de Hogesteeg.
 - e. Gevraagd wordt of er uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het aanwezige bedrijf voor detailhandel en het uitbreiden/wijzigen van de werkzaamheden.
 - f. In de omgeving staan enkele nieuwbouwprojecten gepland. Deze nieuwbouwprojecten mogen geen belemmering vormen voor het aanwezige bedrijf en het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten. Ook mogen deze geen belemmering vormen voor eventuele bedrijfsuitbreidingen/-wijzigingen. Voorgesteld wordt om nieuwe bewoners en/of gebruikers schriftelijk te laten bevestigen dat zij de aanwezige bedrijfsactiviteiten niet zullen belemmeren.
 - g. Gevraagd wordt welke belemmeringen de aanwezige watergang aan de noordoostgrens van het perceel oplevert voor het bedrijf en voor de geplande nieuwbouwprojecten.
 - h. Gevraagd wordt wat de arcering '++++' aangeeft.
 - i. Op het perceel is sinds 1957 een aannemersbedrijf (timmerwerkplaats en bouwopslag) aanwezig. Dit staat onjuist vermeld op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan. Gevraagd wordt hoe dit in het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" wordt geregeld.

Reactie op de gronden van de zienswijze

65. Per grond van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Goot- en bouwhoogte*

66. In het bestemmingsplan is het gehele bouwvlak voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', waarbij de goothoogte is bepaald op 6,00m en de bouwhoogte is bepaald op 8,00m. Deze maatvoering sluit aan bij de maatvoering in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I".
67. Het verzoek van [reclamant e] is al opgenomen in het bestemmingsplan. Voor dit onderdeel hoeft het plan daarom niet gewijzigd te worden.

b. Begrenzing bouwvlak

68. [reclamant e] merkt op dat de begrenzing van het bouwvlak in het bestemmingsplan afwijkt ten opzichte van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I". In het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" loopt de noordoostelijke grens van het bouwvlak parallel aan de aanwezige watergang.
69. Omdat wij het onwenselijk vinden dat het bouwvlak in het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" wordt gewijzigd ten opzichte van het bestaande bouwvlak, zal het bestaande bouwvlak worden aangepast en worden begrensd zoals in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I".

c. Maximum bebouwingspercentage

70. In het bestemmingsplan is het gehele bouwvlak voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waarbij het maximum bebouwingspercentage is bepaald op 80%. Deze maatvoering sluit aan bij de maatvoering in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I". Ook in het vigerende bestemmingsplan is immers een maximum bebouwingspercentage van 80% opgenomen.
71. Omdat wij het onwenselijk vinden dat de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" worden aangepast ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden, zal het maximum bebouwingspercentage van 80% gehandhaafd blijven.

d. Extra toegang vanaf Hogesteeg

72. De bedrijfsbestemming op Cuneraweg 114 is zowel in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" als in het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" begrensd tot het perceel gemeente Rhenen, sectie K, nummer 404. Aan de noordoostzijde van het perceel is de bestemming Water opgenomen ten behoeve van de aanwezige watergang.
73. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" beoogt geen wijzigingen aan te brengen in de vigerende planologische situatie. Het is daarnaast tevens niet gebleken dat een dringende behoefte bestaat om een ontsluiting vanaf het perceel richting de Hogesteeg te moeten realiseren. Bovendien is er een watergang aanwezig aan de noordzijde van het perceel. Tenslotte vervullen de percelen tussen de watergang en de Hogesteeg een andere planologische functie (te weten Agrarisch) en zijn deze bovendien niet in eigendom van [reclamant e].
74. Om deze redenen vinden wij het niet wenselijk om een ontsluiting vanaf het perceel Cuneraweg 114 richting de Hogesteeg planologisch mogelijk te maken.

e. Uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf

75. [reclamant e] informeert in zijn zienswijze naar de wijzigings- en uitbreidingsmogelijkheden van zijn bedrijf. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" beoogt geen veranderingen aan te brengen in de planologische situatie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I".
76. In artikel 9, lid 1, sub c van het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" zijn detailhandelsbedrijven niet toegestaan binnen de bestemming Bedrijven. Een uitzondering hierop vormen, in samenhang met artikel 1.33 van het vigerende bestemmingsplan, dienstbare en ondergeschikte verkoopruimtes.
77. In artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" is detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel, aangemerkt als strijdig gebruik. Artikel 1.43 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" definieert 'ondergeschikte detailhandel' als volgt:
- "op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit tot de bestemming behorende bedrijven, waarbij de detailhandelsfunctie in ruimtelijk, functioneel en bedrijfseconomisch opzicht ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie en waarbij de goederen functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten;"
78. Binnen de bestemming Bedrijf mag detailhandel, voor zover deze past binnen de definitie van 'ondergeschikte detailhandel' wel plaatsvinden.
79. Het wijzigen van de werkzaamheden is zowel in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" als in het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" toegestaan, mits deze passen in de doeleindomschrijving van de bestemming Bedrijf. Een wijziging naar ambachtelijk bedrijvigheid of een bedrijf zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten is daarom toegestaan (zie artikel 4.1, sub a en b van het bestemmingsplan).
80. Het uitbreiden van de werkzaamheden is mogelijk, mits deze past binnen de begrenzing en de regels van het bestemmingsplan. Ons zijn geen concrete uitbreidingsplannen voor Cuneraweg 114 bekend. Hiervoor zal, indien [reclamant e] dit wenst, op zijn verzoek een zelfstandige planologische procedure kunnen worden doorlopen.

f. Belemmering bedrijfsvoering door nieuwbouwprojecten

81. [reclamant e] merkt terecht op dat in de omgeving van Cuneraweg 114 plannen worden gemaakt voor nieuwbouw. Voor deze nieuwbouwprojecten moet nog volledig een planologische procedure worden doorlopen. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" maakt deze nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk.
82. Als de planologische procedure voor de nieuwbouwprojecten wordt opgestart, zal hierbij rekening (moeten) worden gehouden met de bestaande planologische situatie. De bedrijfsvoering van bestaande bedrijven zal niet mogen worden beperkt als gevolg van een nieuw bestemmingsplan waarin woningbouw wordt toegestaan.
83. Tegen een toekomstige planologische procedure staat zelfstandig rechtsbescherming open. Indien [reclamant e] van mening is dat zijn bedrijfsvoering wordt beperkt als gevolg van een nieuw planologisch regime, dan kan hij hiertegen zelf een zienswijze indienen.
84. [reclamant e] doet een voorstel om nieuwe bewoners/gebruikers schriftelijk te laten bevestigen dat zij de aanwezige bedrijfsactiviteiten niet belemmeren. Wij nemen het voorstel van [reclamant e] niet over. Het bestemmingsplan is het geëigende instrument om een eventuele beperking van bedrijfsactiviteiten te signaleren. Pas als eventuele ruimtelijke consequenties van de nieuwbouw zijn opgelost, kan nieuwbouw worden gerealiseerd.

g. Belemmeringen watergang

85. In het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" is de bestemming Waterloop opgenomen voor de aanwezige watergang. In het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" is de watergang opgenomen in de bestemming Water. Binnen de bestemming worden de aanwezige watergang en de daarbij behorende oevers en taluds beschermd.
86. De watergang vormt geen directe belemmering voor het bedrijf op Cuneraweg 114. Alleen binnen de bestemming Water bevat het bestemmingsplan beperkingen omtrent gebruik en bouwen.
87. Eventuele beperkingen als gevolg van de watergang in relatie tot de eerdergenoemde nieuwbouwplannen, zullen in het kader van een separate planologische procedure in kaart moeten worden gebracht. Ons is op dit moment nog niet bekend of de watergang beperkingen oplevert voor eventuele nieuwbouwplannen.

h. Arcering '++++'

88. Met de arcering '++++' wordt aangegeven dat ter plaatse de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 geldt.

i. Aanwezigheid aannemersbedrijf

89. [reclamant e] geeft aan dat op het perceel Cuneraweg 114 een aannemersbedrijf is gevestigd. Het aannemersbedrijf staat niet specifiek op de verbeelding genoemd van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012".
90. Overeenkomstig artikel 4.1, sub a van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" zijn binnen de bestemming Bedrijf bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals is opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan, toegestaan. In de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aannemersbedrijven met werkplaats met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 1.000m² opgenomen in categorie 45.3. Deze aannemersbedrijven zijn ingedeeld in categorie 2 en passen daarmee binnen de bestemming Bedrijf. Aannemersbedrijven met werkplaats met een bedrijfsoppervlak groter dan 1.000m² zijn opgenomen in categorie 45.2 en ingedeeld in categorie 3.1. Zonder toepassing van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid uit artikel 4.4 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" zijn deze aannemersbedrijven niet passend binnen de bestemming Bedrijf.
91. Het bouwvlak op Cuneraweg 114 heeft een oppervlakte van 845,7m², wat voor 80% mag worden bebouwd. Het bedrijfsoppervlak komt hiermee uit op maximaal 676,6m². Het aannemersbedrijf op Cuneraweg 114 is hierdoor aan te merken als een categorie 2-bedrijf en past daarom binnen de gebruiksbepaling van de bestemming Bedrijf van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012".

Conclusie

92. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant e]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegronde te verklaren voor het onderdeel 'Begrenzing bouwvlak';
 - c. Ongegronde te verklaren voor de onderdelen 'Goot- en bouwhoogte', 'Maximum bebouwingspercentage', 'Extra toegang vanaf Hogesteeg', 'Uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf', 'Belemmering bedrijfsvoering door nieuwbouwprojecten', 'Belemmeringen watergang', 'Arcering '++++' en 'Aanwezigheid aannemersbedrijf'.

93. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant e] gewijzigd vast te stellen voor:
- a. De verbeelding voor het perceel Cuneraweg 114, door de begrenzing van het bouwvlak aan te passen, zodat deze gelijk is aan het bouwvlak voor het perceel Cuneraweg 114 in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I".

f. [reclamant f] (alg12/7412), namens

i. [betrokkene i]

Ontvankelijkheid

94. De zienswijze van [reclamant f] namens [betrokkene i] is gedateerd op 26 november 2012 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 28 november 2012. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Gronden van de zienswijze

95. [reclamant f] namens [betrokkene i] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. Het perceel Bovenweg 20 is bestemd als Wonen. Verzocht wordt een maatschappelijke bestemming op te nemen, zodat de woonzorgboerderij kan blijven bestaan.
 - b. Een voormalige veestal op het perceel is wegbestemd door deze op te nemen binnen de bestemming Agrarisch, zonder bouwvlak. Omdat de veeschuur nu onder overgangsrecht valt, kan deze niet zonder meer in gebruik worden genomen of worden gewijzigd. Verzocht wordt een passende bestemming op te nemen.
 - c. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 is onevenredig lastenverzwarend. Op het perceel is een veehouderij gesitueerd geweest met een relatief groot oppervlak aan bebouwing. Redelijkerwijs kan worden gesteld dat de bodem op een groot deel van het perceel reeds geroerd is. Het opnemen van de dubbelbestemming leidt tot een onnodige onderzoeksdruk. Verzocht wordt de regeling aan te passen.

Reactie op de gronden van de zienswijze

96. Per grond van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Opnemen maatschappelijke bestemming*
97. Op 7 december 2007 heeft het college besloten om toepassing te geven aan een tijdelijke vrijstellingsprocedure ex artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ten behoeve van een dagbehandelingcentrum op het perceel Bovenweg 20. De tijdelijke vrijstelling was verleend, omdat een tijdelijke alternatieve locatie gevonden moest worden voor het dagbehandelingcentrum in de (oude) Tollekamp. Ook door de oorspronkelijke zorgverlener (Intrazorgplus) is in 2007 aangegeven dat, als gevolg van de voorgenomen nieuwbouw van de Tollekamp, gedurende een periode diende te worden uitgeweken naar een vervangende locatie. Deze locatie is gevonden op Bovenweg 20.
98. De tijdelijke vrijstelling is verleend voor een periode van 5 jaar. Op 7 december 2012 is de tijdelijke vrijstelling (welke van rechtswege diende te worden aangemerkt als een tijdelijke omgevingsvergunning) verlopen. Het gebruik als dagbehandelcentrum is daarom in strijd met de bestemming Woondoeleinden in het vigerende bestemmingsplan “Achterberg West”.
99. Het bestemmingsplan “Kern Achterberg 2012” beoogt geen veranderingen aan te brengen in bestaande planologische mogelijkheden. Nu op het perceel in het vigerende bestemmingsplan “Achterberg West” de bestemming Woondoeleinden geldt, zijn wij in beginsel niet bereid om een andere bestemming dan Wonen op het perceel op te nemen.

100. [reclamant f] geeft aan dat het college in een eerder stadium heeft besloten dat de instelling ter plaatse in principe wenselijk is. Wij willen dit standpunt van [reclamant f] nuanceren. In 2007 hebben wij het wenselijk gevonden een dagbehandelingcentrum ter plaatse toe te staan, omdat bij de voorgenomen sloop van de voormalige Tollekamp een tijdelijke alternatieve locatie nodig was welke kon fungeren als dagbehandelingcentrum. Er is specifiek voor gekozen een tijdelijke vrijstelling voor de locatie Bovenweg 20 te verlenen. Zodra de nieuwbouw van de Tollekamp gereed zou komen, zou immers de behoefte komen te vervallen om de locatie Bovenweg 20 als dagbehandelingslocatie te gebruiken.
101. Wij hebben geen afweging gemaakt of de locatie Bovenweg 20 permanent als dagbehandelingslocatie kan worden gebruikt. [reclamant f] stelt dat de behoefte thans nog steeds bestaat de locatie als zodanig te gebruiken. Daarbij wordt gesteld dat er geen discrepanties ontstaan met de hindercontouren van omliggende objecten en omliggende woonobjecten niet onevenredig worden geschaad. Verder wordt gesteld dat er geen sprake is van grootschalige zorgverlening, waardoor er geen negatieve concurrentie met in de omgeving gelegen zorginstelling ontstaat.
102. Wij kunnen beamen dat de locatie in beginsel geschikt zou kunnen zijn als permanent dagbehandelingcentrum, omdat de locatie deze functie de afgelopen vijf jaar heeft vervuld. Nu [reclamant f] wenst om de locatie permanent positief als Maatschappelijk te bestemmen, zijn wij van mening dat ook door [reclamant f] de ruimtelijke haalbaarheid concreet en gemotiveerd dient te worden aangetoond. Op basis van de aangedragen gegevens kunnen wij niet aangeven dat een permanente dagbestedingscentrum ter plaatse ruimtelijk acceptabel is, of ruimtelijke, natuur-, milieu, verkeers- en andere belangen in het geding zijn en of er sprake is van negatieve concurrentie met omliggende zorginstellingen.
103. Nu de ruimtelijke haalbaarheid van het permanent positief bestemmen van een dagbehandelingcentrum onvoldoende is aangetoond, nemen wij geen andere bestemming op dan de vigerende bestemming. [reclamant f] kan, indien hij dit wenst, ons verzoeken hiervoor een zelfstandige planologische procedure te doorlopen.

b. Veeschuur onder overgangsrecht

104. Wij veronderstellen dat [reclamant f] doelt op de veeschuur tegenover Bovenweg 20, welke is gelegen op het perceel gemeente Rhenen, sectie G, nummer 4460. Binnen het vigerende bestemmingsplan "Achterberg West" ligt deze schuur binnen de bestemming Agrarisch dorpsgebied voorzien van de aanduiding 'schuur'. Artikel 8.2.2 van het vigerende bestemmingsplan "Achterberg West" bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'schuur' een schuur is toegestaan ten dienste van de bestemming met een goothoogte van 4,50m en een bouwhoogte van 6,00m.
105. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" beoogt geen veranderingen aan te brengen in bestaande planologische mogelijkheden. Wij vinden het daarom onwenselijk dat de schuur onder het overgangsrecht komt te vallen.
106. Artikel 19.1 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" bevat een regeling voor bestaande bebouwing, welke afwijkt van de in de regels gegeven voorschriften ten aanzien van situering, goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstanden en afdekking van gebouwen. Als de bestaande bebouwing afwijkt van de in de regels gegeven voorschriften over deze onderwerpen, dan zijn de bestaande maten, hellingen, situering, dan wel afstanden eveneens toegestaan.
107. Hoewel de bestaande veeschuur niet als zodanig op de verbeelding staat aangegeven, is deze door artikel 19.1 positief bestemd. De veeschuur mag, mits de bestaande maatvoering en situering behouden blijft, aanwezig zijn en worden herbouwd. De veeschuur is hiermee reeds passend in het bestemmingsplan.

c. *Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3*

108. Voor het gehele grondgebied van de gemeente Rhenen is in november 2011 een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze archeologische beleidskaart is een verwachting gegeven van de aanwezige archeologische waarden.
109. Voor de percelen bij Bovenweg 20 is de verwachting hoog dat er archeologische waarden in de grond aanwezig zijn. Deze hoge archeologische verwachting is opgenomen in de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3.
110. [reclamant f] heeft bij zijn zienswijze een luchtfoto meegestuurd van de vroegere situatie bij Bovenweg 20. Op deze luchtfoto zijn meerdere bedrijfsgebouwen te zien, behorende bij het voormalige agrarische bedrijf. [reclamant f] stelt dat redelijkerwijs kan worden gesteld dat de bodem op een groot deel van het perceel reeds is geroerd.
111. Bovenstaande stelling onderschrijven wij niet. Uit de zienswijze van [reclamant f] noch uit voor diverse schuren verleende bouwvergunningen blijkt immers dat de fundering dieper komt dan 30cm onder het maaiveld. Omdat niet op basis van archeologisch onderzoek, archeologische begeleiding of anderszins is aangetoond dat op de locatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn of archeologische begeleiding of zorg niet meer nodig is, laten wij de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 ter plaatse in stand.

Conclusie

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

g. [reclamant g] (alg12/7557)

Ontvankelijkheid

113. De zienswijze van [reclamant g] is gedateerd op 4 december 2012 en is op dezelfde datum binnengekomen bij de gemeente Rhenen. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Gronden van de zienswijze

114. [reclamant g] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. De goot- en bouwhoogte van de woning De Horst 56 komen niet overeen met de goot- en bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl hiervoor wel een bouwvergunning is verleend.
 - b. De bestaande uitbouw aan de achterzijde van de woning valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak, waardoor de nokhoogte uit het ontwerpbestemmingsplan wordt overschreden. Voor de uitbouw is wel een bouwvergunning verleend.

Reactie op de gronden van de zienswijze

115. Per grond van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Goot- en bouwhoogte hoofdgebouw*
116. In het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" is het perceel De Horst 56 voorzien van de bestemming Woningen, aaneengebouwd (Wab). Binnen deze bestemming geldt een maximale bouwhoogte van 8,00m. De goothoogte mag voor wat betreft de van de weg afgekeerde gevel niet meer bedragen dan 3,00m en in de overige gevallen niet meer dan 6,00m.
117. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" beoogt geen veranderingen aan te brengen in bestaande planologische mogelijkheden. De bouwhoogte is daarom gehandhaafd op 8,00m. De goothoogte is aangepast tot 3,50m, zodat eventuele aanpassingen aan de woningen passen binnen de regelgeving uit het Bouwbesluit.
118. [reclamant g] geeft terecht aan dat wij in maart 1995 een bouwvergunning en vrijstelling hebben verleend voor het realiseren van de woning De Horst 56. De maatvoeringen van deze bouwvergunning en vrijstelling zijn nog niet overgenomen in een bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" dateert uit juli 1990; het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" is sinds juli 1990 de eerste herziening van het bestemmingsplan voor het perceel van [reclamant g].
119. Omdat wij een vrijstelling hebben verleend voor een afwijkende bouw- en goothoogte van 8,65m, respectievelijk 5,35m, zullen wij deze bouw- en goothoogte, enkel voor de woning De Horst 56, opnemen in het bestemmingsplan.
- b. *Bouwhoogte uitbouw*
120. De bestaande uitbouw aan de achterzijde overschrijdt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan van 4,50m. De uitbouw van de woning maakt deel uit van de eerder genoemde bouwvergunning en vrijstelling uit maart 1995.

121. Wij vinden het niet wenselijk het bouwvlak ten behoeve van de uitbouw uit breiden, omdat wij een verdere realisatie van uitbouwen welke de maatvoeringseisen van bijbehorende bouwwerken overschrijden, willen voorkomen. Ook voor de bestaande uitbouw geldt dat deze valt onder de hierboven genoemde regeling van artikel 19.1 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012".
122. Omdat het bestemmingsplan voorziet in een alternatieve regeling voor de maximale bouwhoogte van de uitbouw, passen wij de bouwhoogte voor deze uitbouw voor De Horst 56 niet aan.

Conclusie

123. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant g]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegronnd te verklaren voor het onderdeel 'Goot- en bouwhoogte hoofdgebouw';
 - c. Ongegronnd te verklaren voor het onderdeel 'Bouwhoogte uitbouw'.
124. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant g] te wijzigen voor:
 - a. De verbeelding voor het perceel De Horst 40 tot en met De Horst 56, door de begrenzing van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aan te passen, zodat deze niet meer ligt op het perceel De Horst 56.
 - b. De verbeelding voor het perceel De Horst 56, door een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' toe te voegen, waarbij de maximale goothoogte wordt bepaald op 5,35m en de maximale bouwhoogte wordt bepaald op 8,65m.

h. [reclamant h] (alg12/7582)

Ontvankelijkheid

125. De zienswijze van [reclamant h] is gedateerd op 4 december 2012 en is op dezelfde datum binnengekomen bij de gemeente Rhenen. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Gronden van de zienswijze

126. [reclamant h] geeft in hun zienswijze de volgende grond:
- a. In december 2004 is een vrijstelling verleend voor detailhandel op het perceel Cuneraweg 134. Verzocht wordt om deze verleende vrijstelling in het bestemmingsplan op te nemen.

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. Detailhandel op Cuneraweg 134

128. [reclamant h] geeft terecht aan dat wij in december 2004 een vrijstelling hebben verleend voor de verkoop van kinderkleding in de schuur achter Cuneraweg 134. Aan deze vrijstelling zijn voorwaarden verbonden met betrekking tot de situering, openstelling en parkeergelegenheid.
129. De vrijstelling is nog niet overgenomen in een bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" dateert uit juli 1990; het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" is sinds juli 1990 de eerste herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Cuneraweg 134.
130. Omdat wij een vrijstelling hebben verleend voor een detailhandelsactiviteit bij een woning, zullen wij dit gebruik, enkel voor het bijgebouw achter Cuneraweg 134, positief bestemmen in het bestemmingsplan. Hierbij zullen wij tevens de voorwaarden uit de verleende vrijstelling overnemen. Aan de verbeelding zullen wij, enkel ter plaatse van het bijgebouw achter Cuneraweg 134, een functieaanduiding 'detailhandel' toevoegen.
131. Artikel 15.5.1, sub d van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" bepaalt thans expliciet dat detailhandel en buitenopslag niet zijn toegestaan. Wij zullen deze bepaling als volgt aanpassen: 'detailhandel en buitenopslag zijn niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' waar detailhandel wel is toegestaan gedurende drie dagen per week van 09.00u tot 12.00u en van 13.30u tot 17.30u en gedurende één dag per week van 13.00u tot 17.00u.'
132. Artikel 15.5.1 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" geeft verder regels met betrekking tot beroep en bedrijf aan huis. Wij zijn van mening dat de door [reclamant h] gevraagde activiteiten (atelier, cursussen en workshops) dienen te voldoen aan deze criteria van beroep en bedrijf aan huis.

Conclusie

133. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant h]:
- a. Ontvankelijk te verklaren;

- b. Gegrond te verklaren.
134. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van de [reclamant h] te wijzigen voor:
- a. De verbeelding voor het perceel Cuneraweg 134, door ter plaatse van het bijgebouw achter Cuneraweg 134, een functieaanduiding 'detailhandel' toevoegen;
 - b. De regels voor de bestemming Wonen, door artikel 15.5.1, sub d als volgt te wijzigen: 'detailhandel en buitenopslag zijn niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' waar detailhandel wel is toegestaan gedurende drie dagen per week van 09.00u tot 12.00u en van 13.30u tot 17.30u en gedurende één dag per week van 13.00u tot 17.00u.'

i. [reclamant i] (alg12/7606), namens

ii. [betrokkene ii]

Ontvankelijkheid

135. [reclamant i] namens [betrokkene ii] is gedateerd op 30 november 2012 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 december 2012. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Gronden van de zienswijze

136. [reclamant i] namens [betrokkene ii] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een regeling voor de verkoop en opslag van vuurwerk op het perceel Cuneraweg 215.
 - b. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bestaande rechten uit het bestemmingsplan "Achterberg I" niet goed overgenomen. Verzocht wordt een aanduiding 'detailhandel' op te nemen, inclusief een daarbij behorende regeling.
 - c. De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte is onvoldoende voor de bestaande bebouwing. Verzocht wordt de maatvoering te wijzigen, zodat de bestaande bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan passen.

Reactie op de gronden van de zienswijze

137. Per grond van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Opslag en verkoop van vuurwerk*
138. [reclamant i] merkt terecht op dat op het perceel Cuneraweg 215 de opslag en verkoop van vuurwerk is toegestaan. Het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" voorziet niet in een regeling hiervoor.
139. Om de opslag en verkoop van vuurwerk op het perceel Cuneraweg 215 ook planologisch vast te leggen, zullen wij op de verbeelding aan het gehele bouwvlak, met uitzondering van het gedeelte dat is voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning', een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verkooppunt vuurwerk' toevoegen.
140. Tevens zal in de regels van de bestemming Bedrijf aan de tabel van artikel 4.1, sub c een rij worden toegevoegd met daarin onder Code functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – verkooppunt vuurwerk' en onder Type bedrijf: 'Verkooppunt en opslag van vuurwerk'.
- b. *Detailhandel*
141. Het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" bevat aan de noordwestzijde van het bouwvlak een aanduiding 'detailhandelsactiviteiten'. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandelsactiviteiten' zijn op grond van artikel 9, lid 1, sub c detailhandelsactiviteiten toegestaan.
142. In het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" is in artikel 4.3.1 bepaald dat onder strijdig gebruik met de bestemming Bedrijf in ieder geval wordt begrepen groothandel en detailhandel, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel.

143. Het bestemmingsplan “Kern Achterberg 2012” beoogt geen veranderingen aan te brengen in bestaande planologische mogelijkheden. Omdat op het perceel Cuneraweg 215 in het vigerende bestemmingsplan detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan zullen wij op de verbeelding een functieaanduiding ‘detailhandel’ toevoegen welke dezelfde begrenzing heeft als het vlak met de aanduiding ‘detailhandelsactiviteiten’ in het vigerende bestemmingsplan “Achterberg I”.
144. Tevens zal in de regels van de bestemming Bedrijf aan de tabel van artikel 4.1, sub c een rij worden toegevoegd met daarin onder Code functieaanduiding: ‘detailhandel’ en onder Type bedrijf: ‘detailhandel’.
145. Ook zal artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan “Kern Achterberg als volgt worden gewijzigd: ‘Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen groothandel en detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding ‘detailhandel’ waar detailhandel wel is toegestaan en uitgezonderd ondergeschikte detailhandel.’

c. Maximale goot- en bouwhoogte bedrijfsbebouwing

146. Het vigerende bestemmingsplan “Achterberg I” geeft op het perceel Cuneraweg 215 een maximale goothoogte van 3,50m en een maximale bouwhoogte van 6,00m. Het bestemmingsplan “Kern Achterberg 2012” beoogt geen veranderingen aan te brengen in deze bestaande maatvoeringen. Daarom zijn deze maten ook bij de maatvoeringsaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’.
147. [reclamant i] verzoekt de maatvoering aan te passen, zodat de bestaande panden hier binnen passen. Wij vinden het niet wenselijk om de maatvoering op het perceel structureel te verhogen, waardoor alle bedrijfsgebouwen mogen worden verhoogd. Als de behoefte bestaat om bedrijfsgebouwen te verhogen, dan willen wij hiervoor een zelfstandig afweging maken.
148. Voor bestaande gebouwen waarvoor wij in het verleden hebben ingestemd met een overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte kan worden teruggevallen op de regeling in artikel 19.1 van het bestemmingsplan. Artikel 19.1 van het bestemmingsplan “Kern Achterberg 2012” bevat een regeling ten behoeve van bestaande bebouwing, welke afwijkt van de in de regels gegeven voorschriften ten aanzien van situering, goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstanden en afdekking van gebouwen. Als de bestaande bebouwing afwijkt van de in de regels gegeven voorschriften over deze onderwerpen, dan zijn de bestaande maten, hellingen, situering, dan wel afstanden eveneens toegestaan.
149. Door de toepassing van artikel 19.1 zijn bestaande bedrijfsgebouwen, welke een hogere goot- of nokhoogte hebben dan is aangegeven met de maatvoeringsaanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’, passend in het bestemmingsplan.

Conclusie

150. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant i] namens [betrokkene ii]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegrond te verklaren voor de onderdelen ‘Opslag en verkoop van vuurwerk’ en ‘Detailhandel’;
 - c. Ongegrond te verklaren voor het onderdeel ‘Maximale goot- en bouwhoogte bedrijfsbebouwing’.
151. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant i] namens [betrokkene ii] te wijzigen voor:

- a. De verbeelding voor het perceel Cuneraweg 215, door aan het gehele bouwvlak, met uitzondering van het gedeelte dat is voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswooning', een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verkooppunt vuurwerk' toe te voegen.
- b. De verbeelding voor het perceel Cuneraweg 215, door op de verbeelding een functieaanduiding 'detailhandel' toevoegen welke dezelfde begrenzing heeft als het vlak met de aanduiding 'detailhandelsactiviteiten' in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I".
- c. De regels van de bestemming Bedrijf, door aan de tabel van artikel 4.1, sub c een rij toe te voegen met daarin onder Code functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – verkooppunt vuurwerk' en onder Type bedrijf: 'Verkooppunt en opslag van vuurwerk'.
- d. De regels van de bestemming Bedrijf, door aan de tabel van artikel 4.1, sub c een rij toe te voegen met daarin onder Code functieaanduiding: 'detailhandel' en onder Type bedrijf: 'detailhandel'.
- e. De regels van de bestemming Bedrijf, door artikel 4.3.1 als volgt te wijzigen: 'Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen groothandel en detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' waar detailhandel wel is toegestaan en uitgezonderd ondergeschikte detailhandel'.

j. [reclamant j] (alg12/7607), namens

iii. [betrokkene iii]

Ontvankelijkheid

152. De zienswijze van [reclamant j] namens [betrokkene iii] is gedateerd op 30 november 2012 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 december 2012. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Gronden van de zienswijze

153. [reclamant j] namens [betrokkene iii] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. Het achterste gedeelte van het perceel Ruiterspad 28 is bestemd als Tuin. Er is sprake van een woninggerelateerde tuin welke daarom als Wonen dient te worden bestemd.
 - b. Indien de bestemming Tuin gehandhaafd blijft, wordt verzocht de bebouwingsopties te verruimen zodat gebouwen binnen de bestemming Tuin mogen worden opgericht en de bestaande gebouwen positief worden bestemd.

Reactie op de gronden van de zienswijze

154. Per grond van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Bestemming Tuin*
155. De binnenruimte tussen Cuneraweg, Achterbergsestraatweg en Ruiterspad-West is van oudsher een open groene ruimte tussen de bebouwingslinten. Hoewel met name aan de noordzijde de open ruimte door de aanwezige bebouwing al aanzienlijk is verdwenen, hechten wij er waarde aan dat de bebouwing zich concentreert langs de genoemde wegen en het binnenterrein voor zover mogelijk open blijft.
156. Hoewel het bestemmingsplan “Kern Achterberg 2012” geen verandering beoogt te brengen in de vigerende planologische situatie, merkt [reclamant j] terecht op dat wij rekening dienen te houden met het bestaande gebruik.
157. Het middenterrein bestaat uit de percelen gemeente Rhenen, sectie G, nummers 3717, 3719 en 4488 (allen gedeeltelijk). Deze percelen behoren bij de woningen Cuneraweg 221 en Ruiterspad-West 28. Het middenterrein is thans in gebruik als tuin bij deze woningen, waardoor in beginsel de bestemming Tuin kan worden gehandhaafd.
158. In het vigerende bestemmingsplan “Achterberg I” zijn gronden met de bestemming Tuin specifiek bestemd voor volkstuinten, siertuinen, grasvelden en weiden voor klein huisvee. Binnen deze regeling dient ook de term ‘niet-woninggerelateerde tuinen’ te worden gelezen. Er diende sprake te zijn van een tuin die geen directe relatie had met de woonfunctie. Er was derhalve in het vigerende bestemmingsplan “Achterberg I” planologisch geen sprake van een tuin bij een woning.
159. Wij beseffen ons dat, onder andere gezien de zeer beperkte bouw mogelijkheden, de bestemming Tuin een belemmerende werking heeft voor de grondeigenaren. Omdat de bestemming Tuin slechts een beperkte omvang van in totaal 1.559m² heeft, zijn wij te rade gegaan welke meerwaarde het middenterrein vervult. Deze is thans nog gering.

160. Wij zijn van mening dat sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onze wens om het middenterrein vrij van bebouwing te houden lastig is te handhaven. Immers de regels voor vergunningvrij bouwen zijn dermate versoepeld, dat planologische beperkingen van de bebouwingmogelijkheden thans nog weinig zinvol zijn.

161. Wij zullen daarom de bestemming Tuin van het middenterrein verwijderen en de bestemming Wonen opnemen.

b. Oprekken bebouwingmogelijkheden in bestemming Tuin

162. Gezien onze reactie op de grond 'Bestemming Tuin' behoeft de grond 'Oprekken bebouwingmogelijkheden in bestemming Tuin' geen verdere behandeling.

Conclusie

163. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant j] namens [betrokkene iii]:

- a. Ontvankelijk te verklaren;
- b. Gegronnd te verklaren voor het onderdeel 'Bestemming Tuin';
- c. Ongegronnd te verklaren voor het onderdeel 'Oprekken bebouwingmogelijkheden in bestemming Tuin'.

164. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant j] namens [betrokkene iii] te wijzigen voor:

- a. De verbeelding voor de percelen achter Cuneraweg 219, Cuneraweg 221 en Ruiterspad-West 28 (gemeente Rhenen, sectie G, nummers 3717, 3719 en 4488 (allen gedeeltelijk)), door de bestemming Tuin te vervangen door de bestemming Wonen;
- b. De regels door de bestemming Tuin te verwijderen;
- c. De toelichting door in paragraaf 7.3 het kopje Tuin en de daarbij behorende toelichting te verwijderen.

k. [reclamant k] (alg12/7611), namens

iv. [betrokkene iv]

Ontvankelijkheid

165. De zienswijze van [reclamant k] namens [betrokkene iv] is gedateerd op 29 november 2012 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 december 2012. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Gronden van de zienswijze

166. [reclamant k] namens [betrokkene iv] geeft in zijn zienswijze de volgende gronden:
- a. Voor De Dijk 26 is op de verbeelding de functieaanduiding 'kantoor' opgenomen. Voor deze functieaanduiding is echter geen regeling in de regels opgenomen.
 - b. Onduidelijk is of een Bed & Breakfast alleen in de woning of ook in bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend. Verzocht wordt om een Bed & Breakfast zowel in de woning als in de bijbehorende bouwwerken toe te staan.
 - c. De bouwhoogte van het grootste aanwezige bijgebouw bedraagt 5,90m. Verzocht wordt een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op te nemen, welke voorziet in een maximale bouwhoogte van 5,90m.

Reactie op de gronden van de zienswijze

167. Per grond van de zienswijze, zoals hierboven is opgesomd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Regels bij functieaanduiding 'kantoor'*
168. [reclamant k] merkt terecht op dat bij de functieaanduiding 'kantoor' in de bestemming Wonen geen nadere regeling is opgenomen in het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012". Zonder nadere regeling heeft de functieaanduiding 'kantoor' geen verdere betekenis. Omdat in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" op het perceel De Dijk 26 een kantoor is toegestaan, zullen wij de bestemmingsregels van Wonen aanpassen.
169. Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen in artikel 15.1 zal onder sub d een nieuw sub e worden toegevoegd. Het nieuwe artikel 15.1, sub e bevat de volgende tekst: 'Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan.'
170. Artikel 1.39 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" geeft een verdere definitie van kantoor.
171. De bestemmingsomschrijvingen in het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" in artikel 15.1, sub e en sub f zullen worden vernummerd naar artikel 15.1, sub f respectievelijk sub g.

- b. *Bed & Breakfast*

172. Binnen het gehele bouwperceel behorende bij een woning is Bed & Breakfast toegestaan. Artikel 1.25 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" definieert bouwperceel als:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

173. Zowel in een woning als in de bij een woning behorende bouwwerken is Bed & Breakfast toegestaan. Met het criterium in artikel 15.5.2, sub b van het bestemmingsplan wordt beoogd dat zowel kamers in een woning worden gebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast, dat daarmee de woning in overwegende mate haar woonfunctie verliest. De woning dient in overwegende mate een woning te blijven.
174. Wij zijn, gezien het bovenstaande, van mening dat de bestemmingsregeling voor Bed & Breakfast in artikel 15.5.2 geen aanpassing behoeft.

c. Bouwhoogte bijgebouw

175. In het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" heeft het perceel De Dijk 26 de bestemming Kantoor. Binnen deze bestemming zijn binnen een bouwvlak gebouwen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,00m en 7,00m. Het bijgebouw waar [reclamant k] naar refereert valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I" binnen een bouwvlak.
176. Omdat het hoofdgebruik van het perceel De Dijk 26 is gewijzigd van Kantoor naar Wonen, hebben wij in het bestemmingsplan Kern Achterberg het perceel voorzien van de bestemming Wonen. Binnen de bestemming Wonen zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,30m en 4,50m.
177. [reclamant k] verzoekt de maatvoering aan te passen, zodat het bestaande bijgebouw hier binnen past. Wij achten het toevoegen van een extra maatvoeringsaanduiding ter plaatse niet nodig, omdat bij een overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte kan worden teruggevallen op de regeling in artikel 19.1 van het bestemmingsplan. Artikel 19.1 van het bestemmingsplan "Kern Achterberg 2012" bevat een regeling ten behoeve van bestaande bebouwing, welke afwijkt van de in de regels gegeven voorschriften ten aanzien van situering, goot- en bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstanden en afdekking van gebouwen. Als de bestaande bebouwing afwijkt van de in de regels gegeven voorschriften over deze onderwerpen, dan zijn de bestaande maten, hellingen, situering, dan wel afstanden eveneens toegestaan.
178. Door de toepassing van artikel 19.1 is het bestaande bijbehorende bouwwerk, welke een hogere bouwhoogte heeft dan is toegestaan binnen de regels voor bijbehorende bouwwerken in de bestemming Wonen, passend in het bestemmingsplan.

Conclusie

179. Wij stellen voor de zienswijze van [reclamant k] namens [betrokkene iv]:
 - a. Ontvankelijk te verklaren;
 - b. Gegrond te verklaren voor het onderdeel 'Regels bij functieaanduiding 'kantoor'';
 - c. Ongegrond te verklaren voor de onderdelen 'Bed & Breakfast' en 'Bouwhoogte bijgebouw'.
180. Wij stellen voor het bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van [reclamant k] namens [betrokkene iv] te wijzigen voor:
 - a. De regels van de bestemming Wonen, door na artikel 15.1, sub d een nieuw sub e toe te voegen met de volgende tekst: 'Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan.'

- b. De regels van de bestemming Wonen, door artikel 15.1, sub e en sub f te vernummen naar artikel 15.1, sub f respectievelijk sub g.

I. [reclamant I] (alg12/7607), namens

v. [betrokkene v]

Ontvankelijkheid

181. De zienswijze van [reclamant I] namens [betrokkene v] is gedateerd op 4 december 2012 en is binnengekomen bij de gemeente Rhenen op 6 december 2012. De zienswijze is hiermee tijdig ingediend.

Grond van de zienswijze

182. [reclamant I] namens [betrokkene v] geeft in zijn zienswijze de volgende grond:
- a. De woning Cuneraweg 130 en Cuneraweg 132 zijn twee woningen. Op de verbeelding staat Cuneraweg 130 als bijgebouw aangegeven. Verzocht wordt om beide woningen op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie op de grond van de zienswijze

183. Op de grond van de zienswijze, zoals hierboven is genoemd, zullen wij hieronder een reactie geven.
- a. *Cuneraweg 130 en Cuneraweg 132*
184. Zowel de woning Cuneraweg 130 als Cuneraweg 132 zijn in het bestemmingsplan aangegeven met een bouwvlak. Tevens zijn beide bouwvlakken voorzien van een bouwaanduiding 'vrijstaand'. Wij onderschrijven het standpunt van [reclamant I] daarom niet dat de woning Cuneraweg 130 als bijgebouw is aangegeven. De woning Cuneraweg 130 is een zelfstandige woning welke als zodanig kan worden gebruikt.

Conclusie

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

ALGEHELE CONCLUSIE

186. Voor wat betreft de ontvankelijkheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant a], [reclamant b], [reclamant c], [reclamant d], [reclamant e], [reclamant f] namens [betrokkene i], [reclamant g], [reclamant h], [reclamant i] namens [betrokkene ii], [reclamant j] namens [betrokkene iii], [reclamant k] namens [betrokkene iv] en [reclamant l] namens [betrokkene v] ontvankelijk te verklaren.
187. Voor wat betreft de gegrondheid verzoeken wij u de zienswijze van:
- a. [reclamant c] en [reclamant h] volledig gegrond te verklaren;
 - b. [reclamant d], [reclamant e], [reclamant g], [reclamant i] namens [betrokkene ii], [reclamant j] namens [betrokkene iii] en [reclamant k] namens [betrokkene iv] gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
 - c. [reclamant a], [reclamant b], [reclamant f] namens [betrokkene i] en [reclamant l] namens [betrokkene v] ongegrond te verklaren.
188. Voor wat betreft het vast te stellen bestemmingsplan verzoeken wij u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarbij de volgende wijziging door te voeren:
- a. de verbeelding voor het perceel De Dijk 33a, door het toevoegen van een bouwvlak voorzien van de bouwaanduiding 'vrijstaand' en voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', waarbij de maximale goothoogte wordt aangegeven op 3,50m en de maximale bouwhoogte wordt aangegeven op 4,50m.
 - b. De verbeelding voor het perceel Achterbergsestraatweg 180, door de aan het bestaande bouwvlak de functieaanduiding 'bedrijfswooning' toe te voegen.
 - c. De verbeelding voor het perceel Achterbergsestraatweg 180, door de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op het bouwvlak, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan, te voorzien van een maximale goothoogte van 4,50m en een maximale bouwhoogte van 9,00m.
 - d. de verbeelding voor het perceel Achterbergsestraatweg 180, door het bouwvlak op het perceel uit te breiden, zodat deze zowel het bouwvlak als de zone voor bijgebouwen van het bestemmingsplan "Achterberg I" omvat, het totale bouwvlak te voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage', waarbij het maximum bebouwingspercentage wordt bepaald op 78% en het gedeelte van het bouwvlak dat wordt uitgebreid te voorzien van een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte', waarbij de maximale goothoogte wordt aangegeven op 3,00m en de maximale bouwhoogte wordt aangegeven op 4,50m.
 - e. de verbeelding voor het perceel achter Achterbergsestraatweg 180 (kadastraal bekend gemeente Rhenen, sectie G, nummer 3701), door het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Detailhandel;
 - f. de bouwregels van de bestemming Detailhandel (artikel 5.2, sub a), door op te nemen dat een bouwvlak voor 100% mag worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de maat-

voeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een ander percentage is aangegeven;

- g. De verbeelding voor het perceel Cuneraweg 114, door de begrenzing van het bouwvlak aan te passen, zodat deze gelijk is aan het bouwvlak voor het perceel Cuneraweg 114 in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I";
- h. De verbeelding voor het perceel De Horst 40 tot en met De Horst 56, door de begrenzing van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aan te passen, zodat deze niet meer ligt op het perceel De Horst 56.
- i. De verbeelding voor het perceel De Horst 56, door een maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' toe te voegen, waarbij de maximale goothoogte wordt bepaald op 5,35m en de maximale bouwhoogte wordt bepaald op 8,65m.
- j. De verbeelding voor het perceel Cuneraweg 134, door ter plaatse van het bijgebouw achter Cuneraweg 134, een functieaanduiding 'detailhandel' toevoegen;
- k. De regels voor de bestemming Wonen, door artikel 15.5.1, sub d als volgt te wijzigen: 'detailhandel en buitenopslag zijn niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' waar detailhandel wel is toegestaan gedurende drie dagen per week van 09.00u tot 12.00u en van 13.30u tot 17.30u en gedurende één dag per week van 13.00u tot 17.00u.'
- l. De verbeelding voor het perceel Cuneraweg 215, door aan het gehele bouwvlak, met uitzondering van het gedeelte dat is voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswooning', een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verkooppunt vuurwerk' toe te voegen.
- m. De verbeelding voor het perceel Cuneraweg 215, door op de verbeelding een functieaanduiding 'detailhandel' toevoegen welke dezelfde begrenzing heeft als het vlak met de aanduiding 'detailhandelsactiviteiten' in het vigerende bestemmingsplan "Achterberg I".
- n. De regels van de bestemming Bedrijf, door aan de tabel van artikel 4.1, sub c een rij toe te voegen met daarin onder Code functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – verkooppunt vuurwerk' en onder Type bedrijf: 'Verkooppunt en opslag van vuurwerk'.
- o. De regels van de bestemming Bedrijf, door aan de tabel van artikel 4.1, sub c een rij toe te voegen met daarin onder Code functieaanduiding: 'detailhandel' en onder Type bedrijf: 'detailhandel'.
- p. De regels van de bestemming Bedrijf, door artikel 4.3.1 als volgt te wijzigen: 'Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen groothandel en detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' waar detailhandel wel is toegestaan en uitgezonderd ondergeschikte detailhandel'.
- q. De verbeelding voor de percelen achter Cuneraweg 219, Cuneraweg 221 en Ruiterspad-West 28 (gemeente Rhenen, sectie G, nummers 3717, 3719 en 4488 (allen gedeeltelijk)), door de bestemming Tuin te vervangen door de bestemming Wonen;
- r. De regels, door de bestemming Tuin te verwijderen;
- s. De toelichting, door in paragraaf 7.3 het kopje Tuin en de daarbij behorende toelichting te verwijderen.

- t. De regels van de bestemming Wonen, door na artikel 15.1, sub d een nieuw sub e toe te voegen met de volgende tekst: 'Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan.'
- u. De regels van de bestemming Wonen, door artikel 15.1, sub e en sub f te vernummen naar artikel 15.1, sub f respectievelijk sub g.