

Raadsbesluit

Behandelaar : Shirley Halbesma
Zaaknummer : 1033987
Portefeuillehouder : G.J. van Laar
Besluitvormend orgaan : Gemeenteraad
Publicatieniveau : Openbaar
**Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Rhenen
Keldermanspad**

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 november 2022,

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Rhenen Keldermanspad' gewijzigd vast te stellen;
2. de Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen' bestemmingsplan 'Rhenen Keldermanspad' (bijlage 2) vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren en ter inzage te leggen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 december 2022.

de raadsgriffier,



drs. K. Koopman

de voorzitter,



drs. J.A. van der Pas

Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan "Rhenen Keldermanspad"

Inhoud

1.	Inleiding	2
1.1	Status Nota van zienswijzen.....	2
1.2	Leeswijzer	2
1.3	Procedure bestemmingsplan	2
1.4	Ingekomen zienswijzen.	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Zienswijzen.....	4
2.2.1	Zienswijze 1 zuidwal	4
2.2.2	Zienswijze 2, Keldermanspad, inclusief mondelinge toelichting	6
2.2.3	Zienswijze 3 Keldermanspad inclusief mondelinge toelichting	8
2.2.4	Zienswijze 4 Zuidwal.....	10
2.2.5	Zienswijze 5 Zuidwal.....	11
2.2.6	Zienswijze 6 Keldermanspad	11
2.2.7	Zienswijze 7 Keldermanspad	13
2.2.8	Zienswijze 8, Zuidwal.....	13
2.2.9	Zienswijze 09 Keldermanspad	14
2.2.10	+Zienswijze 10 Zuidwal.....	15
2.2.11	Zienswijze 11 Rijnstraat	16
3.	Overzicht wijzigingen.....	16
3.1	Wijzigingen naar aanleiding van beantwoording zienswijzen.....	16
3.2	Ambtshalve wijzigingen	16

1. Inleiding

1.1 Status Nota van zienswijzen

De voorliggende nota van zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan "Rhenen Keldermanspad" en maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan "Rhenen Keldermanspad" met identificatienummer NL.IMRO.0340.BPRhnKeldermanspad-ON01

1.2 Leeswijzer

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de zienswijzen met een gemeentelijk reactie en een conclusie. Telkens wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet gegrond is en of deze leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan. Indien de zienswijze (deels) gegrond is, wordt bovendien aangegeven op welke wijze deze leidt tot een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen uiteengezet die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht en losstaan van de ingediende zienswijzen. De nota biedt hiermee een volledig overzicht van door te voeren /doorgevoerde wijzigingen in het vast te stellen plan.

1.3 Procedure bestemmingsplan

Het bestemmingsplan krijgt rechtskracht nadat de procedures zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de gemeentelijke inspraakverordening zijn doorlopen. Tot de inwerkingtreding worden (of zijn) de volgende stappen doorlopen:

- Vooroverleg (voor)ontwerpbestemmingsplan
Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro het plan voorgelegd aan de provincie Utrecht, het Waterschap Vallei en Veluwe, de Veiligheidsregio Utrecht, de Gasunie en Vitens, met het verzoek om binnen een periode van vier weken een reactie geven. Binnen deze periode is alleen van het waterschap een reactie ontvangen. Het waterschap heeft aangegeven dat er een groot overstromingsrisico is en daarom geen voorstander is van de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente neemt dit advies mee in de afweging om het plan vast te stellen. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. De Veiligheidsregio heeft ook geen opmerkingen, maar geeft wel advies over de bereikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Met dit advies wordt in het vervolg, bij de omgevingsvergunningsaanvraag rekening gehouden.
- Ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan 'Rhenen Keldermanspad' met identificatienummer NL.IMRO.0340.BPRhnKeldermanspad-ON01, heeft vanaf donderdag 12 november 2020 tot en met woensdag 23 december 2020 voor iedereen ter inzage gelegen. Het plan kon digitaal worden geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook lag het plan ter inzage in het Huis van de Gemeente Rhenen, Nieuwe Veenendaalseweg 75 te Rhenen.
- Gemeenteraad van 28 september 2021
Aan de gemeenteraad is voorgesteld het bestemmingsplan op 28 september 2021 gewijzigd vast te stellen, inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen. De provincie heeft voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven.

De raad heeft, mede gehoorde de insprekers, op 28 september 2021 aangegeven dat het bestemmingsplan niet beslisrijp was. Belangrijkste redenen hiervoor waren:

- het ontbreken van juiste wijze van participatie, en dan met name het vergeten uit te nodigen van de inwoners van de Zuidwal;
- de massaliteit van de nieuwe woning, en
- het mogelijk belemmeren van het zicht op de monumentale stadsmuur.

- Vaststelling gemeenteraad van 20 december 2022

Aan de gemeenteraad is opnieuw voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn op basis van inbreng van de raad en omwonenden.

- Beroep bij de Raad van State
Tijdens de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden en eenieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Indien geen beroep ingesteld wordt, is het bestemmingsplan ook direct onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan. In de tussentijd kan er, behoudens schorsing, wel getoetst worden aan het vastgestelde bestemmingsplan en kunnen er vergunningen worden verleend.

1.4 Ingekomen zienswijzen.

In de periode van 12 november 2020 tot en met 23 december 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn elf zienswijzen schriftelijk ingediend waarvan één mondeling. Twee reclamanten hebben hun zienswijze daarnaast mondeling toegelicht.

De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

2. Zienswijzen

2.1 Inleiding

Wet bescherming persoonsgegevens

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit en de bijlagen, alle namen en adressen van personen weggehaald. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een bv) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Uitzondering hierop geldt indien een goede beantwoording van de zienswijze niet kan zonder duiding van een bepaalde locatie.

Hieronder staat de naam van instantie, bedrijf die een zienswijze heeft ingediend met het correspondentieadres.

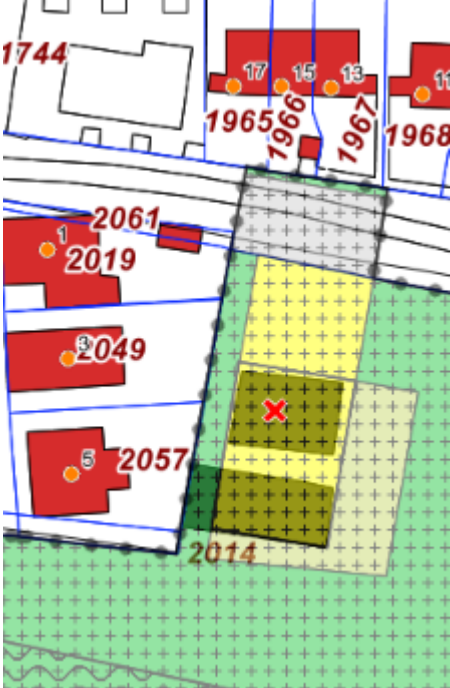
	Ingekomen datum	Naam	Adres	Plaats
1	09-12-2020		Zuidwal 5	Rhenen
2	10-12-2020 mondeling toegelicht		Keldermanspad 3	Rhenen
3	10-12-2020, en mondeling toegelicht		Keldermanspad 5	Rhenen
4	14-12-2020		Zuidwal 7	Rhenen
5	17-12-2020		Zuidwal 13	Rhenen
6	19-12-2020		Keldermanspad 1	Rhenen
7	20-12-2020		Keldermanspad 11	Rhenen
8	xx-11-2020		Zuidwal 9	Rhenen
9	22-12-2020		Keldermanspad 9	Rhenen
10	22-12-2020		Zuidwal 17	Rhenen
11	11-11-2020		Rijnstraat 45	Rhenen

2.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en per zienswijze de beantwoording.

2.2.1 Zienswijze 1 zuidwal 5

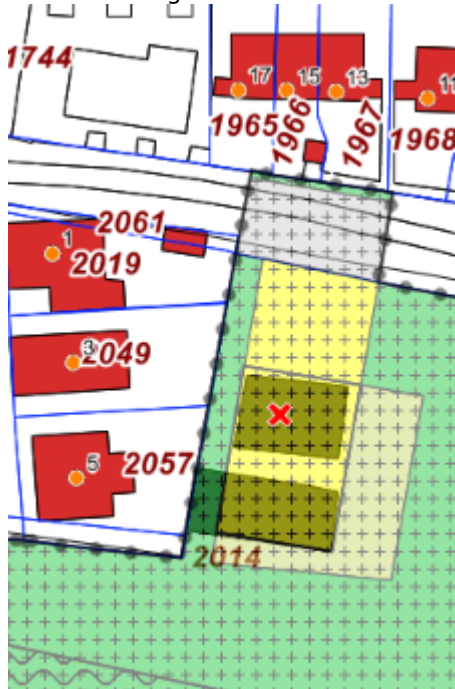
Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan
1.1 Geen omgevingsdialoog Reclamant geeft aan dat direct omwonenden niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de voorbereiding tot de bestemmingsplanwijziging, zoals opgenomen in de toelichting (hoofdstuk 6 procedure, art 3.1.6. Bro). Een omgevingsdialoog zoals vermeld in bijlage 5, heeft niet plaatsgevonden Er is enkel medegedeeld wat de plannen zijn.	Omgevingsdialoog Participatie is vormvrij. Aan de wijze waarop participatie plaatsvindt, zijn geen eisen gesteld. Initiatiefnemer heeft op 6 september 2022 een informatieavond georganiseerd. Het bouwplan is gepresenteerd aan omwonenden van het Keldermanspad en de Zuidwal. De architect en de adviseur waren aanwezig om een toelichting te geven en vragen van omwonenden te beantwoorden.	Wel wijzigingen. In de toelichting wordt in paragraaf 6 melding gemaakt van de informatieavond op 6 september 2022. Het verslag hiervan wordt toegevoegd aan de bijlagen.

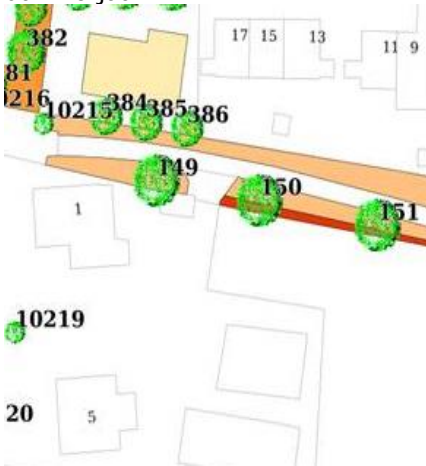
	<p>Initiatiefnemer had in eerste instantie enkel de drie naastgelegen omwonenden aan het Keldermanspad gesproken over zijn plannen. De bewoners van de Zuidwal waren destijds inderdaad niet ingelicht en betrokken.</p>	
<p>1.2 Bouwhoogte nieuwe woning Reclamant geeft aan dat er hoger wordt gebouwd dan is aangegeven. Reclamant geeft aan dat hij bij de aankoop van zijn woning in 2018 heeft geïnformeerd naar de bestemming van de aangrenzende gronden, dit was agrarisch. Er zou een plan ter vervanging van de schuren komen, maar deze zouden de huidige hoogte van 6 meter niet overschrijden</p>	<p>In het bestemmingsplan Rhenen Stad van 2012 hebben de omliggende gronden de bestemming Tuin. De bouwhoogte van de woning wordt maximaal 6 m. Na ophoging van de grond is dit gelijk aan de goothoogte van de naastgelegen woning aan het Keldermanspad.</p>	<p>Geen wijzigingen.</p>
<p>1.3 Verlies uitzicht Reclamant geeft aan dat hun uitzicht op de rij gedeeltelijk vervalt doordat de woning anders wordt gebouwd dan de bestaande schuur</p>	<p>Het bouwvlak van de woning is smaller dan de breedte van de twee vrijstaande schuren.</p>  <p><i>uitsnede ontwerpbestemmingsplan</i></p> <p>De woning wordt met de kap dwars op het Keldermanspad gerealiseerd en heeft een smaller profiel dan de twee schuren, waardoor het zicht vanuit het achterliggende gebied op de historische binnenstad en monumentale stadsmuur verbeterd.</p> <p>Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt waardoor er minder verlies aan uitzicht is.</p> <p>De gronden langs de dijk zijn omgezet van Tuin naar Groen met de aanduiding 'cultuurhistorische</p>	<p>Wel wijzigingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt. Aan beide zijden met 1 meter • De bestemming Tuin naast de woning wijzigt naar Groen • De bestemming Wonen buiten het bouwvlak wijzigt naar Groen • De bestemming Groen krijgt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

	waarden' waardoor het zicht op de monumentale stadsmuur beter gewaarborgd blijft. Op de bestemming Groen mag niet worden gebouwd. Hierdoor is er minder kans op verlies van uitzicht.	
1.4 Flora en fauna Reclamant geeft aan dat er een steenuil aanwezig is in de bestaande schuur en dat hiervoor ontheffing nodig is wanneer de broedplaats wordt verstoord.	Voor de herziening van het bestemmingsplan is een flora en fauna onderzoek gedaan. De conclusie is dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Er staat aangegeven dat gedurende het veldbezoek er geen nesten en/of sporen als braakballen, plukplaatsen, horsten, holen of uitwerpselen zijn aangetroffen van soorten met een jaarrond beschermd leefgebied en/of nestlocatie. Er zijn geen nesten aangetroffen in de bomen op en rondom de planlocatie. De aanwezigheid van in bomen broedende soorten als sperwer, ransuil en buizerd kan uitgesloten worden. Tijdens het veldbezoek zijn op en rondom palen en andere hoge punten geen sporen van roofvogels of uilen (krijtsporen, prooiresten, braakballen e.d.) aangetroffen die duiden op een vast jachtterritorium. Het is desondanks mogelijk dat de planlocatie sporadisch wordt benut door foeragerende uilen en/of roofvogels. De functionaliteit van het plangebied wordt hierin echter niet aangetast.	Geen wijzigingen.

2.2.2 Zienswijze 2, Keldermanspad 3, inclusief mondelinge toelichting

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan
2.1 Geen omgevingsdialoog	Zie antwoord 1.1.	Wel wijzigingen.
2.2 Bestemming 'Tuin' Reclamant geeft aan dat planschade kan ontstaan door de wijziging van het bestemmingsplan	Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het verhalen van een eventuele tegemoetkoming in de planschade. Op de website van de gemeente Rhenen staat 'Aanvraagformulier tegemoetkoming in de schade'. Tegemoetkoming planschade moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden aangevraagd.	Geen wijzigingen
2.3 Afmetingen woning Reclamant geeft aan dat ze niet op de hoogte zijn gebracht dat de	De huidige gronden waarop de schuren staan hebben een hoogte van ca. 8 m boven NAP.	Wel wijzigingen. • Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt.

<p>woning drie meter hoger wordt dan de huidige schuren. Dit komt door het ophogen van het maaiveld naar 9 m+ NAP</p> <p>Reclamant geeft aan dat zijn uitzicht verdwijnt hierdoor.</p>	<p>Na ophoging van de gronden tot 9 m NAP is een woning toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 m. Deze hoogte is gelijk aan de goothoogte van de woning op Keldermanspad 1. De dorpel, drempel voordeur, van de woning op Keldermanspad 1 ligt op 8 m NAP.</p> <p>De ligging van de woning komt nagenoeg op dezelfde locatie van de huidige schuren. Doordat twee vrijstaande schuren vervangen worden door één woning, verdwijnt voor de naastgelegen woning aan het Keldermanspad nummer 5 een gedeelte van haar uitzicht. Er is geen verlies van uitzicht voor de woningen aan het Keldermanspad 7, 9 en 11.</p> <p>Zie Afbeelding:</p>  <p><i>Uitsnede ontwerpbestemmingsplan</i></p> <p>Het bouwvlak wordt smaller gemaakt waardoor de afstand van de woning tot de perceelsgrens van reclamant groter wordt. De woonbestemming wijzigt deels naar Groen.</p>	<p>Aan beide zijden met 1 meter</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bestemming Tuin naast de woning wijzigt naar Groen • De bestemming Wonen buiten het bouwvlak wijzigt naar Groen • De bestemming Groen krijgt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. <p>In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ter verduidelijking een kaartje opgenomen met de huidige hoogtes van het maaiveld.</p>
<p>2.4 Ecologisch waarden Reclamant geeft aan dat gezichtsbepalende bomen niet zijn beschreven in het bestemmingsplan.</p>	<p>De gemeente heeft een groenbeheerplan. Zie afbeelding hieronder. De boom, met nummer 150, ligt in de woonbestemming buiten het bouwvlak. Voor het kappen van deze boom is een vergunning nodig. De ander boom, met nummer 151, ligt in de bestemming groen. Ook voor het</p>	<p>Geen wijzigingen</p>

	<p>kappen van deze boom is een vergunning nodig. De andere bomen zijn niet opgenomen in de bomenlijst en wordt niet gezien als waardevol. Waarschijnlijk is de levensverwachting hiervan minder dan 10 jaar.</p>  <p><i>uitsnede kaart bomenverordening 2020</i></p>	
<p>2.5 Beschermdediersoorten Reclamant geeft aan dat er beschermde diersoorten aanwezig zijn. Aangegeven wordt dat de steenuil actief is in het plangebied.</p>	<p>Voor de herziening van het bestemmingsplan is een flora en fauna onderzoek gedaan. Het onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. De conclusie is dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten.</p> <p>Er staat aangegeven dat gedurende het veldbezoek er geen nesten en/of sporen als braakballen, plukplaatsen, horsten, hollen of uitwerpselen zijn aangetroffen van soorten met een jaarrond beschermd leefgebied en/of nestlocatie. Er zijn geen nesten aangetroffen in de bomen op en rondom de planlocatie. De aanwezigheid van in bomen broedende soorten als sperwer, ransuil en buizerd kan uitgesloten worden. Tijdens het veldbezoek zijn op en rondom palen en andere hoge punten geen sporen van roofvogels of uilen (krijtsporen, prooiresten, braakballen e.d.) aangetroffen die duiden op een vast jachtterritorium. Het is desondanks mogelijk dat de planlocatie sporadisch wordt benut door foeragerende uilen en/of roofvogels. De functionaliteit van het plangebied wordt hierin echter niet aangetast.</p>	<p>Geen wijzigingen</p>

2.2.3 Zienswijze 3 Kelderspad 5 inclusief mondelinge toelichting

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging
------------	-------------------	--

		van het bestemmingsplan
3.1 Afbeelding in toelichting, paragraaf 2.1 bestaande situatie is niet actueel.	De desbetreffende paragraaf wordt vervangen door afbeelding waarop de zes bestaande woningen staan aangegeven.	Wel wijzigingen In de toelichting wordt de afbeelding in paragraaf 2.1 vervangen door een actuele afbeelding.
3.2 massa woning Reclamant geeft aan dat de nieuwe woning een maximale breedte van 14 m heeft. Een dermate brede woning harmonieert niet met het kavelpaspoort en het beeldkwaliteitsplan van het plan Buitenwal. Het historisch aanzicht van de schuren wordt niet behouden. Het dakvlak gaat eruitzien als een 'geluidswal'. Reclamant stelt voor het dakvlak van de woning te splitsen gelijk aan de historische schuren. Reclamant stelt voor het bouwvlak te splitsen en de bouwbreedte te versmallen naar 10 m.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is tevens gekeken naar de bestaande situatie. In de huidige situatie zijn de twee bestaande schuren 16 m breed. Het plan wordt gewijzigd. Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt, naar een breedte van 12 m. Het bouwvlak wordt niet gesplitst. Een schuurwoning kenmerkt zich niet door los van elkaar staande gebouwen maar bestaat uit een geheel. Een aanvraag voor de bouw van de woning wordt getoetst aan de waarden van het beschermd stadsgezicht en het welstandsbeleid.	Wel wijzigingen. • Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt. Aan beide zijden met 1 meter
3.3 hoogte woning Reclamant geeft aan dat de toegestane bouwhoogtes hoger zijn dan de hoogtes van de bestaande schuren.	De huidige gronden waarop de schuren staan hebben een hoogte van ca. 8 m boven NAP. Na ophoging van de gronden tot 9 m NAP is een woning toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 m. Deze hoogte is gelijk aan de goothoogte van de woning op Keldermanspad 1. Dit is 1 m hoger dan de hoogte van de bestaande schuren.	Geen wijzigingen
3.4 afstand perceelsgrens Reclamant geeft aan dat de afstand tot erfgrans 3,8 m is in plaats van toegezegde 5 m.	Het kan zijn dat het uitgangspunt 5 m is geweest. Dit is in ieder geval de minimale afstand tussen woningen onderling. In haar bestemmingsplannen hanteert de gemeente een afstand van minimaal 2,5 m tussen de woning, het hoofdgebouw, en de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwvlak wordt nu met twee meter versmald aan weerszijden. De afstand wordt vergroot naar 4,8 m.	Wel wijzigingen. • Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt. Aan beide zijden 1 m.
3.5 omvang bouwvlak Reclamant stelt dat in een eerder overleg in het huis van de gemeente reclamant is verzekerd dat er niet meer dan op het bouwvlak van de historische schuren gebouwd zou gaan worden en dat parkeren en de berging inpandig zou worden gepositioneerd. Er is in het ontwerpbestemmingsplan een vlak	De ligging van de schuren passen binnen het bestaand bouwvlak met uitzondering van de schuur die nu op de zijdelingse perceelsgrens staat. Hier is een afstand van 3,8 m vrijgehouden van bebouwing. Deze gronden hebben de bestemming 'Groen'. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Grenzend aan het Keldermanspad mag op basis van het	Wel wijzigingen. • Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt. Aan beide zijden 1 m. • De bestemming Tuin naast de woning wijzigt naar Groen

<p>voor parkeren en berging gepland. Ook is er een deel dat de bestemming tuin heeft gekregen. Reclamant vraagt zich af of daar ook andere bouwwerken of overkappingen kunnen komen? Volgens reclamant is dit niet in lijn met de historische schuren en het zicht vanaf de Buitenwal</p>	<p>bestemmingsplan niet gebouwd worden. De gronden liggen buiten het bouwvlak. Er is wel ruimte voor een parkeerplaats. Ditzelfde geldt voor de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' mag wel vergunningsvrij worden gebouwd. Dit is regelgeving van het rijk.</p> <p>Om dit tegen te gaan wordt deel van de bestemming Wonen en de bestemming Tuin gewijzigd naar Groen en krijgen de gronden de aanduiding</p> <p>Het bestemmingsplan geeft alleen de situering van de woning en de maximale maatvoering aan. Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt het ontwerp van de woning zichtbaar. Deze moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De bestemming Wonen buiten het Keldermanspad wordt gewijzigd naar Groen • De bestemming Groen krijgt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'
<p>3.6 verbod kappen markante bomen.</p>	<p>Zie beantwoording vraag 2.4</p>	<p>Geen wijzigingen</p>
<p>3.7 Waarde - Archeologie Reclamant vraagt hoe maximaal 100 m² aan bebouwing in paragraaf 4.5 uitgelegd moet worden.</p>	<p>Op grond van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 mag er maximaal 100 m² gebouwd worden. Dit is om mogelijke archeologische waarden in het gebied te beschermen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat er geen mogelijke archeologische waarden worden veiliggesteld, beschermd of niet worden geschaad.</p> <p>Hiermee is het advies uit het onderzoek naar mogelijk archeologische waarden overgenomen.</p>	<p>Geen wijzigingen</p>

2.2.4. Zienswijze 4 Zuidwal 7

<p>Zienswijze</p>	<p>Antwoord gemeente</p>	<p>Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan</p>
<p>4.1 Niet betrokken bij omgevingsdialoog</p>	<p>Zie antwoord onder 1.1 Omgevingsdialoog</p>	<p>Wel wijzigingen</p>
<p>4.2 massa woning Reclamant geeft aan dat de terug te bouwen woning in vergelijking met de bestaande schuren te groot is én te dicht bij het Keldermanspad staat.</p>	<p>De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 280 m². Dit is ongeveer 100 m² meer dan de bestaande oppervlakte aan schuren. Daarentegen heeft de woning een smaller profiel dan de twee bestaande schuren. De afstand van de woning tot de woningen aan de Zuidwal is gelijk aan de afstand van de schuur. De woning is gesitueerd met de achterzijde naar de woningen aan de Zuidwal. De afstand van de woning tot de percelen aan de Zuidwal bedraagt ongeveer 24 m. Dit wordt gezien als een ruimtelijk aanvaardbare afstand.</p>	<p>Wel wijzigingen</p>

4.3 Aantasting historische waarde Keldermanspad	De woning wordt met de kap dwars op het Keldermanspad gerealiseerd en heeft een smaller profiel dan de twee schuren, waardoor het zicht vanuit het achterliggende gebied op de historische binnenstad en monumentale stadsmuur verbeterd	Geen wijzigingen
4.4 Reclamant geeft aan dat de waarde van zijn woning verminderd.	Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het verhalen van een eventuele tegemoetkoming in de planschade. Op de website van de gemeente Rhenen staat 'Aanvraagformulier tegemoetkoming in de schade'. Tegemoetkoming planschade moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden aangevraagd.	Geen wijzigingen

2.2.5. Zienswijze 5 Zuidwal 13

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan
5.1 Reclamant geeft aan niet betrokken te zijn geweest bij omgevingsdialoog.	Zie antwoord onder 1.1.	Wel wijzigingen
5.2 Afmetingen woning Reclamant geeft aan dat de omvang van de woning te groot is en de bouwhoogte te hoog.	Zie antwoord onder en 3.3	Geen wijzigingen
5.3 Reclamant geeft aan dat de waarde van zijn woning verminderd	Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het verhalen van een eventuele tegemoetkoming in de planschade. Op de website van de gemeente Rhenen staat 'Aanvraagformulier tegemoetkoming in de schade'. Tegemoetkoming planschade moet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden aangevraagd.	Geen wijzigingen
5.4 Waardevolle bomen	Zie antwoord onder 2.4	Geen wijzigingen
5.5 Het opofferen van deel van het Keldermanspad voor een autoweg.	Een deel van het bestemmingsplan heeft de bestemming 'Verkeer' Dit sluit aan bij de bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan Buitenwal 2016. Het dient als ontsluiting voor de nieuw te bouwen woning. Het heeft geen doorgaande functie.	Geen wijzigingen

2.2.6 Zienswijze 6 Keldermanspad 1

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan
6.1 Niet betrokken bij omgevingsdialoog	Zie antwoord onder 1.1 Omgevingsdialoog	Wel wijzigingen
6.2 Verlies uitzicht	Zie ook antwoord onder 1.3 en 2.3	Wel wijzigingen.

<p>Reclamant geeft aan dat hun uitzicht verdwijnt wanneer er een berging wordt gebouwd aan de zijde tegen het Keldermanspad.</p>	<p>De woonbestemming buiten het bouwvlak aan het Keldermanspad wordt gewijzigd naar Groen. Op dat deel is geen bebouwing toegestaan. Daarnaast wordt het bouwvlak smaller waardoor de afstand tot de woning 1 meter groter wordt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt. Aan beide zijden met 1 meter • De bestemming Tuin naast de woning wijzigt naar Groen • De bestemming Wonen buiten het bouwvlak wijzigt naar Groen • De bestemming Groen krijgt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
<p>6.3 Verlies uitzicht Reclamant geeft aan dat door het ophogen van de grond met 1 m, hun uitzicht verdwijnt.</p>	<p>Zie ook antwoord onder 1.3 en 2.3 De huidige gronden waarop de schuren staan hebben een hoogte van ca. 8 m boven NAP. Na ophoging van de gronden tot 9 m NAP is een woning toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 m. Deze hoogte is gelijk aan de goothoogte van de woning op Keldermanspad 1. Verwacht wordt dat het water maximaal 1,60 meter boven het maaiveld zou kunnen reiken. Om deze reden wordt de woning in het plangebied overstromingsrobuust gerealiseerd. Hiervoor is de ophoging nodig. Ditzelfde is gedaan voor de woningen aan het Keldermanspad 1 t.m 11. De woning ligt nagenoeg op de dezelfde locatie als de bestaande schuren.</p>	<p>Wel wijzigingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt. Aan beide zijden met 1 meter • De bestemming Tuin naast de woning wijzigt naar Groen • De bestemming Wonen buiten het bouwvlak wijzigt naar Groen • De bestemming Groen krijgt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
<p>6.4 Bouwhoogte schuren Reclamant geeft aan dat de huidige schuren lager lijken dan 6 m.</p>	<p>De huidige gronden waarop de schuren staan hebben een hoogte van ca. 8 m boven NAP. Na ophoging van de gronden tot 9 m NAP is een woning toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 m. Deze hoogte is gelijk aan de goothoogte van de woning op Keldermanspad 1. Dit is 1 m hoger dan de hoogte van de bestaande schuren.</p>	<p>Geen wijzigingen</p>
<p>6.5 Reclamant vraagt het bouwvlak te splitsen zodat de woning meer aansluit bij wat er nu staat en er niet een massief dakvlak ontstaat.</p>	<p>Bij het opstellen van het bestemmingsplan is tevens gekeken naar de bestaande situatie. In de huidige situatie zijn de twee bestaande schuren 16 m breed. In het nieuwe plan is de woning maximaal 12 m breed. Dit is een verbetering voor wat betreft het aanzicht op de achterliggende stadsmuur.</p>	<p>Wel wijzigingen, zie 1.3</p>

	Door het verplicht ophogen van de gronden tot 9 m NAP wordt de mogelijke inhoud van de woning minder. Daarnaast is er buiten het bouwvlak geen ruimte voor bijbehorende bouwwerken. Een aanvraag voor de bouw van de woning, omgevingsvergunning, wordt getoetst aan waarden van het beschermd stadsgezicht en het welstandsbeleid.	
6.6 Reclamant vraagt de oude schuren met de oude functie te herstellen en het perceel wordt ingericht als schapenweide.	De schuren hebben geen functie meer en zijn vervallen. Door het omzetten van de bestemming naar Wonen is de gemeente van mening dat het beeld beter. Daarnaast worden de gronden langs de dijk omgezet van Tuin naar Groen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' waardoor het zicht op de monumentale stadsmuur beter gewaarborgd blijft. Op de bestemming Groen mag niet worden gebouwd.	Wel wijzigingen Zie 1.3

2.2.7 Zienswijze 7 Keldermanspad 11

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan
7.1 Reclamant geeft aan geen extra verkeersbewegingen aan het Keldermanspad te willen. Op basis van het bestemmingsplan Buitenwal is het straatje uitsluitend bedoeld voor 6 woningen. Het moet een rustig straatje blijven.	Het toevoegen van één extra woning leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen. Het Keldermanspad blijft uitsluitend een toegangsweg. De aard van de weg wijzigt niet, doorgaand autoverkeer is niet mogelijk.	Geen wijzigingen
7.2 Reclamant maakt zich zorgen in de toekomst nog meer huizen langs het Keldermanspad worden gebouwd.	De nieuwe woning vervangt de bestaande vervallen schuren. Er zijn geen andere plannen voor woningbouw binnen het plangebied.	Geen wijzigingen
7.3 Reclamant wil graag zekerheid dat het gedeelte langs de dijk de bestemming Tuin houdt.	Het gedeelte langs de dijk heeft de bestemming Groen gekregen. Binnen de bestemming groen mag niet worden gebouwd.	Geen wijzigingen

2.2.8 Zienswijze 8, Zuidwal 9

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan
8.1 Omgevingsdialoog	Zie antwoord onder 1.1.	Wel wijzigingen
8.2 Massa woning Reclamant geeft aan dat de maatvoering nieuwe woning te hoog en te groot bouwoppervlakte	De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 240 m ² . Dit is ongeveer 60 m ² meer dan de bestaande oppervlakte aan schuren. Daarentegen heeft de woning een smaller profiel dan de twee bestaande schuren.	Wel wijzigingen Zie 1.3

8.3 Reclamant geeft aan dat de huidige bestemming Tuin gewijzigd moet worden. Op die bestemming is geen woning toegestaan.	Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming Tuin naar Wonen en Groen. Dit maakt de bouw van de woning mogelijk. Dat is het doel van het bestemmingsplan.	Geen wijzigingen
--	--	------------------

2.2.9 Zienswijze 09 Keldermanspad 9

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan
9.1 Omgevingsdialog	Zie antwoord onder 1.1.	Wel wijzigingen
9.2 Reclamant is tegen het kappen van bomen	Zie antwoord onder 2.4	Geen wijzigingen
9.3 Reclamant geeft aan geen vertrouwen te hebben dat de woning bijdraagt aan het verbeteren van de wijk.	Het toevoegen van één woning naast de bestaande wijk zal geen significante invloed hebben op de wijk. De overige opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Is niet relevant voor het onderhavige bestemmingsplan.	Geen wijzigingen
9.4 Reclamant geeft aan dat het bouwvlak te groot is.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is tevens gekeken naar de bestaande situatie. In de huidige situatie zijn de twee bestaande schuren 16 m breed. In het nieuwe plan is de woning maximaal 14 m breed. Dit is een verbetering voor wat betreft het aanzicht op de achterliggende stadsmuur. Er is gekozen voor het verbreden van het bouwvlak om tegemoet te komen aan het feit dat de woning beduidend minder inhoud heeft door de lager maximale bouwhoogte. Door het verplicht ophogen van de gronden tot 9 m NAP wordt de mogelijke inhoud van de woning minder.	Geen wijzigingen
9.5 Reclamant geeft aan dat er structurele toename van het verkeer ontstaat.	Het toevoegen van één extra woning leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen. Het Keldermanspad blijft uitsluitend een toegangsweg. De aard van de weg wijzigt niet, doorgaand autoverkeer is niet mogelijk.	Geen wijzigingen
9.6 Reclamant geeft aan dat de weg niet geschikt is voor zwaar bouwverkeer.	Eventuele schade door bouwverkeer wordt hersteld.	Geen wijzigingen
9.7 Reclamant geeft aan dat er een negatief effect op de biodiversiteit is en dat er uilen aanwezig zijn.	Zie antwoord onder 2.5.	Geen wijzigingen
9.8 Reclamant geeft aan dat er negatief effect op stikstof is.	Voor het bestemmingsplan is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bij de toelichting bijgevoegd. Conclusie is dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied geen toename is van stikstofdepositie.	Geen wijzigingen

9.9 Reclamant wil zekerheid dat de strook gras tussen de dijk en de erven Keldermanspad 1 t.m. 11 een strook gras blijft.	De gronden langs de dijk hebben de bestemming Groen gekregen. Binnen de bestemming groen mag niet worden gebouwd.	Geen wijzigingen
9.10 Verlies uitzicht Reclamant geeft aan uitzicht te verliezen	Zie antwoord 1.3 De ligging van de woning komt nagenoeg op dezelfde locatie van de huidige schuren. Doordat twee vrijstaande schuren vervangen worden door één woning, verdwijnt voor de naastgelegen woning aan het Keldermanspad nummer 5 een gedeelte van haar uitzicht. Er is geen verlies van uitzicht voor de woningen aan het Keldermanspad 7, 9 en 11.	Wel wijzigingen. <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt. Aan beide zijden met 1 meter • De bestemming Tuin naast de woning wijzigt naar Groen • De bestemming Wonen buiten het bouwvlak wijzigt naar Groen • De bestemming Groen krijgt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
9.10 Reclamant ziet niet wat het belang van de gemeente is.	De gemeente is van mening dat het met het opruimen van de vervallen schuren een nettere, toekomst bestendige situatie ontstaat. Daarnaast wordt door het omzetten van de bestemming Tuin naar Groen met de aanduiding 'Cultuurhistorische waarden' geborgd dat er langs de dijk geen nieuwe bebouwing komt.	Geen wijzigingen

2.2.10 +Zienswijze 10 Zuidwal 17

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan
10.1 Reclamant geeft aan niet betrokken te zijn bij de omgevingsdialog.	Zie antwoord onder 1.1	Wel wijzigingen
10.2 Reclamant maakt bezwaar tegen de afmetingen van de nieuw te bouwen woning	Zie antwoord onder 3.2 en 3.3	Geen wijzigingen
10.3 Verlies uitzicht Reclamant geeft aan dat het uitzicht vanaf zijn woning, tuin verdwijnt.	Zie antwoord onder 1.3 en 2.3	Wel wijzigingen. <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwvlak wordt twee meter smaller gemaakt. Aan beide zijden met 1 meter • De bestemming Tuin naast de woning wijzigt naar Groen • De bestemming Wonen buiten het bouwvlak wijzigt naar Groen

		<ul style="list-style-type: none"> De bestemming Groen krijgt de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
10.4 Reclamant geeft aan dat zijn privacy ontnomen wordt.	De woning die wordt toegevoegd staat niet dichterbij dan de bestaande woningen. Er is daarom geen sprake van een toename van verlies aan privacy. De nieuw te bouwen woning is daarnaast lager gelegen en staat op voldoende afstand.	Geen wijzigingen

2.2.11 Zienswijze 11 Rijnstraat 45

Zienswijze	Antwoord gemeente	Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot wijziging van het bestemmingsplan
11.1 Bouwverkeer Reclamant geeft aan zich zorgen te maken over mogelijk schade en overlast door bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden.	Er kan tijdelijke overlast ontstaan door het bouwverkeer en de werkzaamheden. Daar is helaas niets aan te doen. Getracht wordt zoveel mogelijk overlast te voorkomen. Eventuele schade wordt hersteld.	Geen wijzigingen
11.2 Parkeerdruk Reclamant maakt zich zorgen over de toenemende parkeerdruk.	Parkeerdruk neemt niet onevenredig toe, er is sprake van toevoeging van 1 woning. Er is uitsluitend sprake van bestemmingsverkeer. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.	Geen wijzigingen

3. Overzicht wijzigingen

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van beantwoording zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Alleen in de toelichting wordt de afbeelding in paragraaf 2.1 vervangen door een afbeelding met een actuele luchtfoto.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de verbeelding van het bestemmingsplan.

Er zijn ambtshalve wijzigingen in artikel 3 'Groen' van de regels. Toegevoegd is:

- dat parkeren en een in-en uitrit uitsluitend zijn toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'inrit';
- medegebruik als tuin en terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en het
- beweiden van gronden.

Artikel 13 'Milieuzone - boringsvrije zone' wordt verwijderd. Niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

In de toelichting wordt het volgende aangepast:

- Er wordt een afbeelding toegevoegd met de huidige maaiveldhoogtes van de omgeving.

- Paragraaf met maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt uitgebreid met procedure na het ontwerp.
- De "Nota van zienswijzen en nota van wijzigingen bestemmingsplan Rhenen Kelderspad" wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- De massastudie wordt als bijlage toegevoegd en verwerkt bij paragraaf over de toekomstige situatie.
- Paragraaf provinciaal beleid wordt Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (2021) toegevoegd
- paragraaf gemeentelijk beleid wordt aangevuld met actualisatie Woonvisie Rhenen 2021 in