bestemmingsplan

Velp-Midden, locatie Parkstraat 3-5

Gemeente Rheden

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0275.BPVN22-VA01*
Datum:	*2021-10-19*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. J. van Nuland | dhr. S. Koop*
Kenmerk Buro SRO:	*SR200053*
Opdrachtgever:	*Florin Velp B.V.*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 7

hoofdstuk 2 Planbeschrijving 8

2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 10

hoofdstuk 3 Beleidskader 13

3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 16
3.4 Gemeentelijk beleid 17

hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 19

4.1 Milieueffectrapportage 19
4.2 Bodem 20
4.3 Luchtkwaliteit 21
4.4 Geluid 22
4.5 Bezonning 23
4.6 Ecologie 24
4.7 Bedrijven en milieuzonering 26
4.8 Water 28
4.9 Externe veiligheid 30
4.10 Archeologie 32
4.11 Cultuurhistorie 33
4.12 Verkeer en parkeren 34

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 37

5.1 Algemeen 37
5.2 Verbeelding 37
5.3 Planregels 37
5.4 Wijze van bestemmen 38

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 39
hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40

7.1 Algemeen 40
7.2 Participatie 40
7.3 Vooroverleg 40
7.4 Zienswijzen 41

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande kerkgebouw, zalencentrum en dienstwoning aan de Parkstraat 3 te Velp te slopen om daarvoor in de plaats een appartementencomplex bestaande uit 8 appartementen te realiseren. Tevens wordt het terrein heringericht ten behoeve van een tuin, tuinkamer en overdekte parkeervoorziening. Op 11 december 2019 heeft de gemeente Rheden aangegeven in te kunnen stemmen met het initiatief. Tevens is vanuit de gemeente Rheden gevraagd om de bedrijfsbestemming aan de Parkstraat 5 te wijzigen naar een woonbestemming.

Ter plaatse van de Parkstraat 3 geldt het 'Bestemmingsplan Velp-Midden, plancontour', vastgesteld op 3 september 2009. De gronden beschikken over de bestemming 'Voorzieningen'. Binnen het plangebied gelden verschillende bouwhoogten, variërend van 4 tot 15 m, terwijl het kerkgebouw nu 19 m hoog is en de kerktoren 26 m hoog. Binnen het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk het appartementencomplex te realiseren. Met de beoogde bestemmingsplanwijziging wordt de bouwhoogte met ca. 5 m verminderd.

Voor de gronden van de Parkstraat 5 geldt het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Noord', vastgesteld op 21 februari 2017. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf', die gewijzigd dient te worden naar de bestemming 'Wonen'.

De ontwikkeling van het appartementencomplex en de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Velp-Midden, plancontour' en 'Velp 2016, Woongebieden-Noord'. Om het beoogde initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan ex art. 3.1 Wro opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Parkstraat 3 en 5 in het middengebied van Velp. Het plangebied valt onder de kadastrale gemeente Velp Gelderland, sectie F, percelen 1917 en 1918. Het perceel (nr. 1917) Parkstraat 5 heeft een oppervlakte van 734 m². Het perceel (nr. 1918) Parkstraat 3 met de voormalige kerk, met zalencentrum en dienstwoning heeft een oppervlakte van 2.280 m².
Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: Google Maps)

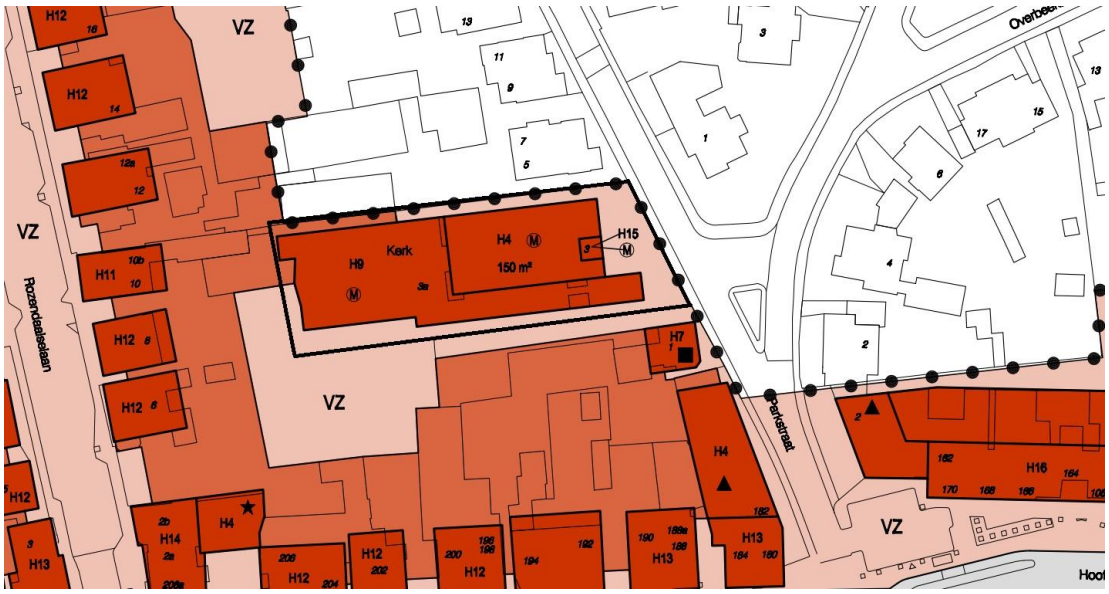


Globale begrenzing plangebied, rood omkaderd (born: Google Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van de vigerende bestemmingsplannen 'Velp-Midden, plancontour' (vastgesteld op 16 december 2008), 'Velp 2016, Woongebieden-Noord' (vastgesteld op 21 februari 2017) en 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013' (vastgesteld op 15 april 2014).

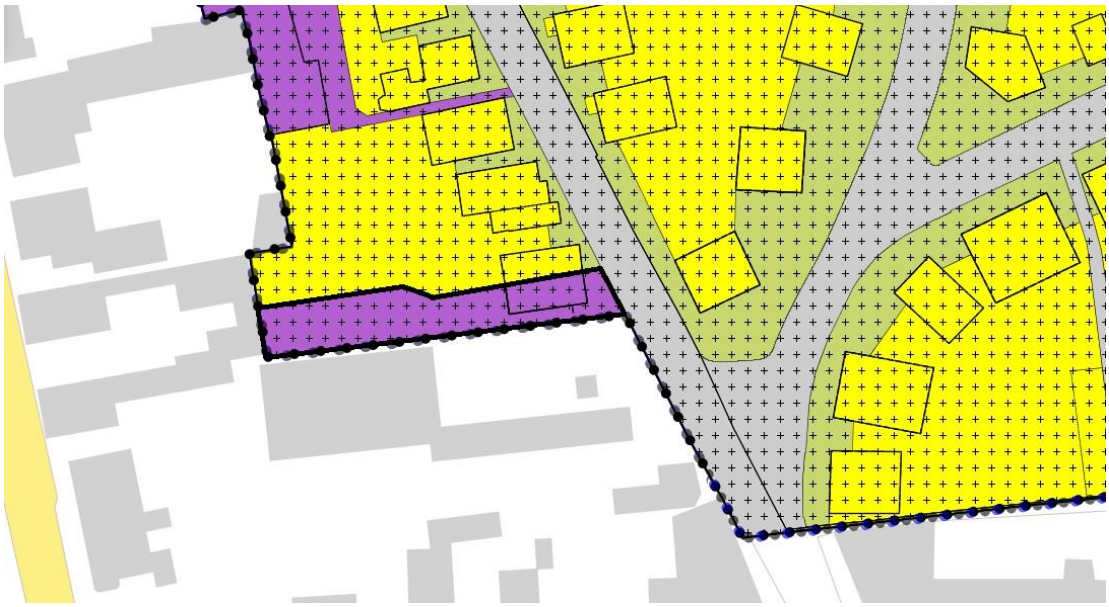
Parkstraat 3
Voor Parkstraat 3 geldt het bestemmingsplan 'Velp-Midden, plancontour', vastgesteld op 16 december 2008. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Voorzieningen'. Binnen de met 'Voorzieningen' bestemde gronden zijn winkels, dienstverlenende bedrijven, daghoreca en maatschappelijke instellingen toegestaan, met de daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen. Op de navolgende plankaart zijn de verschillende bouwhoogtes van 4, 9 en 15 m toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Velp-Midden, plancontour', Parkstraat 3 zwart omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Parkstraat 5
Het deel van het plangebied aan de Parkstraat 5 valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Noord', vastgesteld op 21 februari 2017. Hier geldt de bestemming 'Bedrijf' waar bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 zijn toegestaan. Het perceel is voorzien van een bouwvlak waar een bedrijfswoning is gesitueerd. Verder beschikken de gronden over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bouwwerkzaamheden groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek nodig.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van Parkstraat 5.



Uitsnede bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Noord', Parkstraat 5 zwart omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast geldt voor Parkstraat 3 het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013', vastgesteld op 15 april 2014. De gronden beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ook hier geldt bij bouwwerkzaamheden groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek nodig. Het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden Noord' is later vastgesteld, waardoor voor het gedeelte Parkstraat 5 het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013' niet meer van toepassing is.

De ontwikkeling en de bestemmingswijziging past niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied daarom moeten worden herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de percelen van Parkstraat 3 en 5 te Velp. De Parkstraat is een rustige straat met éénrichtingsverkeer. In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen, bedrijven, maatschappelijke functies en voorzieningen te vinden. Het plangebied is gelegen in het middengebied van het dorp Velp, aan de noordkant van de spoorlijn Arnhem-Zutphen die door het dorp loopt. Velp is een dorp die grenst aan Arnhem.

Parkstraat 3
De bestaande bebouwing aan de Parkstraat 3 bestaat uit een kerkgebouw, dienstwoning alsmede zalencentrum Parkstaete. De bebouwing betreft de voormalige protestantse Phoenixkerk. De kerktoren staat los van de kerk en is gesitueerd aan de zijde van de parkstraat. Het voormalige kerkgebouw zelf is meer achter op het perceel gesitueerd. Het plangebied is grotendeels (bijna volledig) verhard en er is dan ook weinig groen aanwezig.

De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van het plangebied (Parkstraat 3) in de bestaande situatie.



Plangebied Parkstraat 3 (bron: Google Maps)



Luchtfoto's van het plangebied (bron: Google maps)

Parkstraat 5

Het perceel aan de parkstraat beschikt over een bedrijfsbestemming. In de huidige situatie is er geen bedrijf meer gevestigd. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. De bedrijfswoning die wordt bewoond bevindt zich aan de Parkstraat. Het betreft een twee-onder-één-kap woning waarbij de aangrenzende woning een burgerwoning is. Achter op het perceel is bedrijfsbebouwing aanwezig die via een inrit langs de bedrijfswoning te bereiken is.

De navolgende afbeelding toont een impressie van het plangebied (Parkstraat 5) in de bestaande situatie.



Plangebied Parkstraat 5 (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Parkstraat 3
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de voormalige protestantse Phoenixkerk aan de Parkstraat 3 gesloopt en wordt het terrein herontwikkeld. Op de planlocatie wordt een appartementencomplex bestaande uit 8 appartementen gerealiseerd. Het gebouw voegt zich in het straatbeeld door middel van haar geleding en de knip in structuur tussen de villa aan de straat en de achterbouw aan de tuin. Met de ontwikkeling worden diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen die nog verder moeten worden uitgewerkt.

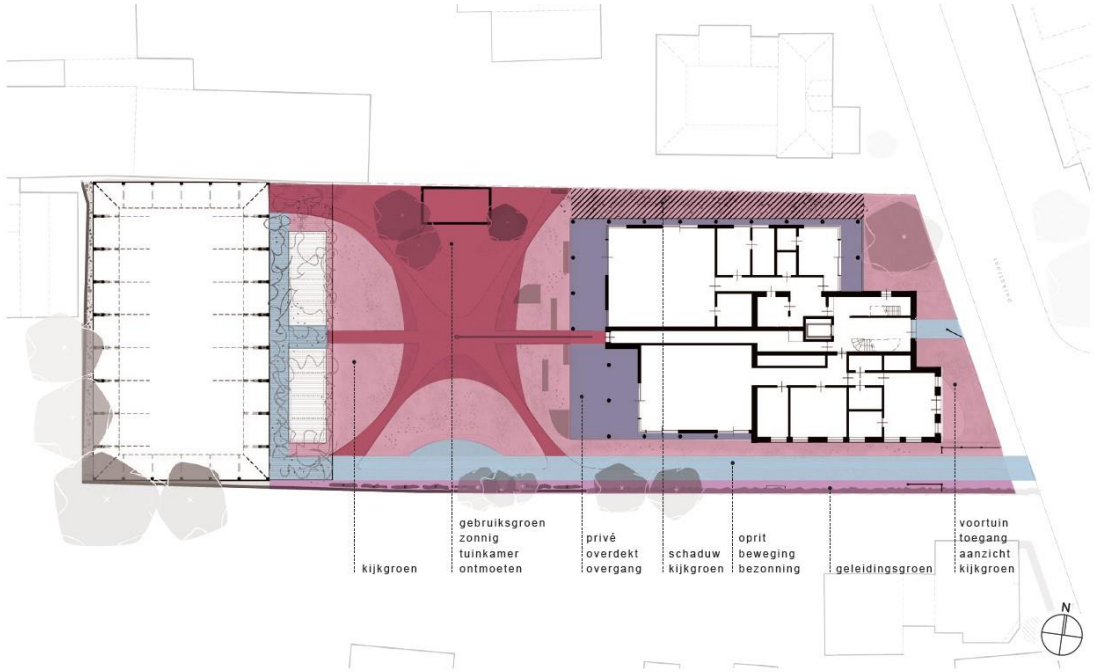
De navolgende afbeelding toont een impressie van de beoogde situatie.



Impressie beoogde situatie (bron: Kraft Architecten)

Aan de achterzijde van het appartementencomplex wordt een rijke en weelderige tuin aangelegd, waarbij veel aandacht wordt besteed aan het gemeenschappelijk gebruik door de bewoners. Tevens wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De navolgende afbeelding toont een mogelijke indeling van de tuin.



Mogelijke indeling tuin (bron: Le Far West Tuinarchitecten)

Op het achterste gedeelte van het plangebied wordt een overdekte parkeervoorziening gerealiseerd met in totaal 16 parkeerplaatsen. De parkeervoorziening is vanaf de Parkstraat via een inrit aan de zuidzijde langs het appartementencomplex te bereiken.

De navolgende afbeelding tonen een impressie van de overdekte parkeervoorziening.



Impressie overdekte parkeervoorziening, buiten (bron: Kraft Architecten)



Impressie overdekte parkeerterrein, binnen (bron: Kraft Architecten)

Parkstraat 5

Op het perceel van Parkstraat 5 vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats. Hier wordt enkel de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming.

hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit en het realiseren van woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 en 1 juli 2014 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
Gezien de aard en omvang van onderhavig plan zijn er geen raakvlakken met het Barro. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Onder bestaand stedelijk gebied wordt conform artikel 1.1.1 eerste lid onder h van het Bro verstaan: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het plangebied ligt in het middengebied van Velp waar woningen, bedrijven, maatschappelijke functies en voorzieningen te vinden zijn. Het plangebied kan dan ook aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het onderhavige geval worden 8 woningen toegevoegd in een sterke stedelijke omgeving. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft het plan niet nader getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Nederland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.

5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Planspecifiek
Uit de omgevingsvisie van Gelderland is voornamelijk de ambitie voor de woon- en leefomgeving van toepassing. Er wordt vanuit de provincie gestreefd naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat kan anticiperen op ontwikkelingen. Hierbij gelden de volgende ambities:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Het appartementencomplex wordt gasloos uitgevoerd en voorzien van een goede isolatie, PV-cellen op het dak en warmtepompen. Het gebouw sluit qua uitstraling en massa goed aan op de uitstraling van de bebouwing in de omgeving. Appartementen zijn passend in de omgeving en zorgen voor meer diversiteit aan woningtypen.

Daarnaast wordt er met het plan een groot deel van de verharding verwijderd. Hierdoor kan het (hemel)water beter infiltreren in de bodem en wordt er een bijdrage geleverd aan de klimaatadaptatie in het gebied. De tuin wordt ingericht met kijkgroen, gebruiksgroen en geleidingsgroen , waarmee de tuin een bijdrage levert aan het groen en de biodiversiteit.

Het initiatief is dan ook passend binnen de ambities van de provincie wat betreft woon- en leefomgeving, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Er kan dan ook geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek
Bij de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland horen verschillende kaarten waarop de voor de beoogde ontwikkeling relevante bepalingen staan aangegeven. Bij het plangebied horen de volgende bepalingen:

- Artikel 2.24 (eenmalige uitbreiding glastuinbouw)
- Artikel 2.25 (tijdelijk verbod nieuwvesting glastuinbouw)
- Artikel 2.26 (tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw)

- Artikel 2.27 (tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw)
- Artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied)
- Artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden)

Bovenstaande bepalingen zijn verder niet van toepassing voor de beoogde ontwikkeling. Voor het planologisch mogelijk maken van nieuwe woningen zijn in afdeling 2.1 van de omgevingsverordening regels opgenomen. Woningen mogen enkel ontwikkeld worden als de ontwikkeling past binnen de door de Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In toelichting paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de regionale woonagenda. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.

Vanuit de Omgevingsverordening komen verder geen voor het plangebied relevante thema's naar voren. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

Met de subregionale woonagenda worden de woningbouwplannen uit de regio op elkaar afgestemd en zijn de bijbehorende ambities vastgelegd. De regio werkt samen aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen voor nu en straks, in leefbare wijken en dorpen.

In de woonagenda geven de samenwerkende gemeenten van de subregio Arnhem de volgende uitgangspunten:

1. 'Betaalbaar en Beschikbaar'
2. 'Op en top duurzaam'
3. 'Verschil maken'

Bij nieuwbouw ligt de focus op kwaliteit. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen is daarbij het motto. Daarbij is versnellen nodig om het huidige woningtekort aan te vullen en in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt.

Planspecifiek
In de periode 2017-2027 wordt er in de gemeenten van de subregio Arnhem gestreefd naar het toevoegen van ca. 13.500 woningen. Met de realisatie van 8 appartementen in het dure segment wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan nieuwe woningen in deze periode. Appartementen in het dure segment passen in de omgeving van het plangebied, mede door de ligging nabij het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Villawijk Oeverbeek'.

De woningen worden gasloos uitgevoerd en voorzien van een goede isolatie, PV-cellen en warmtepompen. Met de ontwikkeling wordt de woningvoorraad verder verduurzaamd en wordt bijgedragen aan een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Velp 2017

De structuurvisie Velp 2017 maakt deel uit van een serie van structuurvisies de de gemeente Rheden heeft opgesteld voor de dorpen en het buiten gebied van de gemeente in het project 'mijn dorp van morgen'. Velp wordt door de gemeente Rheden gezien als een eigen kracht in de gemeente en in de regio. Deze eigen kracht komt voort uit de omvang van Velp en een aantal uitgesproken kenmerken en kwaliteiten. De structuurvisie Velp kent vier speerpunten.

- Sterkere ontwikkeling van Velp als een sociaal/economische eenheid, met de bandbreedte van een stad en de woonkwaliteit van een groen dorp.
- Een groen kennisdorp.
- Velp als een van de belangrijke poorten naar de Veluwe.
- Een duurzaam centrum met regionale aantrekkingskracht.

In de visie worden deze speerpunten uitgewerkt door middel van verschillende thema's in beleid en wordt de rol van de gemeente in de uitvoering van het beleid verwoord.

Planspecifiek
In Velp is er een behoefte aan nieuwe woningen. Door de schaarse nieuwbouwmogelijkheden moet er strategisch ingezet worden op nieuwe locaties. Om voldoende woningen te realiseren is herontwikkeling van bestaande locaties nodig.

Met de sloop van de voormalige protestantse Phoenixkerk wordt ruimte gecreëerd voor nieuwbouw in stedelijk gebied. Er worden 8 ruime appartementen in het dure segment gerealiseerd. Met de ontwikkeling van appartementen in het dure segment wordt de verhuisketen binnen de gemeente verbeterd. Het parkeren wordt opgelost met een gebouwde parkeervoorziening achter het appartementencomplex.

Gesteld kan worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de structuurvisie Velp.

3.4.2 Woonvisie 2020-2026 Samen wonen in Rheden

In september 2020 is de 'Woonvisie 2020-2026, Samen wonen in Rheden' vastgesteld door de raad van de gemeente Rheden. De woonvisie laat een toekomstbeeld zien hoe de inwoners kunnen wonen en leven in de gemeente Rheden. Daarnaast wordt in de woonvisie aangegeven hoe de gemeente dit wil bereiken. De focus ligt op drie speerpunten:

- Leefbare wijk voor alle inwoners;
- Bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig;
- Toevoegen van de juiste kwaliteit woningen.

In principe geeft de woonvisie de ambities aan voor een periode van 6 jaar. Echter is het van belang om jaarlijks een actueel inzicht te geven in de woningbehoefte en de gerealiseerde woningen. Met een woningmarktmonoitor worden de verhuisbewegingen verhuisbewegingen en woningbouwplannen in kaart gebracht. Daarnaast speelt de betaalbaarheid en verduurzaming van woningen een grote rol.

Planspecifiek
Door middel van de regionale woningmarktanalyse wordt een actueel beeld gegeven van de woningmarkt. Voor de gemeente Rheden geldt dat er onder andere een behoefte is aan meer woningen in het dure segment. Rheden heeft relatief weinig appartementen. Echter is er wel een groeiende behoefte aan appartementen. Binnen de gemeente moet de doorstroming op de woningmarkt bevorderd worden. Daarnaast dient de leefbaarheid in de wijken vergroot te worden.

De ontwikkeling van de 8 woningen levert een bijdrage aan de behoefte aan nieuwe appartementen binnen de gemeente. Het ontwikkelen van een appartementencomplex zorgt voor een grotere diversiteit aan woningen in de omgeving van het plangebied, waar voornamelijk vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen aanwezig zijn. Het aspect duurzaamheid wordt met de ontwikkeling niet uit het oog verloren.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan de gestelde ambities uit de Woonvisie 2020-2026 Samen wonen in Rheden.

hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer

woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers slechts 8 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In de 'Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Velp-Midden, locatie Parkstraat 3-5. (8 april 2021, Buro SRO, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1) wordt hier nader op ingegaan. Er is onderzocht of er belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten zijn. Er is geconcludeerd dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een mer-plicht.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek
Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming voor de Parkstraat 3 gewijzigd van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Hiermee vindt er een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik plaats. Daarnaast vindt er ter plaatse van de Parkstraat 5 een bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming plaats. Ondanks dat er hier sprake is van een wijziging naar een strenger bodemgebruik is het niet noodzakelijk om voor het perceel aan de Parkstraat 5 een bodemonderzoek uit te voeren. De locatie wordt niet verdacht van (sterke) bodemverontreiniging. Tevens wordt er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

In 2005 heeft er voor de planlocatie aan de Parkstraat 3 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (14 januari 2005, De Klinker Milieu adviesbureau, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Er zijn met dit onderzoek in de bovengrond en ondergrond geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof. Het matig puin- en koolhoudende bovengrondmonster is licht verontreinigd met koper, lood, nikkel, zink en PAK. Het grondwatermonster is licht verontreinigd met zink. Op basis van de resultaten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Ten tijde van het veldonderzoek is voor zover zichtbaar geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen. Op de achterzijde van het terrein, direct achter de bebouwing (boring 6 en 7), zijn op het met puin verharde maaiveld meerdere stuken 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen. Uit de analyseresultaten van het laboratorium kan geconcludeerd worden dat het materiaal asbesthoudend is.

Het bodemonderzoek uit 2005 is inmiddels 16 jaar oud, waardoor deze niet actueel is. Volgens Bro mogen onderzoeken maximaal 2 jaar oud zijn. Doordat het plangebied in de huidige situatie volledig verhard is zal na de sloop van de bebouwing en in het kader van de omgevingsvergunning een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Met het verkennend bodemonderzoek wordt een verkennend asbest in bodemonderzoek aanbevolen. Om dit reden is er voor de planlocatie een verkennend asbest in bodemonderzoek uitgevoerd (2 juli 2019, PJ Milieu B.V., zie bijlagen bij toelichting bijlage 3).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘verdachte locatie’ geen stand houdt. Er is geen asbest aangetroffen en/of aangetoond. Nader asbest in grond- of puinonderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaalaantal

mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
Met de voorgenomen herontwikkeling worden 8 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van Atlas Leefomgeving (Rijksoverheid) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van het plangebied bedragen respectievelijk 17 µg/m³ PM_{10}, 10µg/m³ $PM_{2,5}$ en 18 µg/m³ NO_2. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    1. verzorgingstehuizen;
    2. psychiatrische inrichtingen;
    3. medische centra;
    4. poliklinieken;
    5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai,

wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en actieplannen.

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormt voor de planontwikkeling.

Wegverkeerlawaai
De Parkstraat is een relatief rustige 30 km/uur weg met éénrichtingsverkeer. Daarnaast is het plangebied gelegen in een woongebied en zijn er aan weerszijde van de Parkstraat woningen langs de weg gesitueerd. Uit de geluidcontouren op de geluidkaart van de gemeente Rheden blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de Hoofdstraat ten zuiden van het plangebied geldt een geluidszone. Het plangebied ligt binnen deze geluidszone. Echter blijkt uit de geluidkaart dat ruim wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai wordt dan ook niet nodig geacht. Er kan gesteld worden dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaai
De planlocatie ligt niet binnen de onderzoekszone van een spoorlijn. Geluidshinder vanwege spoorweglawaai hoeft derhalve niet onderzocht te worden.

Industrielawaai
Er is geen geluidgezoneerd industrie- of bedrijventerrein in de omgeving van het plangebied. Nader onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

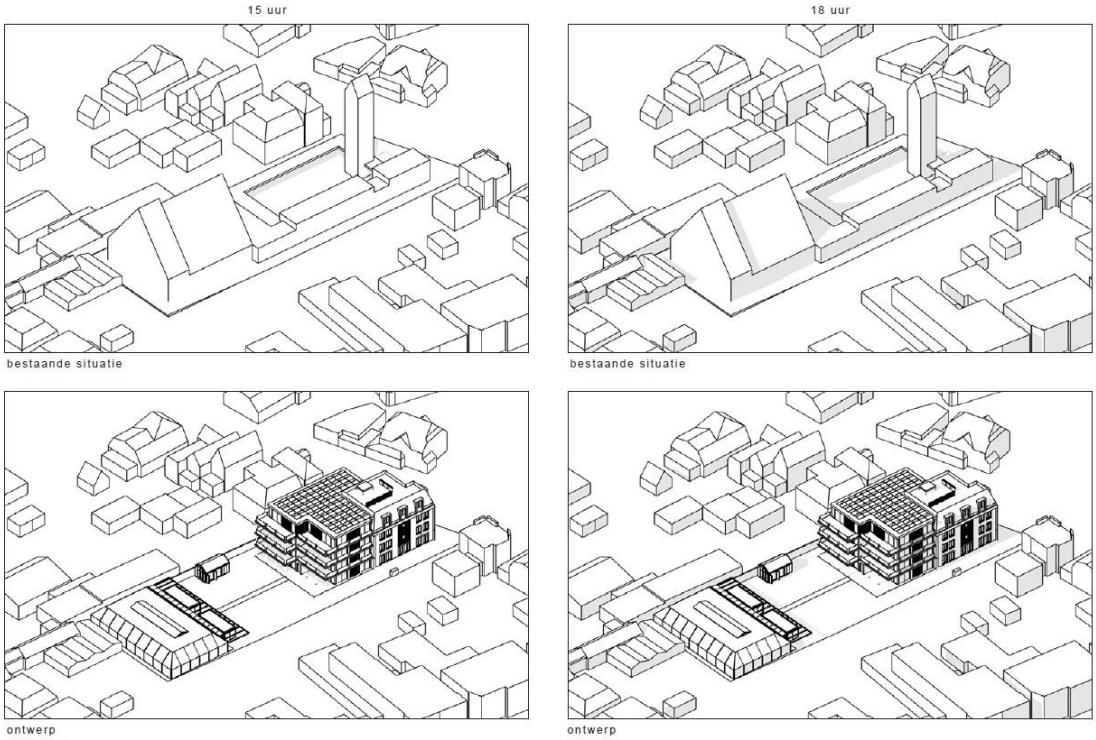
4.5 Bezonning

Voor bezonningstudies gelden geen wettelijk vastgestelde normen. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij wijziging van een planologische situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, gemotiveerd te worden of de wijziging ruimtelijk acceptabel is. Afhankelijk van de opgave kan het wenselijk zijn om een bezonningstudie op te stellen.

In een bezonningsstudie wordt bekeken wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op de omliggende bebouwing. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningstudie bestaat geen directe wettelijke basis. Door TNO zijn minimum- en streefnormen voor bezonning voorgesteld, afgeleid van de Engelse wetgeving.

Planspecifiek
Om te bepalen of het beoogde plan (negatieve) invloed heeft, voor wat betreft bezonning, op de omliggende woningen is een bezonningstudie uitgevoerd (30 maart 2021, Kraft Architecten en Le Far West, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4).

De navolgende afbeelding toont de schaduwwerking in de bestaande en nieuwe situatie in de maand juni.



Bezonning 21 juni (bron: Kraft Architecten en Le Far West)

Uit de bezonningsstudie blijkt dat het bouwplan invloed heeft op de bezonningssituatie van de omliggende bebouwing. Echter blijft er aanzienlijk meer dan twee uur zon op de gevels van de bestaande woningen vallen. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een overschrijding van de TNO-norm.

Er blijft dan ook aanzienlijk meer dan twee uur zon op de gevels vallen. De verslechtering leidt er dan ook niet toe dat de TNO-norm overschreden wordt.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bezonning geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingsweg 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming
Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in hat kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek
Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Omdat er bebouwing wordt gesaneerd is er in het kader van soortenbescherming een verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (20 maart 2020, Blom Ecologie B.V., zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Uit de quickscan zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

Soortenbescherming
Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Een Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden mogelijk sprake. Derhalve dient een AERIUS-berekening uitgevoerd te worden.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Stikstofdepositie
In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitattype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende

en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe AERIUS Calculator van oktober 2020 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Het initiatief gaat in de gebruiks- en bouwfase gepaard met uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van de nieuwe AERIUS Calculator (26 oktober 2020, Buro , zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Voor de gebruiksfase geldt dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j is. Voor de bouwfase is met een verschilberekening aangetoond dat het verschil dat er tussen de bouwfase en de huidige situatie geen verschil hoger dan 0,00 mol/ha/j is.

Uit de uitspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:71) blijkt dat voor situaties waarin intern wordt gesaldeerd geen vergunning van de Wet natuurbescherming meer nodig is. Met het oog op de Wet natuurbescherming (Wnb) is het plan derhalve uitvoerbaar.

Nader onderzoek
In 2020 heeft er aan de Parkstraat 3-5 te Velp (gemeente Rheden) een nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) plaatsgevonden (27 oktober 2020, EcoTierra Ecologisch adviesbureau, zie bijlagen bij toelichting bijlage 7).

Het nadere onderzoek is gebaseerd op een bronnenonderzoek en diverse veldbezoeken. Deze veldbezoeken hebben op diverse data in 2020 plaatsgevonden. Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen/ nesten van vleermuizen, huismus en gierzwaluw aangetroffen in het plangebied. Het plangebied wordt beperkt door vleermuizen gebruikt om te foerageren en te baltsen. Er zijn geen vaste vliegroutes vastgesteld.

Aanvullend hierop kan gesteld worden dat de toren niet geschikt is voor een massawinterverblijfplaats voor vleermuizen. Hiervoor is naast hoogte een goede buffering nodig om zowel hoge als lage temperaturen tijdens het winterseizoen op te kunnen vangen. Dit zijn typisch grote en hoge gebouwen met spouwmuren rondom, waar voldoende variatie aan microklimaten aanwezig is. De gewone dwergvleermuis is een mobiele soort die gedurende de winter zich kan verplaatsen. In massawinterverblijfplaatsen kan dit binnen hetzelfde gebouw, mocht de temperatuur te hoog of te laag worden in delen van het gebouw. Hiervan is aan de Parkstraat 3-5 geen sprake. Het hoofdgebouw heeft een enkele hoge muur aan de westkant die in een punt toeloopt. Van een massawinterverblijfplaats is dan ook geen sprake.

Op basis van het nadere onderzoek kan worden geconcludeerd dat er, wat betreft de onderzochte soorten, geen procedurele gevolgen zijn aangaande het project.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie, op de aanvraag van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) vanwege stikstofdepositie, geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.

Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied'" en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

Planspecifiek
In het kader van milieuzonering moet er bepaald worden of de nieuwe invulling realiseerbaar is op de locatie en dat dit geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven en instellingen. Hierbij worden de richtafstanden uit de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ gebruikt.

In de omgeving van het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Voorzieningen', en 'Bedrijf' gelegen. Gezien het feit dat zich in de omgeving woningen, bedrijven, voorzieningen en maatschappelijke functies bevinden, wordt het gebied als 'gemengd gebied' aangemerkt. Dit betekent dat de richtafstanden zoals omschreven in de VNG-brochure met één afstandstap verminderd worden, met uitzondering van het aspect gevaar.

Rond het plangebied bevinden zich voornamelijk gronden met de bestemming 'Voorzieningen'. Op deze gronden zijn winkels, dienstverlenende bedrijven, daghoreca en maatschappelijke instellingen toegestaan. Bij dergelijke functies hoort een maximale milieucategorie van 2, waarbij in een gemengd gebied een richtafstand van 10 m hoort. Aan deze richtafstand van 10 m tot de omliggende winkels, dienstverlenende bedrijven, daghoreca en maatschappelijke instellingen wordt voldaan. Daarnaast is op de verbeelding ten zuidwesten van het plangebied de aanduiding 'Horecabedrijf' opgenomen. Hier is een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies en van maaltijden of dranken toegestaan, met daaraan ondergeschikt een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café. Ook voor deze functies geldt de milieucategorie van 2 en een richtafstand van 10 m in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Het perceel Parkstraat 5 heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming. Echter vinden hier geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. De bedrijfsbestemming wordt door middel van dit bestemmingsplan gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor zijn er in de toekomst geen bedrijfsactiviteiten meer toegestaan. Derhalve is deze bedrijfsbestemming aan de Parkstraat 5 niet van invloed op de ontwikkeling.

Op een afstand van ca. 35 m ten noorden van het plangebied bevindt zich ook een bedrijfsbestemming. Hier zijn bedrijfsactiviteiten van de categorie 1 en 2 toegestaan. Voor bedrijfsactiviteiten tot categorie 2 is in een gemengd gebied een richtafstand van 10 m van toepassing. Aangezien de afstand tussen de bedrijfsbestemming en het plangebied ca. 35 m bedraagt, kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtafstand.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek
Met onderhavig initiatief is er sprake van herstructurering van reeds bestaand stedelijk gebied. Het plangebied bevindt zich binnen de grenzen van het Waterschap Rijn en IJssel. Voor de ontwikkeling is de waterbergingsopgave bepaald (Le Far West, april 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 8).

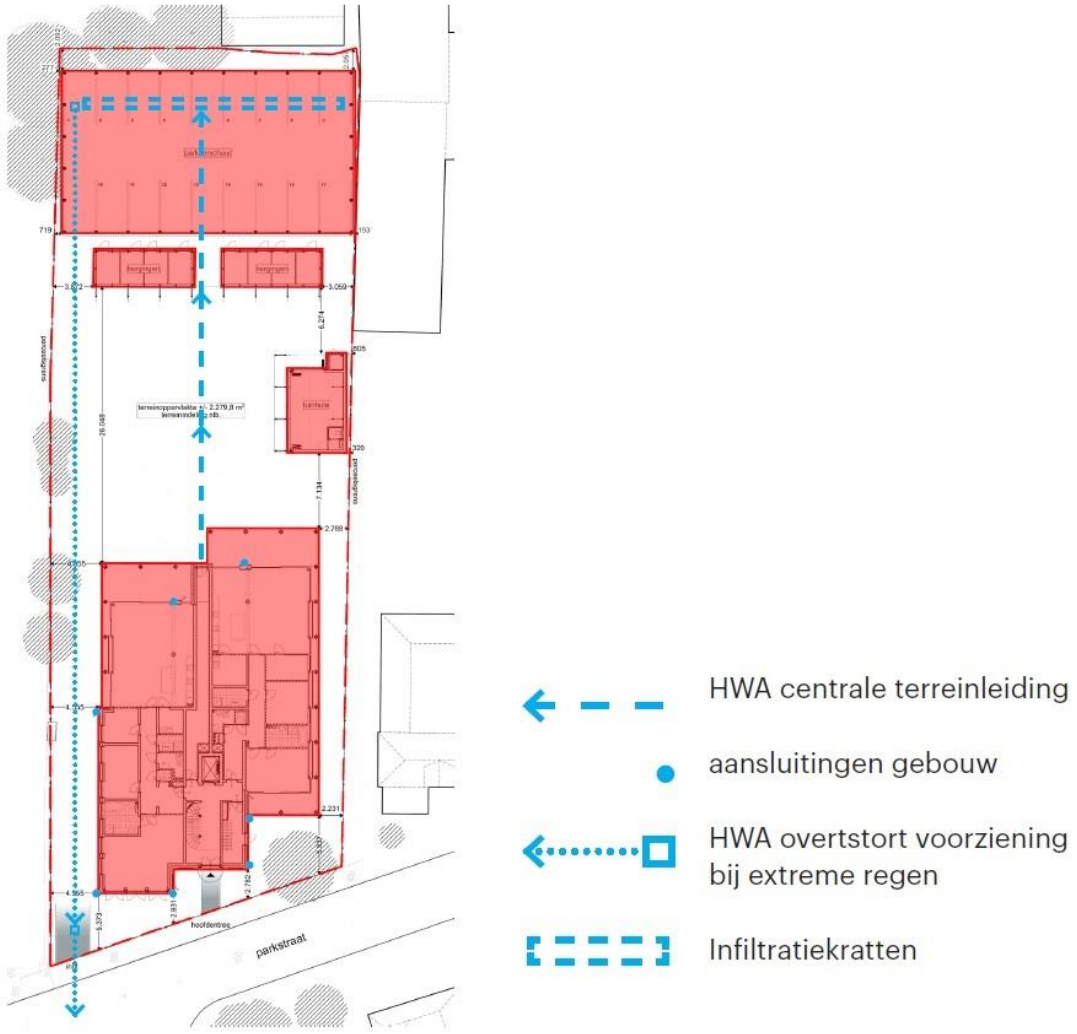
In de bestaande situatie bestaat het plangebied grotendeels (bijna volledig) uit verhard oppervlak. Met de beoogde ontwikkeling neemt de totale oppervlakte aan verharding af. Om de waterberging en waterafvoer te verbeteren worden er met de ontwikkeling maatregelen genomen.

Het dakwater van de gebouwde elementen wordt afgekoppeld op de centrale terreinleiding richting het krattenveld. De HWA aansluitingen van het appartementen complex worden middels een ringleiding aangesloten op de centrale leiding. De infiltratie kratten worden goed bereikbaar (t.b.v. beheer en onderhoud) onder de overkapping van de parkeerschuur gepositioneerd.

Voordat het hemelwater van de daken het krattenveld instroomt zal het eerst in een ontlastingsput (voorzien van zand/bladvang) terecht komen. De put dient meerdere doelen:

- het reinigen en inspecteren van het systeem;
- en zorgt ervoor dat het systeem niet vacuüm kan trekken.

De overstort voorziening naar het openbaarriool is vanaf de openbare weg inspecteerbaar. De navolgende afbeelding toont het beoogde watersysteem binnen het plangebied.



Beoogde watersysteem (bron: Le Far West)

De padenstructuur en de terrassen worden niet afgekoppeld op kolken of lijngoten en zijn om deze reden ook niet meegenomen in de capaciteitsberekening voor het krattenveld. Navolgend wordt de bergingsberekening van het hemelwater weergegeven.

Terreinonderdelen	Oppervlaktes	Verhard oppervlak af te koppelen op krattenveld	Verhard oppervlak waterpasserend en afgekoppeld op terrein
Dakoppervlakken: - appartementen - parkeerschuur - bergingen - tuinhuis	 608m² 420m² 64m² 48m²	 608m² 420m² 64m² 48m²	
Paden en terrassen	270m²		270m²
Groen	870m²		870m²
Totaal:	**2.280m²**	**1.140m²**	**1.140m²**

Bepaling af te koppelen oppervlaktes (bron: Le Far West)

De benodigde berging bij een bui met een overschijdingsfrequentie van 1 maal per 5 jaar (29,4 mm/m²) en een af te koppelen hemelwateroppervlak van 1.140 m² bedraagt 33,5 m³. Om het hemelwater te kunnen bergen worden kratten van 1200x600x600 mm toegepast. De kratten hebben een nettovolume van 410 liter bergend vermogen per krat. Het benodigde aantal kratten bedraagt 82 stuks. Bij het toepassen van de 82 kratten ontstaat er een statische buffer van 33,6 m³, hiermee voldoet het systeem aan de gestelde norm.

Er bevinden zich geen waterkeringen en/of watergangen binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren,

winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisiebuisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico’s voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt

vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek
Woningen worden in het Bevi gezien als kwetsbare objecten. Dit houdt in dat bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden met risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede uit de risicokaart ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede risicokaart (plangebied zwart omkaderd, bron: risicokaart.nl)

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de omgeving van het plangebied bevinden. Tevens heeft de brandweer het plan beoordeeld. De planlocatie is voldoende bereikbaar voor de brandweer. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Op het gebied van externe veiligheid zijn geen nadere voorwaarden van toepassing.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorliggend plan.

4.10 Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek
Volgens het geldende 'Bestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad van de gemeente Rheden op 15 maart 2014 beschikken de gronden van het plangebied over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor deze gronden geldt dat er bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Met onderhavig plan worden deze normen overschreden. Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (27 maart 2020, Transect, zie bijlagen bij toelichting bijlage 9).

Op basis van het archeologisch onderzoek is vastgesteld dat het plangebied een lage verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe tijd. Dit is gebaseerd op een hoge mate van verstoring van de natuurlijke ondergrond (als gevolg van de aanleg van de huidige bebouwing in het plangebied). De verwachting op resten uit de Nieuwe tijd is op grond van het bureauonderzoek reeds laag, aangezien op topografisch kaartmateriaal geen bebouwing in het plangebied heeft gestaan in het begin van de 19e eeuw. Dit is in die periode ervoor (tot 1500 na Chr.) hoogstwaarschijnlijk niet anders geweest.

Vanwege de lage archeologische verwachting, is de kans op het aantreffen van archeologische resten in het plangebied klein. Zodoende gelden er ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling geen restricties en worden er geen vervolgmaatregelen aanbevolen. Voor vrijwel het gehele plangebied geldt dat de grond in de afgelopen eeuw al tot een aanzienlijke diepte is geroerd. Wel geldt dat wanneer tijdens graafwerkzaamheden in het gebied onverhoopt toch archeologisch waardevolle resten worden aangetroffen, deze op grond van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) dienen worden gemeld bij de bevoegde overheid (in deze de gemeente Rheden).

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek
Ontwikkeling
De ontwikkeling van Velp kan cultuurhistorisch worden samengevat in drie fasen, de hieronder genoemde data zijn vanzelfsprekend geen harde omslagpunten:

- het agrarische dorp, de ontwikkeling tot 1832;
- het dorp van de buitenplaatsen en villa's, de ontwikkeling van 1832 tot 1965;
- het stedelijk wonen, de ontwikkeling van 1915 tot 1965.

Agrarische nederzetting
De samenhang van de agrarische nederzetting is nog aanwezig maar niet altijd zichtbaar. Het zijn de beken, de oude wegen en verspreid daaraan gelegen bebouwing en de verkaveling die verwijst naar de agrarische

oorsprong. Voor het plangebied zijn van de volgende structuren en elementen en gebieden van cultuurhistorisch waarde:

- De Rozendaalse- en de Beekhuizensebeek;
- het tracé van de straatweg (Arnhemsesestraatweg-Hoofdstraat- Zutphensestraatweg);
- de oorspronkelijke noord-zuid lijnen, de Parkstraat/Bergweg;
- de buurt Jeruzalem.

Buitenplaatsen en villa's
De periode van buitenplaatsen en villa's heeft voor het plangebied geleid tot de volgende cultuurhistorische waardevolle elementen:

- de straatweg;
- de overige oude linten;
- het villapark Overbeek;
- het villapark Ma Retraite;
- de groene inrichting van alle kavels waarop villa's zijn gebouwd.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ten oosten van het plangebied, aan de overkant van de Parkstraat, ligt het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Villawijk Oeverbeek'. Het villapark is van grote stedenbouwkundige waarde. Het aantrekkelijke woongebied vormt een sterk samenhangend geheel en levert een belangrijke bijdrage aan het karakter van het drop Velp. De kenmerkende vrijstaande dubbele villa's in de wijk staan op ruime kavels. De kavels beschikken over parkachtige tuinen, gesitueerd aan lange en gebogen wegen. De wijk heeft door haar situering van de panden, de enkele zichtlijnen en de vele oude bomen van het voormalige landgoed, samen met de architectuur een schilderachtige sfeer. Daarnaast heeft Villawijk Oeverbeek een grote cultuurhistorische waarde door het goed en gaaf bewaard gebleven villapark uit het begin van de 20e eeuw. Met de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk aangesloten op de omgeving en Villawijk Oeverbeek. De omgeving typeert zich door een veelvormigheid van rijkere en minder rijke baksteenarchitectuur uit het begin van de 20e eeuw. De elementen die hierbij terugkomen vormen een inspiratiebron voor een moderne stadsvilla.

Beschermde monumenten
Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

4.12.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de

locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Parkstraat 3

Voor de verkeersgeneratie wordt er uitgegaan van 8 koopappartementen. Navolgende tabel geeft een overzicht van de verkeersgeneratie volgens de gegevens van CROW (publicatie 381) uitgaande van 'matig stedelijk, rest bebouwde kom'.

	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, appartement, duur	7,1	8	56,8

Parkstraat 5

Voor de woning aan de Parkstraat 5 wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, twee-onder-één-kap'. In een 'matig stedelijk' gebied in de 'rest bebouwde kom' geldt hiervoor een verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen.

In de huidige situatie is het plangebied goed ontsloten. Gezien de relatief lage verkeersgeneratie die de ontwikkeling met zich meebrengt, is de verwachting dat het opgevangen kan worden met de huidige verkeersstructuur. Daarnaast zal er, ten opzichte van het huidige gebruik van het plangebied als kerk en zalencentrum, een aanzienlijke afname van de verkeersgeneratie zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling aan de Parkstraat 3.

4.12.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Nota Parkeernormen Rheden 2015

De Nota Parkeernormen Rheden 2015 beschrijft hoe in de gemeente omgegaan wordt met het parkeren. De nota beschrijft voor de meest voorkomende functies de parkeernormen. Daarnaast is van belang dat de parkeernormen en de wijze waarop hieraan uitvoering wordt gegeven, juridisch zal worden verankerd in de vast te stellen bestemmingsplannen. Daarvoor is de Nota Parkeernormen Rheden 2015 het allesomvattende document.

Planspecifiek

Parkstraat 3

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt er uitgegaan van 8 koopappartementen. Navolgende tabel geeft een overzicht van de parkeernormen volgens de Nota Parkeernormen Rheden 2015.

	Aantal parkeerplaatsen per woning	Aantal woningen	Totaal aantal parkeerplaatsen
Koop, appartement, duur	1,4	8	11,2

Achter het appartementencomplex aan de Parkstraat 3 wordt een overdekt parkeerterrein gerealiseerd met in totaal 16 parkeerplaatsen. De overdekte parkeervoorziening is doormiddel van een inrit aan de zuidzijde van het appartementencomplex vanaf de Parkstraat te bereiken. Hiermee wordt er ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte van afgerond 12 parkeerplaatsen.

Parkstraat 5

Voor de woning aan de Parkstraat 5 wordt uitgegaan van een twee-onder-één-kapwoning. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 1,6. Er is voldoende ruimte op het eigen perceel om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zal de parkeerdruk in de omgeving zal door het verdwijnen van het kerkgebouw en het zalencentrum afnemen.

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Tuin
De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de gronden aan de oostzijde van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en voor waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zijn de met 'Tuin' bestemde gronden bestemd voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd evenwel met uitzondering van overkappingen.

Wonen
De gronden die voorzien zijn van de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen en een beroep aan huis. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gebouwde parkeervoorziening' zijn de gronden tevens bestemd voor een gebouwde parkeervoorziening. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Een hoofdgebouw mag bestaan uit een onderbouw met niet meer dan twee bouwlagen, tenzij op de verbeelding een ander maximum staat aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'.

Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd worden.

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen.

7.2 Participatie

Op 23 november 2020 zijn in de middag en avond informatiesessies georganiseerd. In totaal zijn er 56 belanghebenden aanwezig geweest bij de vier sessies. Tijdens de informatie middag/avond is het beoogde plan gepresenteerd. Naast het ontwerp is ook het proces tot nu toe doorlopen.

Naast de presentatie van het plan was er ruimte voor vragen. De aanwezige belanghebbenden stelde onder andere vragen over de positie van het gebouw, het aantal appartementen, het gebouw ten opzichte van de Kerk, de prijs van de appartementen en de manier van verwarmen van de appartementen.

Slechts één van de aanwezige heeft bezwaar op de positionering van het appartementengebouw. De grote meerderheid van de aanwezigen geeft aan het een fraai plan te vinden. Het plan wordt gezien als een aanwinst voor de buurt.

7.3 Vooroverleg

Het plan is op 10 maart 2020 voorgelegd aan de Brandweer Gelderland-Midden. De planlocatie is voldoende bereikbaar voor de brandweer. Tevens valt de werkelijke opkomsttijd van de brandweer binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Op het gebied van externe veiligheid zijn geen nadere voorwaarden van toepassing.

Te zijner tijd zullen eventueel overige ingediende vooroverlegreacties hier van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 15 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Vanwege gecoördineerde besluitvorming heeft van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 tevens de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Op basis hiervan wordt de omgevingsvergunning voor de realisatie van 8 appartementen met bijgebouwen gecoördineerd en in één procedure samengevoegd met de procedure voor het bestemmingsplan. Tegen het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingediend. In de bijlage bij het raadsbesluit is te zien hoe met de zienswijzen is omgegaan en of het aanleiding vormt om het plan aan te passen.