Landelijk Gebied, locatie Lentsesteeg zuid 2019

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden en opstallen aangegeven door middel van kleuren en symbolen, waarbij per object regels zijn gegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat juridisch wordt toegestaan. Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Tot 2004 heeft initiatiefnemer een bouwbedrijf op het perceel Lentsesteeg 13 gehad. In 2006 is er een aanvraag voor een dubbele woning ingediend. De bouw hiervan paste niet in het bestemmingsplan Buitengebied 1995. Daarom was een planologische procedure nodig. Het doorlopen van de procedure is uitgesteld in afwachting van de herziening van bestemmingsplan Landelijk Gebied. Bestemmingsplan Landelijk Gebied is op 27 januari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft de bedrijfswoning een woonbestemming gekregen en is er een bouwtitel opgenomen voor twee woningen. In ruil hiervoor zou de voormalige bedrijfshal gesloopt worden. Dit in verband met de regeling van het functieveranderingenbeleid van de toenmalige stadsregio en het toenmalige Streekplan. Dit onderdeel van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is vernietigd. Enkele jaren geleden is dit gerepareerd door middel van een apart bestemmingsplan (bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Lentsesteeg, vastgesteld op 27 januari 2015). Door omschakeling van een nabijgelegen reguliere boomkwekerij naar boomkwekerij met beperkt fruitboomkwekerij is dat bestemmingsplan gedeeltelijk door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd (uitspraak 9 november 2016). Vervolgens is er onderzoek gedaan naar de aan te houden afstand tussen de boomkwekerij met beperkt fruitboomkwekerij en de woonbestemming. Dit heeft geleid tot een andere situering van het bouwvlak voor de te bouwen woningen.

Nieuwe regelgeving open teelt bedrijven

Er is na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (9 november 2016) niet direct een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Er is gewacht op naderende wijziging in wetgeving met betrekking tot bespuiten van gewassen. Inmiddels zijn de regels voor open teelt-bedrijven aangescherpt. Er dienen bij het bespuiten van gewassen driftreducerende technieken toegepast te worden met een rendement van minimaal 75%. De nieuwe regels zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit (Besluit van 23 juni 2017 tot wijziging van het Activiteitenbesluit

milieubeheer in verband met de vermindering van emissies van gewasbeschermingsmiddelen in de glastuinbouw en open teelt) en zijn met ingang van 23 juni 2017 in werking getreden. Hierdoor kan op kortere afstand tot de boomkwekerij gebouwd worden zonder de belangen van de boomkwekerij te schaden en met inachtneming van een goed woon- en leefklimaat.

Onderzoeken
Er dient rekening gehouden te worden dat de woonbestemming buiten de spuitzone van de boomkwekerij komt te liggen. Hiertoe is onderzoek verricht.

Jurisprudentie geeft aan dat er in principe een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelt en woningen aangehouden dient te worden. Bij deze afstand wordt er van uitgegaan dat de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Onder omstandigheden kan van de afstand van 50 meter afgeweken worden. Dit dient dan nader onderzocht en onderbouwd te worden. Daarbij spelen onder andere driftreducerende middelen en het soort gewasbeschermingsmiddel een rol. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het uitgevoerde onderzoek naar de spuitzone. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar omdat voldaan wordt aan de afstand die uit een oogpunt van een milieuzonering (scheiding tussen hinderveroorzakende functies en hindergevoelige functie) wordt gehanteerd. Niet is uit onderzoek gebleken dat belemmeringen aanwezig zijn bij de aangehouden afstand.

Procedure
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 april 2019 tot en met 29 mei 2019 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen van 8 april 2020 tot en met 20 mei 2020. Door de naastgelegen boomkweker is beroep ingesteld.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft op 3 november 2021 uitspraak gedaan en heeft de raad van de gemeente Rheden opgedragen om binnen 26 weken een geconstateerd gebrek te herstellen. Het uitgevoerde spuithinderonderzoek van SPA ingenieurs is gebaseerd op het Plant Research International (PRI) rapport 609 uit 2015. Uit een uitspraak van de Afdeling van 6 juni 2018 volgt dat deze geen deugdelijke basis voor een locatiespecifiek onderzoek biedt. Het rapport van SPA is daardoor geactualiseerd waarbij wordt uitgegaan van het PRI-rapport 441 uit 2012. De STAB heeft opgemerkt dat dat laatste PRI-rapport evenmin een deugdelijke grondslag biedt voor locatiespecifiek onderzoek. Hierdoor kan de vraag niet beantwoord worden in welke mate de groensingel de gebruikers van de percelen aan Lentsesteeg 13-15 zal beschermen tegen drift en is niet duidelijk welke minimale afstand van de boomkwekerij tot aan die percelen in acht moet worden genomen om aldaar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Er is niet op een andere wijze onderzocht in hoeverre de gezondheidsrisico's ter plaatse van Lentsesteeg 13-15 in de weg staan aan het gebruik van de boomkwekerij.

De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 26 weken het geconstateerde gebrek te herstellen door een nieuw onderzoek waarbij rekening wordt gehouden met

de verplichting om een techniek met driftreductie van tenminste 75%. Ook moet aandacht worden besteed aan de minimale optische dichtheid die de groensingel moet hebben en hoe die optische dichtheid kan en moet worden bereikt.

1.3 Ligging plangebied

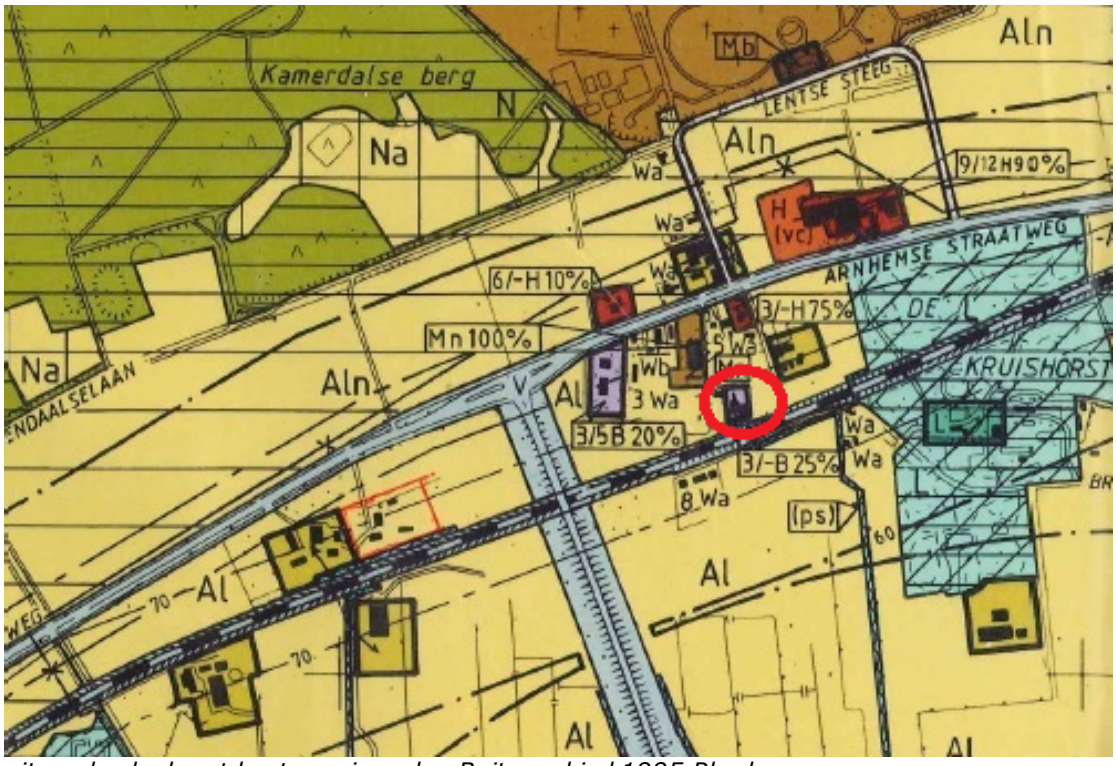
Het plan heeft betrekking op het perceel Lentsesteeg 13 en 15 ten westen van de Lentsesteeg. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Rheden en is op onderstaande kaart globaal aangeduid. Het vorige bestemmingsplan dat opgesteld is om woningbouw aan Lentsesteeg 13-15 mogelijk te maken omvatte ook de boomkwekerij aan de oostzijde van de Lentsesteeg. Nu dat deel bij de laatste uitspraak van de Afdeling in stand is gebleven, wordt dat nu niet meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan.



Afbeelding: ligging plangebied in de omgeving

1.4 Geldende bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied gelegen ten westen van de Lentesteeg (het onderhavige plangebied) geldt het bestemmingsplan Buitengebied 1995 Rheden dat op 28 november 1995 is vastgesteld en op 10 juli 1996 is goedgekeurd. In de uitspraak van 9 november 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van 27 januari 2015 (vaststelling bestemmingsplan) voor zover dat betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "Wonen" vernietigd. Hierdoor blijft voor dat plandeel het bestemmingsplan "Buitengebied 1995 Rheden" gelden.



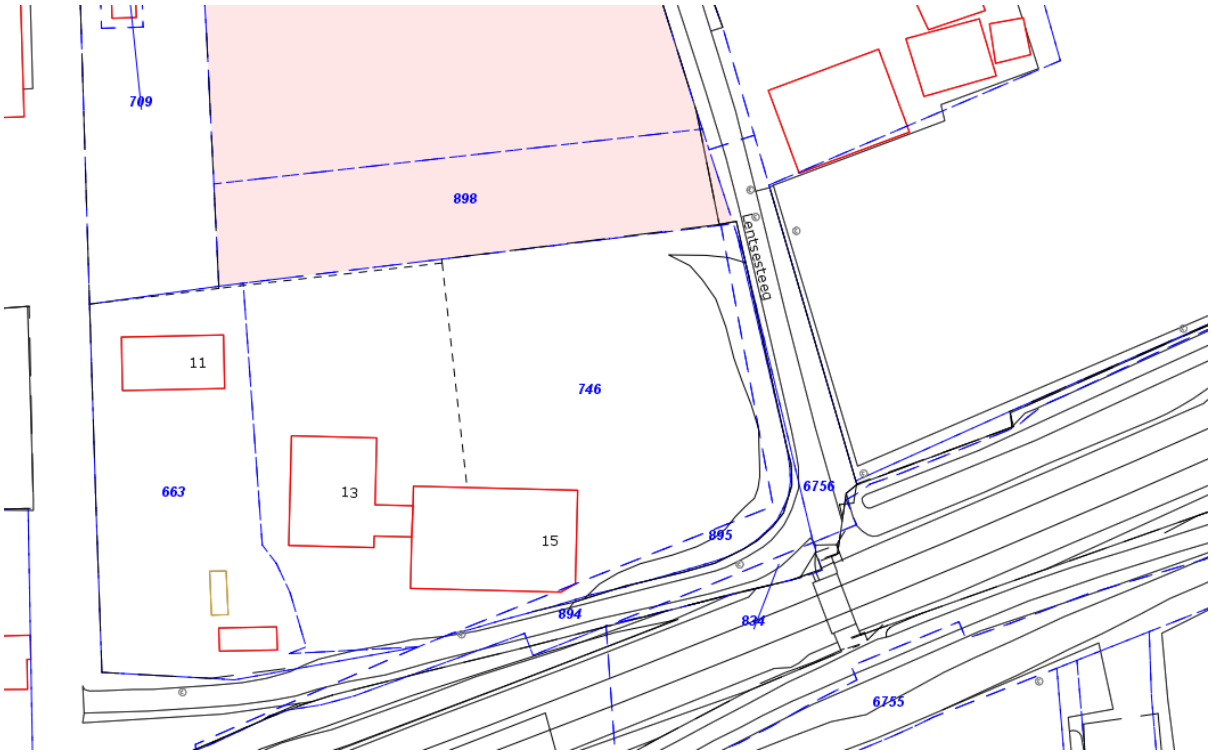
uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied 1995 Rheden

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 De locatie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gedeelte van het kadastrale perceel Velp, sectie B, nummer 746.

Hieronder is een uittreksel van de grootschalige basiskaart voor de omgeving van het plangebied weergegeven en vervolgens enkele foto's van het plangebied.



kadastrale kaart plangebied





foto's plangebied

2.2 Gewenste situatie

De loods van het voormalige aannemersbedrijf wordt gesloopt en het terrein wordt getransformeerd naar een woonlocatie. De voormalige bedrijfswoning direct ten westen van de loods krijgt een woonbestemming. Verder kunnen er maximaal twee woningen gebouwd worden (twee-onder-een kap). Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en voor driftreductie is wordt voorzien in de aanleg van een groensingel. Op termijn wordt de ongewaakte spoorwegovergang Lentsesteeg vervangen door een tunnel voor langzaam verkeer. Hier is bij de situering van de groensingel en met de oostelijke plangrens al rekening mee gehouden.

2.3 Afweging

Tot 2004 heeft initiatiefnemer een bouwbedrijf op het perceel Lentsesteeg 13 gehad. In 2006 is er een aanvraag voor een dubbele woning ingediend. Het doorlopen van een procedure is uitgesteld in afwachting van de herziening van bestemmingsplan Landelijk Gebied. Bestemmingsplan Landelijk Gebied is op 27 januari 2009 vastgesteld. In bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft de bedrijfswoning een woonbestemming gekregen en is er een bouwtitel opgenomen voor twee woningen. In ruil hiervoor zou de voormalige bedrijfshal gesloopt worden. Dit past in de regeling van het functieveranderingenbeleid van de stadsregio en het Streekplan. In beroep bij de Raad van State is dit planonderdeel vernietigd. Dit aangezien de aanduiding 'spuitvrije zone' op het terrein van de boomkweker is vernietigd en hierdoor de woningen op een te korte afstand van een boomkweker met spuitzone zouden komen te liggen zonder dat er onderzoek aan ten grondslag lag.

Er dient rekening gehouden te worden dat de woonbestemming buiten de spuitzone van de boomkwekerij komt te liggen. Hiertoe dient onderzoek verricht te worden. Jurisprudentie geeft aan dat er in principe een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelt en woningen aangehouden dient te worden. Bij deze afstand wordt er van uitgegaan dat de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. Onder omstandigheden kan van de afstand van 50 meter afgeweken worden. Dit dient dan nader onderzocht en onderbouwd te worden. Daarbij speelt onder andere driftreducerende middelen en het soort gewasbeschermingsmiddel een rol. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het uitgevoerde onderzoek naar de spuitzone.

Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar omdat voldaan wordt aan de afstand die uit een oogpunt van een milieuzonering (scheiding tussen hinderveroorzakende functies en hindergevoelige functie) wordt gehanteerd. Niet is uit onderzoek gebleken dat belemmeringen aanwezig zijn bij de aangehouden afstand.

In Hoofdstuk 4 wordt een en ander toegelicht. Geconcludeerd kan worden dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen argumenten voorhanden zijn die het leggen van de gewenste bestemming belemmeren. Zodoende is onderhavig plan in procedure gebracht.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk komt vooral het ruimtelijke beleid aan de orde. Bij de beoordeling van de haalbaarheid in Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op specifiek beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Onderhavig plan raakt het rijksbeleid niet.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig

terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd en is de ladder voor duurzame verstedelijking daarin als procesvereiste opgenomen.

In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient aangegeven te worden dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De realisatie van twee woningen valt niet onder stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is dan niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 zijn de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de herziening Omgevingsverordening vastgesteld door Provinciale Staten. Met ingang van 1 maart 2019 zijn de visie en de verordening van kracht.

Provincie Gelderland werkt met partners aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit doen ze door bij het uitvoeren van de taken te richten op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met hulp van 7 onderwerpen wordt daar richting aan gegeven:

1. energietransitie
2. klimaatadaptatie
3. circulaire economie
4. biodiversiteit
5. bereikbaarheid
6. economisch vestigingsklimaat
7. woon- en leefklimaat.

Hierna zijn enkele specifieke beleidsdoelstellingen uitgewerkt die relevant zijn voor onderhavig plan.

1. Energietransitie

Het gebied is aangeduid als 'Energietransitie'. In 2050 dient Gelderland klimaatneutraal te zijn. Dat wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Verschillende gebieden, waaronder gebieden tussen Rheden en Velp, zijn aangewezen als zoekgebied voor zonneparken.

2. Klimaatadaptie

Gelderland dient goed voorbereid en toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. Het gebied is aangeduid als 'Stuwlandschap: infiltreren hemelwater in de bodem, loofbos in plaats van naaldbos tegen natuurbrandrisico's'.

4. Biodiversiteit

Het gebied is aangeduid als 'Groene ontwikkelingszone'. Hier is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens zoekgebieden

voor nieuwe natuur.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit.

De Ecologische verbindingszones maken voor een klein gebied deel uit van het Gelders Natuurnetwerk.

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. Het onderhavige plangebied is aangeduid als Groene Ontwikkelingszone.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Het ruimtelijke beleid van de provincie zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening is bindend voor de gemeente. 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 provincie streeft er naar om op locatieniveau de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door onder andere sloop van overtollige bebouwing. De regionale beleidsinvulling voor functieverandering in het buitengebied heeft plaatsgevonden door vaststelling van de 'Notitie functieverandering buitengebied, regionale beleidsinvulling' op 18 oktober 2007. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.

3.2.3 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. De rijksladder heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingen. De provincie wil onderzoeken of de ladder ook voor landelijke functies kan worden uitgewerkt. Vooruitlopend daarop spreekt de provincie nu al van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

De ambitie van de provincie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij is het al goed om de ladder zelf als een kwaliteitsinstrument aan te merken, gericht op behoefte en locatie. Bijvoorbeeld bij ruimtelijke initiatieven in stedelijk en in het landelijk gebied en in overgangsgebieden als de stads- en dorpsrandzones. Het is van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de (uiteindelijk gekozen) locatie en het omliggende gebied. De uitdaging waar de provincie en partners gezamenlijk voor staan is om kwaliteit - indien mogelijk en gewenst extra kwaliteit - toe te voegen, beleefbaar te maken en houden. Algemene stelregel is: streef naar een goed evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsprestatie c.q. investering in kwaliteit van de leefomgeving.

In deze toelichting is het initiatief beschreven en is ingegaan op de kwaliteit die het onderhavige project toevoegt voor de omgeving. Ook is er aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

3.3 Regionaal beleid

De KAN-raad heeft op 18 oktober 2007 de 'Notitie functieverandering buitengebied, regionale beleidsinvulling' vastgesteld. De notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied.

Op basis van dat beleid is in 2009 medewerking verleend voor het mogelijk maken van twee woningen op het betreffende kavel. Het beleid houdt in hoofdlijnen het volgende in.
Bij functieverandering naar wonen geldt:

- Aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%;
- Als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Het beleid van de stadsregio biedt de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen van bedrijf naar wonen, waarbij de voormalige dienstwoning een woonbestemming krijgt en een tweeondereen kap woning gebouwd kon worden op het perceel, mits de

bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 321 m2. Na sloop van de bedrijfsbebouwing kan met het onderhavige bestemmingsplan een dubbele woning met een oppervlakte van maximaal 160 m2 worden opgericht.

3.4 Gemeentelijk beleid

Op 28 mei 2013 heeft de gemeenteraad de notitie 'Functieveranderingenbeleid' vastgesteld met de daarbij bijbehorende rekenmethode voor compensatie functieveranderingen buitengebied. Bij een functieverandering kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf dat stopt en waarvoor de wens is om de bedrijfsmatige functie om te zetten in een woonfunctie. Met een gemeentelijke notitie voor functieveranderingen in het buitengebied en de notitie met een rekenmethode voor compensatie wil de gemeente een meer eenduidig en helder gemeentelijk toetsingskader creëren en voor initiatiefnemers heldere inhoudelijke en procesmatige handvatten bieden.

Voor functieverandering gelden een aantal algemene voorwaarden. Dat zijn:

a. Functieverandering mag geen belemmering opleveren voor de omgeving. Met de functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven niet belemmerd. De functieverandering gaat gepaard met een bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak. Functieverandering van vrijkomende gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Detailhandel wordt niet toegestaan.

b. Functieverandering heeft uitsluitend betrekking op hergebruik van bebouwing of vervangende nieuwbouw op bestaande bedrijfspercelen. Het betreft geen nieuwe bouwlocaties.

c. Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer die verandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Hieraan zijn voorwaarden gesteld. Zo moet onder andere ten minste 50% van de bestaande vrijkomende bedrijfsbebouwing worden gesloopt en het bouwvlak moet worden verkleind. De bestaande dienstwoning mag gehandhaafd blijven. De woning inclusief bijgebouwen ten dienste van de woning (tot maximaal 75 m2) tellen niet mee in de sloopregeling. De vrijkomende dienstwoning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen krijgt een woonbestemming. Alle overtollige bebouwing die geen woon- of bedrijfsfunctie krijgt dient gesloopt te worden. Om een bijdrage te kunnen leveren aan de ruimtelijke kwaliteit dient elke functieverandering gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing van het erf en compensatie. Het erf en de bebouwing worden zorgvuldig ingepast in het omringende landschap. Er is specifiek aandacht voor de beeldkwaliteit en duurzaamheid bij nieuwbouw en/of verbouw van de bebouwing. Elke functieverandering dient gepaard te gaan met een vorm van compensatie: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.

d. Functieverandering dient te voldoen aan alle wet- en regelgeving en dient te passen binnen het vigerende beleid.

Voor functieverandering naar wonen gelden daarnaast specifieke voorwaarden. Bij volledige sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw dient minimaal 750 m^2 gesloopt te worden om de realisatie van één nieuw woongebouw mogelijk te maken. Verder gelden er een aantal algemene uitgangspunten.

Volgens het nieuwe beleid kan er dus geen extra woning gebouwd worden, aangezien er minimaal 750 m^2 van de bestaande bebouwing gesloopt dient te worden en er geen gebouwen met een dergelijke omvang op het perceel aanwezig zijn. Het omzetten naar van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zonder bouwtitel voor extra woningen is mogelijk indien de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De aanvraag is destijds ingediend ten tijde van het beleid van de stadsregio. Aangezien dit een lopende zaak is, wordt getoetst aan het beleid van de stadsregio. De oppervlakte van de bestaande bedrijfsopstallen bedragen 321 m2. Hierdoor kan er maximaal 160,5 m2 teruggebouwd worden. In de regels is opgenomen dat de oppervlakte van de woningen tezamen maximaal 160 m2 mag bedragen.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

Wanneer een bestemmingsplan wordt vervaardigd, dient dit plan binnen de planperiode uitvoerbaar te zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, beleid van de gemeente en van andere overheden en uitkomsten van onderzoeken.

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder is voor het onderdeel weg- en railverkeerslawaai van toepassing op geluidgevoelige gebouwen die zijn geprojecteerd binnen zones van (al dan niet) in het plangebied gelegen wegen. Wegen die deel uitmaken van een woonerf en van een 30-kilometer zone zijn daarvan uitgezonderd. Aan de orde is het toelaten van twee woningen waar deze geluidgevoelige functie voorheen niet was toegelaten, binnen de zone van wegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is.

Onderzoek geluidcontouren
Voor nieuwbouwwoningen gelden geluideisen uit de Wet geluidhinder (Wgh). In onderstaande tabel is voor weg- en railverkeer de voorkeursgrenswaarde en de maximaal te ontheffen waarde gegeven voor een nieuw te bouwen woning.

Geluidbron	Voorkeurs-grenswaarde	Maximaal te ontheffen waarden
Wegverkeer* (Toekomstig maatgevend jaar)	48 dB	53 dB**
Railverkeer (vol GPP)	55 dB	68 dB

** inclusief aftrek ex. Artikel 110g Wgh*
*** voor wegen in buitenstedelijk gebied*

Als het geluidsniveau niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, is de nieuwbouw conform de Wet geluidhinder zonder meer mogelijk. Als het geluidsniveau tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal te ontheffen waarde in ligt, is nieuwbouw alleen mogelijk als er een "hogere waarde" wordt vastgesteld. Daarbij worden tevens eisen gesteld aan het geluidsniveau in de woning (het binnenniveau) en moet er getoetst worden of het gecumuleerde geluidsniveau van het spoor en de weg samen niet onaanvaardbaar hoog wordt. Ook kan het bevoegd gezag in haar gemeentelijk beleid nadere eisen stellen alvorens een hogere waarde vastgesteld kan worden. Een hoger geluidsniveau dan de maximaal te ontheffen waarde is in principe niet mogelijk, tenzij de gevels met deze te hoge geluidsbelasting als een "dove gevel" worden uitgevoerd en ook als zodanig in het bestemmingsplan worden opgenomen.
Voor wegverkeer dient getoetst te worden in het toekomstig maatgevend jaar. Voor deze woningen is het toekomstig maatgevend jaar 2030. De aftrek ex. artikel 110g Wgh is 5 dB voor wegen met een maximum snelheid tot 70 km/uur, en 2 dB

voor wegen met een maximum snelheid van 70 km/uur en hoger.
Voor railverkeer geldt dat getoetst moet worden aan de situatie met een volledig benut geluidproductieplafond (GPP).
De bedrijfswoning, gelegen aan de Lentsesteeg 13, heeft feitelijk al een woonbestemming. De ombouw van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is voor weg- en railverkeerslawaai geen nieuwe situatie en hoeft niet getoetst te worden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

De Arnhemsestraatweg ligt ten noorden van de nieuwbouwlocatie. Richting Velp gaat deze weg over in de Zutphensestraatweg (N785). Fysiek betreft het dezelfde weg maar met een andere naam, die voor de geluidbeoordeling als één bron worden beschouwd. De Arnhemsestraatweg is een buitenstedelijke weg van twee rijstroken. De geluidszone is 250 meter aan weerzijden van de weg. De beoogde nieuwbouwlocatie ligt op 100 – 200 meter afstand van de Arnhemsestraatweg en ligt daarmee in de geluidszone van deze weg. De verkeersintensiteiten, maximum snelheden en wegdekverharding van de Arnhemsestraatweg staan samengevat in onderstaande tabel. Voor het zichtjaar 2030 zijn deze verhoogd met een autonome groei van 1,5% per jaar. Voor 2030 zijn de verkeerscijfers daarom 7,5% opgehoogd.

Geluidbron	Verharding	Maximum snelheid [km/uur]	Etmaalintensiteit 2030 [motorvoertuigen / dag]
Zutphensestraatweg	DAB	80	15117
Arnhemsestraatweg N785 - Lentsesteeg	DAB	60	14148
Arnhemsestraatweg Lentsesteeg - Oranjeweg	DAB	60	13931

Er is gelet op de snelheid van 60 km/uur op het meest nabijgelegen deel van de Arnhemsestraatweg uitgegaan van een aftrek ex. artikel 110g van 5 dB.

Direct ten zuiden van de beoogde nieuwbouwlocatie ligt het spoor Arnhem – Zutphen. De zonebreedte is hier 300 meter aan weerzijden van het spoor en de nieuwbouwlocatie ligt in deze zone. De voor dit onderzoek relevante brongegevens zijn overgenomen uit het geluidregister, geraadpleegd in augustus 2018.

De omgeving rondom de nieuwbouwlocatie is gemodelleerd in het softwarepakket Geomilieu, versie 4.30. De hoogtelijnen, gebouwen en akoestisch harde bodemgebieden zijn overgenomen uit het rekenmodel dat eerder door dBvision is gebruikt bij eerdere berekeningen voor de gemeente Rheden. De te slopen schuur is uit dit model verwijderd en de nieuwbouwlocatie is toegevoegd
met een hoogte van 8,5 meter. Aan dit model is voor wegverkeer de Arnhemsestraatweg als geluidsbron toegevoegd en zijn voor railverkeer de brongegevens uit het geluidregister toegevoegd (d.d. 22-08-2018). De berekeningen zijn uitgevoerd op alle gevels van de woning op 1,5, 4,5 en 7,5 meter hoogte.

Onderzoek geluidbelasting
Voor de onderhavige locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van wegverkeer en railverkeer op de gevels van de op te richten

woningen (zie Bijlage 7 Akoestisch onderzoek).

In onderstaande tabel zijn de geluidniveaus voor het geluid van het spoor en de Arnhemsestraatweg weergegeven. De geluidniveaus die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde zijn in rode getallen weergegeven.

Gevel	Hoogte [m]	Geluidsniveau spoor [dB]	Geluidsniveau weg [dB]*	Gecumuleerd geluidsniveau [dB]**
Zuid	1,5	65	27	65
	4,5	67	28	67
	7,5	67	34	67
Oost	1,5	63	39	63
	4,5	65	42	65
	7,5	65	44	65
Noord	1,5	46	44	48
	4,5	46	45	49
	7,5	48	47	51
West	1,5	58	40	58
	4,5	60	42	60
	7,5	61	43	61

** inclusief aftrek ex. Artikel 110g Wgh*
*** in railverkeersequivalenten, exclusief aftrek ex. Artikel 110g Wgh*

Voor het railverkeersgeluid zijn er locaties waar het geluidsniveau hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Daarom zijn in de tabel ook de gecumuleerde geluidniveaus opgenomen. De gecumuleerde geluidniveaus zijn conform Bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 omgerekend naar railverkeersequivalenten, omdat het railverkeer de bron is waarvoor getoetst wordt. Het gecumuleerde geluidsniveau wordt berekend zonder de aftrek van 5 dB voor wegverkeer volgens artikel 110g Wgh.

Railverkeer
De geluidniveaus van het railverkeer op de nieuwbouwwoning aan de Lentsesteeg 15 te Rheden zijn op de zuid-, oost- en westgevel hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Daarbij is uitgegaan van de geluidniveaus bij een volledig benut geluidproductieplafond. De geluidniveaus zijn nergens hoger dan de maximaal te ontheffen waarde van 68 dB. Ook het gecumuleerde geluidsniveau is niet hoger dan 68 dB. Daarmee is er geen sprake van een onaanvaardbaar geluidsniveau. Bovendien wordt aan de noordgevel geen enkele grenswaarde overschreden en is er dus tevens een geluidluwe gevel aanwezig. De nieuwbouw is mogelijk als er een hogere waarde wordt vastgesteld voor deze woningen. Tevens moet er een nader onderzoek verricht worden naar de benodigde gevelisolatie, om aan de eisen te kunnen voldoen voor het geluidsniveau in de woning.

Wegverkeer
Het geluid van het wegverkeer is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Voor wegverkeer hoeft er geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Hogere grenswaarden railverkeer
Burgemeester en wethouders hebben met inachtneming van het op 1 juli 2008 door hen vastgestelde beleid terzake van het verlenen van ontheffing van de voorkeurs-grenswaarden, na een gevoerde ontheffingsprocedure, op 16 december 2019 hogere grenswaarden vastgesteld voor railverkeer. En wel als volgt. Er is besloten hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Lentsesteeg en kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie B nummer 746 vast te stellen. De vastgestelde geluidsbelasting bedraagt 67 dB. Het hogere waardenbesluit is opgenomen in Bijlage 23 Hogere waardebesluit Lentsesteeg 13 15.

4.2 Spuitzone

Voor het woningbouwplan aan de Lentsesteeg is een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd. Er is onderzoek uitgevoerd naar de spuitzone van de kwekerij gelegen aan Lentsesteeg 2 om aan te kunnen tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wro (zie Bijlage 8 Onderzoek spuitzone).

In het onderzoek is in paragraaf 5.4.3 ingegaan op de aanscherping van regels voor open teelt-bedrijven, waar bij het uitvoeren van bespuitingen in gewassen driftreducerende technieken toegepast dienen te worden met een rendement van minimaal 75%. De nieuwe regels zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit (Besluit van 23 juni 2017 tot wijziging van het Activiteitenbesluit milieubeheer in verband met de vermindering van emissies van gewasbeschermingsmiddelen in de glastuinbouw en open teelt) en zijn met ingang van 23 juni 2017 in werking getreden.
In tabel 4 en 5 van het onderzoek is opgenomen welke afstand aangehouden dient te worden in een situatie zonder windhaag (tabel 4) en met volblad wintergroene windhaag (tabel 5). Zonder windhaag dient een afstand van minimaal 40 meter aangehouden te worden en met windhaag 30 meter. De windhaag dient minimaal 1 meter hoger te zijn dan de verwachte boomhoogte en zou daardoor minimaal 7 meter hoog dienen te zijn.

Op 13 november 2018 heeft SPA ingenieurs een briefrapportage uitgebracht naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving en relevante jurisprudentie (zie Bijlage 9 Onderzoek spuitzone aanvullende briefrapportage). Uitgaande van een conservatieve benadering, kan op basis van de PRI meetcijfers uit de onderzoekjaren 2008 t/m 2012, worden geconcludeerd dat er op 25 meter afstand van de westelijke perceelsgrens van de kwekerij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze afstand is kleiner dan in het onderzoek uit september 2016 is vastgesteld (rapportage 21620202.R01). De reden daarvan hangt samen met de (nieuwe) algemene regels uit het Activiteitenbesluit en wordt hierna toegelicht. In voorliggend onderzoek is uitgegaan van bespuitingen waarbij gebruik wordt gemaakt van een 75% driftreducerende spuittechniek. Om die reden hoeft niet meer gecorrigeerd te worden voor de spuitdruk, want ook als de spuitdruk hoger is, dient aan de wettelijke driftreductie eis van 75% voldaan te worden. Dat wil zeggen dat hogere drukken mogelijk zijn, maar deze in combinatie met bijvoorbeeld de te hanteren spuitdop niet

tot meer drift mogen leiden dan wettelijk is toegestaan. Daardoor is geen correctie voor de spuitdruk meer nodig. Verder wordt in de briefrapportage ingegaan op de te gebruiken boom en struiksoorten. Dit is in het onderhavige plan verwerkt.

De boomteler kan zijn bedrijfsactiviteiten uitvoeren zonder dat hij in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Tevens is er bij die afstand (25 meter afstand van de westelijke perceelsgrens van de kwekerij) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonbestemming voor de beoogde woningen.

Fruitteelt wordt in het bestemmingsplan waar de boomkwekerij in is gelegen uitgesloten vanwege gezondheidsmotieven. Dit vanwege het gebruik van giftige gewasbeschermingsmiddelen in de fruitteelt en de ligging van gevoelige functies op relatief korte afstand van de agrarische gronden, namelijk de al bestaande burgerwoningen en het restaurant met bedrijfswoning aan het begin van de Lentsesteeg.

Tussenuitspraak
Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 november 2021 is een nieuw spuitzone onderzoek verricht (zie Bijlage 24 Spuithinderonderzoek februari 2022). Er is gebruik gemaakt van het EFSA-model om de blootstelling aan drift van een aantal representatieve gewasbeschermingsmiddelen in beeld te brengen.

Uit de berekeningen van het onderzoek blijkt dat conform EFSA bij een afstand van 5 meter uit het gewasperceel wordt voldaan aan de maximaal acceptabele blootstellingsnormen voor individuele middelen. Op kortere afstand dienen in ieder geval beperkingen te worden gesteld aan regulier menselijk verblijf. Het plangebied is evenwel aanwezig op een grotere afstand dan 5 meter tot het gewasperceel. De minimale afstand tussen het gewasperceel en de woonbestemming bedraagt 25 meter. Deze afstand is ruim groter dan de afstand vanaf waar er geen overschrijding van de maximaal acceptabele blootstellingsnormen plaatsvindt.

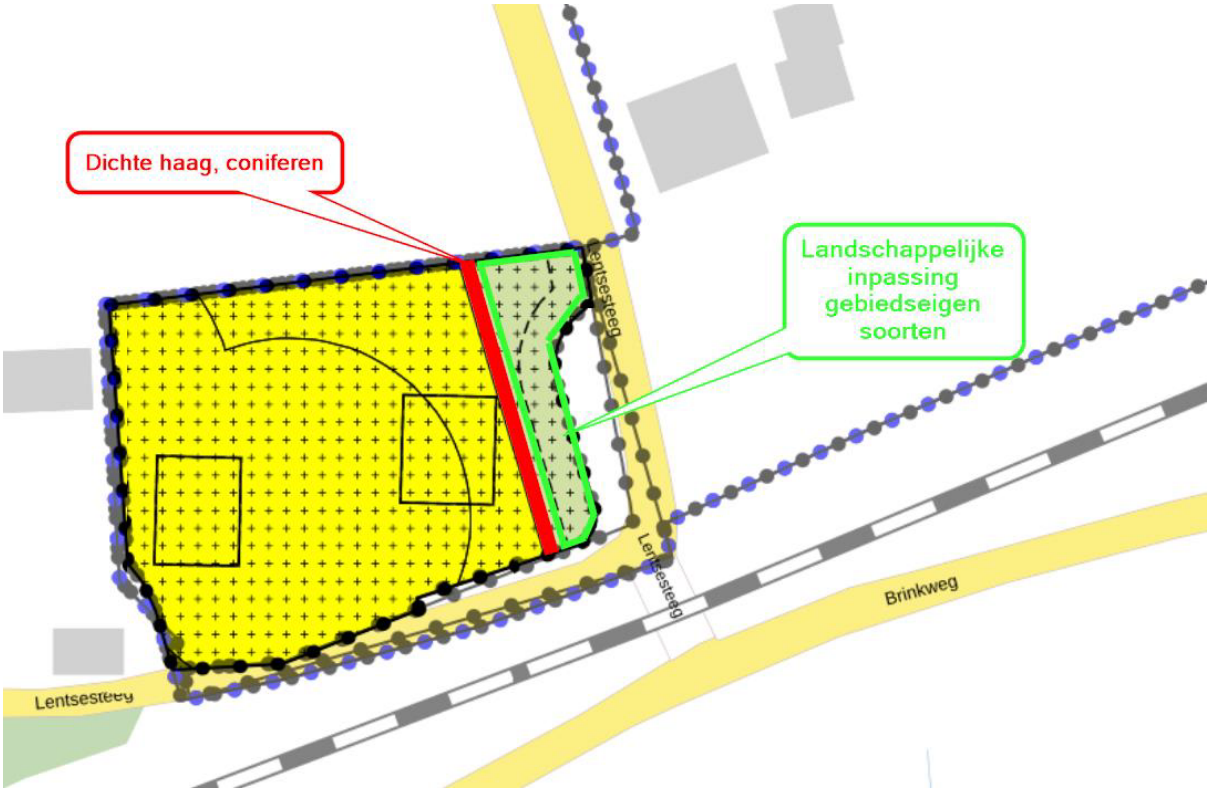
In principe kan dus worden geconcludeerd dat er op basis van de afstand tussen het gewasperceel en het plangebied, waar de bewoning plaatsvindt, sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat met oog op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen binnen de boomgaard.

Uit voorzorg, met name vanwege het aspect cumulatie en blootstelling van kinderen, wordt geadviseerd om tussen de woningen/tuinen en de boomgaard aanvullend afschermende maatregelen te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van de reeds in het bestemmingsplan opgenomen windhaag, welke gerealiseerd dient te worden in de genoemde agrarische bestemming. Voor deze haag (vanggewas/groensingel) zou evenwel moeten worden uitgegaan van de volgende eigenschappen:
- Bladsituatie: Wintergroen, niet bladverliezend. Vanwege de omstandigheid dat ook sprake kan zijn van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen buiten de volbladperiode (m.n. bestrijding van schimmels) dient hierbij te worden gekozen voor een niet bladverliezend (wintergroen) vanggewas.
- Hoogte: 7,00 meter, conform de rapportage SPA (idem de optie de haag te combineren met een grondwal, zo lang de gezamenlijke hoogte op 7,00 meter

uitkomt).
- Dichtheid: Optische dichtheid van 80-100%. Vanwege de afstand tot het gewasperceel zal de haag een zodanige dichtheid moeten hebben dat luchtstromen door de haag maximaal worden afgeleid waardoor eventueel in de lucht aanwezige drift naar boven wordt afgeleid en daar optimaal zal verdunnen. Er wordt gesteld dat de vereiste 75% driftreductie van de haag plaatsvindt bij een optische dichtheid van 80%. Een dergelijke dichtheid is aanwezig als de haag niet doorzichtig is, dus dat objecten aan de andere zijde van de haag mogelijk nog kunnen worden waargenomen, maar niet kunnen worden herkend. Daarnaast geldt dat de windhaag op verdere afstand dan de perceelgrens meer als doel heeft om te dienen als scherm dan als filterende haag, waardoor een (optische) dichtheid groter dan 80% de blootstelling aan schadelijke stoffen zal verminderen. In het spuithinderonderzoek wat in Bijlage 24 is opgenomen, is dit nader uitgewerkt.

In dit geval zal een windhaag met een zo hoog mogelijke dichtheid zorgen voor een lagere blootstelling aan schadelijke stoffen, doordat een dichte haag voor meer opstuwing en meer turbulentie kan zorgen. Een windhaag met dergelijke dichtheid kan in ieder geval worden bereikt door de keuze in plantensoort(en) (i.e. plantensoorten die van nature dichter zijn zoals bijvoorbeeld het geval is bij coniferen zoals Thuja en Leylandii). Verder kan worden gedacht aan toevoeging van een tweede bomenrij in de haag (de tweede haag vangt (een deel) op wat de eerste haag doorlaat) en/of het realiseren van een dikkere haag (hoe dikker men de haag kan uitgroeien, hoe meer bladeren, stammen en takken en dus hoe dichter de haag in totaliteit). Op deze wijze kan een haag met een zo hoog mogelijke dichtheid worden vorm gegeven.

Omwille van een landschappelijke inpassing kan een dergelijke haag worden gecombineerd met gebiedseigen soorten overeenkomstig de opzet waarvoor is gekozen in het vastgestelde bestemmingsplan. Verwezen wordt naar onderstaande figuur.



Verder wordt in het rapport geadviseerd om eventuele inlaatopeningen van luchtverversings- en klimaatregelinstallaties van de woningen te positioneren aan de van het gewasperceel afgekeerde zijde.

Bovenstaande maatregelen zijn vertaald in de regels en verbeelding van het plan.

4.3 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Enerzijds is sprake van het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Uit historische gegevens blijkt dat de locatie niet verdacht wordt van een ernstige bodemverontreiniging (klasse 5 of hoger). Wel wordt de locatie van asbest in bodem verdacht. Er is derhalve een 'asbest in de bodem' onderzoek uitgevoerd voor het perceel dat van een bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een

woonbestemming (zie Bijlage 11 Verkennend asbestonderzoek). Bij de maaiveldinspectie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de opgegraven en opgeboorde grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Analytisch is eveneens geen asbest aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese "de locatie is asbestverdacht" verworpen en zijn er geen belemmeringen tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

Daarnaast is sprake van een nieuw bouwblok in het oostelijk deel van Lentsesteeg 13. In 2007 is hier een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 10 Bodemonderzoek). Uit dit onderzoek bleek dat er sprake was van een lichte verontreiniging. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat er in de periode van 2007 tot heden verontreiniging is bijgekomen. Er hoeft derhalve in het kader van het onderhavige bestemmingsplan geen nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie. De gemeente hanteert de VNG uitgave, Bedrijven en Milieuzonering om ruimtelijke ontwikkelen te toetsen. Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.
Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. In dit plan is er gezien de ligging in de nabijheid van

de spoorlijn sprake van een gemengd gebied. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd.

In de nabijheid van het plangebied is kwekerij Worth Rheden gevestigd. Dit bedrijf valt onder de SBI-2008 code 01.30.02. met een richtafstand van 30 meter. Dit wordt in gemengd gebied een afstandstap verlaagd tot 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Bij de kwekerij is een opslag van bestrijdingsmiddelen. Op grond van de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering heeft de opslag van bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen tot 10 ton een milieuzoneringsafstand van 10 meter ten opzichte van woongebied. Aan deze richtafstand wordt eveneens voldaan.

Ook is bij de kwekerij een opslag van kunstmest mogelijk. In de VNG lijst bedrijven en milieuzonering staat voor een groothandel in kunstmesten een grootste afstand van 30 meter. In gemengd gebied wordt dit verlaagd naar 10 meter. In de VNG lijst staat bij opslagen en installaties voor kunstmest opslag een grootste afstand van 50 meter met de aanduiding D. Voor bedrijven met een grote variatie in productieprocessen is de letter D (divers) opgenomen in de VNG lijst. Aangezien de kunstmestopslag ten behoeve van de kwekerij is, is er geen sprake van een grootschalige opslag en is deze 50 meter ook gezien de 30 meter die genoemd staat voor een kunstmestgroothandel in dit geval hoog. Aangesloten wordt bij de 30 meter van de groothandel. In gemengd gebied dus 10 meter. Hieraan wordt voldaan. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingen zoals ze zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Bij bepaalde nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De luchtkwaliteitsnormen in de Nederlandse wetgeving zijn gebaseerd op de Europese luchtkwaliteitseisen. Sinds 11 juni 2008 geldt de richtlijn 2008/50/EG van het Europees Parlement en de Raad van 20 mei 2008 betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa (Pb EG L 152). Vooruitlopend op deze nieuwe Europese richtlijn is op 15 november 2007 reeds de zogenoemde Wet luchtkwaliteit van kracht geworden, officieel titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet luchtkwaliteit bevat de Europese luchtkwaliteitseisen en de basisverplichtingen op grond van de richtlijn, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen (meten en berekenen) van de luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De uitvoeringsregels die behoren bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen.

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit is in 2007 ook de Algemene Maatregel van Bestuur Niet in betekende mate (Besluit NIBM) in werking getreden. In het Besluit NIBM en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip niet in betekende mate.
Met het ingaan van het NSL gelden er per 1 augustus 2009 nieuwe grenzen voor wat

niet in betekende mate is: het begrip is nu gedefinieerd als 3% en minder van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de praktijk zal daarom voor de nieuwbouw tot ongeveer 1.500 woningen geen onderzoek meer nodig zijn. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen. Verder onderzoek naar het effect van dit plan op de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Beleid en normstelling

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's moeten worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers is weergegeven en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm)

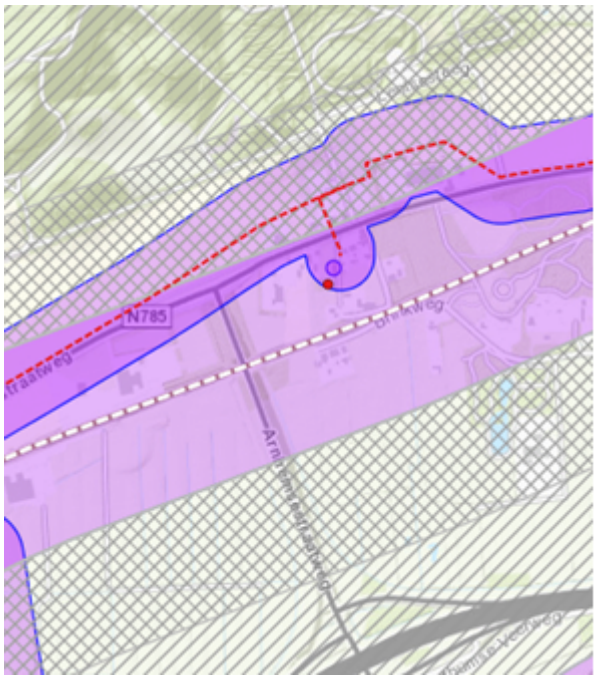
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden

meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

4.6.2 Planbeoordeling

Het plan voorziet in de bouw van twee woningen en de sloop van de bestaande schuur. Verder wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Hierdoor neemt het aantal personen beperkt toe. Op basis van de provinciale risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico veroorzaken. In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Figuur 1 Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 12-10-2018) met het plangebied in de zwarte cirkel

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied alleen gelegen is in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Zutphen. De overige nabij gelegen risicobronnen (een aardgastransportleiding en gas druk regel meetstation) hebben geen invloed op het plan.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico is op basis van de regeling Basisnet vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de spoorlijn Arnhem–Zutphen niet is gelegen over het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan alleen gelegen in het invloedsgebied van de Spoorlijn Arnhem – Zutphen (4.000 meter). Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobron. Echter het aantal personen wijzigt nauwelijks door de ontwikkeling. Er vindt alleen een toename van het aantal personen plaats in de nacht (zie tekstvak). Overdag neemt het aantal personen af. De toename in de nachtperiode is echter zo beperkt (maximaal

5 personen) dat deze wijziging hiervan niet zichtbaar gemaakt kan worden in een groepsrisicoberekening. Doordat het groepsrisico niet toeneemt kan er worden volstaan met een beperkt verantwoording groepsrisico. Hierdoor hoeft alleen te worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Onderbouwing personendichtheid

Oude situatie

Conform PGS 1 deel 6 wordt voor de bestaande situatie uitgegaan van personen dichtheid van 5 personen voor het bedrijf en 2,4 personen voor de dienstwoning. Rekening houdend met de gemiddelde aanwezigheidspercentage betekent dit dat er overdag 6,2 personen aanwezig zijn en s nachts 2,4 personen.

Nieuwe situatie

Conform PGS 1 deel 6 wordt voor de nieuwe situatie uitgegaan van een personendichtheid van 7,2 personen voor de drie woningen. Rekening houdend met de gemiddelde aanwezigheidspercentage betekend dit dat er overdag 3,6 personen aanwezig zijn en 's nachts 7,2 personen. Door deze ontwikkeling neemt alleen het aantal personen toe in de nacht.

Ter volledigheid conform de rapportage 'Basisnet Spoor' (kenmerk: IENM/BSK-2011/151455, d.d. 20-09-2011) bedraagt het groepsrisico ter hoogte van het plangebied zich tussen 0 en 0,3 maal de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de spoorlijn Arnhem – Zutphen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico beperkt verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van: Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 10 december 2018 (kenmerk:181210-0035) (zie Bijlage 19 Advies veiligheidsregio).

A. Beheersbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dichtbij de risicobron. Omdat het plan conserverend van aard is (het aantal aanwezigen wijzigt nauwelijks), wijzigt de mate van bestrijdbaarheid niet.

B. Zelfredzaamheid

Voor het vermogen om jezelf en / of anderen in veiligheid te brengen bij de dreiging van, of het bestaan van een gevaarlijke situatie wordt de term zelfredzaamheid gebruikt. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol. Uit het advies van de VGGM blijkt dat de aanwezigen mits tijdig gewaarschuwd voldoende zelfredzaam zijn. Daarnaast kunnen mensen gericht worden gewaarschuwd middels NL-Alert.

4.6.3 Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleidingen en transportroute met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan alleen in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het plan geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Verkeer

Verkeersbewegingen
De Lentsesteeg heeft een zodanig capaciteit dat de verkeersafwikkeling en de verkeersintensiteit op deze straat niet negatief beïnvloed zullen worden.

Parkeren
Voldaan moet worden aan de normen van de Nota Parkeren met betrekking tot de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid op het onderhavige perceel. Op basis van de (maximale) mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, heeft een voorlopige toets plaatsgevonden. Op het bijbehorende terrein kunnen de daarvoor benodigde vier parkeerplaatsen (twee per woning) gerealiseerd worden.

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 waterlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit gebeurt door het schone hemelwater (regen) dat op verhardingen valt, zoals bijvoorbeeld de wegen en daken, niet aan te sluiten op -of af te koppelen van- de riolering voor huishoudelijk afvalwater.
Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterthema's voor het bestemmingsplan relevant zijn. Na de tabel volgt een toelichting op de relevante aspecten.

waterhuishoudkundig aspect	relevant	omschrijving

1	Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de IJssel. De beleidslijn Grote Rivieren is niet aan de orde.
2	Wateroverlast (oppervlaktewater)	Ja	- Er is geen toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m² dat loost op oppervlaktewater. - In het plangebied bevinden zich geen natte en laag gelegen gebieden, beekdalen en/of overstromingsvlaktes. - Van nature afstromend hemelwater van de helling kan waterlast veroorzaken in het plangebied.
3	Riolering	Ja	Voorkomen dient te worden dat schoon regenwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-afvoeren).
4	Watervoorziening	Nee	Het plan ligt niet in een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Het plangebied ligt niet in een regionaal waterbergingsgebied.
5	Volksgezondheid	Nee	Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen riooloverstorten.
6	Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond.
7	Grondwateroverlast	Ja	In het plangebied is mogelijk sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. Hierdoor kunnen schijngrondwaterstanden aanwezig zijn. Mogelijk kan kwel optreden in de laaggelegen gebieden.
8	Oppervlaktewater-kwaliteit	Nee	In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
9	Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plan ligt niet in een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning of een infiltratiegebied voor (kwelafhankelijk) natuurgebied.
10	Verdroging	Nee	- Het plangebied bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren. - In de omgeving is geen gebied aangemerkt als (gering) verdroogd.
11	Natte natuur	Nee	- Het plangebied bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren. - Het plangebied grenst niet aan een gebied met kwelafhankelijke land- en waternatuur.
12	Inrichting en beheer	Nee	Binnen het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren van het waterschap.

Ad 2 Wateroverlast

Het plangebied ligt onderaan de helling van de Veluwezoom en tegen het hogere grondlichaam van de spoorlijn. Van nature afstromend hemelwater van de helling kan

waterlast veroorzaken in het plangebied. Dit is al enkele malen gebeurd. Door de klimaatontwikkeling kan deze situatie zich vaker gaan voordoen. Het is van belang voor de bouwer hiermee rekening te houden.

Ad 3 Riolering

In het plangebied moet een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Ten opzichte van het huidige gebruik van het plangebied wordt een geringe toename van afvalwater / droogweerafvoer (dwa) verwacht.
Het huishoudelijke afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd via een gemengde riolering naar het rioolstelsel van het dorp Rheden. Voor afvoer van afvalwater naar de openbare riolering is de gemeentelijke aansluitverordening van toepassing. De riolering in het gebied moet het afvalwater doelmatig inzamelen en afvoeren.

Om riooloverstortingen (bij regenbuien) op oppervlaktewater te beperken moet de riolering voldoende bergingscapaciteit hebben. Dit wordt onder andere bereikt door het hemelwater niet af te voeren via de riolering. Met hemelwater moet worden omgegaan overeenkomstig de provinciale beslisboom hemelwater (waarbij de volgorde vasthouden, bergen, afvoeren wordt gehanteerd). Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen van elkaar gescheiden te blijven. Hemelwater kan infiltreren in de bodem. Het is niet toegestaan hemelwater of grondwater af te voeren via de (gemengde) riolering.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn alle rioleringsvoorzieningen toegestaan. Onder andere boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, bergingskelders en rioleringen. Ter voorkoming van bodem- en/of grondwaterverontreiniging moeten uitlogende en verontreinigende materiaaltoepassingen vermeden worden.

Ad 7 Grondwateroverlast

In het plangebied is mogelijk sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. Hierdoor kunnen schijngrondwaterstanden aanwezig zijn. In de ondergrond / laaggelegen gebieden kan kwel optreden.

In het bestemmingsplan is ondergronds bouwen toegestaan. Hiervoor dient de bouwer aan te tonen dat er geen negatieve of verstorende gevolgen zijn te verwachten voor het grondwatersysteem. De voorwaarden zijn: een deskundig geohydrologisch onderzoek naar de bestaande waterhuishoudkundige situatie en de effecten van het bouwplan op de waterhuishouding. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met ontwikkelingen in de toekomst. Indien van toepassing dient een voorstel worden gedaan voor neutraliserende of compenserende maatregelen.

Er is overleg gevoerd met waterschap Rijn en IJssel over de waterparagraaf. Het waterschap heeft enkele opmerkingen gemaakt (zie Bijlage 18 Advies waterschap), welke inmiddels in de waterparagraaf zijn verwerkt. Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

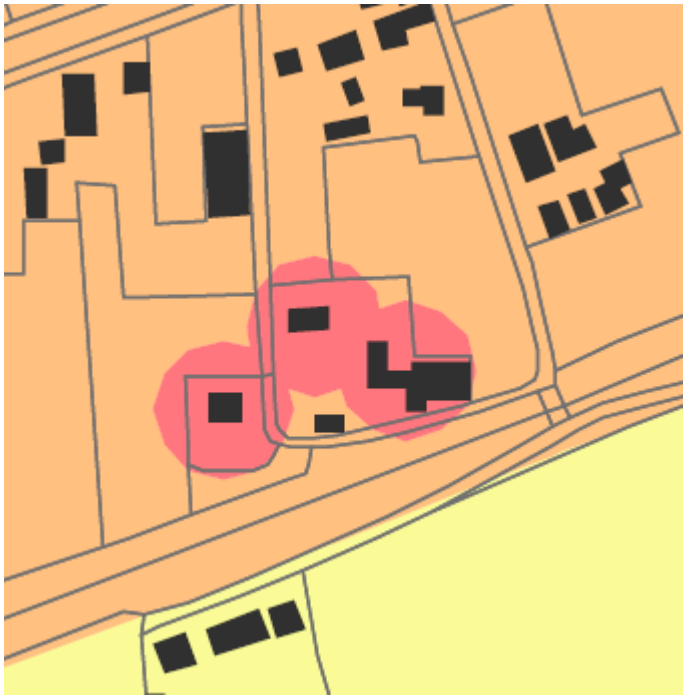
4.9 Cultuurhistorie en archeologie

De locatie waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Het pand is evenmin aangewezen als beschermd monument.

Niet alleen het bovengronds zichtbare kan een waarde vertegenwoordigen. Ook het behoud en de kennis van archeologische waarden vertegenwoordigt een waarde. De bescherming van deze waarden is per 1 september 2007 wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988 en later in de Erfgoedwet. Gemeenten moeten zorgdragen dat in de bestemmingsplannen het belang van de archeologische monumentenzorg wordt meegewogen. Gebeurt dit niet of onvoldoende, dan kan de provincie archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor de gemeente binnen een door de provincie te bepalen termijn archeologievriendelijke bestemmingsplannen moet hebben vastgesteld. De gemeenteraad heeft in 2008 de archeologienota Uitgediept vastgesteld. Hierin wordt een aantal beleidsvoornemens ten aanzien van archeologie verwoord. Archeologie wordt op grond van deze nota voortaan beschermd via de bestemmingsplannen. Dit laat onverlet dat mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd zijn beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. Of een vondst van archeologische resten uiteindelijk moet leiden tot behoud van deze resten of een opgraving wordt door de regioarcheoloog bepaald aan de hand van de in de archeologienota uitgewerkte selectiemethode.

Op 26 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Rheden de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaart met toelichting vastgesteld, ter vervanging van de verwachtings- en advieskaart die op 28 juni 2008 is vastgesteld. In het op 15 april 2014 vastgestelde 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regels Buitenplaatsen' is de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaart planologisch geregeld.

Voor onderhavig plangebied is het volgende geconstateerd. In het oostelijk bouwvlak in de woonbestemming kan maximaal 160 m2 bebouwing worden opgericht. Er zijn verder geen bijgebouwen toegestaan. De bestaande schuur wordt gesloopt. De schuur is circa 320 m2 groot.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Rheden. Rood is aandachtsgebied. Oranje is onderzoeksgebied.

Het meest westelijke bouwvlak binnen de woonbestemming en de te slopen schuur liggen conform de beleidskaart van de gemeente Rheden in een aandachtsgebied. Binnen het aandachtsgebied worden resten van oude erven en woningen verwacht. Hierdoor zijn ingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld onderzoeksplichtig.

Het meest oostelijke bouwvlak binnen de woonbestemming valt conform de beleidskaart van de gemeente Rheden in aandachtsgebied en in onderzoeksgebied. Hierdoor zijn ingrepen groter dan 100 m2 resp. 250 m2 en dieper dan 30 cm beneden maaiveld onderzoeksplichtig.



Kaart 1832. In het plangebied zijn woningen en erven zichtbaar. Noord is rechts op de kaart.

Door de gemeente Arnhem is in oktober 2007 voor het gehele graslandperceel, waar het plangebied deel van uitmaakt, een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 12 Archeologisch onderzoek 2007). Geconcludeerd is dat ter plaatse van het plangebied een bodemopbouw wordt verwacht dat bestaat uit een plaggendek op de onderliggende Pleistocene ondergrond van smeltwater- en daluitspoelingsafzettingen. Op de overgang tussen het plaggendek en de onderliggende daluitspoelingsafzettingen kunnen in situ liggende archeologische resten en/of sporen worden verwacht. Dit resulterende in een middelhoge verwachting voor bewoningsresten uit de IJzertijd, Romeinse tijd, en Middeleeuwen. Uit het toen uitgevoerde booronderzoek is gebleken dat de bodemopbouw ter plaatse inderdaad bestaat uit een plaggendek met daaronder daluitspoelingsafzettingen. Afgezien van enkele spikkels rood aardewerk en puinspikkels zijn er destijds geen archeologische indicatoren aangetroffen. Hierbij dient wel gemeld te worden dat het booronderzoek in de verkennende fase is uitgevoerd. Deze fase richt zich op de bodemopbouw en mogelijke bodemverstoringen die de archeologische trefkans kunnen beïnvloeden en niet zo zeer op het onderzoeken van de aanwezigheid van archeologische vondsten en/of sporen. Op basis van dit onderzoek is geadviseerd een aanvullend archeologisch inventariserend onderzoek uit te laten voeren in de vorm van karterende boringen indien bodemverstorende ingrepen gepland zijn die dieper zullen reiken dan 0,5 m onder het huidige maaiveld.

Door Econsultancy is bijna 10 jaar na voorgaand onderzoek, in december 2016, voor onderhavig plangebied een aanvullend archeologisch gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 13 Archeologisch onderzoek 2016). De resultaten van dit veldonderzoek hebben een vergelijkbare bodemopbouw opgeleverd, bestaande uit hellingsafspoelingen/sneeuwsmeltwaterafzettingen,

behorend tot de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden. Ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied hebben recentere, bodemverstorende ingrepen plaatsgevonden, zichtbaar door middel van de bijmenging van gelig zand in de laag tussen circa 30 en maximaal 70 cm -mv, direct onder de huidige bouwvoor. Voor het centrale en oostelijke deel van het plangebied is het bodemprofiel onder de bouwvoor intact en bestaat uit een resterend deel van het plaggendek (Aa2-horizont), een overgangs-AC-horizont en vervolgens de C-horizont. Het van nature gevormde bodemprofiel betrof zeer waarschijnlijk een holtpodzolgrond (bruine bosgrond). Tijdens het opbrengen van het plaggendek heeft opmenging plaatsgevonden waarbij zowel de oorspronkelijke minerale bovenlaag (Ah-horizont) als de verbruinings-Bws-horizont is opgemengd. Diepe verstoringen hebben binnen het plangebied echter niet plaatsgevonden. Het archeologisch sporenniveau is waarschijnlijk nog deels intact aanwezig, zeker ten aanzien van dieper doorlopende sporen. Archeologische sporen zullen zichtbaar in het vlak kunnen worden aangetroffen in de overgangs-AChorizont en de top van de C-horizont. Het merendeel van de boringen (ook de boringen in het westelijke deel van het plangebied) heeft archeologisch vondstmateriaal opgeleverd, bestaande voornamelijk uit fragmenten kogelpotaardewerk met steengruismagering, daterend uit de 9e tot 12e eeuw na Chr. (Vroege-Middeleeuwen D/Late-Middeleeuwen A). Tevens er nog een fragment klappersteen aangetroffen. Het vondstmateriaal is aangetroffen in het plaggendek en in de overgangs-AC-horizont. Ondanks de opmenging in het plaggendek en de overgangs-AC-horizont, duiden de diverse vondsten zeer waarschijnlijk op een archeologische vindplaats uit het einde van de Vroege Middeleeuwen en/of begin van de Late-Middeleeuwen in het plangebied. De vondst van een fragment klappersteen kan duiden op een site waar klappersteen werd verzameld en vervolgens gebruikt werd voor ijzerproductie. IJzerwinning uit klapperstenen is een bekend fenomeen dat plaatsvond aan het einde van de Vroege-middeleeuwen in en langs het stuwwallengebied van de Veluwe. Op basis van het aanvullend booronderzoek is geconcludeerd dat de voorziene graafwerkzaamheden ter plaatse van het plangebied mogelijk kunnen leiden tot de aantasting van archeologische resten. Het uitgangspunt voor nieuwbouw betekent meestal dat funderingen dienen te worden aangelegd in de onverstoorde ondergrond (top van de C-horizont), waardoor er geen sprake is van in situ behoud.
Voor graafwerkzaamheden waarbij de bodem dieper wordt verstoord dan het archeologisch relevant niveau dient dan ook archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

Door Econsultancy is in het najaar van 2018 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 14 Archeologisch onderzoek proefsleuven). Het proefsleuvenonderzoek heeft geresulteerd in het aantreffen van paal - en kuilsporen door de gehele proefsleuf. Het was (nog) niet mogelijk om op basis van de aangetroffen paal- en kuilsporen een concrete uitspraak te doen over het aanwezige complextype en de datering. Meest waarschijnlijk is dat de aangetroffen behoudenswaardige vindplaats deel uitmaakt van een nederzettingsterrein of huisplaats uit de Middeleeuwen. Indien er niet gekozen wordt voor planaanpassing dan wordt geadviseerd een definitieve opgraving te laten uitvoeren, om daarmee de eventueel nog aanwezige archeologica ex situ veilig te stellen. Wanneer planaanpassing wel mogelijk is zal worden gekeken voor welke terreindelen een opgraving noodzakelijk is of dat een opgraving niet meer nodig is (bijvoorbeeld wanneer de gewenste nieuwbouw niet wordt uitgevoerd).

Het plaggendek bevat zeer waarschijnlijk de meeste vondsten. Deze vondsten behoren tot de vindplaats en tot de onderliggende sporen. Het afgraven tot op deze vondstlaag (in feite de archeologisch relevante laag) betekent dat er geen buffer meer aanwezig is. Om in situ te kunnen bewaren dient hier bovenop nog een buffer aangehouden te worden. Dat betekent dat bodemingrepen tot 25 cm onder het huidige maaiveld zijn toegestaan. Dit wordt in de regels van dit bestemmingsplan verankerd.

Om te kunnen bouwen is ophoging een mogelijkheid. Er zal dan circa 35 cm opgehoogd dienen te worden indien de bodemverstoring niet dieper reikt dan 60 cm onder de op te brengen ophoging. Vanuit de waterhuishouding is ophogen eveneens wenselijk.

Indien gekozen wordt voor heien, dient meer dan 5 meter ruimte aangehouden te worden tussen de rijen boorpalen. Op deze manier blijft de vindplaats in de verre toekomst (als de woning weer wordt gesloopt) toegankelijk.

4.10 Ecologie

Er is door LooPlan (zie Bijlage 15 Quick scan flora en fauna) onderzoek verricht of de geplande werkzaamheden uitvoerbaar zijn in het kader van natuurwetgeving . Op basis van een veldbezoek door een ervaren ecoloog is de (kans op) aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten onderzocht. Tevens is een algemene inschatting gemaakt of de aangrenzende terreinen geschikt zijn als leefgebied voor beschermde soorten.

Aan de hand van de resultaten van het veldbezoek is getoetst welke effecten de geplande werkzaamheden op de beschermde soorten kunnen hebben. De aard van de werkzaamheden (en kennis hiervan) is hierbij essentieel. Mogelijke effecten die op kunnen treden zijn:

- Verstoring door aanwezigheid van mensen en (groot) materieel.
- Verstoring door geluid, licht en trillingen.
- Tijdelijk ongeschikt worden van leefgebied (door aanleg werkstroken, materiaalopslag e.d.).
- Doden of verwonden van individuen van een populatie.
- Verdwijnen van nestgelegenheid.
- Verlies van leefgebied (verblijfplaatsen, foerageergebied en essentiële verbindingszones) door verandering van grondgebruik.

Wanneer er geen beschermde soorten aanwezig zijn (of verwacht worden) kan het project zonder aanvullende maatregelen doorgang vinden. Als het op basis van de quickscan aannemelijk is dat er beschermde soorten (kunnen) voorkomen én dat de voorgenomen plannen deze zouden kunnen beïnvloeden, zijn er vervolgstappen nodig.

Gebiedsbescherming
De locatie ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (nu Gelders Natuurnetwerk). Ook in de herijking die in de omgevingsvisie Gelderland is opgenomen, blijft deze functie gehandhaafd. Ontwikkelingen binnen de Ecologische Hoofdstructuur dienen getoetst te worden volgens het 'nee, tenzij-afwegingskader'. Beschermde Natura 2000-gebieden liggen op korte afstand van de planlocatie. De ingreep heeft een beperkte uitstraling, waarbij de beschermde natuurwaarden geen nadelige effecten ondervinden. Desondanks is onderzoek gedaan naar eventuele significante gevolgen door stikstof (zie 4.11 Stikstofdepositie).

Beschermde soorten
Op het terrein zijn geen beschermde soorten aangetroffen en worden hier ook niet verwacht. Het terrein wordt intensief onderhouden, waardoor het niet of op zijn hoogst incidenteel geschikt is voor beschermde soorten. Op enige afstand zijn nestkasten van steenuilen bekend (mondelinge mededeling A. van de Berg, steenuilcoördinator), maar de locatie ligt buiten het foerageergebied. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder beperkingen vanuit de Wet Natuurbescherming worden uitgevoerd.

Voorwaarden
Afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd dient rekening gehouden te worden met broedende vogels. Vogels die broeden mogen nimmer verstoord worden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering is voor uitvoer van dit bestemmingsplan.

4.11 Stikstofdepositie

In het kader van de Natuurbeschermingswet moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. De effectbeoordeling stikstofdepositie heeft tot doel de NOx (stikstof) en NH3 (ammoniak) emissies naar de lucht door het voornemen inzichtelijk te maken, de toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden te berekenen. De effectbeoordeling stikstofdepositie wordt afgesloten met conclusies waarbij duidelijk wordt of in het kader van de Wet Natuurbescherming significante effecten uitgesloten kunnen worden, dan wel een nader onderzoek nodig is (passende beoordeling).

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen: gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming (Wnb) vergunning. Daarom dient voor nieuwe plannen en

projecten onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.

Op basis van de berekende NOx en ammoniak emissies die een project, andere handeling of planologische mogelijkheden van een plan uitstoot wordt met een verspreidingsmodel de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden berekend. Er wordt gebruik gemaakt van Aerius voor wat betreft informatie over de actuele stikstofdepositie en kritische depositiewaarde (kdw) van stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in de Natura 2000-gebieden. Depositieberekeningen worden uitgevoerd met AERIUS Calculator versie 2019.

Door Langelaar Milieuadvies is een Aeriusberekening en memo effectbeoordeling stikstofdepositie opgesteld (zie Bijlage 20 Memo stikstofdepositie, Bijlage 21 Aeriusberekening bijlage bouw en Bijlage 22 Aeriusberekening bijlage gebruik). Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in een periode tot het jaar 2030 zowel in de tijdelijke fase (de bouw van de woningen) als in de permanente fase (bewoning) niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden op nabij gelegen Natura-gebieden.

Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

4.12 Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij de functieverandering op basis van het "Gemeentelijke beleid functieveranderingen" is onder andere dat dit alleen is toegestaan wanneer die verandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Vanuit het gemeentelijk landschapsbeleid moet ook een landschappelijke inpassing bij het nieuwbouwplan worden gerealiseerd. Hiervoor is een landschapsanalyse gemaakt, waaruit een advies ten aanzien van de landschappelijke inpassing volgt.

Het plangebied aan de Lentsesteeg 13 te Rheden ligt aan de rand van het overgangsgebied tussen stuwwal en uiterwaarden. In het overgangsgebied zijn naast de kenmerkende landgoederen, ook (boeren)erven en andere functies aanwezig. Buiten de landgoedbossen kenmerkt het overgangsgebied zich door afwisselende open stukken, en stukken met landgoedachtige structuren als bomenrijen, lanen en singels. Van oudsher was de omgeving van het plangebied vrij open, maar de laatste tientallen jaren zijn daar steeds meer bebouwingsstructuren en opgaande groene structuren bijgekomen.

Het plangebied ligt tegen de verhoogd gelegen spoordijk aan, die uitzicht op de uiterwaarden beperkt. De lijnstructuren sluiten echter nog wel op elkaar aan. Om het plangebied heen staan deze veelal haaks op het spoor. De zone langs de Lentsesteeg (alleen de westzijde) laat nu nog wat zien van de kenmerkende openheid met kleine weides en restanten van een boomgaard. Aan de oostzijde langs de kwekerij is het

gebied verdicht door hagen.

Komend vanaf de Lentsesteeg, en over het spoor, is er nu een open beeld richting de bebouwing in het plangebied. De aanplant van een erfsingel langs de nieuwe woning neemt het zicht op de bebouwing vanaf de straat weg, en geeft het geheel een groener aanzicht. Vanwege de aanwezigheid van een kwekerij op korte afstand is verzocht om een dichte singel (landschappelijke gezien was een bomenrij voldoende geweest). Een dichte singel onttrekt de bebouwing geheel aan het zicht, wat landschappelijk gezien geen nadelig effect heeft. Er is verzocht om een singel van minimaal 7 meter hoog en 5 meter breed om drift van bestrijdingsmiddelen tegen te gaan. Ook dat heeft landschappelijk gezien geen nadelige effecten. Een wat forsere structuur versterkt het groene beeld, en past in het "landgoedkarakter" met forse en statige erfbeplantingselementen.

Door de singel met de lijn van de weg mee te laten lopen, wordt aangesloten bij bestaande lijnen haaks op de Veluwe: zoals de Lentsesteeg (zie Bijlage 16 Landschappelijke inpassing). Wel dient gebruik te worden gemaakt van beplanting die aansluit bij de Overgangszone (landelijk gebied, landgoedachtig/agrarisch) en dient daarom gebruik te worden gemaakt van de volgende inheemse beplanting. De voorkeur moet gezien het beeld worden gegeven aan inlandse bomen zoals eik en zomer/winterlinde (mix), maar ook een meer gecultiveerde toepassing in de vorm van hoogstam perenbomen is mogelijk. Voor de ondergroei wordt gezien de locatie een mix van beplanting (zoveel mogelijk van de genoemde soorten), bestaande uit liguster, wegedoorn, mispel, sleedoorn, inlandse vogelkers, heggenroos, hondsroos, egelantier, gelderse roos, lijsterbes, vlier, hazelaar en vuilboom te worden geplant. Bij voorkeur wordt inheems bronmateriaal gebruikt. De struiken dienen groepsgewijs per soort (minimaal 3-4 bij elkaar) te worden aangeplant. Voor de driftreductie is door experts aangegeven dat plantmateriaal van minimaal 2 meter hoogte aangeplant dient te worden en dat de optische dichtheid minimaal 80% dient te zijn. Aanplant op korte termijn vanwege aanslaan van de beplanting en verdichting ervan is gewenst. Hierdoor wordt bereikt dat de singel op termijn voldoende driftreductie bereikt.

Conclusie van deze landschapsstudie is dat, rekening houdend met de wens voor een brede singel in verband met een nabijgelegen spuitzone, een zorgvuldige en passende landschappelijke inpassing van het initiatief mogelijk is. Daarbij wordt opgemerkt dat uit het oogpunt van landschappelijke inpassing situering van de groensingel nabij de woning wenselijk is. Vanuit het oogpunt van de gewenste driftreducerende werking van de groensingel is situering van de groensingel zo dicht als mogelijk nabij de kwekerij wenselijk. Er wordt meer prioriteit gegeven aan het aspect van een goed woon- en leefklimaat boven het aspect van landschappelijke inpassing.

4.13 Trillinghinder

Door M+P is onderzoek verricht naar mogelijke trillingshinder door treinpassages (zie

Bijlage 17 Trillingshinderonderzoek). In dat onderzoek wordt beoordeeld of er sprake kan zijn van hinder in de toekomstige woning vanwege trilling door railverkeer. Uit de metingen is gebleken dat er sprake zal zijn van matige hinder ter plaatse van de geplande bebouwing. De gemeten trillingen op maaiveld zijn sterker dan de streefwaarden genoemd in SBR B Hinder voor personen in gebouwen voor nieuwbouwsituaties. Om hinder te voorkomen wordt geadviseerd om voldoende afstand aan te houden tussen de bebouwing en het spoor. Het is mogelijk om te bouwen op de locatie waar het bouwvlak is aangegeven, door toepassing van bepaalde maatregelen tijdens de bouw om trillingen te reduceren, zoals bijvoorbeeld trillingsisolatoren op de fundering. Daarbij dient het trillingsniveau maximaal 0.1 (100 dB) te bedragen. Om op een afstand van 23 meter van het spoor te kunnen bouwen (waar het bouwvlak is gelegen), is daarbij een reductie nodig van 16 dB. In de regels wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond en de opstallen zijn vastgelegd. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf of overheid.

In de digitale omgeving zijn de bestemming en de daarbij geldende regels reeds gekoppeld. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een verbeelding op papier. Nadat op de verbeelding de locatie is opgezocht waarover informatie wordt gewenst, kan in de regels worden nagelezen welke mogelijkheden zijn vastgelegd. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat wordt toegelaten. De digitale versie is bindend bij een verschil met de papieren versie.

De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt en bevat de resultaten van het overleg met gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en rijk wiens belangen in het plan in geding zijn.

Per 1 januari 2010 geldt de verplichting dat bestemmingsplannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. De *Wro* geeft voorts een aantal verplichtingen, die bij de totstandkoming van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden. Daarmee wijkt onderhavig bestemmingsplan in de (benaming) van bestemmingen, gebruikte symbolen en de (opbouw) van regels af van de systematiek zoals die is gehanteerd voor de actualisatie van de bestemmingsplannen en daarmee van de systematiek van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De strekking van hetgeen in het thans voorliggende digitale plan wordt geregeld, sluit wel aan bij de werkwijze die voorheen werd gehanteerd.

5.2 Bestemmingsplanprocedures tot nu toe

Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is destijds uitgesteld in afwachting van de herziening van bestemmingsplan Landelijk Gebied. Bestemmingsplan Landelijk Gebied is op 27 januari 2009 vastgesteld. In bestemmingsplan Landelijk Gebied heeft de bedrijfswoning een woonbestemming gekregen en is er een bouwtitel opgenomen voor twee woningen. In ruil hiervoor zou de voormalige bedrijfshal gesloopt worden. Dit paste in de regeling van het functieveranderingenbeleid van de stadsregio en het Streekplan. In beroep bij de Raad van State is dit planonderdeel vernietigd. Dit aangezien de aanduiding 'spuitvrije zone' op het terrein van de boomkweker is vernietigd en hierdoor de woningen op een te korte afstand van een boomkweker met spuitzone zouden komen te liggen zonder dat er onderzoek aan ten grondslag lag.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

De raad van de gemeente Rheden heeft het bestemmingsplan Landelijk Gebied op 27 januari 2009 vastgesteld. Op 11 september 2009 hebben Gedeputeerde Staten een besluit tot goedkeuring genomen. Hiertegen is beroep ingesteld.

Op 26 februari 2010 heeft de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak gedaan op een verzoek om het treffen van een voorlopige voorziening (ABRS 200908372/2/R2 zie Bijlage 1 Uitspraak 200908372 vovo). In de uitspraak heeft de voorzitter het volgende overwogen: *"Nu hierdoor spuiten met bestrijdingsmiddelen op korte afstand van de voorziene woningbouw op het perceel Lentsesteeg 13 mogelijk is, heeft de voorzitter twijfel of deze woningbouw in de bodemprocedure in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zal worden geacht. De voorzitter ziet daarom ook aanleiding om de goedkeuring van dit plandeel, zoals nader aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart, te schorsen".*Bij de uitspraak (zie bijlage 1) is een kaart gevoegd waar het oostelijk deel van het perceel aan de Lentsesteeg 13 met blokjes is aangeduid.

Op 22 december 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in de bodemprocedure (ABRS 200908372/1/R2 zie Bijlage 2 Uitspraak 200908372 bodemprocedure). Hierbij heeft de afdeling onder andere overwogen: *"Ter zitting heeft het college zich echter op het standpunt gesteld dat bij nadere beschouwing gelet op het gemeentelijke en provinciale beleid geen goedkeuring had kunnen worden verleend aan de woonbestemming op het perceel Lentsesteeg 13 en derhalve ook goedkeuring had moeten worden onthouden aan de vanwege deze woonbestemming toegekende spuitvrije zone op het perceel. Nu het college zich in zoverre op een ander standpunt stelt dat hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit reeds hierom in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid."* Het bestreden besluit, voor zover het betreft de verlening van goedkeuring aan het plandeel met de bestemming 'Wonen' wat betreft het perceel Lentsesteeg 13 is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het bestreden besluit is op dit onderdeel vernietigd (uitspraak zie bijlage 2). Hierdoor geldt voor het hele perceel Lentsesteeg 13 het bestemmingsplan "Buitengebied 1995", waarin de gronden deels een agrarische bestemming en deels een bedrijfsbestemming hebben.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 29 april 2011 een heroverwegingsbesluit genomen (zie Bijlage 3 Besluit GS goedkeuring bestemmingsplan Landelijk Gebied) en alsnog goedkeuring onthouden aan het hele perceel Lentsesteeg 13. Op een bijbehorende kaart is dat met een rode lijn om het perceel heen aangegeven.

Op 29 februari 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een ingediend beroep ongegrond verklaard (zie Bijlage 4 Uitspraak 201107216). Het heroverwegingsbesluit van GS is het laatste besluit dat voor het perceel Lentsesteeg 13 geldt. Hierdoor geldt voor het hele perceel Lentsesteeg 13 het bestemmingsplan "Buitengebied 1995", waarin de gronden deels een agrarische bestemming en deels een bedrijfsbestemming hebben.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied, witte vlekken

De raad heeft in 2012 besloten om enkele tientallen oude bestemmingsplannen te gaan herzien. Dit waren veelal kleinere locaties waarvoor nog een verouderd bestemmingsplan gold (zogenaamde witte vlekken). Hierin was tevens de locatie Lentsesteeg 13 meegenomen. Op 7 maart 2013 is het ontwerp bestemmingsplan "Landelijk Gebied, witte vlekken" gedurende zes weken ter visie gelegd.

Tot voor kort waren er daarnaast verschillende kleinere locaties waarvoor nog een verouderd bestemmingsplan gold. Het ging daarbij om locaties waarvoor tijdens de actualisatie bewust voor is gekozen om deze geen onderdeel uit te laten maken van het nieuwe bestemmingsplan. Een zogenaamde 'witte vlek' werd bijvoorbeeld niet opgenomen in het bestemmingsplan omdat bij de opstelling van het bestemmingsplan bekend was dat op onderhavige locatie een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling was gepland. Deze nieuwbouwplannen waren echter nog onvoldoende uitgewerkt om ze op te nemen in het actualisatieplan. Voorts zijn er enkele locaties die uit het betreffende actualisatieplan moesten worden gehaald naar aanleiding van een besluit van de gemeenteraad, Gedeputeerde Staten of na een uitspraak van de Raad van State.

Op 20 september 2012 heeft de raad besloten om in te stemmen met de memo *Actualiseren oude bestemmingsplannen in de gemeente Rheden* en daarmee in te stemmen met de wijze van bestemmen die per locatie wordt aangegeven. Lentsesteeg 13 maakte hier onderdeel van uit. Op 24 september 2013 heeft de raad besloten om de locatie Lentsesteeg 13 e.o. uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, witte vlekken" te halen omdat het bestemmingsplan op dit onderdeel onvoldoende was voorbereid. Gezien de datum van vaststelling van het bestemmingsplan was het niet haalbaar om deze locatie mee te nemen. Besloten is om voor deze locatie een apart bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Lentsesteeg

Op 27 januari 2015 heeft de raad het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Lentsesteeg vastgesteld. Het plan voorziet in een aanpassing van het geldende bestemmingsplan om een dubbele woning mogelijk te maken op het perceel Lentsesteeg 13-15 en om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming waarbij de voormalige bedrijfswoning als woning kan blijven bestaan.

Er is beroep ingesteld door de bewoners van Lentsesteeg 2, welke mondeling is behandeld ter zitting van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 augustus 2015. Na het sluiten van het onderzoek heeft de Afdeling ter zitting het onderzoek heropend met toepassing van artikel 8:68 Awb en de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening verzocht heeft om een deskundigenbericht uit te brengen. De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak heeft op 4 december 2015 advies uitgebracht. De Afdeling heeft de zaak opnieuw behandeld op 19 april 2016. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 15 juni 2016 een tussenuitspraak gedaan (zie Bijlage 5 Uitspraak 20160615), waarin de raad is opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van de tussenuitspraak het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat tussen de gronden met de bestemming 'Wonen' waarop twee woningen zijn voorzien en de gronden van de kwekerij, een

zodanige afstand zal bestaan dat ter plaatse van de bestemming 'Wonen' een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. De raad kan van de Afdeling de begrenzing van de bestemming 'Wonen' en de ligging van het bouwvlak daarop wijzigen, alsmede de regels voor het plandeel met de bestemming 'Agrarisch met waarden-natuur en landschap'. Burgemeester en wethouders hebben uitstel gevraagd bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, omdat niet binnen de gestelde 20 weken een raadsbesluit genomen kon worden aangezien het locatieonderzoek niet terstond plaats kon vinden vanwege vakantie van de kweker en vanwege het ongunstig uitkomen van de raadscyclus. De Afdeling heeft besloten om geen uitstel te verlenen en heeft op 9 november uitspraak gedaan (zie Bijlage 6 Uitspraak 20161109). De Afdeling vernietigd het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voor zover dat ziet op het plandeel met de bestemming 'Wonen' en draagt de raad van de gemeente op om binnen 16 weken na de verzending van de uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Lentsesteeg Zuid
Tijdens de zitting van 5 augustus 2016 is gebleken dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State woningbouw op het perceel aan de Lentsesteeg 13 niet als onmogelijk beschouwd. Uitsluitend omdat wegens omstandigheden niet voldaan kon worden aan de termijn waarin het bestemmingsplan aangepast diende te worden, is het plan op onderdelen vernietigd. Om toch op het onderhavige perceel in woningbouw te kunnen voorzien, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak en met hetgeen daarin is overwogen.

In de uitspraak van 9 november 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van 27 januari 2015 (vaststelling bestemmingsplan) voor zover dat betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "Wonen" vernietigd. Hierdoor blijft voor dat plandeel het bestemmingsplan "Buitengebied 1995 Rheden" gelden. Voor het overige geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied, locatie Lentsesteeg".

Het verloop van de procedure en onderhavige aanpassing is beschreven in paragraaf 1.2 Aanleiding bestemmingsplan

5.3 Procedure van dit bestemmingsplan

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit, gepubliceerd waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Nadat de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft genomen, ligt het plan ter inzage. Belanghebbenden kunnen dan in beroep gaan bij de *Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.*

De herziening treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als geen beroep is ingesteld.

Is er beroep ingesteld dan treedt de herziening wel 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. De procedure eindigt dan met het besluit van de *Afdeling bestuursrechtspraak* op het beroepschrift.

5.4 Inhoud van dit bestemmingsplan

De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Ze moeten in samenhang worden bezien en toegepast.

5.4.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak.
In onderhavig bestemmingsplan word(t)(en) de bestemmingen gelegd:

- Agrarisch met waarden - natuur en landschap
- Wonen

5.4.2 Regels

De planregels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1 Inleidende regels
In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels bepaald (artikel 2);

2 Bestemmingsregels
In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Toegespitst op onderhavig plan wordt hier het volgende opgemerkt:

- Agrarisch met waarden - natuur en landschap

  Deze bestemming heeft betrekking op de gronden van de boomkwekerij en een

strook bestaand grasland tussen de Lentsesteeg en de op te richten woningen. De boomkwekerij is, in aansluiting op bestemmingsplan Landelijk Gebied, specifiek aangeduid om aan te geven dat ter plaatse een boomkwekerij is toegestaan.

- Wonen

  Er is per bouwvlak een maximale maatvoering vastgelegd. Om te bewerkstelligen dat een bouwplan welke wordt gerealiseerd aansluit bij de omgeving is in onderhavig plan uit stedenbouwkundig oogpunt voor het oostelijke bouwvlak een maximale (goot)hoogte opgenomen welke aansluit op de (goot)hoogte van de woning Lentsesteeg 13. Verder is bepaald dat in het westelijk bouwvlak één woning is toegestaan en in het oostelijke bouwvlak twee woningen. Daarnaast is opgenomen dat in het oostelijke bouwvlak maximaal 160 m2 gebouwd mag worden zodra de schuur met een oppervlak van 321 m2 is afgebroken.

  Zoals standaard wordt toegelaten mag de bewoner ook hier aan huis een bedrijf of beroep uitoefenen. Hiervoor gelden de gebruikelijke voorwaarden. In een *Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis* is na te lezen welke bedrijven dit zijn. Opgemerkt wordt het vereiste van voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende terrein ook geldt bij de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis. In een bijlage bij de regels zijn parkeernormen opgenomen uit de Nota Parkeren. Voor de hoogte van de erfafscheidingen geldt dat de standaard hoogte is overgenomen gezien de ligging en de functie van de gronden.
- Waarde - Archeologie 1a (dubbelbestemming)
- Waarde - Archeologie 2a (dubbelbestemming)

  In de verschillende dubbelbestemmingen wordt de bescherming van de archeologische waarden geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (oude aanlegvergunning). Zonder een dergelijke vergunning mag niet zomaar de grond worden geroerd, en daardoor blijven de (mogelijke) archeologische waarden in de grond onaangeroerd. De vergunningsplicht ziet er op toe dat éérst inzicht ontstaat in de mogelijke waarde van de bodem waarna, op basis van een afweging, alsnog een vergunning afgegeven kan worden voor het roeren van de bodem. Om inzicht in de mogelijke waarde van de bodem op het gebied van archeologie te verkrijgen is onderzoek nodig. Dit onderzoek zal vaak een archeologisch bureauonderzoek zijn gevolgd door een archeologisch booronderzoek. Deze dienen uitgevoerd te worden door deskundige onderzoekers die voldoen aan de benodigde certificeringen. Op basis van die eerste onderzoeken kan vervolgonderzoek nodig zijn (proefsleuvenonderzoek en eventueel opgraven). Indien aangetoond kan worden dat binnen (bepaalde delen van) het te onderzoeken gebied geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn, kan (met betrekking tot deze delen) worden afgezien van archeologisch onderzoek.
  Voor de verschillende te onderscheiden gebieden geldt een aanlegvergunningenstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een omgevingsvergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is

vergunningplichtig).

De volgende gebieden worden onderscheiden waarbij per gebied het maatgevend minimale oppervlakte (in vierkante meters) wordt aangegeven als ook de maatgevende diepte (in strekkende centimeters).

Om verwarring te voorkomen met de reguliere archeologische bestemmingen, is er voor gekozen om de normale nummering aan te houden voor archeologische bestemmingen en een 'a' toe te voeren (zoals Waarde - Archeologie 1a).

onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen	**Dubbelbestemming**
groter dan 100 m2 en dieper dan 25 cm	Waarde - Archeologie 1a
groter dan 250 m2 en dieper dan 50 cm	Waarde - Archeologie 2a

3 Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de regels met betrekking tot mogelijke afwijkingen. De (bestemmings) regels moeten altijd in samenhang met de algemene regels worden gelezen vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht.

Artikel 4.4 Specifieke gebruiksregels behoeft een nadere toelichting. In dit artikel is het gebruik van een bijgebouw geregeld. Omdat bijgebouwen bouwkundig ondergeschikt zijn aan het hoofgebouw, ziet dit artikel toe op het niet zelfstandig kunnen bewonen van bijgebouwen en het gebruik van bijgebouwen voor primaire woonfuncties als woon- of slaapkamer of keuken wel toelaat.

4 Overgangs- en slotregels
In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

5.5 Reikwijdte bestemmingsplan

Om te beoordelen of een ontwikkeling kan worden gerealiseerd, is het soms niet voldoende om alleen af te gaan op de inhoud van het bestemmingsplan. Ook indien het bestemmingsplan een ontwikkeling toestaat, kan het voorkomen dat andere regelgeving of dat gesloten verdragen de daadwerkelijke uitvoering verhinderen of pas na bijvoorbeeld vergunningverlening of onderzoek mogelijk maken.

De kaders die het bestemmingsplan biedt ten aanzien van nieuwe bouwmogelijkheden/bouwplaninitiatieven, bieden geen garantie voor de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwplannen zullen naast de toets aan onderhavig bestemmingsplan tevens worden getoetst aan, en dienen te voldoen aan, zowel het landelijke Bouwbesluit als de bouwverordening (vastgesteld door de gemeenteraad). Waarbij de (onafhankelijke) welstandscommissie adviseert of het bouwplan op basis van de Welstandsnota (vastgesteld door de gemeenteraad) voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is geen eigendom van de gemeente en de particuliere eigenaar draagt de kosten van het bouwplan, eventuele gemeentelijke maatregelen op het perceel of in het openbaar gebied. De eigenaar vrijwaart de gemeente van planschade.
Daarmee is het verhaal van kosten voldoende verzekerd en behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Realisatie binnen de planperiode door de eigenaar is reëel.
Overigens betreft de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt geen bouwplan waarvoor op grond van de Wro een grondexploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg en inspraak

Het provinciale beleid omtrent de toepassing van de instrumenten die de provincie heeft ingevolge de *Wet ruimtelijke ordening* geeft aan dat plannen van lokaal belang niet voor overleg behoeven te worden aangeboden. Ook gezien de aard van het bestemmingsplan bestaat hiertoe geen aanleiding.
Aangezien het plan bestaat uit het toelaten van twee woningen, is ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg gepleegd met het waterschap Rijn en IJssel en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden.

In de reactie van het waterschap Rijn en IJssel d.d. 29 november 2018 heeft het waterschap enkele opmerkingen gemaakt. Deze zijn verwerkt in de waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt. De reactie is als Bijlage 18 Advies waterschap bij deze toelichting opgenomen.

De VGGM heeft omtrent het aspect externe veiligheid een reactie gegeven (zie Bijlage 19 Advies veiligheidsregio). Uit haar reactie blijkt dat er geen aanleiding bestaat om advies uit te brengen over de eventuele optimalisatie van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Wel wordt geadviseerd om aandacht te besteden aan risicocommunicatie om daarmee de zelfredzaamheid te verhogen. De reactie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De gemeentelijke inspraakverordening schrijft geen inspraak voor. Gezien het vorenstaande is geen aanleiding gevonden om onverplicht inspraak te geven.

De vooraankondiging is op 30 januari 2019 geplaatst op de gemeentelijke pagina, de Rhedenaar, in een huis-aan-huis blad.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met het ontwerpbesluit van 18 april 2019 tot en met 29 mei 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisielegging is bekendgemaakt op de gemeentelijke pagina, de Rhedenaar, in een huis-aan-huis blad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website www.rheden.nl.

Via www.ruimtelijkeplannen.nl konden ze worden ingezien en worden gedownload. De verbeelding op papier lag tevens ter inzage in het gemeentehuis.

De beantwoording van de ingediende zienswijzen heeft plaatsgevonden via een bijlage bij het raadsbesluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.