

Landelijk Gebied, locatie Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2A Laa...

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk
gebied

**Landelijk Gebied, locatie
Harderwijkerweg 5 en 7 en
Priesnitzlaan 2 en 2A Laa...**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding bestemmingsplan	8
1.3 Ligging plangebied	8
1.4 Geldende Bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	13
2.1 Algemeen	13
2.2 Beschrijving plangebied	13
2.3 De beoogde ontwikkeling	15
2.4 Afweging	16
Hoofdstuk 3 Beleid	19
3.1 Rijk	19
3.2 Provincie	23
3.3 Waterschap	25
3.4 Gemeente	26
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid en afwegingen	31
4.1 Bodem	31
4.2 Geluid	32
4.3 Inhoud regelsNatuur/ Ecologie	33
4.4 Groen	35
4.5 Water	35
4.6 Archeologie	38
4.7 Cultuurhistorie en landschap	39
4.8 Luchtkwaliteit	42
4.9 Verkeer en parkeren	42
4.10 Externe veiligheid	43
4.11 Ontplofbare oorlogsresten	45
4.12 Milieuzonering	45
4.13 Biodiversiteit	47
4.14 Milieueffect rapportage	47
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	49

5.1	Algemeen	50
5.2	Procedure bestemmingsplan	50
5.3	Verbeelding en regels	50
5.4	Reikwijdte bestemmingsplan	53
5.5	Handhaving	53
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1	Inspraak	57
7.2	Vooroverleg	57
7.3	Zienswijzen	58

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Inrichtingsplan
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Saneringsplan
Bijlage 5	Quicksan flora & fauna
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek
Bijlage 7	Watertoets
Bijlage 8	AERIUS berekening met toelichting

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Leeswijzer

De toelichting op een bestemmingsplan wordt binnen de gemeente volgens een vast stramien opgebouwd, en wel als volgt.

Hoofdstuk

1 Inleiding

2 Beschrijving van het plan

3 Beleid

4 Haalbaarheid en afweging

5 Juridische aspecten

6 Economische uitvoerbaarheid

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inhoud

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel

Harderwijkerweg 4 te Laag-Soeren

Hier wordt aan de hand van diverse aspecten de huidige stand van zaken in het plangebied beschreven.

Aangegeven wordt binnen welke beleidskaders en regels van het rijk, provincie, waterschap en de gemeente het bestemmingsplan is opgesteld.

Hier vindt de toets plaats aan beleid en regelgeving.

Beschreven wordt de procedure die een bestemmingsplan doorloopt en wordt een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan, een aantal verschillen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan komen aan bod.

Toegelicht wordt of uitvoering van het bestemmingsplan voor de gemeente haalbaar is.

Hier wordt beschreven hoe de procedure is verlopen tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.1 Algemeen

Het plangebied betreft de locatie Harderwijkerweg 5 – 7 en Priesnitzlaan 2 en 2A te Laag Soeren. Op de locatie Harderwijkerweg 5 en 7 te Laag Soeren is het aannemers-, grondverzet- en verhuurbedrijf de initiatiefnemers gevestigd. Het voornemen bestaat om de gronden te bestemmen met een bedrijfsfunctie passend bij de huidige bedrijfsactiviteiten. De gronden met de burgerwoningen aan de Priesnitzlaan worden naar wonen bestemd.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Op de locatie Harderwijkerweg 5 en 7 te Laag Soeren is het aannemers- en verhuurbedrijf de initiatiefnemer gevestigd. Dit bedrijf is al jaren een begrip in de regio met de gecertificeerde BRL 9335 – 1-4 Grondbank. Het perceel aan de Priesnitzlaan 2 en 2A bevatte voorheen een enkele bedrijfsgebouw (schuur) met bedrijfswoning. Initiatiefnemer heeft recent de naastgelegen bedrijfslocatie aangekocht. Het voorliggende plan is erop gericht om de twee bestemmingsvlakken Bedrijf en de vormverandering daarvan planologische in te regelen. De oppervlakte van de nieuwe bedrijfsbestemming behoudt dezelfde grootte als de twee huidige bestemmingsvlakken Bedrijf tezamen. Daarnaast krijgen de bedrijfswoningen aan de Priesnitzlaan de bestemming Wonen toegewezen.

Om het geheel goed landschappelijk in te passen zal er een erfsingel rondom de bedrijfsbestemming worden gelegd, hierdoor worden de bedrijfsgebouwen deels aan het landschap onttrokken. De singel krijgt de bestemmingen Natuur en Groen. Gezien de ontwikkeling niet past binnen het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Rheden, is dit bestemmingsplan opgesteld. In de navolgende paragrafen en hoofdstukken wordt dit bestemmingplan toegelicht.

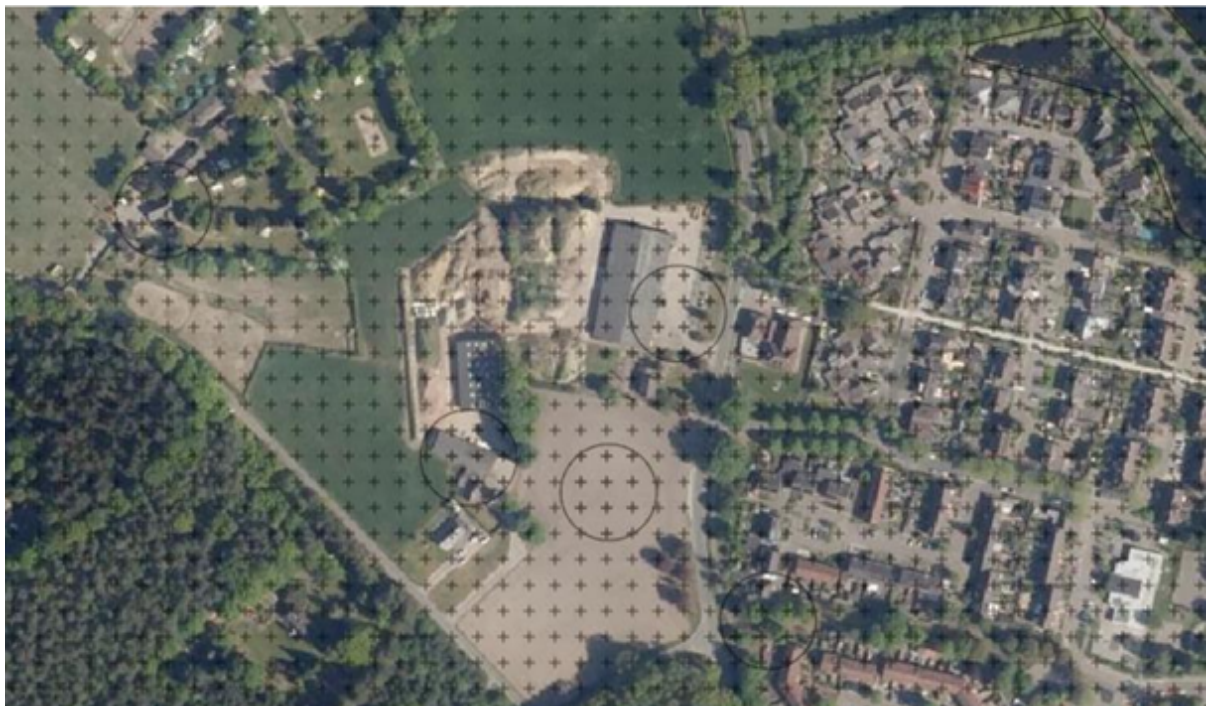
1.3 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locaties Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2a te Laag Soeren. Het gaat hier om de kadastrale percelen gemeente Dieren, sectie P, nummers 4012, 4013, 5115, 5116, 5117, 5118 en 5119. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Rheden, ten noordwesten van het dorp Dieren. Direct ten westen van het plangebied ligt Nationaal Park de Veluwezoom. De ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Naast het bestemmingsplan 'Landelijk gebied', geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013', met ter plekke van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en op drie plekken 'Waarde – Archeologie 1'. Een verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in afbeelding 1.3.



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan Archeologie

Volgens het huidige bestemmingsplan is er enkel een aannemersbedrijf en een loonbedrijf binnen het plangebied toegestaan. Met het nieuwe bestemmingsplan zal het gedeelte 'grondverzetbedrijf' van de initiatiefnemer ingeregeld worden, zodat er

geen illegale situaties met grondopslagen meer kunnen ontstaan.

Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan is het enkel toegestaan te wonen in een bedrijfswoning, behorend bij de bedrijfsactiviteiten. Het is niet toegestaan de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. Voor de voorgestelde plannen is dus een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Tevens wordt met dit bestemmingsplan de twee bedrijfsbestemmingen samengevoegd en het huidige bouwvlak opnieuw vorm gegeven en de realisatie van de nieuwe schuur binnen de bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt. Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op de volgende punten:

- De ligging van de desbetreffende locatie;
- Een beschrijving van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt;

2.2 Beschrijving plangebied

Laag Soeren ligt in het noordoosten van de gemeente Rheden. Het dorp is gesitueerd tussen een aantal lager gelegen beken in het zuiden en grotere boscomplexen in het noorden. Het dorp Laag-Soeren was lang een bescheiden nederzetting van verspreid gelegen boerderijen en arbeiderswoningen te midden van akkers en weilanden. Ten oosten en noorden daarvan lag het Soerensche veld. Voor de verdere ontwikkeling van het dorp waren de achttiende en negentiende-eeuwse ontginningen van belang. Vooral de aanleg van een sprengstelsel waarmee de opkomst en ontwikkeling van de papierindustrie, de korenwatermolen, de wasserij en het kuuroord verbonden waren, was van groot belang.

De huidige dorpskern van Laag Soeren bestaat uit een concentratie van hoofdzakelijk negentiende- en twintigste -eeuwse gebouwen langs de Harderwijkerweg en langs de Jut van Breukelerwaardlaan. De Harderwijkerweg is een oude handelsweg die van Doesburg parallel aan de stuwwal loopt naar Harderwijk. De locatie zelf is gelegen tegen de nieuwbouw van Dieren. Aan de rand zijn nog enkele oud boerderijen te vinden welk zijn omgebouwd tot burger woning. Aan de overzijde van de Priesnitzlaan op de hoek van de Harderwijkerweg staat nog een landhuis, welk op dit moment in gebruik is als bedrijfspan.

Het plangebied is gelegen aan de rand van het beschermd dorpsgebied Laag Soeren. Door de jaren heen is de locatie ontwikkeld van vroeger een kleinschalige agrarisch bedrijf naar uiteindelijk het bedrijf zoals het er nu anno 2023 bij staat en waar een grondverzetbedrijf haar thuisbasis heeft.



Afbeelding 2.1 Zicht vanaf de Harderwijkerweg



Afbeelding 2.2 Zicht vanaf de Harderwijkerweg

De locatie aan de Priesnitzlaan is gelegen aan de rand van het beschermd dorpsgezicht en is van oudsher de locatie van een loon- en grondverzetbedrijf. De laatste jaren zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt en is de locatie door het naastgelegen grondverzetbedrijf in gebruik overgenomen. Een van de bedrijfswoningen wordt momenteel voor burger woondoeleinden gebruikt.



Afbeelding 2.3 Zicht vanaf de Priesnitzlaan



Afbeelding 2.4 Zicht vanaf de Priesnitzlaan

2.3 De beoogde ontwikkeling

Het voornemen bestaat om de gronden die behoren tot het grondverzetbedrijf , Harderwijkerweg 5 – 7 en de bedrijfspanen van de Priesnitzlaan 2 en 2a de bedrijfsbestemming te laten houden.

De gronden waarop de woningen aan de Priesnitzlaan 2 en 2a staan krijgen de bestemming Wonen en afgesplitst van het bedrijfvlak. Dit omdat deze feitelijk ook niet meer voor het bedrijf worden gebruikt.

Daarnaast is er sprake van samenvoeging van de bedrijfsvlakken en vormverandering van het nieuwe vlak, worden en nieuwe bestemmingen toegevoegd alsook een bouwvlak met een maximum van 3360 vierkante meter aan bedrijfsgebouwen.

Om de verandering mogelijk te maken is er met de gemeente overeengekomen de te maken kwaliteitsslag in het bestemmingsplan te borgen. Hiervoor worden de bestemmingen groen en natuur toegevoegd. Tevens word er een grondwal aangelegd welk als doel heeft de activiteiten af te schermen van de naastgelegen camping. De geluidwal heeft een geluidswerend effect richting de naastgelegen camping. De wal wordt met groen aangeplant.



Afbeelding 1.3 Beoogde ontwikkeling

2.4 Afweging

De gewenste ontwikkeling, het planologisch goed inregelen van het gebruik van de locatie van de initiatiefnemers past niet binnen het vigerend bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van de gemeente Rheden. Voor de herziening is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld waarbij er direct de voorwaarden om een kwaliteitsslag te maken worden ingeregeld.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om kwaliteitsslag vorm te geven middels een erfsingel gevuld met streekeigenbeplanting welke rondom de bedrijfsbestemming zal worden gelegd. Door de singel en geluidwal worden de bedrijfsgebouwen deels aan het landschap onttrokken en verbetert het woon- en leefklimaat van de voormalige bedrijfswoningen en de naastgelegen camping. De singel wordt binnen de bestemmingen Natuur en Groen ingeregeld.

Het huidige gebruik dient planologisch goed ingeregeld te worden met een passende bedrijfsbestemming en waarna de gronden met hierop de voormalig bedrijfswoningen aan de Priesnitzlaan worden bestemd met de woonbestemming.

De beoogde planontwikkeling is middels het zorgvuldig opgestelde inrichtingsplan passend gebleken in het gebied en draagt hiermee bij aan een goede ruimtelijke

ordening.

Hoofdstuk 3 Beleid

In dit hoofdstuk komt het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen aan de orde. Het gaat hier om vigerend beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Bij de beoordeling van de haalbaarheid in Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op specifiek beleid.

3.1 Rijk

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI (vastgesteld 11 september 2020) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding daarvan. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (uitgezonderd Caraïbisch Nederland en Caraïbische Exclusieve Economische zone). De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI wordt richting gegeven aan de grote opgaven die de komende dertig jaar ingrijpende veranderingen teweeg kunnen brengen in Nederland. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Omgevingskwaliteit is daarmee het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het rijk.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

1. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

1. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

1. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, de voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke

ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

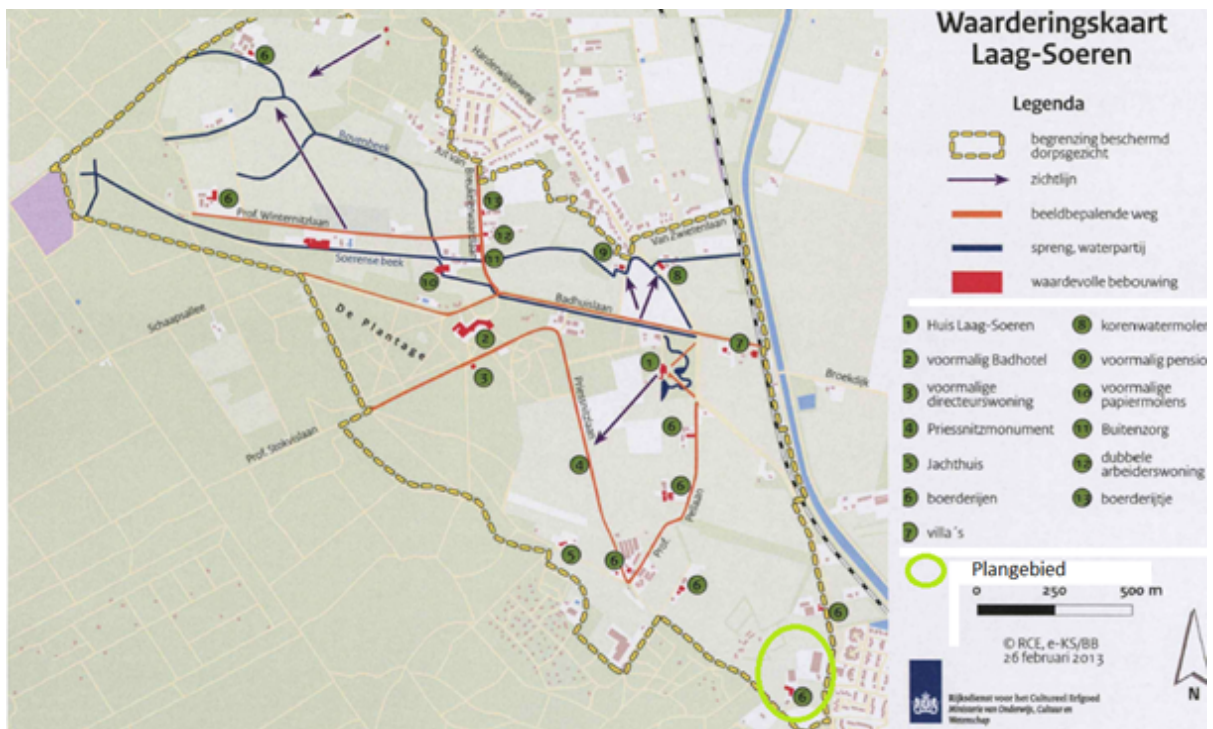
- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Rijksbeschermd dorpsgezicht Laag Soeren

Het plangebied is gelegen binnen het door het rijk aangestelde "Beschermd dorpsgezicht Laag-Soeren" van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed. Dit beleid is op 20 maart 2013 vastgesteld.

Laag Soeren ligt aan de rand van de Veluwe en is voor een deel een beschermd dorpsgezicht. Natuur en historie zijn in dit gebied met elkaar vervlochten waar thema's als toerisme en duurzaamheid een steeds grotere rol spelen en voor druk op het landschap zorgen. Doel is de kwaliteiten te koesteren, te behouden en waar mogelijk te versterken. Bij bestemmingsplan herzieningen dient de ruimtelijke kwaliteit en de structuren van het landschap verbeterd te worden.

Het voorliggende plan is gelegen binnen het deelgebied de Soerense Enk.



Afbeelding: Waardenkaart Rijksbeschermd dorpsgezicht.

Voor het deelgebied de Soerense enk gelden de volgende kwaliteiten:

- het open karakter van de enk met slechts aan de rand enkele bouwplaatsen (voornamelijk boerenerven);
- het contrast tussen de openheid van de enk en de bossen aan de westzijde;
- het wegenpatroon op en aan de rand van de enk, in het bijzonder de ligging van de Priessnitzlaan;
- het aan de Priessnitzlaan staande gedenkteken (het zogenaamde Priessnitz-monument); • 't Jachthuis

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijks belangen zoals opgenomen in de Novi (en Structuurvisie Infrastructuur) en Barro.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien sprake is van het herbestemmen van de twee woningen. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat in onderhavig bestemmingsplan geen onderwerpen aan de orde zijn zoals bedoeld in het de Novi (en Structuurvisie Infrastructuur) en Barro. De mogelijkheden die het plan bevat, betreffen geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Toetsing Rijks beschermd dorpsgezicht

De Soerense Enk is een open zone tussen de Harderwijkerweg en de bosrand. Middels het landschappelijk inrichtingsplan, behorend bij dit bestemmingsplan, is rekening gehouden met de waarden uit het gebied. Het terrein wordt afgeschermd met een houtwal wat vooral functioneel is bij de herinrichting van het perceel. Evenals de voorgestelde beplanting op de wal heeft een functioneel karakter. De enk kenmerkt

zich door agrarische en door niet agrarische locaties.

Doordat er binnen de planontwikkeling voldoende aandacht aan de landschappelijke inpassing is gegeven kan gesteld worden dat het spanningsveld tussen economie en de cultuurhistorische waarden in voldoende mate is geborgd. Vanuit het voorliggende bestemmingsplan is de zorgplicht geborgd met betrekking tot het in stand houden van de landschappelijke inpassing.

3.2 Provincie

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Algemeen

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Woon- en leefklimaat

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang.

Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen. Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt in een duurzame toekomstfunctie voorzien voor de locatie Harderwijkerweg 4 in Laag-Soeren. Binnen de beperkte mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en de locatie omringd door woningen zorgt een herontwikkeling van de locatie tot drie reguliere woningen voor een betere inpassing in de omgeving. Tevens wordt er hiermee extra woonruimte gecreëerd. Het voornemen de locatie te herontwikkelen past binnen de provinciale ambitie eerst bestaande bebouwing en bestaande bebouwde locaties te benutten (inbreiding). Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is.

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Gelderland is het ruimtelijke beleid zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, deels verankerd. 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.

Voor onderhavig bestemmingsplan is het volgende onderwerp uit de Omgevingsverordening

Gelderland van toepassing:

- Beschermingszone natte landnatuur (art. 2.61)

Artikel 2.61 (instructieregel Beschermingszone natte landnatuur)

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen in een Beschermingszone natte landnatuur maakt geen functies mogelijk die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur, tenzij:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. sprake is van een reden van groot openbaar belang;
 - c. de nadelige effecten worden gemitigeerd of gecompenseerd overeenkomstig paragraaf 2.6.2.
2. Bij een bestemmingsplan voor gronden in een Beschermingszone natte landnatuur gelegen binnen een Groene Ontwikkelingszone, is saldering als bedoeld in artikel 2.53 alleen mogelijk als dit niet leidt tot aantasting van de kwaliteit van de natte landnatuur.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.61 uit de Omgevingsverordening

Het plangebied ligt binnen het de beschermingszone natte landnatuur.

Afbeelding 3.2.1 : uitsnede plankaart omgevingsverordening

Het wijzigen van de bestemming van de twee voormalig bedrijfswoningen naar wonen binnen het bestaande erf heeft geen nadelige effecten op de instandhouding van de natte landnatuur, doordat er geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.61 uit de Omgevingsverordening.

Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied is niet gelegen in het Geldersnatuurnetwerk of in de Groen ontwikkelzone. Echter gezien de ligging tegen deze gebieden aan is er wel getoetst of er invloeden zijn op de gebieden of de instandhoudingsdoelen.

Veel natuurgebieden en voor planten en dieren waardevolle cultuurlandschappen

maken onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Het Gelders Natuurnetwerk wordt gevormd door de bestaande natuurgebieden uit de voormalige Ecologische Hoofdstructuur. De gebieden in de Groene Ontwikkelingszone zijn waardevol voor de natuur maar hebben daarnaast tevens een andere functie. Veel kleinschalige cultuurlandschappen met landschapselementen zijn aangewezen als Groene ontwikkelingszone. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone worden beschermd door in bestemmingsplannen hiermee rekening te houden. Daarvoor vormt de Omgevingsverordening Gelderland de basis. In de Omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vastgelegd. Binnen het Gelders Natuurnetwerk worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. In de Groene Ontwikkelingszone worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien er geen reële alternatieven zijn, sprake is van redenen van groot openbaar belang, de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en samenhang zoveel mogelijk worden beperkt en gelijkwaardig worden gecompenseerd.



Afbeelding 3.1.1 Ligging plangebied t.o.v. het Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen)

Er is getoetst het plangebied betrekking heeft op het naastgelegen Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Gelderland, gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het Gelders Natuurnetwerk (ca. 125 meter) is dat niet het geval. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de hierboven omschreven en naast gelegen gebieden.

3.3 Waterschap

Het waterschap heeft de zorg voor de waterkeringen, is verantwoordelijk voor het grond- en oppervlaktewater in het landelijke gebied en in het stedelijk gebied voor het oppervlaktewater. Daarnaast heeft het waterschap als taak het zuiveren van het afvalwater.

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Vallei en Veluwe. Waterschap Vallei en Veluwe

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. De

afgelopen jaren is veel bereikt, maar tegelijk staan er voor de komende jaren nieuwe uitdagingen. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers aan die het waterschap wil gaan varen en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern bij het waterschap, als spoorboekje, expliciet maken en vastleggen.

Het Waterbeheerprogramma loopt eind 2021 af. Het nieuwe programma (met de naam BOP) voor de periode van 2022-2027 wordt in de loop van 2021 officieel vast gesteld. In de Waterbeheerplannen van het waterschap Rijn en IJssel zijn geen projecten beschreven die nopen tot een regeling in onderhavig plangebied. De belangen van het waterschap zijn binnen het watertoetsproces mee gewogen. Dit is nader beschreven in paragraaf 4.5

3.4 Gemeente

Cultuurhistorie

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2017 de Erfgoednota Verbindend Verleden vastgesteld. Daarin is het erfgoedbeleid over de jaren 2012-2016 geëvalueerd en worden de plannen voor de periode 2017-2021 geformuleerd. De evaluatie is aanleiding om voort te gaan op de ingeslagen weg; met dezelfde visie maar met nieuwe plannen waarin zoveel mogelijk erfgoedwensen zijn verwerkt. Erfgoed gaat over menselijke sporen die uit het verleden die zichtbaar en tastbaar zijn in het heden. Dat kunnen voorwerpen zijn, archeologische vondsten, archieven, en gebouwde en groene monumenten zoals landgoederen, begraafplaatsen en landschappen. Maar ook bepaalde gebruiken, verhalen en gewoonten horen erbij.

In de visie is het cultuurhistorische erfgoed is van cruciaal belang voor de ruimtelijke en sociale karakteristiek van de gemeente Rheden. Allereerst gaat het om het in goede staat doorgeven van cultuurhistorisch erfgoed aan volgende generaties. Daarnaast willen wij ons erfgoed inzetten als (hulp)motor om de economische, sociale en klimatologische doelen te bereiken en als verbindende schakel tussen gemeentebrede beleidsdoelstellingen.

De visie is voor de verschillende delen van het erfgoed (landschap, archeologie, bouwkunst en de verhalen) uitgewerkt in de volgende thema's:

- behoud en ontwikkeling;
- kennis vermeerderen en delen;
- promotie en beleving.

Naast uiteraard de kerntaak van erfgoed - instandhouding - is de focus de komende jaren gericht op het behalen van de gemeentebrede doelen op het gebied van klimaat, toerisme en recreatie en het sociale domein. Met een proactieve houding zal geprobeerd worden het voor eigenaren aantrekkelijk(er) te maken om hun erfgoed te behouden.

De gemeenteraad heeft in 2008 de archeologienota Uitgediept vastgesteld. Hierin wordt een aantal beleidsvoornemens ten aanzien van archeologie verwoordt.

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 burgemeester en wethouders bepaald op basis van het advies van de regioarcheoloog die zijn advies opstelt aan de hand van de in de archeologienota uitgewerkte selectiemethode. In 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaarten met toelichting die bij de nota horen vastgesteld. Deze kaarten dienden als basis voor het geldende bestemmingsplan Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen. De archeologische bepalingen uit dat bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Gebiedspaspoort Buitengebied Laag Soeren

In augustus 2020 is het gebiedspaspoort Buitengebied Laag Soeren vastgesteld. Het gebiedspaspoort is een uitwerking van de opgave vanuit het Rijks beschermd dorpsgezicht. De status is toegekend op basis van de ontwikkelingsgeschiedenis vanuit de afgelopen eeuwen.

Het gebiedspaspoort geeft vorm aan de ambitie om de dynamiek te gebruiken bij herbestemmingsplannen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en historische structuren en elementen te verbeteren.



Afbeelding uitsnede Gebiedspaspoort buitengebied Laag Soeren (bron gebiedspaspoort)

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied de Soerense Enk. Dit landschap kenmerkt zich door de open en gesloten delen in het landschap. Deze zorgen voor verrassende zichtlijnen in het landschap.

Toekomstige ontwikkelingen als het voorliggende plan dient rekening gehouden te worden met bestaande kwaliteiten en is het mogelijk te vernieuwen zonder de unieke kenmerken van het gebied te verliezen.

De kenmerken van het gebied zijn verwerkt in het opgestelde landschappelijk inpassingsplan welk als bijlage aan het voorliggende bestemmingsplan is gevoegd. De

kenmerken als de grondwal welk word aangeplant, het terugbrengen van het groen op het erf dragen bij aan het verbeteren van bestaande en historische kwaliteiten.

Omgevingsvisie Buitengebied

Op 29 oktober 2019 is door de gemeenteraad van Rheden de omgevingsvisie Buitengebied vastgesteld, onder de zinspreuk "Samen zorgen voor een mooi en vitaal buitengebied". In deze visie zijn de doelstellingen voor de komende 15-20 jaar vastgelegd voor het buitengebied van de gemeente Rheden.

De omgevingsvisie erkent dat er veranderingen in het buitengebied niet tegen te houden zijn. Het beleid moet daarom mee veranderen om in te kunnen spelen op de meest recente ontwikkelingen. Er moet sturing komen aan de verandering van het buitengebied. Het houdt het gebied vitaal en duurzaam aantrekkelijk. In de omgevingsvisie zijn verschillende doelstellingen vastgesteld. Al deze doelstellingen tezamen zijn gevormd om het thema "Samenhang".

Daarnaast zijn er zeven thema's vastgesteld, waarbinnen de doelstellingen zijn geformuleerd:

1. Doorbouwen aan onze omgeving
2. Samenhang tussen hoog en laag
3. Beleving van de kwaliteiten
4. Duurzaam toegankelijk
5. Nu stappen zetten voor een duurzame toekomst: klimaatadaptatie
6. Nu stappen zetten voor een duurzame toekomst: energietransitie
7. Omgaan met kwaliteiten

Het plangebied valt binnen het gebiedsdeel Spankeren-Laag-Soeren, "Het verhaal van ontginning en beek weer boven". Dit gebied heeft als richting om te ontwikkelen als een parklandschap waar in een klein gebied een groot verhaal van de Veluwerand verteld wordt. Beleefbaarheid is hierbij het doel.



Afbeelding 3.1.1 Uitsnede Omgevingsvisie deelgebied Spankeren – Laag-Soeren Toetsing

In voorliggend plan wordt het landschap duidelijk ingericht, waarbij een scheiding ontstaat tussen de bedrijfsfunctie en de woonfunctie. Deze scheiding wordt door middel van een groene afscheiding gemaakt. Door de aanplant van karakteristieke erfbeplanting wordt het landschap ook leesbaar en herkenbaar gemaakt. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de wens om het gebied beleefbaar te maken.

Door langs de Priesnitzlaan, aangrenzend aan een gebied waarin veel gerecreëerd wordt, de bedrijfsfunctie om te zetten naar woonfunctie met landelijk karakter, wordt er ook een kwaliteitsimpuls gegeven aan landschappelijke beleefbaarheid. Daarnaast valt niet te verwachten dat voorliggend plan afbreuk doet aan een van de doelstellingen uit de omgevingsvisie.

Biodiversiteit

Het college en de gemeenteraad van de gemeente Rheden hebben besloten om hoog in te zetten op de biodiversiteit middels de inzet van een gemeentelijk biodiversiteitsplan. Het plan is in juni 2022 vastgesteld met een hoge ambitie. Een ontwikkeling vanuit dit beleid is het behouden en herstellen van de biodiversiteit en het natuurinclusief ontwerpen en inrichten van projecten aan de hand van een puntensysteem.

Momenteel wordt gewerkt aan het puntensysteem, deze is nog niet gereed. Gelet op de biodiversiteitsambities dient het natuurinclusief bouwen en inrichten als uitgangspunt gehanteerd te worden in de inrichting en ontwikkeling van het project. Biodiversiteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Toetsing

Biodiversiteit is overal om ons heen en op elke schaal kan een bijdrage geleverd worden. De grondwal blijft behouden en wordt versterkt met inheemse bomen en een variatie aan inheemse struwelen. Dit zal voor de fauna een mooie plek vormen om te foerageren en rust te vinden en tevens worden hiermee ecologische gradiënten versterkt; waardevol o.a. voor insecten zoals vlinders en broedvogels. Om extra beschutting voor kleine zoogdiersoorten en dood hout (dood hout doet leven) te creëren worden tevens op enkele plekken takkenrillen op of langs de randen van de grondwal aangebracht van het vrijkomende materiaal van de kap werkzaamheden. Verder wordt de planlocatie ingericht met een diversiteit aan natuurlijke beplantingen zoals nieuwe houtsingels en struwelen die van belang zijn voor versterking van de biodiversiteit.

Gemeentelijke Groenstructuurplanen beleidsnota bomen

De beleidsnota en het groenstructuurplan zijn uitgangspunt voor waar de groene kenmerken en karakteristieken in de dorpen en deelgebieden kunnen worden versterkt. De gemeente heeft voor het plangebied een bomenlijst opgesteld waar bijzondere bomen zijn vastgelegd. Op de lijst staan voor de voorgenomen locatie geen bomen benoemd. De bestaande bomen op de planlocatie blijven wel behouden en zijn typerend voor de locatie.

Conclusies gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan geeft voldoende invulling aan de opgave gesteld in het gebiedspaspoort. Kenmerken als het terugbrengen van de beplanting op de aan te leggen geluidswal dragen hier aan bij.

Vanuit de omgevingsvisie kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de beleefbaarheid. Door het wegnemen van de bedrijfsactiviteiten aan de zijde van het bos en deze aan de andere zijde concentreren komt ten goede aan de recreatie mogelijkheden.

De biodiversiteit wordt versterkt door het toepassen en ruimte geven aan nieuwe beplanting en takkenrillen.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid en afwegingen

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, aan beleid van andere overheden en aan de uitkomsten van onderzoeken. In dit hoofdstuk worden de (nieuwe) mogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan bevat, daaraan getoetst. Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt verantwoording afgelegd volgens het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro inzake de onderbouwing van de behoefte.

In de paragrafen 4.1 tot en met 4.14 zijn de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan diverse aspecten. Per paragraaf is eerst het toetsingskader aangegeven, gevolgd door de beoordeling en de conclusie. Bij de conclusie is de onderverdeling per locatie indien noodzakelijk apart gegeven.

4.1 Bodem

Kader

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe 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.

Beoordeling

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van de grondwal loopt het onderzoek nog.

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek (bijlage 3) is aanbevolen om nader bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de olie opslag en het voormalige tankcluster met toebehoren. Nader bodemonderzoek is uitgevoerd op 22 augustus 2018 (bijlage 3.1). Ter plaatse van de olie opslag geven de resultaten geen aanleiding om een ernstige verontreiniging te verwachten. Op de locatie van de ondergrondse tank is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie. Dit betekent dat er niet zondermeer in de grond mag worden gewerkt. Voorafgaand dient een saneringsplan of BUS-melding worden ingediend bij het bevoegd gezag (bijlage 4). De saneringswerkzaamheden zijn op 26 tot en met 28 november en 5 en 7 december 2018 uitgevoerd. Het evaluatieverslag van de sanering is ter goedkeuring verstuurd naar de Omgevingsdienst regio Arnhem, zij stemmen in met het ingediende evaluatieverslag van 30 juli 2019 (bijlage 4.2).

Aangezien ten tijde van de sanering de bestemming van het terrein nog 'industrie' was, is bij de sanering de maximale waarde Industrie gehanteerd als terugsaneerwaarde. In het Besluit instemming evaluatie van de Omgevingsdienst Regio Arnhem staat dan ook dat bij een wijziging van de gebruiksfunctie naar gevoeliger gebruik dit schriftelijk gemeld moet worden bij de provincie Gelderland. Op 14 januari 2022 heeft de provincie op basis van een risicobeoordeling geconstateerd dat de aanwezige rest-verontreiniging geen risico's oplevert voor het toekomstig gebruik: wonen met tuin. Ze zijn dan ook akkoord met het gewijzigde gebruik.

Conclusie

Op basis van het onderzoek en de conclusies wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan vormt.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft betrekking op nieuwe ontwikkelingen. De wet noemt geluidsbronnen die in de ruimtelijke ordening van belang zijn. Binnen de gemeente zijn dit: wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. Deze bronnen hoeven niet binnen het plangebied te liggen. Nieuwe geprojecteerde geluidgevoelige functies binnen de zone van een bron moeten op het aspect geluidbelasting getoetst worden. Wegen die deel uitmaken van een woonerf of van een 30 km-gebied zijn hiervan uitgezonderd.

De Wgh benoemt functies die gevoelig zijn voor geluidsbelasting van deze bronnen. Zo zijn bijvoorbeeld woningen en scholen 'geluidsgevoelige bestemmingen'.

De Wgh kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde'). Maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel terug te dringen moeten dan onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard.

Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'.

De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48 dB tot en met 53 dB in buitenstedelijk gebied en in stedelijk gebied van 48 dB tot 63 dB en voor spoorweglawaai 55 dB tot en met 68 dB.

Bij een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient akoestisch onderzoek uitsluitend te geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen.

In de op 27 april 2015 vastgestelde Nota Hogere Waarden Wet geluidhinder Rheden 2015 hebben burgemeester en wethouders vastgelegd hoe zij omgaan met het verlenen van hogere grenswaarden.

Toetsing

Rondom de bedrijfslocatie, Harderwijkerweg 5 te Laag-Soeren zijn diverse woningen gelegen binnen de richtafstand van 50 m, waaronder de twee woningen aan de Priesnitzlaan 2 en 2a.

Met een akoestisch onderzoek is de belasting op de woningen alsmede op de achterliggende camping bepaald. Het akoestisch onderzoek, uitgevoerd op 13 oktober

2021, is toegevoegd bij dit bestemmingsplan als Bijlage 6. Uit dit onderzoek is gebleken dat er enige maatregelen getroffen dienen te worden om aan de drempelwaardes te voldoen: Het bedrijfsterrein zal in de nieuwe situatie moeten worden omgeven door een geluidswal (in dit geval met beplanting) van in totaal 10 meter breed met een hoogte van maximaal 2,5 meter, die oploopt vanaf maaiveld.

4.3 Inhoud regels Natuur/ Ecologie

De bescherming van gebieden is vastgelegd in de Wet natuurbescherming en in de Omgevingsverordening Gelderland (Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Waardevol open gebied, Nationaal landschap). Voor de bescherming van soorten geldt alleen de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangewezen. Samen vormen zij Natura 2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. De Veluwe en de Rijntakken zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden.

Binnen deze gebieden mag de kwaliteit van de natuurlijke habitats en leefgebieden van aangewezen soorten niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden die een significant negatief effect hebben. Dit geldt niet alleen voor de activiteiten en ingrepen in het gebied zelf, maar ook voor activiteiten en ingrepen daar buiten die invloed kunnen hebben op het gebied.

Het landelijke Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is binnen de provincie beschermd. Veel natuurgebieden en voor planten en dieren waardevolle cultuurlandschappen maken onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Het Gelders Natuurnetwerk wordt gevormd door de bestaande natuurgebieden uit de voormalige Ecologische Hoofdstructuur. De gebieden in de Groene Ontwikkelingszone zijn waardevol voor de natuur maar hebben daarnaast tevens een andere functie. Veel kleinschalige cultuurlandschappen met landschaps- elementen zijn aangewezen als Groene ontwikkelingszone.

Daarnaast worden in de Omgevingsverordening beschermd het Waardevol open gebied en het Nationaal landschap.

Stikstof depositie

In het kader van de Wet natuurbescherming 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).

Soortenbescherming

Ook de bescherming van soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden welke gevolgen dit heeft voor de aanwezige beschermde soorten en/of hun leefomgeving. Als een plan (in)direct kan leiden tot de verstoring van een beschermde soort of vernietiging van het leefgebied, een vaste rust- of verblijfplaats, kan het project strijdig zijn met de Wnb. Deze wet kent drie verschillende beschermingsregimes:

- Alle van nature in het wild levende vogels: de bescherming is gebaseerd op de bepalingen uit de Vogelrichtlijn;
- Soorten opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn, bijlage I en II van het Verdrag van Bern en bijlage II van het Verdrag van Bonn: de bescherming is gebaseerd op de bepalingen uit de Habitatrichtlijn;
- Andere soorten genoemd in bijlage A van de Wnb: de bescherming van deze soorten, die veelal op de rode lijst staan, is iets minder stringent dan die van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

De provincie heeft in de Omgevingsverordening aangegeven voor welke algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling

Er is een Quickscan Wet natuurbescherming voor de planlocatie uitgevoerd op 2 november 2021. Zie bijlage 5 van deze ruimtelijke toelichting voor het onderzoeksrapport. De belangrijkste ondervindingen worden hieronder benoemd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 7.5 meter afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Veluwe. Mogelijke effecten op de beschermde gebieden zouden kunnen worden veroorzaakt door trillingen, licht, geluid of door stikstofdepositie. Naar aanleiding hiervan is een AERIUS berekening uitgevoerd (zie bijlage 8), waaruit blijkt dat negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie zijn uitgesloten.

Er zijn geen effecten van de werkzaamheden op de natuurwaarden van gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000- gebieden.

Houtopstanden

Binnen het projectgebied is geen sprake van houtopstanden binnen de Wet natuurbescherming. Toetsing aan de verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming onderdeel bescherming Houtopstanden is niet aan de orde.

Vleermuizen

De aanwezige loodsen en schuren zijn niet geschikt voor vleermuizen. De enkelwandige metalen wanden bieden geen verblijfplaatsen voor de vleermuis, evenals de dakbedekking van golfplaten. De woonhuizen op de omliggende percelen zijn wel geschikt voor vleermuizen. Bij deze woningen worden echter geen werkzaamheden verricht, waardoor er geen vernieling van potentiële verblijfplaatsen plaatsvindt.

Algemene broedvogels

Er kunnen in het projectgebied (in bomen, struiken en open schuren óf, in het geval van de scholekster, op de zandgronden en grondwal) algemene broedvogels voorkomen. Er zijn in het studiegebied onder andere boomkruipers, heggenmussen, staartmezen, duiven en merels aangetroffen. De nesten van deze vogels zijn niet jaarrond beschermd. Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootweg 15 maart/ 15 augustus) uitgevoerd worden en/of de potentiële nestplaatsen vóór het broedseizoen afgesloten of ongeschikt gemaakt worden, wordt met de voorgenomen

werkzaamheden artikel 3.1 lid 2, 4 en 5 (verstoring en vernieling nestplaats) van de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Conclusie

Het aspect natuur en ecologie is geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat ten allen tijde rekening moet worden gehouden met de zorgplicht die voortvloeit uit de Wet natuurbescherming.

4.4 Groen

In de huidige situatie zijn de erven onderdeel van een bedrijfsbestemming. In de nieuwe situatie worden het twee aparte woonerven, voor twee aparte huishoudens. Het streefbeeld bij de inrichting is dat de woonerven aan de Priesnitzlaan 2 en 2a van elkaar worden gescheiden, maar dat het qua uitstraling wel één geheel vormt, met één inrit en zo min mogelijk verharding. Daarnaast worden de woonerven zoveel mogelijk van het bedrijfsterrein gescheiden. De groene inrichting van de erven wordt inheems en sluit aan bij de richtlijnen zoals gesteld in het Gebiedspaspoort

In het opgestelde landschappelijk inrichtingsplan, bijlage 1 van de toelichting, is aangegeven welk groen zal verdwijnen. Rondom de woningen aan de Priesnitzlaan zal er meer groen worden gerealiseerd zodat er meer afscheiding tussen de tuinen van de toekomstig burgerwoningen en de bedrijfsactiviteiten ontstaan. Het achtererf waar de grondopslag en de meeste bedrijfsactiviteiten zijn is afgeschermd middels een grondwal welk is aangeplant met streek eigen beplanting. Hierdoor ontstaat er een afscherming tussen het bedrijf en de naastgelegen camping en de opgeslagen materialen worden aan het zicht onttrokken. In het inrichtingsplan uitgewerkt welke landschapselementen worden toegevoegd en waar nieuwe groen word gerealiseerd. Het inrichtingsplan geeft aan kwaliteitsimpuls aan het gebied en de inpassing van de locatie. De grondwal aangeplant met bijpassende beplanting heeft een dubbelfunctie om geluidsoverlast tegen te gaan en de kenmerken van een houtwal terug te laten komen.

Conclusie

Het groen als uitgewerkt in het inrichtingsplan dat er bij komt geven voldoende invulling en een kwaliteitsimpuls aan het plangebied.

4.5 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 middel van het afkoppelen van het schone hemelwater (regen) wat op verhardingen valt zo bijvoorbeeld de daken.

Het waterschap heeft de zorg voor de waterkeringen, is verantwoordelijk voor het grond- en oppervlaktewater in het landelijke gebied en in het stedelijk gebied voor het oppervlaktewater. Daarnaast heeft het waterschap als taak het zuiveren van het afvalwater. In de Keur geeft het waterschap regels ten aanzien van waterkeringen en oppervlaktewateren. In de Legger geeft het waterschap de gewenste staat van de watergangen en waterkeringen aan.

Onderhavig deel van de gemeente is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2022-2027 geeft het waterschap haar doelen aan. Dit komt voort uit de Watervisie 2030 (2013). Voor het bestemmingsplan is van belang dat nieuwe ontwikkelingen en de benodigde ruimte voor waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

Aan de hand van de Handreiking Watertoets is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. Doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding. Hierbij wordt opgemerkt dat het in dit geval om een beperkte ontwikkeling betreft.

Voor het project is een digitale watertoets uitgevoerd, zie bijlage 7.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterthema's voor het bestemmingsplan relevant zijn. Na de tabel volgt een toelichting op de relevante aspecten.

Bij dit plan is het omgaan met hemelwater niet aan de orde.

Het realiseren van nieuwe watergangen is niet aan de orde, binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Thema	Toetsvraag	Relevant
<i>Hoofdthema's</i>		
Veiligheid	Lig in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? Lig in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	Is er toename van het afvalwater (DWA)? Lig in het plangebied een persleiding van WRIJ? Lig in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	NeeNeeNee
Wateroverlast(oppervlaktewater)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	NeeNeeNee
Grondwateroverlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? Is in het plangebied sprake van kwel? Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	NeeNeeNeeJa

Oppervlaktewater kwaliteit	Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water? Licht het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	NeeNeeNee
Grondwaterkwaliteit	Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	NeeNee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte Natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	NeeNee
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	NeeNee
<i>Aandachtsthema's</i>		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Toelichting

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om

toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Gezien de verwachte stijging kan het waardevol zijn waar nodig sloten te behouden om het pijl te reguleren.

Conclusie

Gezien de uitkomsten in voorgaande tabel en de digitale watertoets (bijlage 7) blijkt dat het plan geen invloed heeft op het aspect water.

4.6 Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan dient de initiatiefnemer hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Beoordeling

Betreft een locatie met Waarde Archeologie 1 (hoge archeologische verwachting en bekende vindplaats) en Waarde Archeologie 2 (middelhoge archeologische verwachting). Indien bij de voorgenomen werkzaamheden de vrijstellingsgrens wordt overschreden geldt een onderzoeksplicht (archeologisch rapport waarin de waarden van de gronden zijn vastgelegd). De vrijstellingsgrens is respectievelijk 100m² c.q. 250m², waarbij de verstoring dieper gaat dan 30 cm of er meer dan 100cm wordt opgehoogd.

De houtwal betreft een ophoging van meer dan 100 cm en heeft daarmee een onderzoeksplicht, tenzij aangetoond kan worden dat de aanleg geen negatieve gevolgen heeft voor eventueel aanwezige archeologische waarden. De quickscan van RAAP uit 2021 geldt ook hiervoor als onderbouwing. Eventuele negatieve invloed van ophoging op het archeologisch bodemarchief is door RAAP middels een quickscan onderzocht (Vosselman, J., 2021, RAAP Adviesdocument 1223, d.d. 23-09-2021). De QuickScan is opgesteld om eventuele negatieve effecten van de grondopslag te onderzoeken. De aanleg van de houtwal is echter vergelijkbaar.

Conclusie

De voorgenomen graafwerkzaamheden overschrijden de vrijstellingsgrens niet. De grondopslag betreft een ophoging van meer dan 100 cm. Eventuele negatieve invloed van deze ophoging op het archeologisch bodemarchief is door RAAP middels een QuickScan onderzocht (Vosselman, J., 2021, RAAP Adviesdocument 1223, d.d. 23-09-2021), bijgevoegd bij deze toelichting in Bijlage 2. Op basis van de bevindingen van deze QuickScan adviseert RAAP in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging geen nader archeologisch onderzoek. De gemeente Rheden heeft reeds aangegeven hierin mee te gaan en geeft de voorgenomen ontwikkeling vrij met betrekking tot archeologie. Wel blijven de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie gehandhaafd, zodat bij de aanvraag van eventuele toekomstige omgevingsvergunningen alsnog archeologisch onderzoek noodzakelijk kan worden geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

De conclusie uit de quickscan kan daarom ook voor de aanleg van de houtwal worden overgenomen. Het plangebied kan voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot archeologie vrijgegeven worden.

4.7 Cultuurhistorieën landschap

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. De waarden zeggen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Er is een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten. Voor het plangebied zijn de cultuurhistorische waarden vertaald in het gebiedspaspoort Laag Soeren en uitgewerkt in het deelgebied Soerense Enk. Deze biedt de handvatten om te toetsten.

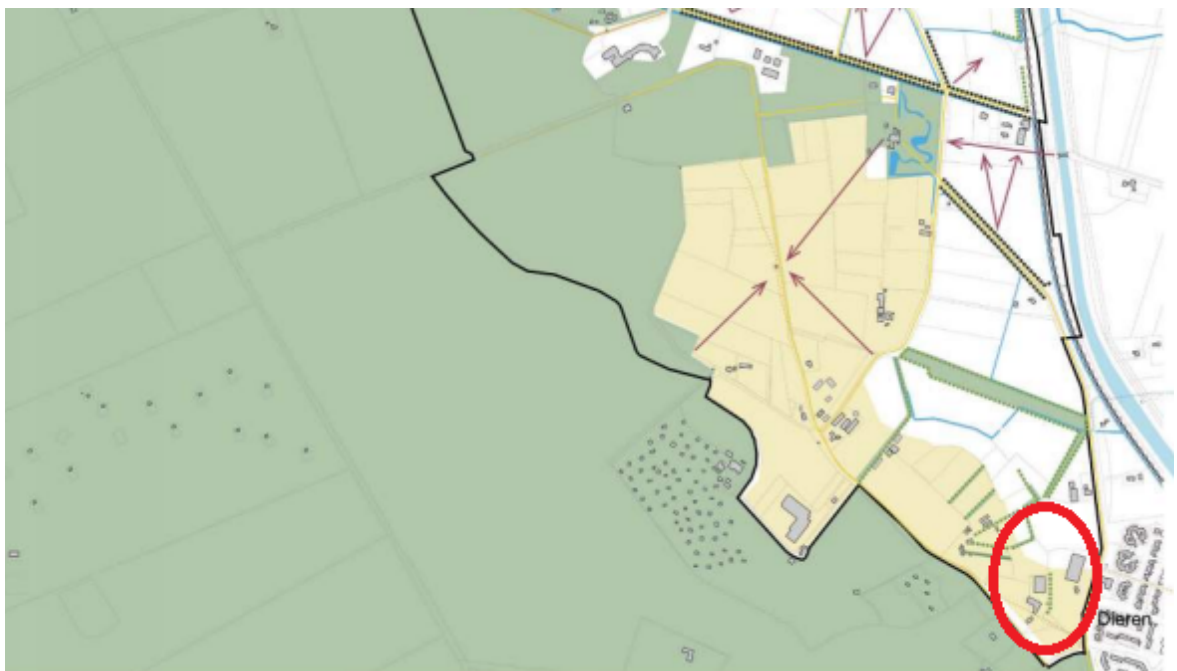
Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van Rheden. Dit gebied wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan landschapstypes. Het plangebied ligt tussen de kern Dieren en de hogere gronden van de Veluwe. Het plangebied valt vanuit het gebiedspaspoort gezien binnen de historisch geografische eenheid:

Boszicht. Dit wordt gekenmerkt door een overgang van de vochtige gronden naar de bosgronden.

Het plangebied bevat cultuurhistorische waarden en kwaliteiten. De ligging binnen het kleinere enk- complex maakt het tot een zeer waardevol reliëf. Houtwallen en de hoogteverschillen geven verschillende doorkijken binnen het gebied.

Het overzicht van de ligging is weergegeven in figuur 4.1. Kenmerkend voor dit landschap zijn de afwisseling tussen kleinschalige agrarische eenheden, omzoomd door een groene omgeving en de open structuren.



Afbeelding 4.7.1 Ligging plangebied ten opzichte van cultuur historische elementen (bron:

gebiedspaspoort)

Het inrichtingsplan is opgesteld aan de hand van richtlijnen die zijn geformuleerd voor het deelgebied Soerense Enk waarbinnen het plangebied ligt. Daarnaast is ook rekening gehouden met de wensen van de initiatiefnemer. Samengevat zijn de volgende richtlijnen vanuit het paspoort van toepassing voor het plangebied:

- Het landschap van de Soerense Enk moet vanzelfsprekend doorlopen in de erven. Hierbij gaat het om gebouwen, passend bij de kleinschalige inrichting, waarbij rekening gehouden moet worden met de erfinrichting die uitgaat van een (groene) omkadering (bijvoorbeeld houtwallen, bomen, heggen) en gebouwen in het groen.
- Het woonhuis is herkenbaar en zichtbaar als eerste front vanuit de straat, daarachter liggen de schuren/bijgebouwen, welke grotendeels in het groen staan; het zicht op grootschalige volumes (schuren) en hekwerken, zoals langs de Harderwijkerweg en de Priesnitzlaan, is niet wenselijk.
- Aanplant van inheemse soorten passend bij het landschap (geen laurier, conifeer etc.).
- Bedrijvigheid: zorg voor continuïteit van bedrijvigheid, gerelateerd aan het landschap. Koester te allen tijde rust, stilte en donkerte, ook bij eventuele uitbreidingen.
- Tussen de gebouwen door is doorzicht naar het omringende landschap.

Een aantal onderwerpen komen in het 'Gebiedspaspoort buitengebied Laag-Soeren' regelmatig terug en dat zijn openheid, behoud en onderhoud van lijnvormige elementen als houtwallen, heggen en lanen en kleinschaligheid. Het plangebied betreft grotendeels een bedrijventerrein met loodsen, waardoor kleinschaligheid lastig te bewerkstelligen lijkt. Toch kunnen hier stappen in gezet worden door de woonerven aan de Priesnitzlaan 2 en 2a herin te delen, met groene elementen 'los' te koppelen van dit bedrijventerrein en daarnaast het bedrijventerrein meer aan het zicht te onttrekken

Geluidwal

Langs de westzijde van het bedrijventerrein ligt in de huidige situatie een grondwal (afbeelding 4.7.2). Grondwallen passen niet binnen het cultuur- en natuurhistorische landschap van Laag-Soeren, maar het element heeft een belangrijke geluiddempende functie voor het buitengebied. Deze grondwal blijft behouden als geluidwal en zal worden uitgebreid tot en met de noordzijde van het woonerf aan de Priesnitzlaan 2a. De wal wordt in totaal circa 213 meter lang en 10 meter breed, maximaal 2,5 meter hoog en loopt aan beide zijden af tot aan het maaiveld. De geluidwal wordt beplant zodat er een groene rand rondom het bedrijfsterrein zal ontstaan met streekeigen beplanting die past in het landschap. Hierbij moet gedacht worden aan de zomereik, ruwe berk, eenstijlige meidoorn, gele kornoelje, gelderse roos, hondsroos en de dauwbraam.

Inpassing woningen Priesnitzlaan

Het huidige hekwerk rondom het woonerf van de Priesnitzlaan 2 en deels langs de Priesnitzlaan 2a doet afbreuk aan het landschapsbeeld van de Soerense Enk. Door ook hier lage beukenhagen langs te realiseren, die vanaf de oprit worden doorgetrokken, wordt het hekwerk uit het zicht onttrokken, maar behoudt je wel de openheid en zichtlijnen naar het buitengebied. Bij de lage hagen kan er gekozen worden uit enkele dichte struiksoorten, zoals beuk, rode haagbeuk en veldesdoorn. De huidige hoge taxushaag op de erfafscheiding tussen de twee woonerven blijft

behouden. De bestaande rode beuk, als ook de leilindes langs de noordelijke grens van het bedrijventerrein worden verplaatst naar het woonerf van de Priesnitzlaan 2a (zie figuren 1, 4 en 11). Dit vergroot de allure van het erf vanaf de Priesnitzlaan (figuur 8). Een karakteristieke solitaire boom is tevens wenselijk op het woonerf van de Priesnitzlaan 2.

Vanwege de cultuurhistorische uitstraling van het gebied als geheel, is het belangrijk dat het nieuw in te richten erf voldoet aan de gewenste beeldkwaliteit. Met het landschappelijk inrichtingsplan worden zowel de kleinschalige woonpercelen teruggebracht in het landschap, omzoomd door een groene structuur. Ook worden de open elementen behouden, waardoor er een doorkijk van het open landschap naar het bos mogelijk blijft.



Afbeelding 4.7.2 weergave grondwal



 grondwal

Afbeelding 4.7.3 locatie grondwal

Conclusie

Met het inrichtingsplan en bijkomende voorwaardelijke verplichtingen vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader

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.

Toetsing

Voor onderhavig plangebied geldt dat de ontwikkeling valt wel binnen het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM). Dit besluit brengt met zich mee dat in de praktijk voor nieuwbouw tot ongeveer 1500 woningen geen onderzoek nodig is. Het plangebied ligt voorts niet in de zone van een rijks- of provinciale weg zoals bedoeld in het Besluit Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Conclusie

Er is derhalve geen onderzoek naar de luchtkwaliteit vereist. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Verkeer en parkeren

In het gemeentelijke Verkeerscirculatieplan Overige dorpen VVP uit 2000 wordt een wegcategorisering beschreven bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden. Verblijfsgebieden zijn of worden ingericht als 30 km of 60 km zone.

Gebiedsontsluitingswegen zijn de wegen binnen de bebouwde kom die hoofdzakelijk een doorstroom karakter hebben en waar een snelheidslimiet van 50 km geldt. De Harderwijkerweg en Priesnitzlaan zijn gebiedsontsluitingswegen waar een snelheidslimiet van 60 km/u geldt.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen Rheden 2015'. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. De gemeente Rheden valt binnen de categorie 'matig stedelijk'.

In de regels is verwezen naar de 'Nota parkeernormen Rheden 2015' en deze is als bijlage opgenomen. Indien de parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient te worden voldaan aan de gewijzigde parkeernormen. Dit heet een dynamische verwijzing. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft bepaald (ECLI:NL:RVS:2018:1578) dat voor uitsluitend een gebruikswijziging geen dynamische verwijzing in de regels opgenomen mag worden. In de regels is dan ook een onderscheid gemaakt in uitsluitend gebruik (Nota parkeernormen Rheden 2015 is van toepassing) en in activiteiten bouwen of bouwen in combinatie met gebruik (Nota parkeernormen Rheden 2015 is van toepassing of diens opvolger).

Beoordeling

Er is ruimte voor parkeren op eigen terrein bij het bedrijf Van Eijbergen en bij de bestaande woningen zijn ruim voldoende parkeergelegenheden.

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, zoals nu ook gebeurt. Daarnaast neemt de verkeersgeneratie niet toe, situatie blijft hetzelfde. Bij de nieuwe woonbestemmingen is eveneens voldoende gelegenheid om te parkeren op eigen terrein waardoor de situatie aan de Priesnitzlaan sterk verbetert na het verdwijnen van de bedrijfsmatige verkeersbewegingen.

Conclusie

Hierdoor vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de voorgenomen situatie.

4.10 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing.

- Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied);
- Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Beoordeling

Het ruimtelijkplan voorziet in het behoud van het bedrijf en het herbestemmen van de bedrijfswoningen naar "Wonen". Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaand figuur is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



4.10.1 Uitsnede provinciale risicokaart met het plangebied in de rode contouren (bron: Atlas leefomgeving)

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen stationaire risicobronnen gevestigd die mogelijk een belemmering vormen voor dit initiatief.

Buisleidingen met risico

Bij risicovolle buisleidingen kun je denken aan aardgastransport onder hoge druk. Andere voorbeelden zijn buisleidingen met olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, brandbaar of licht ontvlambaar zijn. De meeste buisleidingen lopen ondergronds. Bovengrondse buisleidingen komen soms ook voor.

De aardgasbuisleidingen op de kaart hebben een doorsnede vanaf 50 mm en een druk van 16 bar. Alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen hebben een doorsnede vanaf 100 mm. Voor alle overige buisleidingen op de kaart geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis.

Bestrijdbaarheid

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 dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden niet verder in beschouwing genomen vanwege het feit dat er geen leidingen in de directe omgeving zijn gelegen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de risicocontour. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.11 Ontplofbare oorlogsresten

Kader

Bij het vervaardigen van bestemmingsplannen wordt zoals is vastgelegd in de Nota standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015 vanwege de gemeentelijke zorgplicht bij het leggen van bouwvlakken in verdachte gebieden een onderzoek gevraagd naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. In opdracht van de gemeente is in 2017 een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog.

Beoordeling

Een onderzoek naar dit aspect is niet noodzakelijk. Onderhavige locatie is niet gelegen in een veiligheidszone – niet gesprongen explosieven. Er is derhalve geen sprake van verhoogde risico's op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.

Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

4.12 Milieuzonering

Kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen

milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Beoordeling

Ruimtelijke toets

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} t.g.v. alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten 1 - 7 bij de woningen hooguit 44 dB(A) overdag en 27 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de richtwaarden uit de VNG-brochure niet overschreden. Tijdens de incidentele bedrijfssituatie ligt de geluidbelasting (alleen overdag) bij de woningen op hooguit 45 dB(A) en kan ook aan de richtwaarden worden voldaan. Bij de camping ligt de geluidbelasting in de representatieve bedrijfssituatie naar berekening op ca 57-58 dB(A) t.g.v. de zeef. Voor de afscherming is in het model alleen rekening gehouden met de aan te leggen grondwal (maximaal 2.5 m) aangezien de depothoogte- en ligging sterk kan variëren in de tijd (en daarom geen betrouwbare afscherming geeft).

Activiteitenbesluit

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} t.g.v. alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten 1 - 7 bij de woningen hooguit 44 dB(A) overdag. Daarmee worden de grenswaarden niet overschreden. Bij de camping ligt de geluidbelasting in de representatieve bedrijfssituatie naar berekening op ca 56-57 dB(A) t.g.v. de zeef.

Conclusie

Het aspect milieuzorg vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.13 Biodiversiteit

Het college en de gemeenteraad van de gemeente Rheden hebben besloten om hoog in te zetten op de biodiversiteit middels de inzet van een gemeentelijk biodiversiteitsplan. Het plan is in juni 2022 vastgesteld met een hoge ambitie. Een ontwikkeling vanuit dit beleid is het behouden en herstellen van de biodiversiteit en het natuurinclusief ontwerpen en inrichten van projecten aan de hand van een puntensysteem. Momenteel wordt gewerkt aan het puntensysteem, deze is nog niet gereed. Gelet op de biodiversiteitsambities dient het natuurinclusief bouwen en inrichten als uitgangspunt gehanteerd te worden in de inrichting en ontwikkeling van het project.

Biodiversiteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Biodiversiteit is overal om ons heen en op elke schaal kan een bijdrage geleverd worden. In het landschapsplan zijn maatregelen opgenomen om de biodiversiteit te versterken. De grondwal blijft behouden en wordt versterkt met inheemse bomen en een variatie aan inheemse struwelen. Dit zal voor de fauna een mooie plek vormen om te foerageren en rust te vinden en tevens worden hiermee ecologische gradiënten versterkt; waardevol o.a. voor insecten zoals vlinders en broedvogels. Om extra beschutting voor kleine zoogdiersoorten en dood hout (dood hout doet leven) te creëren worden tevens op enkele plekken takkenrillen op of langs de randen van de grondwal aangebracht van het vrijkomende materiaal van de kap werkzaamheden. Verder wordt de planlocatie ingericht met een diversiteit aan natuurlijke beplantingen zoals nieuwe houtsingels en struwelen die van belang zijn voor versterking van de biodiversiteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect biodiversiteit.

4.14 Milieueffectrapportage

Kader

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een

passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000- gebieden kunnen worden uitgesloten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.- beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. jo. artikel 7.16 lid 2 en 3 Wet milieubeheer. Hierbij moet rekening worden gehouden met de drie hoofdcriteria (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project) van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn.

De criteria betreffen:

1. Een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en voor zover van belang, van sloopwerken;
2. Een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
3. Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;
4. Een beschrijving, voor zover er informatie beschikbaar is, van de mogelijke waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van (indien van toepassing)
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen
 - b. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

Beoordeling

Het plan heeft betrekking op de Harderwijkerweg 5 en 7 en Priesnitzlaan 2 en 2a te Laag Soeren. Op de locatie is het bedrijf Van Eijbergen gevestigd met daarbij drie bedrijfswoningen, waarbij 2 bedrijfswoningen worden omgezet naar de bestemming "Wonen".

Conclusie

Het doel van deze vormvrije m.e.r. – beoordeling is om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, door in een vroeg stadium te onderzoeken en te beoordelen of de voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De beoogde ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden van alle activiteiten zoals opgenomen in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte onderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het voornemen geen significante effecten op de omgeving heeft. Voor het voornemen hoeft daarmee geen (vorm vrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure of een plan – m.e.r. te worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

Leeswijzer

De toelichting op een bestemmingsplan wordt binnen de gemeente volgens een vast stramien opgebouwd, en wel als volgt.

Hoofdstuk

1 Inleiding

2 Beschrijving van het plan

3 Beleid

4 Haalbaarheid en afweging

5 Juridische aspecten

6 Economische uitvoerbaarheid

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inhoud

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel

Harderwijkerweg 4 te Laag-Soeren

Hier wordt aan de hand van diverse aspecten de huidige stand van zaken in het plangebied beschreven.

Aangegeven wordt binnen welke beleidskaders en regels van het rijk, provincie, waterschap en de gemeente het bestemmingsplan is opgesteld.

Hier vindt de toets plaats aan beleid en regelgeving.

Beschreven wordt de procedure die een bestemmingsplan doorloopt en wordt een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan, een aantal verschillen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan komen aan bod.

Toegelicht wordt of uitvoering van het bestemmingsplan voor de gemeente haalbaar is.

Hier wordt beschreven hoe de procedure is verlopen tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

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 en 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 vervat de resultaten van het overleg met gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en rijk wiens belangen in het plan in geding zijn.

5.2 Procedure bestemmingsplan

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit, moet worden 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 wederom ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die niet kunnen worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen dan in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht, kan iedere belanghebbende beroep instellen. De herziening treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als geen beroep is ingesteld. Is wel beroep ingesteld dan treedt de herziening ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak op het beroepschrift.

5.3 Verbeelding en regels

De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Ze moeten in samenhang worden gezien en toegepast. De wijze waarop een bestemmingsplan vorm krijgt, is vastgelegd in landelijke standaarden.

5.3.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Ter nadere invulling c.q. verbijzondering van deze bestemmingen is de verbeelding voorzien van aanduidingen. Op basis van de aanduidingen worden functies aan de bestemming toegevoegd of verwijderd, of worden aanwijzingen gegeven ten aanzien van aantallen of maatvoeringen. De verbeelding moet worden gezien in samenhang met de regels. Voor de verdere uitleg hiervan wordt verwezen naar onderstaande uitleg onder 6.3.2. Voor de beschrijving van het bestemmingsplan wordt verwezen naar Hoofdstuk 5.

5.3.2 Regels

De planregels zijn verdeeld over vier hoofdstukken. Deze worden kort beschreven. Daarna volgt een toelichting op de planregels.

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).

Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Eerst de bestemmingsregels en vervolgens de dubbelbestemmingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend worden de (eventuele) afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van het bouwen en het gebruik omschreven. Daarna de specifieke gebruiksregels en de vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (aanlegvergunningstelsel), voor zover dit aan de orde is. 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.

Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel en de regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen. Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is, zoals het woord het al zegt, een mogelijkheid in het bestemmingsplan zelf om af te wijken van de regels uit datzelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingsmogelijkheden. De (bestemmings)regels moeten altijd in samenhang met de algemene regels worden gelezen vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel). Hierna worden de bestemmingen uit voorliggend bestemmingsplan toegelicht.

Bestemming Wonen

De bestemming Wonen is aan de te realiseren woningen en bijbehorende erven toegekend. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen, een beroep aan huis en overige voorzieningen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak toegestaan. De bouwhoogte bedraagt hoogstens 10 meter. De goothoogte bedraagt hoogstens 7 meter. Daarnaast zijn regelingen voor bijgebouwen

en overkappingen en overige bouwwerken opgenomen. Bestemming Tuin Deze bestemming is gegeven aan de niet openbare voortuinen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, andere bijbehorende voorzieningen en de ontsluiting van de direct aangrenzende percelen.

Bestemming Groen

Deze bestemming is gegeven aan die gedeeltes in het plangebied die binnen het woongebied bedoeld zijn voor de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming kan groen, maar ook een speelveld worden aangelegd. Paden zijn ook mogelijk. Daarnaast zijn doorsnijdende wegen ter ontsluiting van direct aangrenzende percelen mogelijk.

Bestemming Bedrijf

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de bouw van bedrijfsgebouwen, bouwwerken en het uitvoeren van werken ter plekke van deze bestemming. Daarnaast zijn regels opgenomen over het gebruik van de bestemming Bedrijf.

Bestemming Natuur

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van werken ter plekke van deze bestemming. Daarnaast zijn regels opgenomen over het gebruik van de bestemming Natuur.

Bestemming Waarde – Archeologie 1

Deze bestemmingen zijn overgenomen uit het ontwerp 'Bestemmingsplan Archeologie' (gebaseerd op de Archeologische beleidskaart gemeente Rheden uit 2012) en zijn afgestemd op de mate waarin vondsten verwacht kunnen worden in dit geval is de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' overgenomen.

Bestemming Waarde – Archeologie 1

Deze bestemmingen zijn overgenomen uit het ontwerp 'Bestemmingsplan Archeologie' (gebaseerd op de Archeologische beleidskaart gemeente Rheden uit 2012) en zijn afgestemd op de mate waarin vondsten verwacht kunnen worden in dit geval is de bestemming 'Waarde – Archeologie1' overgenomen.

Bestemming – Cultuurhistorie

In deze dubbelbestemming is geborgd dat de aanwezige cultuurhistorische waarden die het gebied kenmerken bij ontwikkelingen worden gerespecteerd en waar mogelijk bijdragen aan de versterking hiervan. Het uitvoeren van werken en of werkzaamheden is verbonden aan de toetsing aan deze waarden.

5.4 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 omgevings- vergunning 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.

5.5 Handhaving

Het bestemmingsplan maakt op een eenvoudige wijze duidelijk wat is toegelaten en is daarmee goed handhaafbaar. Burgemeester en wethouders kunnen bestuursrechtelijk optreden tegen activiteiten die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daartoe is beleid vastgesteld. Daarnaast kan ook via de strafrechtelijke weg worden opgetreden. Een overtreding van de regels is een strafbaar feit waarop de Wet op de Economische Delicten van toepassing is.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient de economische uitvoerbaarheid te worden onderzocht in het kader van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, en
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is, of
- d. één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 1. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00, of
 2. er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn, of
 3. de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen. De Wet ruimtelijke ordening kent voorts een regeling welke voorziet in een tegemoetkoming in schade indien deze boven het normale maatschappelijke risico uitstijgt. Burgemeester en wethouders hebben ter zake van planschade een verordening vastgesteld.

Beoordeling

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afsluiten.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Kader

De gemeente kent op grond van de Gemeentewet een inspraakverordening. Deze verordening verplicht niet tot het geven van inspraak bij de voorbereiding van bestemmingsplannen.

Beoordeling

Gezien de aard van onderhavig bestemmingsplan waarbij de bestaande mogelijkheden uitgangspunt zijn, de nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk zijn en o.a. de wijzigingen in de standaardplanmethodiek in de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan bekend zijn gemaakt en ter inzage hebben gelegen, bestaat geen aanleiding om onverplicht inspraak te geven. Tijdens voorbespreking wordt duidelijk of er gekozen zal worden voor inspraak.

Conclusie

Volstaan is met de wettelijke procedure zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

7.2 Vooroverleg

Kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening wordt vooroverleg gepleegd met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Van de kant van de provincie Gelderland en het rijk is bericht in welke gevallen zij vooroverleg nodig vinden.

Beoordeling

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgevonden met de volgende instanties:

- a. Waterschap Waterschap Vallei en Veluwe.

Er is een watertoets uitgevoerd en het ontwerp bestemmingsplan is aan het waterschap aangeboden. Ten tijde van het ontwerp is er nog geen formele reactie vanuit het Waterschap ontvangen. Deze zal voor vaststelling van het plan zal de formele reactie opgenomen worden.

- a. Provincie Gelderland

Het ontwerp bestemmingsplan is aan de Provincie Gelderland aangeboden. Ten tijde van het ontwerp is er nog geen formele reactie vanuit de Provincie Gelderland ontvangen. Deze zal voor vaststelling van het plan zal de formele reactie opgenomen worden.

a. Liander

Het ontwerp bestemmingsplan is aan het Liander aangeboden. Ten tijde van het ontwerp is er nog geen formele reactie vanuit Liander ontvangen. Deze zal voor vaststelling van het plan zal de formele reactie opgenomen worden.

a. VGGM

Het ontwerp bestemmingsplan is aan de VGGM aangeboden. Ten tijde van het ontwerp is er nog geen formele reactie vanuit de VGGM ontvangen. Deze zal voor vaststelling van het plan zal de formele reactie opgenomen worden.

De resultaten van het vooroverleg zijn hieronder samengevat weergegeven. Daarbij is tevens de gemeentelijke reactie hierop weergegeven. Verder zijn de reacties als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie

Op basis van het de resultaten van het vooroverleg kan het voorontwerpbestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen worden gelegd.

7.3 Zienswijzen

Kader

Het Besluit ruimtelijke ordening voorziet erin dat, voordat de formele procedure wordt gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, wordt kennis gegeven van het voornemen om een bestemmingsplan te vervaardigen. De vooraankondiging is op geplaatst in de Regiobode, een huis-aan- huisblad. En is daarnaast gepubliceerd in het elektronische Gemeentebode op de website www.overheid.nl. Deze website is ook bereikbaar via een link op de gemeentelijke website.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerpbesluit is ingevolge de Wet ruimtelijke ordening op bekend gemaakt in de Regiobode, de Staatscourant en in het elektronische Gemeentebode. Op de gemeentelijke website is voor de in procedure zijnde bestemmingsplannen een link geplaatst die doorleidt naar de officiële bekendmakingen op de website www.overheid.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging van tot en met heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. In deze periode was het bestemmingsplan met het ontwerpbesluit via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen. De analoge versie lag ter inzage in het gemeentehuis.

Beoordeling

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Of Er zijn zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hadden zeer beknopt samengevat betrekking op Ambtshalve is aanleiding gevonden om Tenslotte wordt opgemerkt dat de toelichting is geactualiseerd.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding om tot een gewijzigde vaststelling over te gaan.

Of De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om tot een gewijzigde vaststelling over te gaan. De gewijzigde vaststelling vloeit voort uit ambtshalve overwegingen.> Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor beroep ter visie gelegd.

Velp | Rheden
| De Steeg |
Ellecom |
Dieren
Spankeren |
Laag-Soeren |
Landelijk
gebied

Gemeentehuis
Hoofdstraat 3 |
6994 AB De Steeg
postbus 9110 |
ZJ De Steeg
T 026 4976911
026 4976518 |
gemeente@rheden.nl
| www.rheden.nl