Bestemmingsplan – Toelichting

"Landelijk gebied, locatie Brinkweg 24 en 26, Rheden"

De realisatie van een woonbestemming op het perceel Brinkweg 24 en 26 te Rheden

26 maart 2024

Identificatienummer: NL.IMRO.0275.BPLG59-VA01

INHOUDSOPGAVE

		Pagina
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**4**
1.1	Algemeen	4
1.2	Aanleiding bestemmingsplan	5
1.3	Ligging plangebied	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 2	**Beschrijving van het plan**	**7**
2.1	Algemeen	7
2.2	Beschrijving plangebied	7
2.3	De beoogde ontwikkeling	10
2.4	Afweging	13
Hoofdstuk 3	**Beleid**	**14**
3.1	Rijk	14
3.2	Provincie	15
3.3	Waterschap	19
3.4	Regio	20
3.5	Gemeente	21
Hoofdstuk 4	**Haalbaarheid en afweging**	**25**
4.1	Bodem	25
4.2	Geluid	26
4.3	Natuur / Ecologie	26
4.4	Water	31
4.5	Archeologie	34
4.6	Cultuurhistorie	34
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.8	Verkeer / Parkeren	35
4.9	Externe Veiligheid	36
4.10	Ontplofbare oorlogsresten	37
4.11	Milieuzonering	37
4.12	Milieueffectrapportage	38
Hoofdstuk 5	**Juridische aspecten**	**40**
5.1	Algemeen	40
5.2	Procedure bestemmingsplan	40
5.3	Verbeelding en regels	40
5.4	Reikwijdte bestemmingsplan	42
5.5	Handhaving	42
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**43**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**44**
7.1	Inspraak	44
7.2	Vooroverleg	44
7.3	Zienswijzen	45

Bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1:	Versterkingsplan
Bijlage 2:	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3:	Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 4:	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 5:	Watertoets

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Leeswijzer

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

Hoofdstuk	**Inhoud**
1 Inleiding	Kort wordt ingegaan op het bestemmingsplan in het algemeen; de aanleiding voor onderhavig plan; de ligging van het plangebied en het geldende bestemmingsplan.
2 Beschrijving van het plan	Hier wordt de huidige stand van zaken beschreven en een beschrijving van de beoogde ontwikkeling gegeven.
3 Beleid	Aangegeven wordt binnen welke beleidskaders en regels van het rijk, provincie, waterschap en de gemeente het bestemmingsplan is opgesteld.
4 Haalbaarheid en afweging	De haalbaarheid en afweging, de uitgevoerde onderzoeken en conclusies komen hier aan de orde.
5 Juridische aspecten	Beschreven wordt de procedure die een bestemmingsplan doorloopt en wordt een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan.
6 Economische uitvoerbaarheid	Toegelicht wordt of uitvoering van het bestemmingsplan economisch haalbaar is.
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Hier wordt beschreven hoe de procedure is verlopen tot de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.1 Algemeen

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

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Het voormalige hoveniersbedrijf (met kwekerij en verkooppunt) aan de Brinkweg 24/26 te Rheden is enige jaren geleden gestopt. De huidige bestemming is 'niet agrarisch bedrijf' en de (gesplitste) woning is een bedrijfswoning. De gronden onder zowel de gebouwen als de oude kwekerij zijn in eigendom van de gemeente en zijn uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht- en opstalrecht. De huidige eigenaar (van de opstallen) wil tot verkoop overgaan. Hiervoor is het wenselijk de bestemming te veranderen naar wonen en de gronden onder de gebouwen (het erf) in eigendom te verkrijgen. Er is inmiddels een koop/ruilovereenkomst gesloten waarbij de gemeente het volle eigendom heeft verkregen van de kwekerij en de eigenaar van de opstallen ook eigenaar is geworden van de gronden onder de opstallen. Het is wenselijk om de bestemming van de kwekerijgronden te veranderen naar "Agrarisch gebied met Landschapschappelijke en Natuurwaarden", zodat de gemeente deze grond kan aanwenden voor natuurinclusieve landbouw.

Dit bestemmingsplan geeft invulling aan de gewenste bestemmingswijziging en geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied Brinkweg 24 en 26 is gelegen ten zuidwesten van het dorp Rheden. Onderstaande afbeelding geeft de ligging ten opzichte van het dorp weer.

Afbeelding 1: Ligging plangebied ten opzichte van Rheden

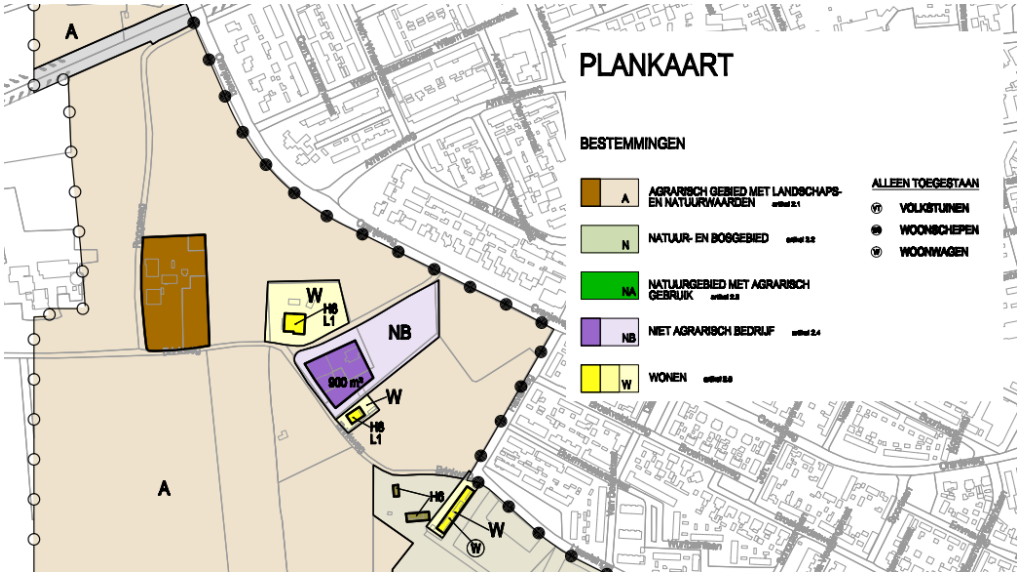
Het plangebied is met een eigen inrit ontsloten op de Brinkweg. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Rheden, sectie D, nummers 8019 en 8020. Het plangebied heeft een oppervlakte van 10.760 m². Op afbeelding 2 is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, gemeente Rheden' (vastgesteld 27 januari 2009). In afbeelding 3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Daarnaast gelden er enkelen thematische herzieningen zoals het Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en het Parapluplan Huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen.

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming niet-agrarisch bedrijf. Het gebruik van de woningen als burgerwoningen past niet binnen deze bestemming, omdat er alleen bedrijfsmatig gebruik is toegestaan.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan

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;
- Stedenbouwkundige uitgangspunten / afweging

2.2 Beschrijving plangebied

Het agrarische karakter maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de cultuurhistorische identiteit van dit buurtschap. De gemeente ziet dan ook graag dat het agrarische cultuurlandschap hersteld wordt en wil de voormalige kwekerijgrond inzetten voor natuurinclusieve landbouw. Hiervoor dient de bestemming veranderd te worden naar 'agrarisch'.

Het erf ligt op de enkgronden in de overgangszone tussen het Veluwemassief in het noorden en de IJsselvallei in het zuiden en maakt onderdeel uit van het historische buurtschap Worth-Rheden. De Brinkweg is een heel oude weg en ligt net boven de vroegere hoogwatergrens. Ten zuiden van de weg lagen de natte broeklanden, ten noorden en noordoosten lagen de bouwlanden van de Rheder en Word Rheder enk. Honderden jaren lang werd de Brinkweg in oude aktes en landkaarten aangeduid als de Groenstraat of Groenestraat. In het begin van de 20ste eeuw werd besloten de naam te wijzigen in Brinkweg, vernoemd naar hofstede de Brink die aan deze weg gelegen heeft, om verwarring met de Groenestraat in het dorp zelf te voorkomen. De weg ten noorden van het erf (nu ook Brinkweg) was de Word Rheder Weg en vormde de verbinding met het dorp.

De bebouwing op het erf bestaat uit een historische boerderij, schuur en kapschuur. Het boederijcomplex is een gemeentelijk monument onder de naam Den Haesenbergh. De beschrijving van het monument stamt uit 1992 en is niet meer actueel: "het complex met boomgaard en gedeeltelijk nog oorspronkelijke erfbeplanting en bestrating bestaat uit een boerderij, genaamd Den Haesenbergh, met naastgelegen doorrijschuur; een oudere boerderij; een schaapskooi en een open wagenschuur". De oudere boerderij die ten oosten van de boerderij stond en de schaapskooi zijn verdwenen als gevolg van brand. Alleen Den Haesenbergh zelf, met voorhuis en lager achterhuis en de doorrijschuur aan de westzijde van de boerderij zijn nog aanwezig. Ook de kapschuur is er nog. Vanwege deze wijzigingen is het besluit tot aanwijzing als gemeentelijk monument in 1993 aangepast.

Oude foto (links) en huidig beeld (onder): achterzijde van het boerderijcomplex (noordzijde). De boerderij links is niet meer aanwezig, dat geldt ook voor de schaapskooi (uiterst links op de oude foto nog gedeeltelijk te zien)

Oude foto (links) en huidig beeld (onder): voorzijde van het boerderijcomplex (zuidzijde). De boerderij rechts is niet meer aanwezig

Afbeelding 4: Historische foto's

Het gebruik (tot voor enkele jaren geleden) van het erf als bedrijfslocatie heeft gezorgd voor (behoud van) een functionele en sobere inrichting van het erf. Een uitzondering is de siertuin naast en ten noorden van de boerderij, die vanuit de woonfunctie verklaarbaar, maar vanuit de boerenerfgedachte minder passend is. Een belangrijke kwaliteit, die past bij het historische karakter van het voormalige boerenerf, is het open achtererf dat doorloopt in de openbare ruimte (geen fysieke erfscheiding aanwezig). De metalen afrastering en hekwerken zijn functioneel, maar hebben geen landelijke uitstraling. Doordat het oostelijke deel van het terrein over een periode van bijna 30 jaar is gebruikt als kwekerij is het gebied landschappelijk verdicht. Veel kwekerijproducten zijn blijven staan en uitgegroeid tot volwassen beplantingen. De randen van het terrein bestaan uit struwelen en hagen van inheemse soorten. Op het terrein zelf komt een mix voor van het kwekerij-assortiment van naaldbomen en coniferen en inheemse bomen en struiken. Het dichtbegroeide terrein heeft kwaliteiten als leef, rust- en fourageergebied voor vogels en kleine zoogdieren. In de ecologische verkenning zijn echter geen bijzondere of beschermde soorten aangetroffen.

Afbeelding 5: Huidige situatie

Afbeelding 6: Foto’s huidige situatie

2.3 De beoogde ontwikkeling

Het concept is herstel van de vroegere situatie van erven aan de Brinkweg met daarachter een schil van landbouwgronden als relict van de voormalige Worth (Word) Rheder Enk. De denkrichting is om hier natuurinclusieve landbouw te realiseren. In de eerste plaats vanwege een duurzaam toekomstperspectief waarbij de biodiversiteit van het gebied verbetert. Anderzijds vanwege de (beperkte) omvang van de percelen en de ligging direct grenzend aan woonbebouwing. De ontwikkeling hangt af van een proces dat door externe partijen wordt doorlopen (Projectteam Natuurinclusieve landbouw Veluwezoom/IJssel en de betrokken landbouwers).

Het perceelgedeelte dat een agrarische bestemming krijgt zal door de gemeente in dit proces worden ingebracht als pachtgrond. Het perceelgedeelte rond de bebouwing zal een woonbestemming krijgen, waarbij de eigenaar de grond van de gemeente koopt en de erfpacht stopt. Aan de functieverandering koppelt de gemeente een aantal voorwaarden ten aanzien van de landschappelijke inpassing en erfinrichting. De functieverandering leidt niet tot extra bebouwing op het perceel. Er worden geen nieuwe bijgebouwen toegestaan. De huidige boerderij is momenteel gesplitst in twee wooneenheden. Dit blijft binnen de nieuwe bestemming mogelijk.

Afbeelding 7: Zone historisch Enkdorp Worth - Rheden

Voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing is een versterkingsplan opgesteld (bijlage 1). Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de landschappelijke inpassing. De oost- en zuidrand van het erf worden voorzien van een losse, gemengde struweelhaag (niet geschoren) van meidoorn, Gelderse roos, wilde liguster, rode kornoelje en wegedoorn. Bestaande beplanting kan geïntegreerd worden in deze randbeplanting. De haag heeft een breedte van ten minste 3 meter.

De noordrand ter hoogte van de kapschuur bestaat uit een struweelhaag, of de meidoornhaag langs de weg wordt hier doorgetrokken.

Aan de westrand van het erf wordt een meidoornhaag geplant als knip en scheerhaag. De hoogte bedraagt maximaal 1 meter, zodat er zicht is op de voorkant van de monumentale boerderij en schuur.

De noordzijde van het erf kent geen erfafscheiding. Dit begint bij de bocht tot voorbij de boerderij. Het erf blijft hier onverhard of half verhard (grind). Hekwerken en poorten zijn van hout (landelijke uitstraling).

Er worden ten minste 5 hoogstamfruitbomen geplant ten zuiden van de boerderij (indicatief weergegeven).

Afbeelding 8: Landschappelijke inpassing

Het erf is één geheel. Een splitsing van de woning, bijvoorbeeld om meerdere generaties te huisvesten zoals momenteel ook gebeurt, komt niet tot uiting in een fysieke splitsing van het erf. Op het erf komen geen erfscheidingen in de vorm van schuttingen en hagen voor.

Niet functionele verharding, bijgebouwtjes, overkappingen etc. worden van het erf verwijderd.

De overige erfinrichting is indicatief weergegeven en aan de (toekomstig) eigenaar om in te vullen. Belangrijk hierbij is dat de inrichting van het erf de context voor de monumenten vormt. Uitgangspunten zijn:

- De zuidzijde van de gebouwen is de representatieve voorkant; dit betekent dat een invulling als siertuin, kruidentuin of boomgaard hier passend is. Om de functie van de doorrijschuur te benadrukken loopt de siertuin niet door voor deze schuur, maar bevindt zich hier juist meer verharding.

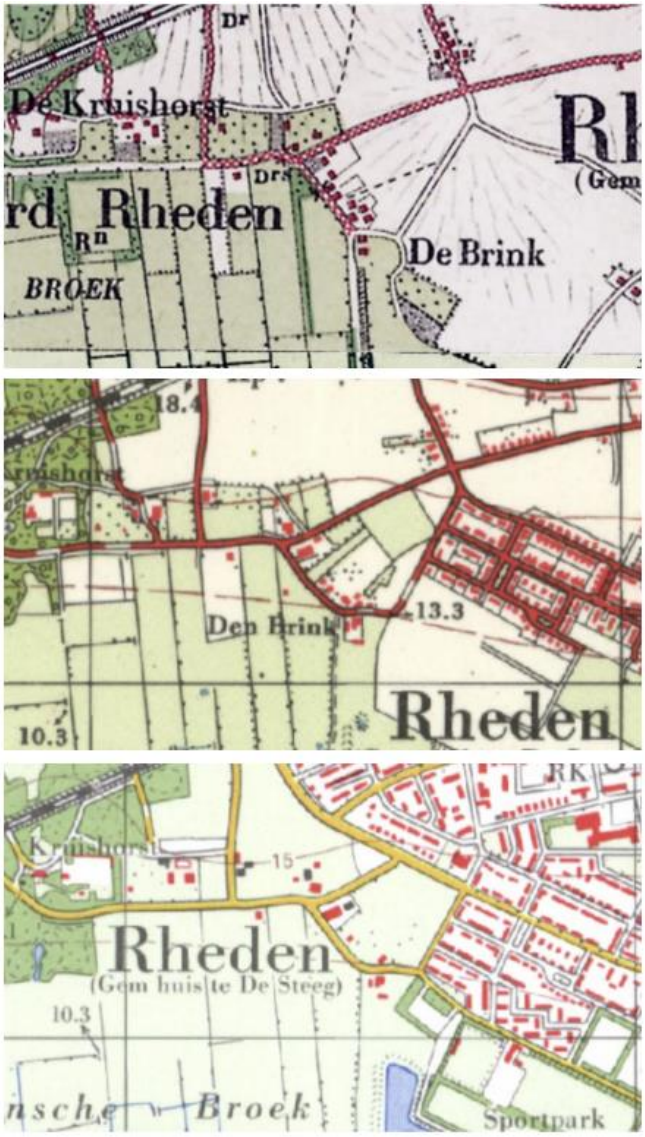
- De noordzijde is de functionele achterkant; een sobere inrichting is hier passend. Op het erf kunnen verspreid één of enkele grote bomen worden geplant (indicatief weergegeven). Passende soorten zijn walnoot, linde en eik.

Het zou tevens waardevol zijn als de contouren van de verdwenen boerderij zichtbaar worden, bijvoorbeeld in het tuinontwerp.

2.4 Afweging

De landschappelijke inpassing is gebaseerd op verkleining van het (woon)erf ten opzichte van de huidige situatie. Kijkend naar de historische kaarten valt op dat het erf veranderde door de decennia heen, maar dat het erf nooit zo groot was als momenteel. Er stonden oorspronkelijk veel meer boerderijen langs het zuidelijk deel van de Brinkweg. Deze zijn op twee na allemaal verdwenen. Op de kaart van 1960 is te zien dat er een smal perceel lag tussen de Brinkweg 24/26 en Brinkweg 16/18 (de buren). Dit perceel is nu onderdeel van het plangebied (en dus in gebruik bij 24/26 getrokken). Door het perceel in eigendom te houden en niet bij het woonerf te voegen, ontstaat er een waardevolle zichtlijn vanaf de Brinkweg op het achterliggende deel van het perceel. Een nadeel is dat de tunnelkas op het erf verwijderd of verplaatst moet worden.

De landschappelijke inpassing gaat er tevens van uit dat inheemse randbeplanting van de kwekerij behouden kan blijven als kavelgrensbeplanting tussen de agrarische percelen en dat dit ook een aanleiding kan zijn om de beoogde wandelroute door het gebied hierlangs te leiden. Vanuit de natuurinclusieve landbouwgedachte is wellicht een schaalverkleining mogelijk waarbij bestaande en nieuwe landschapselementen ingepast kunnen worden.



Afbeelding 9: Historische kaarten

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

Kader

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de structuurvisie 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI)' vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet.

Barro en Bro

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling

Beoordeling ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van extra woningen, wel worden de bestaande woningen voorzien van een woonbestemming. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De voorliggende ontwikkeling ziet niet op de realisatie van extra woningen en is dus niet ladderplichtig.

Conclusie
De mogelijkheden die het plan bevat, betreffen *geen* nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de Lader duurzame verstedelijking. In onderhavig bestemmingsplan zijn verder geen onderwerpen aan de orde waar strijdigheid zou kunnen zijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provincie

Kader
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.

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.

De omgevingsverordening wordt regelmatig geactualiseerd. Voor onderhavig plan is gebruik gemaakt van de meest recente (geconsolideerde) versie. Deze verordening is bindend voor de gemeente.

Voor onderhavig bestemmingsplan is het volgende onderwerp uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing:

Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone
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.

Daarnaast is volledigheidshalve getoetst of de ontwikkeling in het plangebied gevolgen heeft op het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingzone zoals bedoeld in de Omgevings- verordening Gelderland.

Beoordeling
Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk, maar binnen de Groene ontwikkelingszone. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van de Groene ontwikkelingszone (lichtgroene kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven.

Afbeelding 10: Ligging plangebied t.o.v. de groene ontwikkelingszone

In de Groene ontwikkelingszone is plaats voor ruimtelijke ontwikkelingen, als die gekoppeld worden aan een investering in natuur en landschap. Bij een ruimtelijke ontwikkeling in GO moeten de kernkwaliteiten per saldo en naar rato worden versterkt. Per saldo betekent dat gecompenseerd moet worden voor de waarden die eventueel verloren gaan. Naar rato betekent dat (naast per saldo) de grootte en de aard van de ontwikkeling bepalen hoeveel er versterkt moet worden. Naast het investeren in de kernkwaliteiten mag een ontwikkeling in GO niet ten koste gaan van de samenhang van het natuurnetwerk. De versterking moet worden uitgewerkt in een versterkingsplan. Gedeputeerde Staten hebben nadere regels vastgesteld voor de versterking in GO.

Versterkingsopgave
De versterkingsopgave bestaat uit de som van een verliesfactor en een impactfactor.

- Er is geen verlies aan natuurelementen, daardoor is de verliesfactor nul.
- De impact van het plan is per hectare (inclusief de omzetting van bedrijfswoningen naar burgerwoningen) lager dan de impact van het verwijderen van de bedrijfsbestemming van circa één hectare (te vergelijken met licht bedrijventerrein). Dit resulteert dan in een negatieve impactfactor, en dus ook een negatieve versterkingsopgave.

Dit betekent dat op basis van de Omgevingsverordening geen voorwaarden gelden voor de omvang van natuurversterkingsmaatregelen. Wel blijft van belang dat de samenhang van de groene elementen niet verloren mag gaan, en waar mogelijk versterkt.

Versterking kernkwaliteiten

Het plangebied is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. Naast het vervallen van de bedrijfsbestemming worden in het plan diverse landschappelijke inrichtingselementen voorgesteld die bijdragen aan de kernkwaliteiten en elementen van het rivierengebied, te weten:

- De oost- en zuidrand van het erf worden voorzien van een losse, gemengde struweelhaag (niet geschoren) van meidoorn, Gelderse roos, wilde liguster, rode kornoelje en wegedoorn. Bestaande beplanting kan geïntegreerd worden in deze randbeplanting. De haag heeft een breedte van ten minste 3 meter;
- De noordrand ter hoogte van de kapschuur bestaat uit bovenstaande struweelhaag, of de meidoornhaag langs de weg wordt hier doorgetrokken;
- Aan de westrand van het erf wordt een meidoornhaag geplant als knip en scheerhaag. De hoogte bedraagt maximaal 1 meter, zodat er zicht is op de voorkant van de monumentale boerderij en schuur;
- De noordzijde van het erf kent geen erfafscheiding. Dit begint bij de bocht tot voorbij de boerderij. Het erf blijft hier onverhard of half verhard (grind). Hekwerken en poorten zijn van hout (landelijke uitstraling);
- Er worden ten minste 5 hoogstamfruitbomen geplant ten zuiden van de boerderij (indicatief weergegeven). Het erf is één geheel. Een splitsing van de woning, bijvoorbeeld om meerdere generaties te huisvesten zoals momenteel ook gebeurt, komt niet tot uiting in een fysieke splitsing van het erf. Op het erf komen geen erfscheidingen in de vorm van schuttingen en hagen voor.

Niet functionele verharding, bijgebouwtjes, overkappingen etc. worden van het erf verwijderd.

De overige erfinrichting is indicatief weergegeven en aan de (toekomstig) eigenaar om in te vullen. Belangrijk hierbij is dat de inrichting van het erf de context voor de monumenten vormt. Uitgangspunten zijn:

- De zuidzijde van de gebouwen is de representatieve voorkant; dit betekent dat een invulling als siertuin, kruidentuin of boomgaard hier passend is. Om de functie van de doorrijschuur te benadrukken loopt de siertuin niet door voor deze schuur, maar bevindt zich hier juist meer verharding. De oude foto op pagina 3 biedt hiervoor inspiratie.

- De noordzijde is de functionele achterkant; een sobere inrichting is hier passend. Op het erf kunnen verspreid één of enkele grote bomen worden geplant (indicatief weergegeven). Passende soorten zijn walnoot, linde en eik.

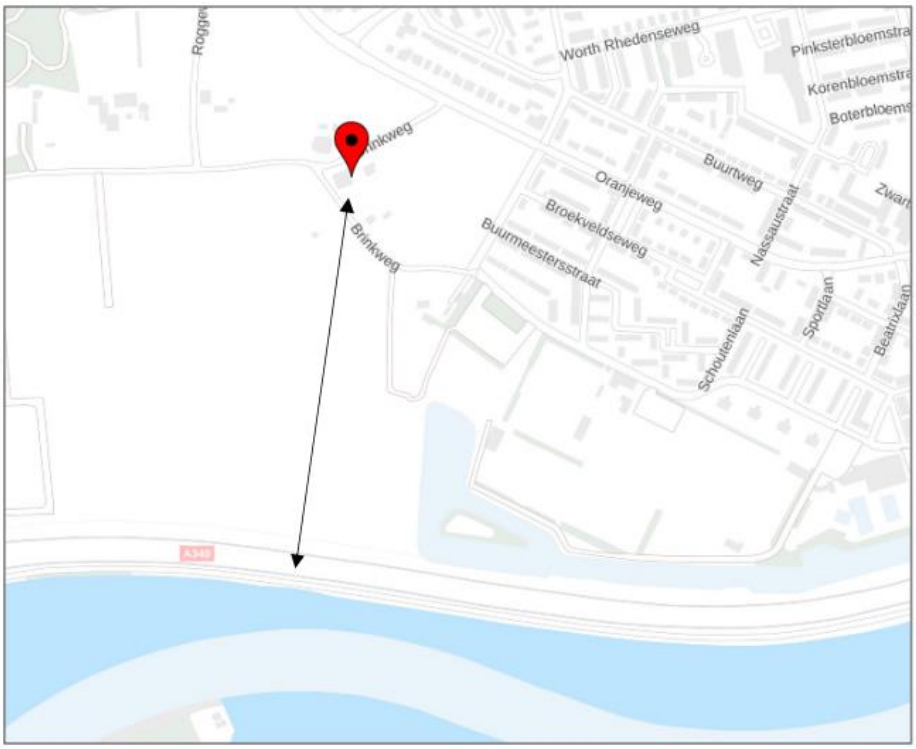
Het versterkingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen. De realisatie en instandhouding is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief voorziet, in de omvorming van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. Het perceel wordt landschappelijk ingepast met inheemse beplanting. Per saldo versterkt dit plan de kernkwaliteiten en levert het een bijdrage aan de ontwikkelingsdoelen. Het landschappelijk inpassingsplan staat daarbij aan de basis. Er worden verschillende landschapselementen aangelegd waarmee de natuurwaarden van het GO gebied worden verhoogd. Dit komt onder andere ten goede aan de landschapsstructuur en de biotopen van verschillende insectensoorten en zoogdieren. De kernkwaliteiten van het gebied worden hiermee per saldo versterkt. De uitvoering van de landschappelijke inpassing is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de toename van de natuurwaarden planologisch is verankerd. Het inrichtingsplan (bijlage bij de regels) kan worden gezien als versterkingsplan waarin duidelijk wordt toegelicht op welke wijze er een landschappelijke verbetering wordt gerealiseerd en daarmee een bijdrage aan de ontwikkelingsdoelen van het gebied.

Het initiatief past binnen de omgevingsvisie en -verordening Gelderland.

<u>Natura 2000</u>
Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Rijntakken is het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied en ligt op 560 meter afstand van het plangebied. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebied (blauwe kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven.



Afbeelding 11: Ligging plangebied t.o.v. Natura-2000

Het plangebied behoort wel tot gronden van Groene Ontwikkelingszones, maar niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Omdat er geen fysieke werkzaamheden worden uitgevoerd, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. De wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk en de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone worden niet aangetast. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van een uitgevoerde stikstofberekening worden uitgesloten. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de aard van het bestemmingsplan zodanig is dat het initiatief passend is binnen provinciaal beleid.

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 Rijn en IJssel.

<u>Waterschap Rijn en IJssel</u>
In het Waterbeheerplan 2022-2026 geeft het waterschap haar doelen aan, zoals ze deze heeft verwoord in de Watervisie 2030 (uit 2013). Voor het bestemmingsplan is van belang dat nieuwe ontwikkelingen en de benodigde ruimte voor waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

In de Waterbeheerplannen van het waterschap Rijn en IJssel zijn geen projecten beschreven die nopen tot een regeling in onderhavig plangebied. Of een bestemmingsplan het belang van het waterschap raakt, wordt door het waterschap getoetst. De belangen van het waterschap zijn binnen het watertoetsproces mee gewogen.

In het Waterbeheerplan 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 4.4.

3.4 Regio

Kader

Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023

In de subregio Arnhem e.o. werken de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal op een praktische manier samen aan het thema wonen. Dat doen we op basis van vraagstukken die lokaal spelen en vraagstukken die bovenlokaal belangrijk zijn. Maar uiteraard doen we dat ook met het oog op afspraken met de provincie over afstemming van woningbouwplannen. Samen zoeken we meerwaarde op bovengemeentelijk niveau en informeren en inspireren we elkaar op thema's die er toe doen. Criteria vanuit de subregionale woonagenda zijn als volgt:

- Woningbouwontwikkelingen moeten inspelen op de behoefte, waarbij de Regionale Woningmarktanalyse leidend is;
- Er moet aandacht zijn voor duurzaamheid en levensloopgeschiktheid;
- Hergebruik van bestaand vastgoed;
- Herontwikkeling rotte plekken;
- Versterken verzorgingsstructuur door bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw;
- Vroegtijdige betrokkenheid van inwoners;
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk of kern.

Met de woonagenda geven we verdere invulling aan de Groene Metropoolregio en de Woondeal. Daar zijn immers de belangrijkste opgaven en richtingen benoemd.

Toetsing

De criteria uit de subregionale woonagenda zijn geen harde eisen. Er wordt gevraagd om hier zoveel mogelijk aan te voldoen. Daarnaast vindt binnen de subregio afstemming over de plannen plaats voordat deze vastgelegd worden in bestemmingsplannen of overeenkomsten.
Er zijn diverse criteria vanuit de subregionale woonagenda die ook aansluiten op de woonvisie van de gemeente Rheden en de ladder voor duurzame verstedelijking. Inspelen op de behoefte, met name vanuit de regionale woningmarktanalyse, aandacht voor duurzaamheid en levensloopgeschiktheid. Dit zijn standaard onderdelen van de toetsing van de woonvisie en de ladder.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen eisen van het regionaal woonbeleid.

3.5 Gemeente

Voor onderhavig plangebied is het volgende gemeentelijke beleid van belang.

Wonen
Kader
In 2020 is de Woonvisie 2020-2026 'Samen wonen in Rheden" vastgesteld. Deze visie laat een toekomstbeeld zien hoe inwoners kunnen wonen en leven in de gemeente. Daarnaast staat er in hoe de gemeente dit wil bereiken.
De woonvisie bestaat uit 3 pijlers met daarbij subdoelen. De pijlers zijn als volgt:

1. Leefbare wijken voor alle inwoners
We zien in Rheden de zorgelijke ontwikkeling dat verschillen tussen sterke en kwetsbare wijken steeds groter worden. In de kwetsbare wijken wonen steeds meer mensen met hele lage inkomens en inwoners voelen zich minder veilig. Omdat wij een gemeente willen zijn waar al onze inwoners prettig kunnen wonen en leven pakken we de segregatie aan. Waar dat nodig is zorgen we voor meer sociaal economische draagkracht van de wijken. Zo ontstaat er een situatie in wijken en buurten waar het Rhedens model voor zorg en ondersteuning, met name op het punt van samenredzaamheid is versterkt.

2. Bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig
We staan in Nederland voor de grote opgave van de energietransitie. Het verbruik van energie uit fossiele brandstoffen zal drastisch omlaag moeten en we moeten meer duurzame energie gaan opwekken. Ook moeten we onze woningen en wijken aanpassen om weersextremen op te kunnen vangen en de biodiversiteit te vergroten. We willen circulair bouwen stimuleren, net zoals duurzame mobiliteit. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarbij partijen samenwerken en per wijk ook de fysieke en sociale problematiek wordt aangepakt. Dit is een enorme uitdaging, die we samen aan willen gaan. Een toekomstbestendige woningvoorraad betekent ook dat we helpen om de woningvoorraad geschikt te maken voor de groeiende groep ouderen, die zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen.

3. Toevoegen van de juiste kwaliteit woningen.
Er is een groot woningtekort in Nederland. De komende jaren zullen er zo'n 700.000 woningen bij moeten komen. In de regio Arnhem/Nijmegen zijn er de komende 10 jaar 35.000 extra woningen nodig. Wij willen in Rheden graag meebouwen om het tekort terug te dringen.

Voor 2027 wil de gemeente 550 woning realiseren om zo het woningtekort terug te dringen. Er zijn voldoende plannen binnen de dorpen om dit tekort in te lopen. Om ook in de toekomst voldoende plannen hebben om te kunnen voldoen aan de woningvraag is overprogrammering noodzakelijk. Er is dan ook nog ruimte voor nieuwe plannen.

In de Woonvisie zijn kwaliteitscriteria opgesteld voor de nieuwe woningen. Plannen moet voldoen aan de volgende kwaliteitscriteria:

- 70% betaalbaar: sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop (NHG grens) (>5 won.). Afwijken van de genoemde 70% is mogelijk indien aangetoond wordt dat een project niet haalbaar blijkt;
- Alle nieuwbouw levensloopgeschikt (bijlage 5 van de woonvisie);
- Splitsen van panden toegestaan als: app.>70m2 (GBO), levensloopgeschikt en min. label B;
- In Velp moeten woningen >70m2 (GBO) zijn, in de overige kernen >60m2 (GBO);
- Panden ombouwen tot kamers is niet toegestaan;

- Project moet passen in het woonprofiel per kern (bijlage 1 van de woonvisie);
- Bij projecten van enige omvang stellen wij het gebruik van een meetinstrument (BREEAM of een vergelijkbaar instrument) om de duurzaamheidsscore inzichtelijk te maken verplicht. In de komende jaren wordt op basis van de eerste ervaringen met meetinstrumenten het gewenste ambitieniveau voor de duurzaamheidsscore bepaald. Tot die tijd is de ondergrens BREAAM: 'very good' (of een vergelijkbare score van een ander meetinstrument).

Toetsing aan gemeentelijk woonbeleid
Dat er een behoefte is blijkt uit het regionale woningmarktonderzoek van Companen uit 2019. Hierin staat benoemd dat er tot 2027 550 woningen extra nodig zijn binnen de gemeente Rheden.
Tevens wordt voldaan aan de Woonvisie 2020-2026. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan het realiseren van woningen om het woningtekort tegen te gaan. Tevens zullen de woningen voldoen aan de duurzaamheidseisen en kwaliteitseisen van de gemeente.

Conclusie gemeentelijk woonbeleid
Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen eisen van de woonvisie.

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.

Milieuzonering

In de Nota Milieuzonering Rheden 2015 die op 26 mei 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld, is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met milieuzonering. De hoofdlijn is als volgt. Ten aanzien van dit aspect wordt de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering gehanteerd. In nieuwe situaties wordt getoetst aan de richtafstanden.

Afwijken van die afstanden is mogelijk mits gemotiveerd (met een onderzoek). In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ook bestaande situaties beoordeeld. Bestaande bedrijven worden in principe zo bestemd dat zij minimaal kunnen blijven functioneren. Tenzij sprake is van een milieuknelpunt en bedrijfsbeëindiging is gewaarborgd.

Bodemkwaliteit

De nota Bodembeheer en de achterliggende bodemkwaliteitskaart zijn op 31 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op de (geactualiseerde) bodemkwaliteitskaart is de mate van diffuse bodemverontreiniging aangegeven. Deze diffuse bodemverontreiniging is niet toe te wijzen aan een specifieke bron zoals een tankstation of een smederij. In de nota Bodembeheer is vastgelegd hoe met deze diffuse bodemverontreiniging dient te worden omgegaan.

De wijze waarop met bodemverontreiniging wordt omgegaan bij het opstellen van bestemmingsplannen is door de gemeenteraad op 26 mei 2015, vastgelegd in de Nota standaardplanmethodiek dorpen Rheden 2015. Deze werkwijze is gebruikt bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de gegeven bestemmingen. Ten behoeve van de ontwikkeling is bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 4.1.

Welstandsnota

De welstandsnota vormt samen met het bestemmingsplan het (juridische) kader waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst ten aanzien van de ruimtelijke aanpassing van de gebouwde omgeving. Op 30 mei 2017 heeft de raad de welstandsnota geactualiseerd. Met deze welstandsnota zijn de gemeente, ondernemers en inwoners gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van de leefomgeving. De nota is alleen daar van toepassing waar het algemeen belang van de leefomgeving groot is. Daar waar het niet nodig is, geeft de nota ruimte voor de eigen verantwoordelijkheid van de ondernemer en inwoner voor de verschijningsvorm van een bouwwerk.

Hiermee wordt de regelgeving ten aanzien van welstand beperkt tot de hoogstnodige welstandscriteria zonder dat de kwaliteit van de bebouwde omgeving achteruit gaat. De nota is digitaal beschikbaar via de website www.welstandsnotas.nl/rheden. Hier kan iedereen de nota op adres raadplegen.

Omgevingsvisie Buitengebied

Het plangebied ligt in het gebiedsdeel Velp-Rheden, wat als motto heeft: ‘De historie ontwikkelt door’.

- "We gebruiken de historie als vertrekpunt voor het recreatief beleven, economisch ontwikkelen en natuurlijk verbinden van Veluwe tot IJssel. Voor het landschap tussen Velp en Rheden zien we een doorontwikkeling van het historische landschap uit de 17-19 de eeuw naar de moderne tijd als de hoofdrichting. Het gebied kan een op beleving gerichte 'tijdmachine' zijn waarin kwaliteiten van de verschillende perioden worden benut, herkenbaar blijven en daardoor elkaar versterken. Tevens is het agrarisch cultuurlandschap op de overgang van hoog naar laag, van esgronden naar broekgronden met haar 17e eeuwse verkavelingspatroon, nog gaaf aanwezig. Dit zijn de grootste kwaliteiten van het gebied";
- "Wij zien het gebied als een uitloopgebied voor Velp en Rheden, maar ook als een wandelgebied voor toeristen en recreanten. Daarom werken we ook actief mee aan het toegankelijker van het buitengebied door het verbeteren van het wandelnetwerk en het aantrekkelijker maken van het buitengebied";
- "We willen de economische en historische relatie versterken tussen landbouw, landschap en natuur (van veluwezoom tot IJssel, voorbeeld heideboerderij, boerinclusieve natuur en natuurinclusieve landbouw)".

Masterplan Zuidflank Rheden

Het masterplan schets een beeld van een aaneengesloten groenzone aan de zuidrand van Rheden met daarin verschillende (groene) functies en langzaamverkeersroutes. In het westelijk deel van de Zuidflank, Worth-Rheden, zet de gemeente in op het behoud en versterken van de huidige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische kwaliteiten. Door middel van relatief kleine ingrepen worden deze kwaliteiten beleefbaar voor bewoners en recreanten. Er worden extra ommetjes gecreëerd door de aanleg van eenvoudige wandel- en struinpaden. Onder andere langs de Oranjeweg zal een nieuw wandelpad worden gerealiseerd. Het pad wordt ingepast in een brede, bloemrijke, bijenvriendelijke strook, met behoud van zicht op het buitengebied. De boomgaard aan de Haverweg is reeds gerealiseerd. De kinderboerderij is niet meer aanwezig. Op de plek van de kinderboerderij wordt een sociale werkplaats gerealiseerd. Deze wordt landschappelijk ingepast.

Biodiversiteitsparagraaf

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.

Het natuurinclusief inrichten 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. Middels het landschaps-/erfinrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen die bijdragen aan de biodiversiteit zoals het toepassen van inheemse hagen met een diversiteit aan soorten, natuurlijke beplanting en het aanbrengen van takkenrillen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect biodiversiteit.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid en afweging

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 4.12 zijn de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan diverse aspecten. Per paragraaf is eerst het toetsingskader aangegeven, gevolgd door de beoordeling en de conclusie. Het kader is voor beide locaties gelijk. De beoordeling is onderverdeeld per locatie. 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
Gelet op de bestemmingswijziging is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gedeelte waar de bestemming wordt gewijzigd naar wonen (bijlage 2). Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

In de grond is beton en baksteen aanwezig. Hierin is geen asbest aangetroffen. In de bovenste meter van de grond is sprake is van een lichte verontreiniging met lood en PAK. In de bodemlaag van 1 tot 2 meter beneden het maaiveld en in het grondwater is geen verontreiniging aangetroffen. De ten noorden van de schuur aanwezige puinverharding bevatte ook geen asbest.

Conclusie
De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor bestemmingswijziging en/of de voorgenomen verkoop van het terrein.

4.2 Geluid

Kader
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 uitsluitsel 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.

Beoordeling
Er is geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten, maar de omzetting van bestaande (bedrijf)woningen naar burgerwoningen.

Conclusie
De Wgh vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Natuur/Ecologie

Kader
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 beschermings- zones 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.

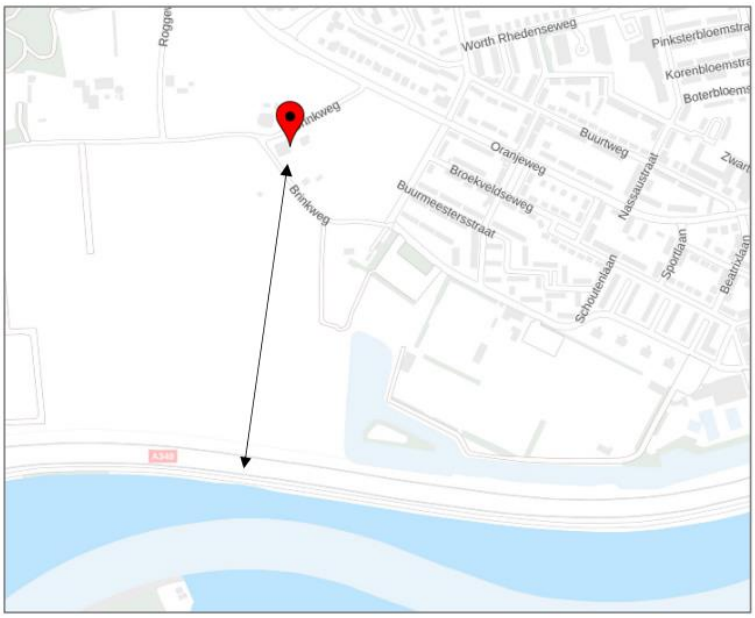
Beoordeling
Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk, maar binnen de Groene ontwikkelingszone. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van de Groene ontwikkelingszone (lichtgroene kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven.

Afbeelding 12: Ligging plangebied t.o.v. de groene ontwikkelingszone

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan een nieuwe kleinschalige ontwikkeling mogelijk maken. Voorwaarde is dat het nieuwe erf landschappelijk ingepast dient te worden, waardoor sprake is van een per saldo substantiële versteking van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone. Deze versterking moet overeenkomen met de vastgestelde kernkwaliteiten van deze regio van het Gelders Natuurnetwerk. Door enkel de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming, worden geen fysieke werkzaamheden uitgevoerd, zoals sloop, bouw, het rooien van beplanting etc. De voorgenomen activiteiten hebben geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone.

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Rijntakken is het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied en ligt op 560 meter afstand van het plangebied. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van Natura 2000-gebied (blauwe kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven.



Afbeelding 13: Ligging plangebied t.o.v. dichtstbijzijnde Natura-2000

Conclusie

Het plangebied behoort wel tot gronden van Groene Ontwikkelingszones, maar niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt binnen de Groene ontwikkelingszone, maar buiten het Gelders Natuurnetwerk. Omdat er geen fysieke werkzaamheden worden uitgevoerd, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. De wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk en de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingszone worden niet aangetast. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van een uitgevoerde stikstofberekening worden uitgesloten. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming

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).

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen: gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming (Wnb) vergunning. Daarom dient voor nieuwe plannen en projecten onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden.
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;
- Ander 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
Onderstaand zijn de voor het onderhavige project relevante gebieden weergegeven. Daarnaast zijn per gebied de aanwijzingsdata weergegeven en de afstand tot het projectgebied. In onderstaande afbeelding zijn deze gebieden geografisch weergegeven ten opzichte van het projectgebied.

Rijntakken:

- afstand: 560 meter;
- aanwijzingsdata: 24 maart 2000 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied;

Veluwe:

- afstand: 760 meter;
- aanwijzingsdata: 24 maart 2000 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.

Afbeelding 14: Ligging plangebied t.o.v. Natura-2000

Conclusie
Uit de rekenresultaten blijkt dat in de ´beoogde situatie, gebruiksfase´ geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan in de permanente gebruiksfase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de gebruiksfase zijn geen nadere stappen noodzakelijk. De rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

<u>Ecologie - Soortbescherming</u>
De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier en vleermuis er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Amfibieën bezetten geen vaste voortplantingsplaats in het plangebied. Door de wijziging van bedrijfsbestemming naar een woonbestemming worden geen beschermde diersoorten gedood en worden geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren beschadigd of vernield. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

Biodiversiteit
Middels het landschaps-/erfinrichtingsplan zijn maatregelen opgenomen die bijdragen aan de biodiversiteit zoals het toepassen van inheemse hagen met een diversiteit aan soorten, natuurlijke beplanting en het aanbrengen van takkenrillen.

4.4 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) dat op verhardingen valt zo bijvoorbeeld de daken.

Gemeentelijk beleid
Bij raadsbesluit van 31 mei 2022 is de "Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden" gewijzigd. De waterbergingseis voor nieuwe bouwwerken en ingrijpende verbouwingen is verhoogd naar 60 mm. Dit heeft te maken met de klimaatontwikkeling waardoor de regenbuien heviger worden. Dit geldt in de gebieden waar het water in de bodem kan en mag zakken (infiltreren). Ten minste 60 mm hemelwater per m2 nieuw verhard oppervlak en nieuw bouwwerk moet op eigen perceel worden verwerkt. Deze verordening is van toepassing op nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen met een verhard oppervlak van meer dan 60 m² (daken + terreinverharding / bestrating). Hiervoor kan de volgende berekening worden gehanteerd: benodigde waterberging (in m³) = verhard oppervlak (in m²) * 0,06 m. De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur. (De waterdoorlatendheid van de bodem ter plaatse van de waterberging moet minimaal 1 meter per dag zijn. Vermijd toepassing van uitlogende bouwmaterialen die in aanraking komen met het afstromende hemelwater en de bodem kunnen verontreinigen.)

Op 20 december 2022 is het Watertakenplan Olburgen 2023-2027 vastgesteld. Met dit WTPO voldoet de gemeente Rheden aan de planverplichting voor de rioleringszorg die rechtstreeks voortkomt uit de Wet milieubeheer. In dit plan heeft de gemeente samen met o.a. de Waterschappen 'Rijn en IJssel' en 'Vallei en Veluwe' het water- en rioleringsbeleid vastgelegd. De strategie bij de inzameling van afvalwater is afgestemd op rijks- en provinciaal beleid. Ook de zorgplicht voor afstromend hemelwater en grondwater, binnen het stedelijke gebied, zijn geborgd in het WTPO

Voor het project is een digitale watertoets uitgevoerd (bijlage 5). Op basis van de uitgevoerde watertoets is gebleken dat er geen waterbelangen spelen bij de omzetting van de bestemming naar wonen.

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.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor onderhavig bestemmingsplan relevant zijn.

waterhuishoudkundig aspect	relevant	omschrijving
1 veiligheid	nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de IJssel. De *Beleidslijn grote rivieren (2006)* is niet aan de orde.
2 wateroverlast	Ja	Vanwege de klimaatontwikkeling dreigt op deze locatie in de toekomst een risico op wateroverlast.

			Er is geen toename van verhard oppervlak dat loost op oppervlaktewater.
3	riolering	Ja	In het plangebied is zogenaamde drukriolering aanwezig. Schoon regenwater mag niet worden afgevoerd via dit riool. De kwaliteit van geloosd of geïnfiltreerd hemelwater moet voldoen aan bepaalde eisen.
4	watervoorziening	Ja	Het plangebied ligt in een Drinkwaterreserveringsgebied ('Aanvullende Strategische Voorraden').
5	volksgezondheid	nee	Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen gemengde riooloverstorten.
6	bodemdaling	nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
7	grondwateroverlast	Ja	Het plangebied ligt in een zogenaamde grondwaterfluctuatiezone. In het plangebied is mogelijk óók sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. Hierdoor kunnen schijngrondwaterstanden aanwezig zijn. Mogelijk kan kwel optreden in de laaggelegen gebieden.
8	oppervlaktewaterkwaliteit	nee	In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
9	grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied ligt in een Drinkwaterreserveringsgebied ('Aanvullende Strategische Voorraden'). Binnen het plangebied ligt geen infiltratiegebied voor een (kwelafhankelijk) natuurgebied.
10	verdroging	nee	Het plangebied bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren. In de omgeving is geen gebied aangemerkt als (gering) verdroogd.
11	natte natuur	nee	Het plangebied bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren. Het plangebied grenst niet aan een gebied met kwelafhankelijke land- en waternatuur.
12	inrichting en beheer	nee	Binnen het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren van het waterschap. Het plangebied betreft gemeentelijk grondgebied dat in particulier beheer is (eeuwigdurende erfpacht- en opstalrecht).

Toelichting op de tabel

ad 2 Wateroverlast
Op deze locatie is het omgaan met hemelwater aan de orde. Vanwege de klimaatontwikkeling neemt de hevigheid van regenbuien toe. Uit de 'waterstresskaarten' blijkt dat de onderhavige panden en percelen in de toekomst een risico lopen op wateroverlast. Uit de modelberekening blijkt dit het geval bij een bui van 40 mm regen binnen 45 minuten (of meer).

Ad 3 Riolering
In het plangebied wordt afvalwater ingezameld en afgevoerd via een zogenaamde drukriolering. Deze is alleen bedoeld voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. De drukriolering voert het afvalwater af naar het gemengde rioolstelsel van de kern Rheden. Voor afvoer van afvalwater naar de openbare riolering is de gemeentelijke aansluitverordening van toepassing. De riolering in het gebied moet het afvalwater doelmatig inzamelen en afvoeren. Toename van afvalwater / droogweerafvoer (dwa) wordt niet verwacht. Deze is alleen bedoeld voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater.
Met regenwater moet worden omgegaan volgens het principe: vasthouden-bergen-afvoeren. De kwaliteit van geloosd of geïnfiltreerd hemelwater moet voldoen aan bepaalde eisen.

ad 4 Watervoorziening
In dit een Drinkwaterreserveringsgebied ('Aanvullende Strategische Voorraden') zijn geen functies toegestaan die de waterkwaliteit kunnen aantasten.
Voor het Drinkwaterreserveringsgebied staan in de Provinciale Omgevingsverordening Gelderland bijzondere voorschriften (in paragraaf 3.2.5a en 3.2.5b staan de regels voor de drinkwaterreserveringsgebieden; artikel 3.22a tot en met 3.32m).

Ad 7 Grondwateroverlast
Het plangebied ligt in een zogenaamde grondwaterfluctuatiezone zoals die rondom de Veluwe wordt aangetroffen. Deze fluctuatiezone is een gebied waar periodiek hoge grondwaterstanden kunnen voorkomen (tot minder dan 1 meter onder maaiveld). Door klimaatverandering zal de kans op hogere grondwaterstanden in deze zone toenemen. Hierdoor kunnen problemen ontstaan voor bepaalde gebruiksfuncties.
Hoge waterstanden in de IJssel beïnvloeden de grondwaterstand. Door de verwachte klimaatverandering kunnen de waterstanden in de IJssel periodiek hoger worden en stijgen de grondwaterstanden.
Het plangebied ligt vlakbij of deels in voormalig uiterwaardengebied van de IJssel. Daardoor is mogelijk sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. Hierdoor kunnen schijngrondwaterstanden aanwezig zijn. Mogelijk kan kwel optreden in de laaggelegen gebieden.

Ad 9 Grondwaterkwaliteit
In het plan zijn geen vervuilende functies opgenomen.
Binnen het Drinkwaterreserveringsgebied worden geen functies toegestaan die de kwaliteit van het drinkwater negatief kunnen beïnvloeden. Zie ook onder 4-watervoorziening. Het gaat vooral om vervuilende bedrijvigheid en bodemlozingen.

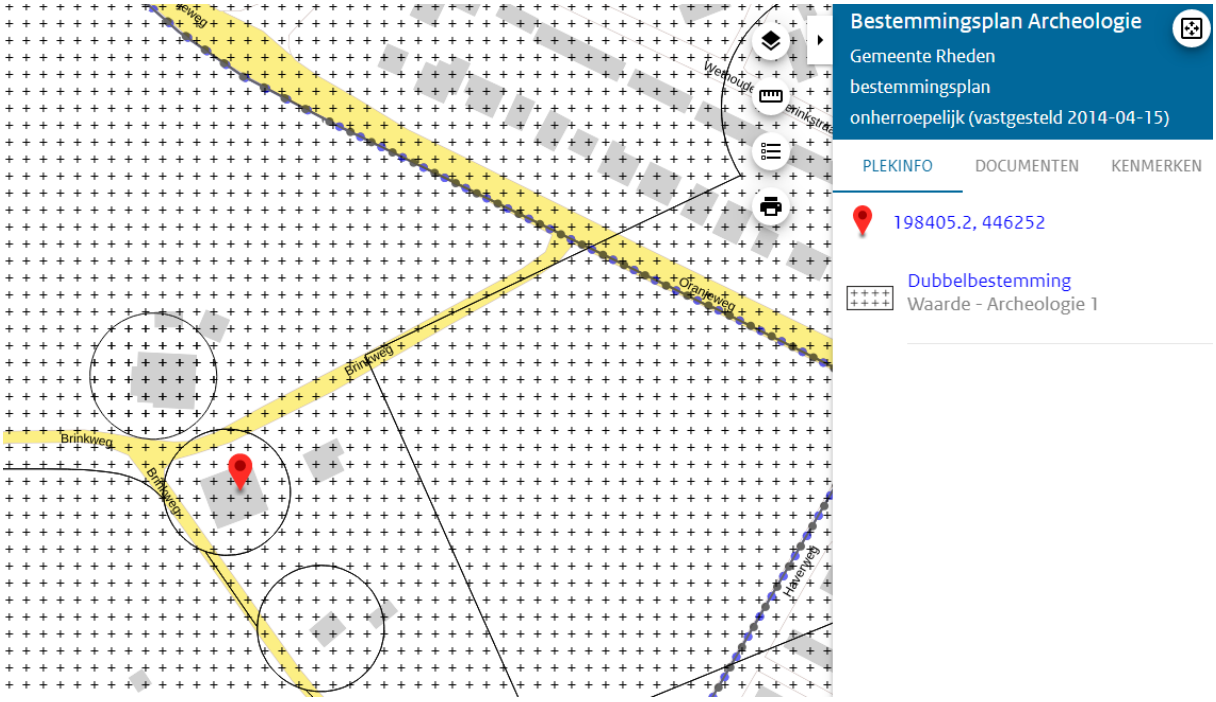
Conclusie

Vanuit het aspect water bestaan geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.5 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
Op basis van het bestemmingsplan Archeologie gelden voor het plangebied twee dubbelbestemmingen (Archeologie 1 en Archeologie 2). Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het initiatief ziet niet op het roeren van grond (wijziging gebruik bestaande bebouwing).



Afbeelding 15: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Archeologie

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.6 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er 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.

Beoordeling
Het complex Brinkweg 24 en 26 is aangewezen als gemeentelijk monument. Het perceel en bebouwing is cultuurhistorisch waardevol en heeft een rijke historie waar zorgvuldig mee omgegaan dient te worden. Het beoogde initiatief ziet op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 2 is onderbouwd op welke wijze rekening is gehouden met het aspect cultuurhistorie bij de totstandkoming van het inrichtingsplan. Er is geen sprake van nieuwbouw en er zijn geen fysieke aanpassingen van de bestaande bebouwing voorzien, wel wordt het perceel landschappelijk zorgvuldig ingepast.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.7 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.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor beperkte wijziging van de gebruiksmogelijkheden. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Wet milieubeheer is het daarom voor dit onderdeel niet nodig de luchtkwaliteit te onderzoeken. Er wordt immers voldaan aan artikel 5.16, lid b, Wm: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.8 Verkeer en parkeren

In het gemeentelijke Verkeerscirculatieplan 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 Brinkweg is een stroomweg 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 verkeergeneratie. 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
De verkeersbewegingen nemen door de beoogde bestemmingsplanwijziging niet toe. De parkeerbehoefte blijft ook gelijk. Op eigen perceel is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte voor twee woningen.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 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 initiatief ziet op de wijziging van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. Het aantal personen blijft daarbij gelijk. Externe veiligheid is geen aandachtspunt voor de beoogde ontwikkelingen. Een onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 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 niet-gesprongen explosieven.
In opdracht van de gemeente is in 2017 een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog. Dit onderzoek is in 2023 geactualiseerd.
Binnen de gemeente liggen gebieden waar nog steeds explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de grond kunnen zitten. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter in een verdacht gebied van de Explosievenkaart, is het nodig eerst een explosievenonderzoek te doen.

Beoordeling
De locatie van het plangebied valt niet binnen een verdacht gebied van de Explosievenkaart van de gemeente Rheden. Daarnaast vinden er geen graafwerkzaamheden plaats (wijziging gebruik bestaande bebouwing).

Conclusie
Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 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
In de omgeving van het plangebied zijn burgerwoningen aanwezig. De wijziging van de bedrijfsmatige bestemming naar een woonbestemming is een passende ontwikkeling in de omgeving. Er zijn geen bedrijven in de omgeving die worden beperkt door deze functiewijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat omdat er geen bedrijvigheid in de omgeving aanwezig is.
Conclusie
Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Milieueffect rapportage

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.

<u>Ad 1: Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:</u>
Voor deze ontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:
'D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De beoogde ontwikkeling behelst de omvorming van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen. Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst door middel van een vormvrije m.e,r,-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het maakt daarvoor niet uit of een activiteit onder of boven de D-drempel waarde zit.

Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling.
Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-m.e.r. als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ruime afstand van gebieden die wel als Natura 2000-gebied zijn aangewezen (0,76 km tot De Veluwe en 0,56 km tot De Rijntakken). Het plangebied maakt eveneens geen deel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en geen deel uit van Gelders Natuurnetwerk. Ook ligt er geen aanduiding van een Waardevol landschap in de buurt van dit perceel. Het perceel valt binnen de bebouwde kom en die liggen buiten de contour van het Nationaal Landschap de Veluwe en het Gelders Natuurnetwerk. Het plan maakt ook geen nieuwe functies mogelijk een effect zouden kunnen zijn op de kernkwaliteiten van het GNN of GO.

Conclusie
Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure voor dit project.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond en de opstallen zijn vastgelegd. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf 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 bezien 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 bezien in samenhang met de regels. Voor de verdere uitleg hiervan wordt verwezen naar onderstaande uitleg onder 5.3.2.

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 (aanlegvergunningenstelsel), 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 aanwezige 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 Agrarisch met waarden – natuur en landschap
De bestemming Agrarisch met waarde – natuur en landschap is aan het agrarische perceel (voormalige kwekerij) toegekend. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor (hobbymatig) agrarisch grondgebruik. Er is geen bebouwing toegestaan.

Bestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 2
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. Gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' betreffen een zogenaamd 'aandachtsgebied' (gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde).

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 omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwplannen zullen naast de toets aan onderhavig bestemmingsplan tevens worden getoetst aan, en dienen te voldoen aan, zowel het landelijke Bouwbesluit als de bouwverordening (vastgesteld door de gemeenteraad). Waarbij de (onafhankelijke) welstandscommissie adviseert of het bouwplan op basis van de Welstandsnota (vastgesteld door de gemeenteraad) voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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
Het verhaal van kosten is gedekt door middel van leges, een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat gezien de beperktheid van de aanpassingen in de regels en verbeelding en de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan geen zodanige waardeveranderingen worden voorzien dat zij niet gedragen kunnen worden.

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.

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 provincie en het Waterschap.

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.

Waterschap Rijn en IJssel
Het waterschap geeft aan dat de beoogde functiewijziging geen waterbelangen raakt.

Reactie gemeente
Geconcludeerd kan worden dat het waterschap akkoord gaat met het voorgelegde plan.

Provincie
Provincie Gelderland heeft ingestemd met het versterkingsplan, welke aan het bestemmingsplan is gekoppeld.

Reactie gemeente
Geconcludeerd kan worden dat de provincie akkoord gaat met het voorgelegde plan.

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

7.3 Zienswijzen

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 4 oktober 2023 gepubliceerd. De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 22 november 2023 bekend gemaakt (niet in de Staatscourant). Termijn tervisielegging ontwerpbestemmingsplan was van donderdag 23 november tot en met 3 januari 2024.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken voor beroep ter visie gelegd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Brinkweg 24-26 Rheden van de gemeente Rheden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPLG59-VA01 publicatieversie met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 achtergevel

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.8 bed and breakfast

het tegen betaling bieden van kortstondig toeristisch verblijf en ontbijt aan huis;

1.9 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, en waarbij de bijbehorende kantoorfunctie niet meer dan 30% van het bedrijfs- vloeroppervlak in beslag neemt;

1.10 bedrijfsvloeroppervlak
de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte. Dit wordt gemeten in het pand, op de vloer van de ruimten die (kunnen) worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

1.11 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.12 beroep aan huis
een juridisch, administratief, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig, therapeutisch of (para)medisch beroep, alternatieve geneeswijzen daaronder begrepen, of daarmee gelijk te stellen activiteiten die in een woning dan wel (vrijstaand) bijgebouw worden uitgeoefend, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.13 bestaand
zoals legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.17 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

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

1.21 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen metaal of ander materiaal die (in)direct met de grond is verbonden hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

1.24 bovenbouw

een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:

a. een verticale verlenging van twee zijden van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en

b. een verticale verlenging van de overige zijden;

en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen. (Binnen deze contour kunnen zich mogelijk één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.25 deskundig archeoloog

de door burgemeester en wethouders aangewezen regioarcheoloog, bedrijven die onder het overgangsrecht tot 1 juli 2017 een vergunning hebben alsmede bedrijven die zijn gecertificeerd overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoedwet;

1.26 diepwortelende beplanting

beplanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

1.27 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festival;

1.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.30 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit is in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.31 kamerverhuur

het geheel of gedeeltelijk verhuren van een woning of woongebouw -niet zijnde een ruimte in een vrijstaand bijgebouw- via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken in deze kamers van de al dan niet gedeeltelijke combinatie van een kookgelegenheid, een wasgelegenheid (sanitair en/of witgoedvoorzieningen) en een toilet, en waarbij geen sprake is van voorzieningen voor verzorging en begeleiding;

1.32 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

1.33 maaiveld

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.34 maximum aantal wooneenheden
op de verbeelding weergegeven aanduiding welke bepalend is voor het maximum toegestane aantal woningen;

1.35 nadere eis
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.36 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

1.37 nutsvoorziening
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.38 onderbouw
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen (en waarbinnen zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen zoals bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.39 ondergeschikte dakkapel
dakkapel welke door zijn maatvoering als ondergeschikt deel van een gebouw kan worden aangemerkt, zijnde een dakkapel welke niet breder is dan 50% van de breedte van het betreffende gebouw tot een maximale breedte van 3 m, en met een fronthoogte van niet meer dan 1,75 m gemeten vanaf de voet dakkapel tot aan het hoogste punt van de dakkapel;

1.40 ondergeschikte detailhandel
detailhandel die voortvloeit uit een andere ter plaatse toegelaten bedrijfs- of beroepsactiviteit en daarmee een directe relatie heeft bijvoorbeeld omdat de producten ter plaatse worden vervaardigd of gebruikt, waarbij de detailhandel in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de bedrijfs- of beroepsactiviteit die qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.41 oorspronkelijke achtergevel van een hoofdgebouw
de achtergevel van het hoofdgebouw zoals deze ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd met uitzondering van in bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden;

1.42 opslag
het opbergen van goederen - inclusief (vloei)stoffen en materialen - met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;

1.43 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.44 overige bouwwerken
bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.45 professioneel vuurwerk
vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.46 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.47 speelveld

een openbaar terrein zoals een trapveld, basketbalterrein of skatevoorziening dan wel een terrein van vergelijkbare omvang waarop diverse speelvoorzieningen aanwezig zijn;

1.48 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.49 straatmeubiliair

hieronder wordt mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval, -papier, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergronde voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.50 tuin

deel van een perceel dat vanwege zijn stedenbouwkundige, cultuurhistorische dan wel landschappelijke waarde(n) vrij van gebouwen en overkappingen dient te blijven en dat als zodanig geen deel uitmaakt van het erf bij een woning;

1.51 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.52 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.53 woning

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, alsmede in combinatie daarmee de verhuur van kamers aan maximaal twee personen welke niet tot het huishouden behoren en welke geen duurzame huishouding voeren, en niet zijnde een woonwagen;

1.54 woonwagen

een voor de huisvesting van personen bestemde woonruimte die is geplaatst op een woonwagenstandplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – natuur en landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Agrarisch met waarden – natuur en landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    1. het grondgebonden agrarisch gebruik van de gronden met behoud van het visueel open karakter van het landschap, echter met uitzondering van het gebruik als boomkwekerij, kwekerij, fruitteelt, intensieve veehouderij, paardenbak en paardenfokkerij;
    2. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
    3. ondergeschikt extensief recreatief medegebruik, voorzover de onder 2 genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast;
    4. het op hobbymatige basis houden van vee of kweken van gewassen, niet zijnde volkstuinen.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden tevens bestemd voor landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 1 versterkingsplan.
c. De gronden zijn tevens bestemd voor voetpaden, groenvoorzieningen, sloten en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratie- en hemelwaterbergingsvoorzieningen, rioleringswerken en andere bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor Agrarisch aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouw zijnde zijn wel toegestaan.

3.2.2 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1,3 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het gewenste landschaps- en bebouwingsbeeld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

a. Het is verboden gronden te gebruiken ten behoeve van opslag, opslag van mest in mestzakken, foliebassins en sleufsilo's.
b. Ten behoeve van extensief medegebruik zijn toegestaan beperkt recreatieve voorzieningen, zoals onverharde paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering, e.d.;
c. Het is verboden om op gronden chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden op de tot Agrarisch bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
    1. het verwijderen van bomen en beplantingen welke zijn aangebracht in het kader van het landschapsinrichtingsplan zoals weergegeven in Bijlage 1 versterkingsplan;
    2. het beplanten van gronden met houtgewas;
    3. het vellen en/of rooien van houtgewas en waardevolle houtopstanden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
    4. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
    5. het aanleggen en verharden van paden of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
    6. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
    7. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels en het aanbrengen van hemelwaterinfiltratie- en hemelwaterbergingsvoorzieningen;
    8. diepploegen;
    9. het verlagen van het grondwaterpeil.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast en uit natuurwaardenonderzoek is gebleken dat er geen effecten zijn op de flora en fauna.

c. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien de werken of werkzaamheden in strijd zijn met Bijlage 1 versterkingsplan.

d. Geen omgevingsvergunning is vereist voor:
    1. werken en werkzaamheden overeenkomstig Bijlage 1 versterkingsplan;
    2. werkzaamheden waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking noodzakelijk is en waarvan deze specifieke regelgeving, vergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking dezelfde waarden beoogt te beschermen als deze omgevingsvergunning;
    3. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, waaronder mede begrepen het vervangen van uitgevallen bomen of beplanting;
    4. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.12 beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;
c. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat:
    1. kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.53 woning;
    2. niet meer dan 1% van de woningen in het plan mag worden aangewend voor kamerverhuur;
    3. de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden niet minder dan 50 m mag bedragen.

d. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie en -berging en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal wooneenheden'**.

c. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding **'maximum bouwhoogte (m)'** niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte.

e. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:

    1. een onderbouw;

    2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding **'maximum aantal bouwlagen'** een ander maximum is aangegeven;

    3. een bovenbouw.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.

b. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 75 m^2 bedragen.

c. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen.

d. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

f. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

g. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen:

   1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
   2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.

b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

d. Afwijkingen in afmetingen en situering zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

   1. lid 4.2.1 onder c en d ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%;

   2. lid 4.2.2 onder f ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;

   2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

   3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Beroep aan huis

a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 2 lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan, mits:

   1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;

   2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;

   3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;

   4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden wordt, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m^2

en deze bij grondgebonden woningen niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven maaiveld;

5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 9.2 Parkeren;
7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

b. Behoudens het gestelde onder a, is het verboden bijgebouwen, gelegen buiten het bouwvlak, anders te gebruiken dan ten dienste van het hoofdgebouw.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen en gronden overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de groenvoorzieningen conform de in Bijlage 1 opgenomen versterkingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen en gronden overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder voorwaarde dat binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de groenvoorzieningen conform de in Bijlage 1 opgenomen versterkingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

2. lid 5.1 onder a sub 2 en een beroep aan huis toestaan dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de beroepen aan huis zoals genoemd in artikel 1.12 beroep aan huis waarbij het gestelde in lid 5.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
3. lid 5.1 onder a sub 2 en bedrijfsactiviteiten toestaan die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 5.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
5. de sociale veiligheid;
6. de externe veiligheid.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en voor gronden met een bekende archeologische vindplaats.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;

2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
    2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
    3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
    1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
    2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
    3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;

2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
    2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
    3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
    1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
    2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
    3. dan nadat een advies is ontvangen van een erkend archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regels

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.

b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:

   1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;

   2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;

   3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;

c. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld in de vorm van een aantal vierkante meters aan gebouwen;

d. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties.

8.2 Ondergronds bouwen

a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 is het ondergronds bouwen toegestaan voor:

   1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies;

   2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, voor zover geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem.

b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.

c. Ondergronds gerealiseerde of te realiseren bouwwerken blijven bij de berekening van het toegestane bebouwde oppervlakte en het toegestane bebouwingspercentage buiten beschouwing, tenzij hierover in deze regels expliciet anders is bepaald.

d. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met een diepte van maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter voor rioleringswerken.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

1. het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, voer- of vaartuigen of machines;
2. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
3. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties dan wel als markt of standplaats.

b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 3 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.

c. Als strijdig met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt:

1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
2. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
   i. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;
   ii. hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

9.2 Parkeren

9.2.1 Terreininrichting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming indien de betreffende bouwpercelen zodanig zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren of stallen van auto's, vrachtauto's en fietsen als ook het eventuele laden en lossen van goederen op het bijbehorende terrein te kunnen afwikkelen. Indien ten behoeve van het stallen of parkeren van auto's in, op of onder een gebouw ruimte wordt aangebracht zoals hierboven is beschreven, moet worden voldaan aan het gestelde in Bijlage 3 Parkeernormen.

9.2.2 Parkeergelegenheid

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels, geldt dat in, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen zoals opgenomen in Bijlage 3 Parkeernormen.

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. De gestelde parkeernormen voor zover in die afwijkingsmogelijkheid wordt voorzien in Bijlage 3 Parkeernormen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 1 meter mag bedragen;

b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de afwijking slechts gegeven kan worden voor zover de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het plan '*Landelijk gebied, locatie Brinkweg 24 en 26, Rheden'*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 maart 2024.

Bijlagen

Bijlage 1 Versterkingsplan

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Bijlage 3 Parkeernormen