

Velp 2016 Woongebieden
Noord, locatie Hogeweg 1-3

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk
gebied



Velp 2016 Woongebieden Noord, locatie Hogeweg 1-3

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding bestemmingsplan	8
1.3 Doelstelling	8
1.4 Ligging plangebied	8
1.5 Geldende bestemmingsplannen	10
Hoofdstuk 2 Gewenste situatie	13
2.1 Huidige situatie en planbeschrijving	13
2.2 Beschrijving bestemmingsplan	14
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	17
3.1 Rijk	17
3.2 Provincie	19
3.3 Regio	20
3.4 Waterschap	21
3.5 Gemeente	21
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	27
4.1 Wonen	27
4.2 Bodem	28
4.3 Milieuzonering	28
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Geluid	30
4.6 Water	31
4.7 Niet gesprongen explosieven	32
4.8 Externe veiligheid	33
4.9 Natuur en Landschap	36
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	38
4.11 Verkeer en parkeren	39
4.12 Milieueffect rapportage	40
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Procedure bestemmingsplan	43

5.3	Verbeelding en regels	44
5.4	Reikwijdte bestemmingsplan	47
5.5	Handhaving	48
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1	Inspraak	51
7.2	Vooroverleg	51
7.3	Zienswijzen	51

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	In de inleiding gaat het onder meer over de aanleiding van het bestemmingsplan
2 Gewenste situatie	Hier wordt het plangebied aan de hand van diverse aspecten de huidige stand van zaken beschreven en een beschrijving van de gewenste situatie gegeven.
3 Beleidskaders	Hier staat binnen welke beleidskaders en regels van het rijk, provincie, waterschap en de gemeente het bestemmingsplan is opgesteld.
4 Haalbaarheid	Hier vindt de toets plaats aan beleid en regelgeving
5 Juridische aspecten	Beschreven staat de procedure die een bestemmingsplan doorloopt, en een toelichting op de regels van het bestemmingsplan
6 Economische uitvoerbaarheid	Toegelicht staat of uitvoering van het bestemmingsplan voor de gemeente haalbaar is
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Dit hoofdstuk beschrijft hoe de procedure is verlopen tot de vaststelling van het bestemmingsplan

1.1 Algemeen

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden en opstallen vastgelegd. Een bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Uit het samenspel van de verbeelding en de regels blijkt wat het bestemmingsplan juridisch toelaat.

Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft en wat de mogelijkheden zijn.

Het digitale plan is bij een verschil ten opzichte van de papieren versie leidend.

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status, echter is deze wel relevant voor de onderbouwing van de gemaakte keuze en de interpretatie van het bestemmingsplan. Gemeenten zijn volgens de *Wet ruimtelijke ordening* verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. Het bestemmingsplan is bindend voor zowel overheid als burgers en

bedrijven.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet worden vastgestelde bestemmingsplannen van rechtswege (tijdelijk) onderdeel van het omgevingsplan.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Het perceel gelegen aan de Hogeweg 1 en 1a te Velp wordt herontwikkeld. Op de te ontwikkelen locatie bevindt zich momenteel een winkel georiënteerd op de verkoop en beleving van koffie. In de winkel is onder andere een ambachtelijke micro-branderij aanwezig waarvan de vers gebrande koffie wordt verkocht. Ook zijn er koffiemachines te koop en worden er barista trainingen en opleidingen gegeven (een barista is iemand die over omvangrijke kennis op het gebied van koffie beschikt). De initiatiefnemer heeft het plan gemaakt om op de locatie een zestal grondgebonden woningen te ontwikkelen. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren dient er een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. In dit document wordt toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

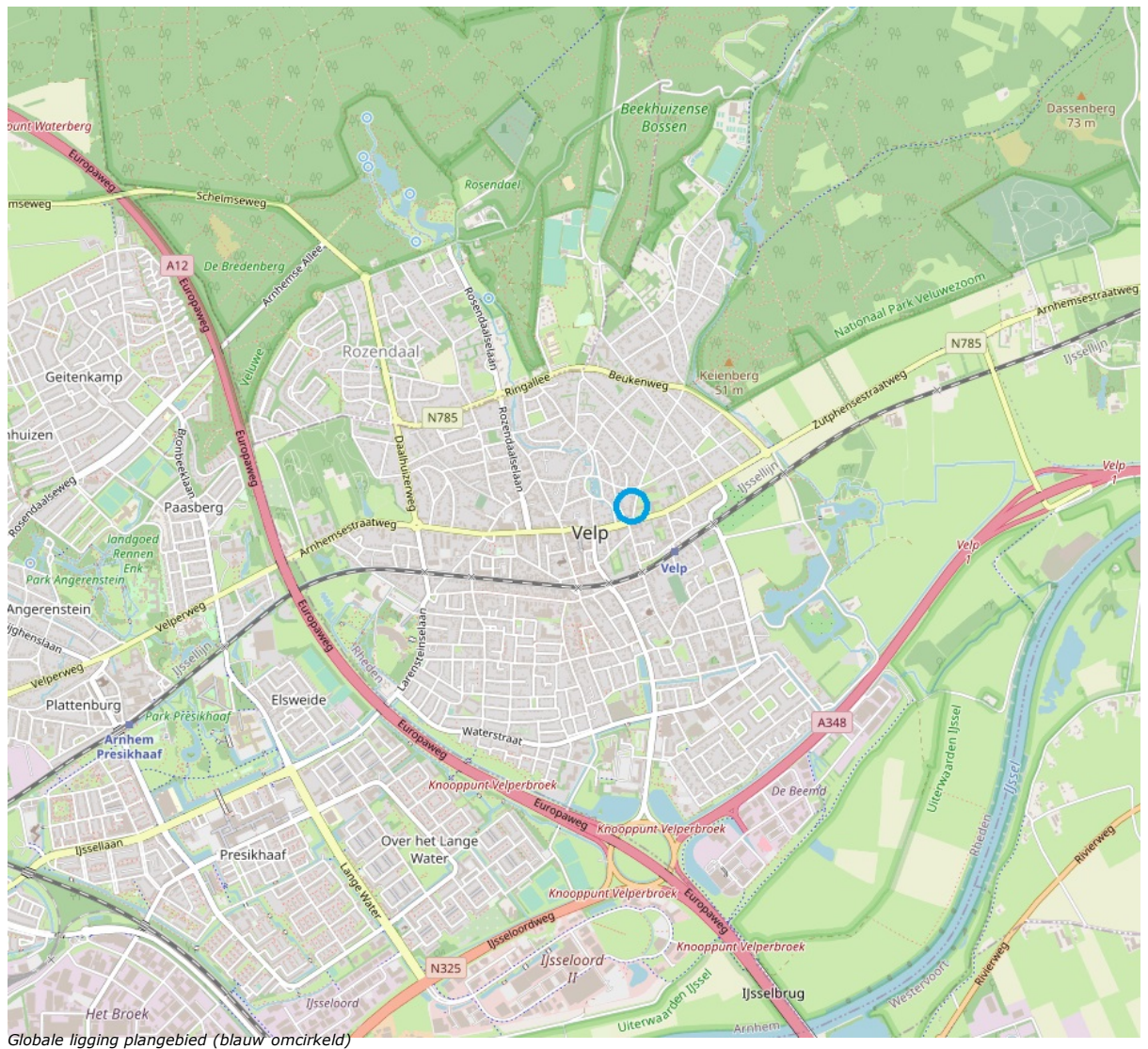
1.3 Doelstelling

Het bestemmingsplan heeft het doel om voor de beschreven ontwikkeling het juridisch-planologische kader te bieden.

Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen. Ook is gebruik gemaakt van de laatste digitale randvoorwaarden.

1.4 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Velp aan de Hogeweg 1 en 1a, nabij de kruising met de Hoofdstraat. De ligging van het plangebied is op navolgende kaart globaal aangegeven.



Het plangebied is kadastraal bekend als 'Velp, Sectie I, perceelnummer 603 en 1270'.
Onderstaande luchtfoto toont het plangebied.

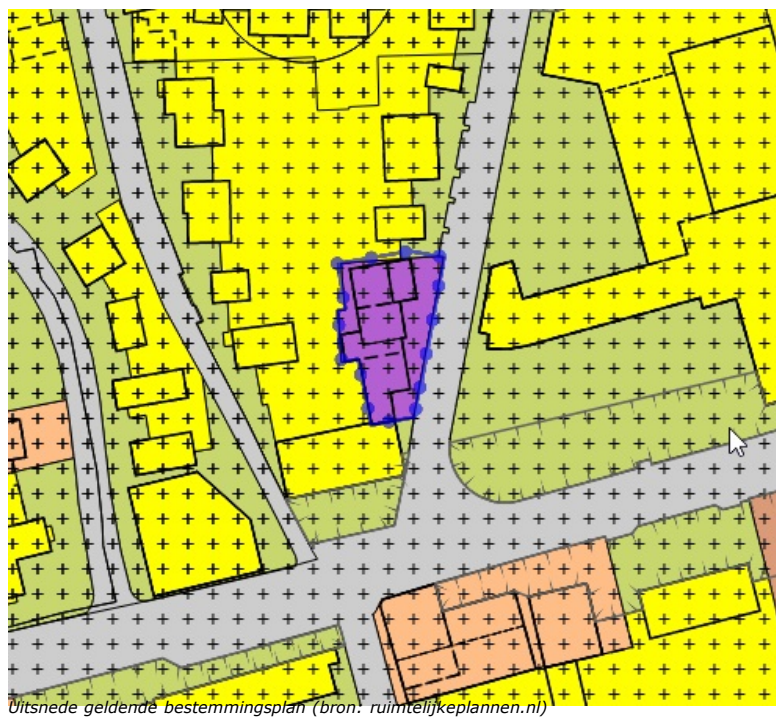


Indicatie ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan op deze locatie is bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebied-Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op '21 februari 2017.

In het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebied-Noord' heeft de locatie de bestemming "Bedrijf". Naast de bestemmingen "Bedrijf" is de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" van toepassing. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwen van woningen is niet toegestaan binnen de geldende bestemming.



Hoofdstuk 2 Gewenste situatie

2.1 Huidige situatie en planbeschrijving

Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich één pand in het plangebied. Het pand bestaat deels uit één bouwlaag en deels uit 2 bouwlagen met kap. In de huidige situatie wordt het pand gebruikt als winkel gericht op barista's en is er een bedrijfswoning in de bebouwing aanwezig. Het plangebied wordt ontsloten door de Hoofdstraat.

Toekomstige situatie

In het voorliggende plan wordt de bestaande bebouwing gesloopt en verdwijnt er tevens een bedrijf(sbestemming) wat gunstig is gelet op de woonomgeving. Hiermee wordt plaats gemaakt voor 6 aaneengebouwde woningen met een verspringende voorgevel. De navolgende illustratie toont de gewenste situatie.



Beoogde situatie plangebied (bron: Weusten Iiedenbaum architecten)

De woningen beschikken over een tuin gesitueerd richting het westen. Om in de parkeerbehoefte te voorzien, worden ten zuiden van de woningen 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. De rest van de parkeerbehoefte wordt opgevangen met 3

langspaarkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Hogeweg.

Ten noorden van de woningen wordt een pad gerealiseerd. Dit pad voorziet een deel van de woningen van een toegang tot de achtertuinen.

2.2 Beschrijving bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is de huidige bestemming "Bedrijf" herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het plangebied wordt deels bestemd tot "Wonen" en de voortuinen aan de Hogeweg krijgen de bestemming "Tuin".

2.2.1 Systematiek

Onderhavig bestemmingsplan betreft maatwerk. Ten aanzien van de systematiek is aansluiting gezocht met de nota's: *Nota Standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015*; *Nota Milieuzonering Rheden 2015*; *Nota Parkeernormen Rheden 2015*.

De regels van het in werking zijnde bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Noord' dienen als basis voor onderhavig plan. Het aantal woningen; type woningen; bouwhoogtes en regelingen voor bijgebouwen zijn juridisch vastgelegd. Binnen de woonbestemming zijn mogelijkheden voor beroep of bedrijfsactiviteiten aan huis opgenomen. Bij de woningen is een gebied aangegeven waar tuinen gerealiseerd kunnen worden met de bijbehorende regelingen voor erf- en perceelafscheidings. Tevens zijn ruimtes voor ontsluitingswegen en parkeren bestemd.

Maatvoering

Bouw- en goothoogte

In de actualisatieplannen voor de dorpen in de gemeente Rheden, waar 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' deel van uitmaakt, is gewerkt met bouw- en goothoogtes. Derhalve is in onderhavig plan tevens gewerkt met bouw- en goothoogtes. Op deze wijze is het schetsontwerp specifiek vastgelegd in het bestemmingsplan, gebaseerd op het ontwerp van de woningen. De beoogde ontwikkeling omvat de bouw van 6 woningen met 2 bouwlagen en een kap.

Aantal woningen

In de bestemming *Wonen* is het aantal toegelaten woningen in een bouwvlak aangegeven. Aldus ligt de ruimte die geboden wordt om nieuwe woningen te bouwen in het bestemmingsplan vast. Zo kan op een goede wijze invulling worden gegeven aan de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking die op grond van het *Bro* moet worden gedaan als -in een op te stellen bestemmingsplan- nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de orde zijn. Ook is dit van belang voor de woningbouwprogrammering.

Parkeernormen

Gezien de regelgeving met betrekking tot het vervallen van de stedenbouwkundige

bepalingen in de *Bouwverordening*, zijn de parkeernormen thans vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook deze zijn bezien op hun actualiteit en vloeien voort uit de *Nota Parkeernormen Rheden 2015*. Binnen de relevante bestemmingen is het gebruik gekoppeld aan parkeernormen. Deze normen, waaraan moet worden voldaan, zijn opgenomen in een bijlage bij de regels.

2.2.2 Toedeling bestemmingen en aanduidingen

In onderstaande paragraaf zijn de bestemmingen uit onderhavig plangebied toegelicht.

Bestemming Wonen

De bestemming Wonen is gelegd ter plaatse van de 6 te realiseren woningen met daarbij behorende bijgebouwen. Hier is behalve de activiteit wonen, geen andere activiteit, uitgezonderd een beroep of bedrijf aan huis toegestaan.

Voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis door de bewoner gelden voorwaarden. De aan huis gebonden beroepen zijn krachtens jurisprudentie standaard toegestaan; in de begripsbepalingen is aangegeven om welke beroepen het gaat (artikel 1.11 beroep aan huis). De bedrijfsactiviteiten aan huis vormen een aanvulling hierop. In de lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis - opgenomen als bijlage 1 bij de regels van dit plan - is na te lezen welke bedrijven dit betreft. Als een beroep niet past binnen de begripsbepaling dan wel een bedrijf niet voorkomt op deze lijst is afwijking eventueel mogelijk mits voldaan wordt aan de aangegeven criteria. Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de vereiste parkeergelegenheid op het bijbehorende terrein, derhalve ook bij de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis, in de bijlage 2 voorwaarden zijn gesteld. In deze bijlage zijn onder andere bruikbaarheidsvereisten en de normen per functie vastgelegd. Wat voldoende is, wordt op basis van deze bijlage bepaald bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning dan wel bij een functiewijziging.

Er is een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, de bijgebouwen (en overkappingen) mogen daarnaast ook gebouwd worden op de gronden buiten het bouwvlak. Van belang is dat het verschil met het hoofdgebouw bestaat uit een bouwkundige/architectonische ondergeschiktheid. Functionele ondergeschiktheid is op basis van het bestemmingsplan uitdrukkelijk niet aan de orde. Dit volgt uit de begripsbepaling van 'bijgebouw' zoals neergelegd in artikel 1.15 bijgebouw.

Ook is er een regeling met betrekking tot kamerbewoning. Dit wordt in beperkte mate toegelaten. Bij een woning mogen maximaal 2 kamers verhuurd worden aan personen die niet tot het huishouden behoren (waaronder niet begrepen bed-en breakfast). Kamerverhuur aan meerdere personen is niet toegestaan. Dit volgt uit de begripsbepaling van 1.50 woning. Met deze regeling krijgt het bepaalde in de APV ook ruimtelijk zijn beslag en wordt dit voorzien van een duidelijk kader.

Buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' zijn bijgebouwen toegestaan. Voor de bijgebouwen en overkappingen geldt een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel en een maximale goot- en bouwhoogte. Onder voorwaarden

mogen de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een beroep of een bedrijfsactiviteiten aan huis.

Bestemming Tuin

De bestemming *Tuin* is toegekend aan perceelsgedeelten (bij woningen) waarvoor bebouwing met gebouwen/overkappingen vanwege de ruimtelijke uitstraling aldaar uitdrukkelijk niet gewenst wordt gevonden. Door de bestemming *Tuin* wordt nadrukkelijker in beeld gebracht dat de betreffende gronden vrij van gebouwen dienen te blijven. Opgemerkt wordt dat inherent aan het gebruik als tuin is dat daarin mag worden geparkeerd, tenzij dat is aangegeven als 'Overige zone - stedenbouwkundig waardevol'.

Bestemming Waarde - Archeologie 2

Deze bestemming is overgenomen uit het geldend bestemmingsplan. Gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' betreffen een 'onderzoeksgebied' (een middelhoge archeologische verwachtingswaarde).

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

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

3.1 Rijk

Kader

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. 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. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch

verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Nieuwe ladder Duurzame Verstedelijking

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.

Conclusie

De geformuleerde nationale belangen zijn evenals het gestelde in het Barro, niet van toepassing. Onderhavig bestemmingsplan is niet in strijd met deze rijkskaders. Voorliggend plan voorziet in zes grondgebonden woningen binnen het plangebied. Op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Gelet op het aantal woningen van voorliggend plan is het initiatief daarmee niet aan te wijzen als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame ontwikkeling is niet nodig.

3.2 Provincie

Op provinciaal niveau worden hier enige voor het plangebied relevante documenten aangehaald.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland.

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Conclusie

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

- nieuwe woonlocaties.

Over 'wonen' wordt gesteld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de

daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionale woonagenda's successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

De kwantitatieve vraag blijkt onder meer uit recente bevolkings- en huishoudensprognoses van Primos (2015)

In subregionaal verband (de subregio Arnhem en omstreken, bestaande uit de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rozendaal en Rheden) bestaat (oktober 2016) tot 2025 nog een behoefte aan 9.098 woningen. De provincie heeft inmiddels ingestemd met de door de subregio voorgestelde planhorizon tot 2025 en het bijbehorende aantal op basis van Primos. Het aantal van 6 nieuwe woningen past hier binnen.

Bij het wonen wordt niet alleen gekeken naar de kwantitatieve vraag maar ook naar de kwalitatieve vraag. Vraag en aanbod van typen woningen en verschillende prijsklassen moet op elkaar worden afgestemd. In die benadering staan onder andere ook de kwaliteiten van de woonomgeving centraal die kunnen worden vertaald naar woonmilieus. Uit het woningmarkt onderzoek 2014-2020 uitgevoerd door Atrivé in opdracht van de regio, blijkt een (sub)regionale kwalitatieve vraag naar woningen in het centrum-dorpse woonmilieu. In de handreiking bij de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling wordt onder regionale vraag ook verwezen naar de lokale behoefte. De woningen die met dit plan worden gerealiseerd zijn kleine woningen nabij het centrum van Velp, waarmee ze binnen het centrum-dorpse woonmilieu vallen. Hiermee wordt dus voldaan aan de kwalitatieve behoefte.

3.3 Regio

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.

3.4 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.

In de *Keur* geeft het waterschap regels ten aanzien van waterkeringen en oppervlaktewateren. In de *Legger* geeft het waterschap de gewenste staat van de watergangen en waterkeringen aan.

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap *Rijn en IJssel*. In het *Waterbeheerplan 2016-2021* 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.

Beoordeling

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Paragraaf 4.6 ligt de conclusies uit de watertoets toe.

Conclusie

Uit de resultaten van de watertoets blijkt dat het project geen belemmeringen vormt betreffende water. Hiermee is het initiatief passend binnen bestaand beleid van het waterschap.

3.5 Gemeente

Voor onderhavig plangebied is het volgende gemeentelijke beleid van belang.

3.5.1 Vastgesteld beleid

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 afstand is mogelijk mits gemotiveerd (met een onderzoek). In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ook bestaande situaties beoordeeld.

Geluidhinder

De Wet Geluidhinder stelt regels aan de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige functies in nieuwe situaties. Op welke wijze burgemeester en wethouders in verschillende omstandigheden invulling geven aan hun bevoegdheid om hogere waarden vast te

stellen dan de voorkeurswaarden, heeft het college op 27 april 2015 vastgelegd in de Nota Hogere waarden wet geluidhinder Rheden 2015. Een benodigde hogere grenswaarde moet zijn verleend voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Bodemkwaliteit

De *nota Bodembeheer* en de achterliggende *bodemkwaliteitskaart* zijn op 31 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In 2018 zijn de nota en bijbehorende kaart geactualiseerd. Op de kaart 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.

Niet-gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente is in 2016 een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog. De resultaten voor het plangebied zijn in beeld gebracht. De wijze waarop met de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven wordt omgegaan is vastgelegd in de *Nota Standaardplanmethodiek dorpen Rheden 2015*.

Verkeer

In het gemeentelijke *Verkeerscirculatieplan* wordt een wegcategorisering beschreven bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden. Onderhavig plangebied is gelegen aan een gebiedsontsluitingswegen. Dit zijn de wegen binnen de bebouwde kom waar een snelheidslimiet van 50 km geldt en die hoofd- zakelijk een doorstroom karakter hebben.

Voor het parkeren vormen de bepalingen uit de *Nota Parkeernormen Rheden 2015* de grondslag. Het beleid is vastgelegd bij de vaststelling door de gemeenteraad op 26 mei 2015.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Rheden Rozendaal

De gemeente Rheden en Rozendaal hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan *een landschap met dynamiek* (LOP) opgesteld. Het LOP bestaat uit vier delen:

- inventarisatie en analyse;
- scenario's en landschapsvisie;
- uitvoeringsprogramma;
- communicatieproces.

De landschapsvisie beschrijft hoe de gemeente met het landschap om wil gaan. Het landschap waarin gewerkt, gewoond en gerecreëerd wordt. Het LOP heeft als algemeen doel de kwaliteit van het landschap en de identiteit van de dorpen in de gemeente te behouden en te versterken. Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van het landelijke en open karakter tussen de dorpen en het behouden van de

zichtlijnen tussen kernen en het landelijk gebied.

Groen

In het gemeentelijke *Groenstructuurplan* uit 2002 en de *Beleidsnota Bomen* uit 2005 is de leidraad dat de groene kenmerken en karakteristieken in de dorpen en deelgebieden worden versterkt. De dorpenroute tussen Velp en Dieren is een belangrijke verbindingssas die zich kenmerkt door een ligging tussen bossen en open landbouwgebieden. Markant zijn de linten met bomen die haaks op de dorpenroute zijn gesitueerd. Bomenlanen die vanaf de Veluwe richting IJssel voeren, vormen het bindende element - het raamwerk - in het geheel. Om deze karakteristiek optimaal in stand te houden geldt als uitgangspunt dat langs deze dorpenroute geen rijen met laanbomen worden geplant. De tussen De Steeg en Ellecom gelegen Middachterallee vormt hierop een uitzondering.

Water

Het huidige *Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP)* heeft een planperiode van 2014 tot en met 2017. Met dit *GRP* 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 *Waterschap Rijn en IJssel* het 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 *GRP*.

Omgaan met hemelwater en grondwater is geregeld in de gemeentelijke verordening *Afvoer hemelwater en grondwater 2015*.

Wonen

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.

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.).
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 BREEAM: 'very good' (of een vergelijkbare score van een ander meetinstrument).

3.5.2 Structuurvisie

Op 31 oktober 2017 de gemeenteraad de structuurvisie Velp vastgesteld. De structuurvisie is voor zover relevant vertaald in onderhavig bestemmingsplan. Onder andere is in de structuurvisie genoemd dat de gemeente het beleid heeft voor grondgebonden woningen; meer gemeleerde plekken; opnemen sociale woningbouw bij nieuwlocaties; bij nieuwbouw grip houden op de bouwhoogte.

De structuurvisie Velp stelt dat de bebouwde kern van Velp beschikt over wijken en buurten met architectonische eigenheid en eenheid. De navolgende afbeelding toont de positie van de planlocatie binnen de wijk.



Uitsnede structuurvisie wijkenkaart, plan locatie rood omcirkeld (bron: structuurvisie Velp)

Bovenstaande kaart toont een uitsnede van de kaart 'kaart van gebieden'. Op de 'Kaart van gebieden' zijn alle projectmatige woonwijken of woonclusters van Velp inzichtelijk gemaakt. Velp is opgebouwd uit een mozaïek van verschillende buurten. Het plangebied (rode cirkel) maakt onderdeel uit van een projectmatige buurt waarbij

sprake is van een stedenbouwkundige- en architectonische eenheid. Het betreft een statige wijk met overwegend woningen. De brede lanen worden begeleid door oude eiken of beuken en grasstroken. Op de ruim opgezette woonkavels staan riante tweekappers of vrijstaande woningen. Het plangebied ligt aan de rand van de wijk, in het overgangsgebied naar de belangrijkste verkeersader van het dorp Zutphensestraatweg / Hoofdstraat. De variëteit aan functies en bebouwing neemt daar toe. De beoogde ontwikkeling past qua stijl en eigenschappen binnen het overgangsgebied. Het plan voegt een veelvoorkomende functie (wonen) toe. Ten opzichte van de bestaande versteende inrichting van het plangebied zorgen de tuinen en bijbehorend groen voor een fraaiere entree naar de statige woonwijk.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

Wanneer een bestemmingsplan wordt vervaardigd, dient dit plan binnen de planperiode uitvoerbaar te zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, beleid van de gemeente en van andere overheden (zie hoofdstuk 3) en aan de uitkomsten van onderzoeken. In dit hoofdstuk worden de beoogde ontwikkelingen die onderhavig bestemmingsplan bevat, daaraan getoetst. Hier wordt de afweging beschreven die gemaakt is bij het leggen van de toepasselijke bestemmingen. Indien noodzakelijk bij nieuwe ontwikkelingen, wordt ingegaan op het opgestelde rapport

4.1 Wonen

kader

In Hoofdstuk 3 is het beleidskader aangegeven waaraan getoetst dient te worden.

Beoordeling woonvisie

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. Dit plan aan de Hogeweg omvat 6 eengezinswoningen van ruim 100 m² per woning. Verder moeten de woningen in dit plan voldoen aan de eisen van de woonvisie. Aangezien het een plan is van 6 woningen of meer is het betaalbaarheids criterium van toepassing. Ook moeten de woningen levensloopgeschikt (volgens bijlage 5 van de woonvisie) worden gemaakt. Deze rijwoningen passen in het woonprofiel van Velp Noord.

Beoordeling subregionale woonagenda

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.

Beoordeling ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 6 woningen (planologisch worden vanwege de bestaande woning, vijf woningen toegevoegd). 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 is met maximaal 6 woningen niet ladderplichtig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen eisen van de woonvisie, de subregionale criteria en voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Bodem

kader

Daar waar het bestemmingsplan mogelijkheden biedt die uitstijgen boven de standaardmogelijkheden op een locatie die verdacht wordt van de aanwezigheid van een (ernstige) bodemverontreiniging, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Bodemonderzoeken die als onderbouwing dienen voor een bestemmingsplanherziening, mogen niet ouder zijn dan 5 jaar.

beoordeling

Voor het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Uit dat onderzoek, en het reeds eerder in 2008 uitgevoerde onderzoek, komt naar voren dat er een bodemvervuiling is en dat sanering nodig is voordat er gebouwd kan worden. Tevens is inzichtelijk hoe groot de vervuiling is waarmee ook inzichtelijk is wat de omvang van de saneringsopgave is. Hiervoor is een BUS-melding gedaan die is goedgekeurd door de provincie Gelderland. Daarmee is een goede uitvoering om de bodemkwaliteit in lijn te brengen met het beoogde gebruik van het plangebied als woonlocatie zeker gesteld.

conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect bodem.

4.3 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 middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding, afstand, tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

beoordeling

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Aan de Hoofdstraat (o.a. huisnummer 11D), op 40 m ten zuiden van het plangebied, staan enkele panden met een gemengd functiegebruik met woningen op de bovenverdiepingen en bedrijfsmatige functies op de begane grond (garagebedrijf Kwikfit en een bbq-winkel). In het vigerende bestemmingsplan is een bestemming gemengd (2) opgenomen waarvan de regels enkele detailhandel- en bedrijfsactiviteiten op de locatie toestaan

tot en met milieucategorie 2. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een maximale richtafstand van 30 m toegekend aan categorie 2-activiteiten, veelal met betrekking tot het aspect geluid. Gelet op de feitelijke afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak gemengd (40 m) wordt aan de richtafstand voldaan. Nadelige milieueffecten kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten. De woningen in de directe nabijheid naast en boven het garagebedrijf en de bbq-winkel zijn maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven. De woningen uit voorliggend plan zorgen daarmee ook niet voor een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven.

conclusie

Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat en er worden geen bedrijven belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.4 Luchtkwaliteit

kader

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in de *Wet milieubeheer (Wm)*. Deze wet kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De *Wm* heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Indien het uitoefenen van bevoegdheden, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat sprake is van één van onderstaande gevallen (artikel 5.16 *Wm*):

- het bestemmingsplan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*
- Bij ministeriële regeling (de *Regeling niet in betekende mate bijdragen*) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning voor een projectafwijking in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen.

beoordeling

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de grenswaarde uit de wet (3%). Dit zeker ook daar de

verkeersaantrekkende werking na realisatie vergelijkbaar is met de verkeersaantrekkende werking van de bedrijven en woningen die er nu al zijn / mogen zijn. Daardoor is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

conclusie

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

4.5 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 'geluidgevoelige bestemmingen'.

De *Wgh* kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige 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 geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'.

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

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

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

beoordeling

Het plangebied ligt nabij de Hoofdstraat. Deze weg heeft een 50 km-regime en is daarmee onderzoeksplichtig op basis van de *Wet geluidhinder*. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd: zie bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting op een gevel van het beoogde plan 47 dB is. Dit is onder de

voorkeurswaarde van 48 dB waarmee de locatie niet geluidbelast is.

conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.6 Water

kader

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en water(over)last voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit gebeurt door middel van het afkoppelen van het schone hemelwater (regen) wat op verhardingen valt zoals bijvoorbeeld de daken.

Aan de hand van de *Handreiking Watertoets* is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. Doel van het watertoets proces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Het beleid omtrent lozing van hemelwater is aangegeven in de '*Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden 2015*' en het Activiteitenbesluit. Slechts indien geen voorziening op het eigen terrein mogelijk is, kan van deze verplichting ontheffing worden verleend. Dan kan, na instemming van de eigenaar (waterschap) bijvoorbeeld hemelwater geloosd worden op een vijver. Een andere mogelijkheid is dat, na instemming van de gemeente, het hemelwater wordt geloosd op ons gescheiden rioolstelsel indien dit aanwezig is.

Beoordeling watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief, zie bijlage 3. Uit de watertoets blijkt dat het plan geen gevolgen heeft voor (beschermingszones van) waterkeringen en watergangen. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt door het initiatief af. Het plangebied bestaat in de bestaande situatie enkel uit bebouwing en bestrating. In de toekomstige situatie zorgen de voor- en achtertuinen van de woningen voor een toename van groen en is er meer ruimte aanwezig om overtollig hemelwater via onverhard oppervlak in de bodem te infiltreren. Omdat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak hoeven er op grond van de regels van het waterschap geen verplichte waterbergingsvoorzieningen te worden getroffen. De woningen krijgen een aansluiting op het bestaande rioolstelsel onder de Hogeweg. Tijdens de bouw van de woningen zullen geen uitloogbare materialen worden gebruikt. Omdat de begane grond van de woningen op een vergelijkbaar peil als de Hogeweg worden opgericht, is sprake van de 'normale procedure' en zal het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg verder op de hoogte worden gehouden van voorliggend plan.

conclusie

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

4.7 Niet gesprongen explosieven

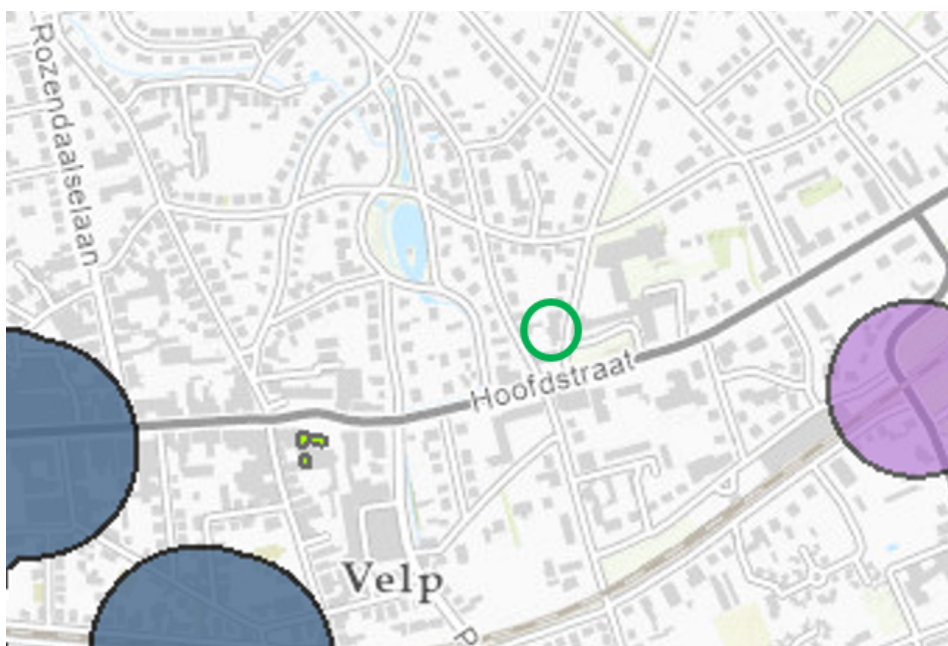
kader

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben ook in de gemeente Rheden diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door werkzaamheden kunnen deze een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet daarom voor de ingreep worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn. Op zich raakt dit niet aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, het haakt vooral aan bij het bieden van een veilige werkomgeving en op de veiligheid voor de omgeving bij het werk. Reden om het in dit plan te benoemen is dan ook vooral als invulling van een signaalfunctie.

Aan de hand van informatie uit de Tweede Wereldoorlog en gegevens van ruimingen daarna is een historisch vooronderzoek naar explosieven verricht. De conclusie ervan staat op de Risicokaart Explosieven. De risicokaart geeft een overzicht van de gebieden waar nog explosieven aanwezig kunnen zijn. Dit zijn de verdachte gebieden. In Velp ligt ook nog een aandachtsgebied omdat daar aan het eind van de oorlog veel rookgranaten (met een kaliber van 25 Pr.) terecht zijn gekomen en waardoor in heel Velp restanten en blindgangers hiervan kunnen worden aangetroffen. Dit specifieke soort explosief is evenwel niet risicovol anders dan een schrikeffect vanwege het aantreffen van een explosief. Indien derhalve op basis van de Risicokaart Explosieven geen reden is voor onderzoek hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden voor de ingreep.

beoordeling

De onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Explosieven van de gemeente Rheden.



Uitsnede Risicokaart Explosieven (bron: gemeente Rheden)

Hieruit is op te maken dat de planlocatie, groene cirkel, zich niet bevindt in een gebied waarin een verhoogt risico is te vinden, evenals in de nabije omgeving.

conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

kader

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Denk aan de productie, het behandelen of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Dat kan door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en kwetsbare objecten. Dat zijn woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen/voorzieningen zoals kantoren, winkels en bedrijven. Voor transportassen dat wil zeggen verkeerswegen, spoorwegen en vaarwegen, zijn de regels vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid transportroutes*, voor buisleidingen in het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en voor bedrijven in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*. Daarnaast wordt in deze paragraaf ook aandacht besteed aan gasdruk regel- en meetstations.

Al die besluiten hanteren dezelfde risico benadering. Daarbij worden twee soorten risico beschouwd. Het gaat in de eerste plaats over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, oftewel het plaatsgebonden risico. De veiligheidszone / plaatsgebonden risico (*PR*) is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. De veiligheidszone wordt gebruikt bij de

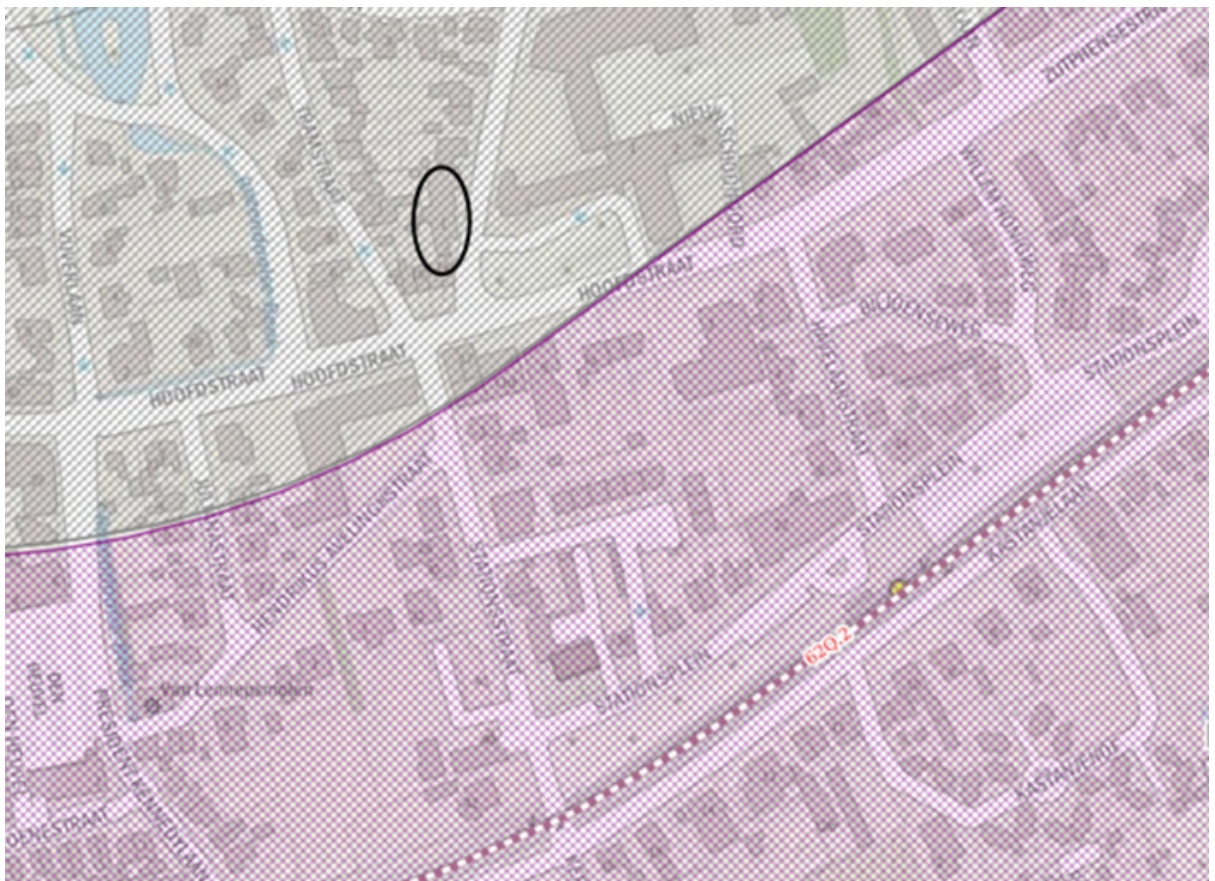
toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden, en of in de directe omgeving mag worden gebouwd.

In de tweede plaats gaat het om het groepsrisico (GR). Het GR is een maat om de kans weer te geven op een ongeval met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers. Tevens wordt het GR als maat voor de maatschappelijke ontwrichting beschouwd die kan ontstaan ten gevolge van een ongeval.

Daarnaast kan er bij het vervoer van gevaarlijke stoffen sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied. Dit is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een schip of tankwagen. Het plasbrandaandachtsgebied wordt gemeten vanaf de rechterrajstrook in het geval van een weg of de oeverlijn in het geval van een rivier.

Beoordeling

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur 1, Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 3 januari 2022) met het plangebied in de zwarte cirkel.

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op.

Het plangebied ligt op ca. 250 meter ten noorden van de spoorlijn Arnhem-Zutphen en op ca. 1.400 meter ten noordoosten van de snelweg A12. Over deze beide transportroutes worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze beide risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Zutphen en de snelweg A12. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem - Zutphen en de snelweg A12. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 10 januari 2022 (kenmerk: 2021-007745). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Met de term "zelfredzaamheid" wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig

gewaarschuwd;

- VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risico's van de spoorlijn Arnhem – Zutphen. Waarbij het te verwachten handelingsperspectief schuilen is.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Hogeweg te ontvluchten van de risicobron af. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de beide risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem - Zutphen en de snelweg A12. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.9 Natuur en Landschap

kader

De bescherming van gebieden is vastgelegd de *Wet Natuurbescherming* en de *Omgevingsverordening Gelderland (Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Waardevol open gebied, Nationaal landschap)*. Voor de bescherming van soorten (flora en fauna) geldt de *Wet Natuurbescherming*.

Gebiedsbescherming

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

Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het GNN bestaat uit alle bestaande natuur en een zoekgebied voor nog te realiseren nieuwe natuur. In het GNN geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk, hiervoor gelden specifieke regels die garanderen dat het GNN in stand blijft.

Groene Ontwikkelingszone (GO)

De GO is een gebied waar partners en partijen worden uitgenodigd om actief 'groen' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Het landelijk *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 landschapelementen zijn aangewezen als *Groene ontwikkelingszone*. Daarnaast worden in de *Omgevingsverordening* beschermd het *Waardevol open gebied* en het *Nationaal landschap*.

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 vast rust- of verblijfplaats, kan het project strijdig zijn met de *Wnb*.

De wet kent drie verschillende beschermingsregimes:

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

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

beoordeling

Ten behoeve van voorliggend initiatief is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze quickscan heeft als doel vast te stellen dat het voorliggende initiatief niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Het onderzoek is toegevoegd in bijlage 4. De belangrijkste conclusies worden in de onderstaande paragraaf uitgelicht.

Gebiedsbescherming

Om te bepalen of er wat betreft het aspect stikstofdepositie belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling, is een voortoets naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 5 toegevoegd. Hierin is geconcludeerd dat er in de gebruiksfase geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/j waarmee er geen sprake is van significant negatieve effecten voor het Natura-2000 gebied. Daarmee

zijn er geen belemmeringen wat betreft het aspect stikstof en is er geen vergunning Wnb nodig.

Soortenbescherming

Ten behoeve van voorliggende initiatief is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (zie bijlage 4). De conclusie in dat rapport is dat de beoogde ontwikkeling niet leidt niet tot overtreding van gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb en dat bij sloop met het opvolgen van algemene maatregelen vanuit de Algemene zorgplicht goed rekening gehouden kan worden met foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor gebouwbewonende vleermuizen en huismus (soortenbescherming). Mocht dat zo zijn dan is daar een ontheffing voor nodig op basis van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dat, gezien hetgeen naar voren is gekomen in het onderzoek, er geen reden is om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet verkregen zouden kunnen worden en dat daarmee het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

conclusie

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

kader

Vanaf 2012 geldt de verplichting dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische (waaronder de archeologische) waarden in het plangebied. Op 1 juli 2016 is de *Erfgoedwet* in werking getreden die onder andere de *Monumentenwet 1988* vervangt.

Archeologie

Ten aanzien van archeologie blijven belangrijke punten:

- nadruk op 'behoud in situ'; archeologische resten moeten zoveel mogelijk in de bodem zelf bewaard blijven;
- toepassing van het principe dat de verstoorder betaalt. De initiatiefnemer/projectontwikkelaar betaalt de kosten voor het noodzakelijk archeologisch onderzoek;
- het vergunningstelsel voor opgravingen is echter vervangen door een certificering stelsel. Alleen conform de bepalingen van de *Erfgoedwet* gecertificeerde bedrijven en overheidsinstanties mogen opgravingen verrichten. In de wet is voorzien in een overgangsbepaling.

Daarnaast dient in deze toelichting beschreven te worden de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

beoordeling

Het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Deze stelt dat initiatieven die voorzien in het oprichten van bouwwerken en / of werkzaamheden

groter als 250 m² en dieper van 30 cm onderzoeksplichting zijn. De beoogde ontwikkeling voorziet in een ingreep groter dan deze gestelde grenswaarden, reden voor een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek is als bijlage 6 opgenomen bij dit plan. Uit dat onderzoek komt naar voren dat archeologische waarden te verwachten zijn bij een diepte van 120 cm onder maaiveld. Het beoogde plan voorziet daar niet in, maar planologisch is dat wel mogelijk. Daarom is de dubbelbestemming aangepast zodat indien deze diepte toch overschreden wordt een onderzoek nodig is.

conclusie

Voorliggende ontwikkeling is uitvoerbaar met betrekking tot archeologie.

Cultuurhistorie

Hogeweg 1 is geen monument. Op de concept-bouwhistorische verwachtingskaart voor Velp is er geen verwachting voor het complex uitgesproken. De locatie bevindt zich net buiten de begrenzing van het rijksbeschermd dorpsgezicht Villapark Overbeek, een gebied met landelijke erkenning van de cultuurhistorische waarden in dit gebied. Aan de overzijde van de Hogeweg bevindt zich een gemeentelijk monument.

Historisch gezien staan de gebouwen recht op het perceel, gedraaid t.o.v. de Hogeweg en Tramstraat. Het project volgt deze historische plaatsing en de bestaande gebouwcontour en kiest voor een geleding van de bouwmassa in meerdere volumes, waardoor er geen negatief effect is op de cultuurhistorische waarden van het gebied. Er zijn ook geen negatieve effecten te verwachten op de te beschermen waarden van het naastgelegen beschermde dorpsgezicht en het tegenover gelegen gemeentelijk monument.

Conclusie

Voor cultuurhistorie bestaat net als bij archeologie geen belemmering om tot vaststelling van onderhavig plan over te gaan.

4.11 Verkeer en parkeren

kader

parkeren

Voor het parkeren vormen de bepalingen uit de *Nota Parkeernormen Rheden 2015* de grondslag. Het beleid is vastgelegd bij de vaststelling door de gemeenteraad op 26 mei 2015. Voor rijwoningen en appartementen geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning voor twee-onder-één kap en vrijstaande woningen bedraagt de parkeernorm 1,6 parkeerplaats per woning. Tevens is de bruikbaarheid van de parkeervoorzieningen van belang.

beoordeling

Parkeren

Voorliggend initiatief voorziet de ontwikkeling van 6 woningen. De woningen zullen worden gerealiseerd als aaneengesloten rijwoningen. Dit type woningen heeft in de Parkeernota van de gemeente Rheden, zie bijlage 2 een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Dit heeft als gevolg dat er met de beoogde ontwikkeling 9 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Een deel, 6 plaatsen, van deze

parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op eigen terrein ten zuiden van de woningen. De overige 3 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in de openbare ruimte aan de Hogeweg.

De planopzet voldoet aan de parkeernormen zoals gesteld. Deze is op een ruimtelijk verantwoorde wijze ingepast. In het kader van de omgevingsvergunning zal op basis van het uiteindelijke bouwplan de definitieve toets plaatsvinden.

Verkeer/infrastructuur

Het voorliggende plan voorziet de ontwikkeling van 6 woningen. De woningen zijn gelegen aan de Hogeweg en worden ontsloten door de Hoofdstraat. De verkeersaantrekkende werking na realisatie is vergelijkbaar met de verkeersaantrekkende werking van de bedrijven en woningen die er nu al zijn / mogen zijn.

conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

4.12 Milieueffect rapportage

kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). De activiteiten zijn onderverdeeld in:

- activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.);
- activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben milieu (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.).

Aan het merendeel van de activiteiten zijn drempelwaarden gekoppeld:

- Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht.
- Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling is in ieder geval verplicht als de drempelwaarde wordt overschreden. De verplichting geldt (sinds 1 april 2011) ook als de drempelwaarde niet wordt overschreden maar toch niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu.

Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze

toets gelden geen vormvereisten en daarom wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

In onderdeel D.11.2 is opgenomen: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De nota van toelichting van het Besluit m.e.r. (Stb. 2011, 102) zegt hierover dat het kan gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen e.d. of combinatie daarvan. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Wat van belang bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is of er per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen zijn.

In dit bestemmingsplan is er sprake van een herinrichting van een bestaand woongebied waardoor er, zoals ook blijkt uit dit hoofdstuk, per saldo geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

beoordeling

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, zie bijlage 7. De belangrijkste conclusie van de notitie is dat als gevolg van voorliggende ontwikkeling geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

conclusie

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

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en de opstallen. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf of overheid.

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

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

Per 1 januari 2010 geldt de verplichting dat bestemmingsplannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. De *Wro* geeft voorts een aantal verplichtingen, die bij de totstandkoming van een bestemmingsplan gevolgd moeten worden.

5.2 Procedure bestemmingsplan

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit, moeten worden gepubliceerd waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft genomen, ligt het plan wederom ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die niet kunnen worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen dan in beroep gaan bij de *Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State*. Tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht, kan iedere belanghebbende beroep instellen.

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

Is wel beroep ingesteld dan treedt de herziening ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de *Afdeling bestuursrechtspraak*

op het beroepschrift.

5.3 Verbeelding en regels

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

5.3.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Ter nadere invulling c.q. verbijzondering van deze bestemmingen is de verbeelding voorzien van aanduidingen. Op basis van de aanduidingen worden functies aan de bestemming toegevoegd of verwijderd, of worden aanwijzingen gegeven ten aanzien van aantallen of maatvoeringen. De verbeelding moet worden gezien in samenhang met de regels. Voor de verdere uitleg hiervan wordt verwezen naar onderstaande uitleg onder 5.3.2. Voor de beschrijving van het bestemmingsplan wordt verwezen naar 2.2.

5.3.2 Regels

De bestemmingsplanregels zijn verdeeld over vier hoofdstukken. Deze worden kort beschreven. Daarna volgt een toelichting op deze regels.

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

Hoofdstuk 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) afwijkmogelijkheden ten aanzien van het bouwen en het gebruik omschreven. Daarna de specifieke gebruiksregels en de vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (aanlegvergunningstelsel), voor zover dit aan de orde is.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel en de regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen. Een binnenplanse afwijkmogelijkheid 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' afwijkmogelijkheden.

De (bestemmings)regels moeten altijd in samenhang met de algemene regels worden

gelezen vóórdat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht.

In dit hoofdstuk worden ook regels gegeven over het ondergronds bouwen. Daarbij zal in voorkomende gevallen door middel van een geohydrologisch onderzoek aangetoond moeten worden dat grondwaterstromen niet worden verstoord. De oppervlakte van een ondergrondse ruimte wordt niet meegeteld indien een maximum is gesteld.

Ten aanzien van de vereiste parkeergelegenheid op het bijbehorende terrein, wordt verwezen naar de bijlage Parkeernormen bij onderhavig plan. Wat voldoende is, wordt op basis van deze normen niet alleen bepaald bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning, maar ook bij een wijziging in het gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Toelichting regels

Voor zover relevant worden de regels hierna nog artikelsgewijs nader toegelicht. De voor dit bestemmingsplan relevante bestemmingen en aanduidingen zijn reeds nader toegelicht in 2.2.

Begrippen

Voor een goede uitleg van de regels moeten de begripsbepalingen correct worden toegepast. Zij bieden uitsluitel over de gebruikte termen en zijn doorslaggevend bij de interpretatie van de regels.

Ten aanzien van het begrip 1.15 bijgebouw kan nog worden opgemerkt dat expliciet niet is gekozen voor de term 'bijbehorend bouwwerk' waar in de Wabo van wordt gesproken. Dit vloeit voort uit de keuze om in beginsel geen functieonderscheid voor te schrijven tussen hoofd- en bijgebouw.

Opgemerkt wordt dat een carport onder het begrip overkapping valt.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe dient te worden gemeten. Bij het toepassen van de betreffende regels (zoals opgenomen in de algemene aanduidingsregels van dit plan) dient dus te worden gemeten conform de aangegeven meetmethodiek.

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene bouwregels

Voor diverse geringe bouwonderdelen geldt, dat deze bij de toets aan de planregels als zodanig buiten beschouwing worden gelaten. Daarnaast is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen. Hoofregel is, dat hetgeen bovengronds is toegestaan, ook ondergronds kan worden toegestaan. Daarnaast zijn enkele

verbijzonderingen opgenomen. De tekst van de regeling volgt uit het *Bro*.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van dit artikel is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

Verder wordt nog voorzien in een regeling ten aanzien van het parkeren en de parkeernormen. De parkeernormen zijn voor alle bestemmingen van toepassing. Zij zijn als bijlage bij de regels opgenomen en maken als zodanig onderdeel uit van de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels. Evident is dat niet alle afwijkingsregels op alle bestemmingen van toepassing zijn. Voorts is van belang dat het bestaan van de bevoegdheid niet mag leiden tot een automatisme in het afwijken: conform de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moeten burgemeester en wethouders de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen afwegen. Overigens is de bevoegdheid beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

Overgangsrecht

De redactie van dit recht volgt uit het *Bro*. Bij het overgangsrecht wordt onderscheid gemaakt naar bouwwerken en gebruik.

Bij bouwwerken gaat het er om of ze op de peildatum in enigerlei opzicht afwijken van het plan. Doorgaans betreffen die afwijkingen de bouwregels. Ze mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of na een calamiteit worden herbouwd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn. Van de mogelijkheid tot gedeeltelijke vernieuwing of verandering zijn uitgesloten de illegale bouwwerken. Daaronder worden verstaan de bouwwerken die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning - voor zover vereist - zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan.

Voor een vergroting van de inhoud van een bouwwerk met niet meer dan 5% kan met een omgevingsvergunning eenmalig worden afgeweken. Peildatum voor bouwwerken is het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het gebruik is bepaald dat bestaand, met het plan strijdig gebruik mag worden voortgezet. Een uitsluitingsclausule is opgenomen voor gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Deze regel laat de wrakingsjurisprudentie onverlet.

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 bouw mogelijkheden/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* zoals die op 30 mei 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De wijze waarop de bouwregels zijn vormgegeven maakt dat een bepaalde denkbeelde bouwmassa wordt toegelaten. In dit beoogde project past de tuitgevel niet in die contour. Daarom wordt deze expliciet toegelaten in de regels via de bepaling in artikel 4.2.1.e onder 4. Onderstaande afbeelding laat zien wat bedoeld wordt: het gearceerde deel wordt via deze bepaling toegelaten.



5.5 Handhaving

Het bestemmingsplan maakt op een eenvoudige wijze duidelijk wat is toegelaten en is daarmee goed handhaafbaar.

Burgemeester en wethouders kunnen bestuursrechtelijk optreden tegen activiteiten die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daartoe is beleid vastgesteld. Daarnaast kan ook via de strafrechtelijke weg worden opgetreden. Een overtreding van de regels is een strafbaar feit waarop de *Wet op de Economische Delicten* van toepassing is.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

kader

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

De gemeente kan hiervan afzien indien:

- a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, en
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is, of
- d. één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
 1. het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00, of
 2. er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn, of
 3. de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

De *Wet ruimtelijke ordening* kent voorts een regeling welke voorziet in een tegemoetkoming in schade indien deze boven het normale maatschappelijke risico uitstijgt. Burgemeester en wethouders hebben ter zake van planschade een verordening vastgesteld.

beoordeling

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Bij het doen van de BUS-melding zijn kosten voor sanering bekend, hieruit blijkt dat het project vanuit het aspect bodem economisch uitvoerbaar is. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst. Aanpassingen in het openbaar gebied komen in principe voor rekening van de ontwikkelende partij, mits er andere afspraken hieromtrent zijn vastgelegd. Wanneer door de gemeente kosten in het openbaar gebied worden gemaakt of er sprake is van schade in het openbaar gebied, zal de gemeente deze kosten verhalen op de ontwikkelende partij.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het

bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

conclusie

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

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. Het geven van inspraak valt dus buiten de wettelijke procedure. Indien hiertoe aanleiding bestaat, kan in een voorkomend geval besloten worden om in aanvulling op de wettelijke procedures inspraak te geven.

beoordeling

Bij voorliggend plan is geen sprake van een formele inspraakprocedure. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Voor omwonenden uit de omgeving van het plangebied zijn inmiddels enkele informatieavonden georganiseerd. Tijdens deze avonden zijn de plannen gepresenteerd en hebben omwonenden de gelegenheid gekregen om mee te praten over de ontwikkeling. De reacties uit de buurt zijn overwegend positief. Omwonenden krijgen ook via de formele weg nog de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen.

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. Gelet op de beperkte omvang van dit plan in relatie tot het gegeven dat het binnenstedelijk is, is geen vooroverleg gevoerd.

7.3 Zienswijzen

Hier, of in een aparte bijlage, wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan ingegaan op mogelijke zienswijzen.

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

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