

Velp-Zuid, locatie Sophiastraat 51 - Ijsselstraat 63-65

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk
gebied

**Velp-Zuid, locatie Sophiastraat 51 -
Ijsselstraat 63-65**

Inhoudsopgave TOELICHTING

TOELICHTING	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende planologische situatie	9
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	11
Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie	13
2.1 Huidige situatie	13
2.2 Toekomstige situatie	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten	29
4.1 Flora en fauna	29
4.2 Bodemkwaliteit	31
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	33
4.4 Luchtkwaliteit	35
4.5 Parkeren en verkeer	35
4.6 Bedrijven en milieuzonering	39
4.7 Geluidhinder	41
4.8 Externe veiligheid	42
4.9 Ontplofbare oorlogsresten	45
4.10 Kabels en leidingen	47
4.11 Water	48
4.12 M.e.r.-beoordeling	51
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Inleidende regels	53
5.3 Bestemmingsregels	54
5.4 Algemene regels	55

5.5	Overgangs- en slotregels	55
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.1	Inspraak	59
7.2	Vooroverleg	59
7.3	Overleg met omwonenden	60

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het dorp Velp wordt opgedeeld door een spoorlijn die onder het centrum doorloopt. Het zuidelijke deel van het dorp is onder andere bestemd voor woningen. Daarnaast zijn diverse achterterreinen tussen de woningen bestemd voor bedrijven. Een voorbeeld hiervan is een achterterrein dat ligt aan de Sophiastraat en IJsselstraat. De bebouwing aan deze straten omsluit het achterterrein. Een initiatiefnemer heeft plannen ontwikkeld om twee bedrijfswoningen te transformeren en woningbouw te realiseren op het achterterrein. In totaal voorzien de plannen in het transformeren van één bedrijfswoning in een reguliere woning, het transformeren van één bedrijfswoning in twee grondgebonden woningen en het bouwen van twee patiowoningen.

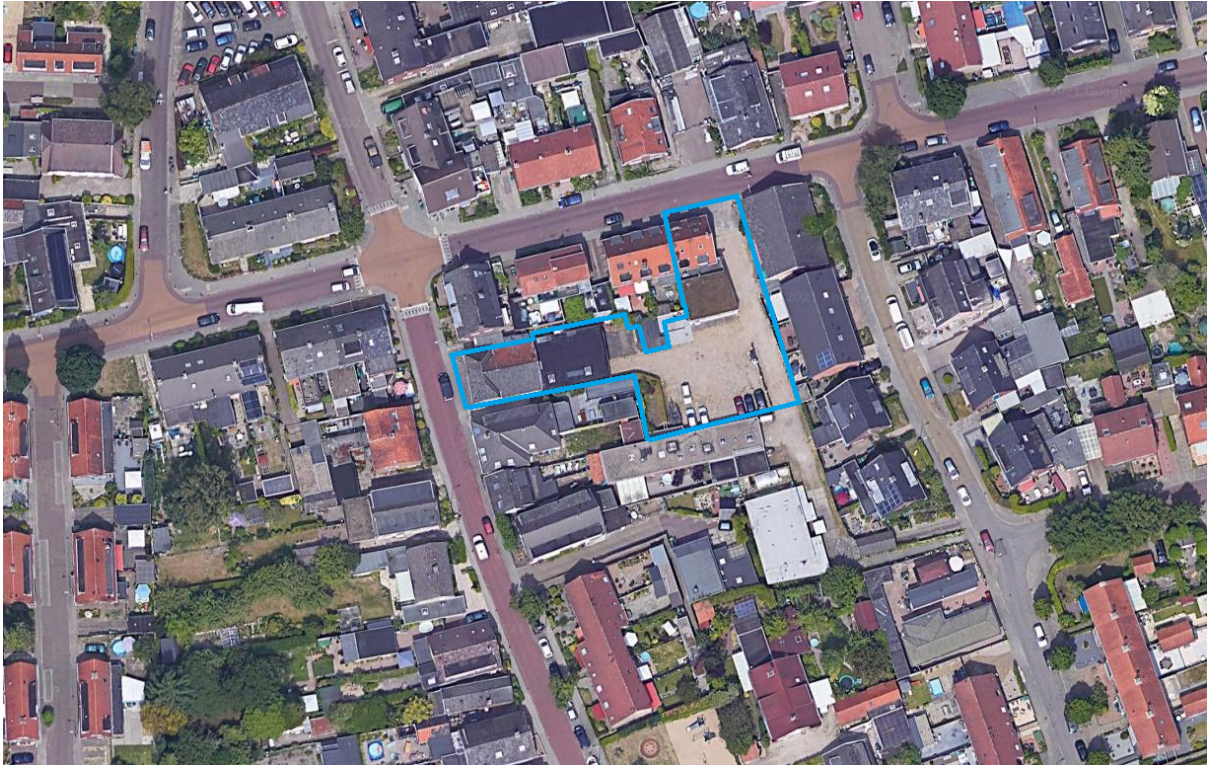
Voor het voorliggende plan is reeds een principeverzoek ingediend. Wij hebben dit plan als kansrijk beoordeeld. Het toevoegen van de woning in het bestaande pand aan de Sophiastraat 51 past binnen het vigerende bestemmingsplan. Het realiseren van twee nieuwbouwwoningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, daar het niet is toegestaan om woningen te bouwen op grond die bestemd is als bedrijf. Tevens past het realiseren van twee grondgebonden woningen ter plekke van IJsselstraat 63-65 niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op het perceel bevindt zich één bouwvlak. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen. Het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning past daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op deze locatie is het binnen de huidige bestemming ook mogelijk om dit pand in te vullen met andere functies dan wonen, bijvoorbeeld ten behoeve van detailhandel of een kantoor. Om op dit perceel enkel een reguliere woning toe te staan, dient een nieuw bestemmingsplan op te worden gesteld. Daarom is ook dit perceel opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Om het realiseren van de woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In het zuidelijke deel van het dorp Velp liggen de Sophiastraat en de IJsselstraat. Deze straten liggen in de bebouwde kom. De omgeving kenmerkt zich door een gevarieerd woningaanbod. Er staan vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap en rijtjes woningen. Aan de achterzijde van de woningen aan de Sophiastraat 51 en de IJsselstraat 63-65 ligt een middenterrein. Deze woningen en het middenterrein vormen het plangebied van dit voorgenomen plan.

De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Velp Gelderland, sectie H, percelen 1400, 2876 en 3788. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 1.216 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (bron: Google Maps)



Uitsnede kadastrale kaart (bron: Percelloep)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Rheden op 11 december 2019.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen 'Gemengd' en 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduidingen 'Overige zone - stedenbouwkundig waardevol' en 'Veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven'.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten gemengd gebied en kamerverhuur aan meer dan twee personen. Kamerverhuur is uitsluitend toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning. De onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden mag niet meer dan 50 meter bedragen. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ter plekke geldt. Dan mag de maximale

bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte. Indien woningen op de verdieping zijn toegelaten, dan mag het aantal woningen niet meer dan 1 bedragen. Voor bijgebouwen en overkappingen geldt dat er binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dient te worden gebouwd. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag respectievelijk niet meer dan 3,50 meter en 5,0 meter bedragen.

Op 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. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 centimeter, dient 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. Als uit het archeologisch 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 voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. 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.

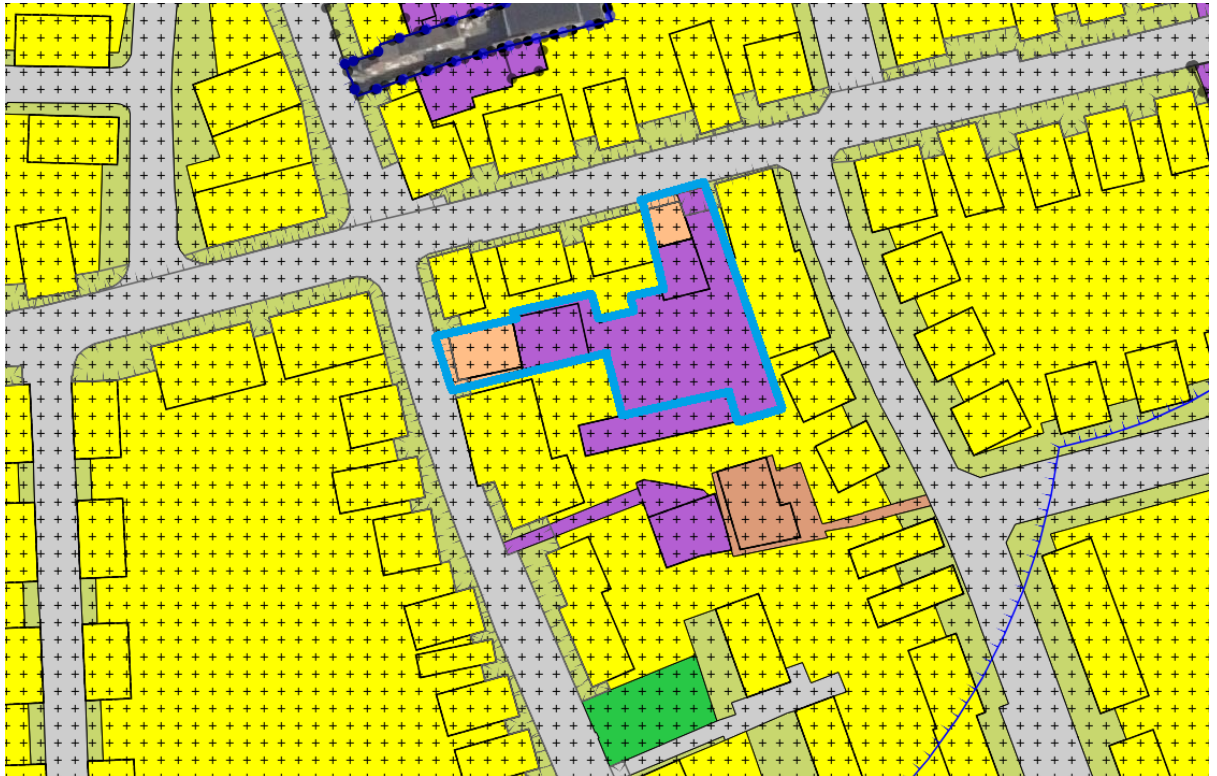
Op de voor 'Overige zone - stedenbouwkundig waardevol' aangewezen gronden zijn de gronden, naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens bestemd voor de instandhouding en bevordering van het open stedenbouwkundige karakter van de gronden en van het representatieve straatbeeld. De gronden worden aldus geacht geen deel uit te maken van het erf bij het hoofdgebouw. Voor het oprichten van bebouwing geldt dat de gronden vrij dienen te blijven van gebouwingen en overkappingen. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Op de voor 'Veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven' de gronden naast de andere aangewezen bestemming(en) tevens bestemd voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem. Voor het oprichten van bebouwing dient de aanvrager bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij dieper dan 30 centimeter wordt gegraven, een rapport in de vorm van een risicoanalyse te overleggen. Uit het oordeel van burgemeester en wethouders zal blijken dat het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Conclusie

Onderhavig initiatief is in strijd met het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid', omdat regulier wonen niet is toegestaan op de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast is het niet toegestaan om te bouwen buiten het bouwvlak. Daarmee is het niet toegestaan om de twee nieuwbouwwoningen te realiseren op het binnenterrein. Ter plaatse van IJsselstraat 63-65 is één bouwvlak aanwezig. Binnen dit

bouwvlak mag één woning gerealiseerd worden. De twee-onder-één-kapwoning past daarmee niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van het realiseren van het voorgenomen plan is een archeologisch onderzoek en een risicoanalyse voor de niet-gesprongen explosieven benodigd.



Uitnsede bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan 'Velp-Zuid, locatie Sophiastraat 51 - IJsselstraat 63-65' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- planregels.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar vormt een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot heeft de toelichting als doel om het bestemmingsplan te begrijpen en de regels op een correcte manier na te leven.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- in Hoofdstuk 3 is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste

beleidsvisies van de verschillende overheden die relevant zijn voor het plangebied;

- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in Hoofdstuk 4 beschreven;
- in Hoofdstuk 5 worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 7 behandelen ten slotte de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hierin worden de resultaten beschreven van de gevolgde inspraakprocedure en het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staan op het perceel twee panden. Deze panden worden gebruikt als garagebedrijf voor de reparatie en verkoop van auto's. Het pand aan de Sophiastraat 51 wordt gebruikt als bedrijfswoning bij het garagebedrijf. Aan de woning zit de garage van het autobedrijf vast. Het pand aan de Ijsselstraat 63-65 fungeert als showroom. Aan de achterzijde van beide panden is een bijgebouw gebouwd. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde van de panden een middenterrein. Het middenterrein is overwegend onbebouwd, maar er staan diverse kleine bijgebouwen, zoals een wasplaats voor de auto's. Tenslotte kunnen op het middenterrein auto's geparkeerd worden welke behoren bij de autobedrijven.



Figuur: Woning aan Sophiastraat 51 (Bron: Google Maps)



Figuur: Voormalig showroow aan IJsselstraat 63-65 (Bron: initiafnemer)



Figuur: middenterrein achter panden (Bron: initiatiefnemer)



Figuur: bijgebouw bij pand Sophiastraat (Bron: initiatiefnemer)



Figuur: bijgebouw bij pand IJsselstraat (Bron: initiatiefnemer)

2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie blijven de reeds bestaande panden aan de Sophiastraat en de IJsselstraat 63-65 behouden. Alle bijgebouwen aan de achterzijde van deze panden evenals de bijgebouwen op het middenterrein worden gesloopt. In het pand aan de Sophiastraat wordt een reguliere hoekwoning gecreëerd. Na de sloop van van de achterliggende garage krijgt de woning een oppervlakte van maximaal 200 m². In de voormalige showroom aan de 63-65 worden twee grondgebonden gerealiseerd. Het pand wordt zo gesplitst dat hier een twee-onder-één-kapwoning ontstaat.

Met het slopen van de bijgebouwen op het middenterrein wordt ruimte gecreëerd. Deze ruimte is benodigd om twee nieuwe kavels, ieder van ongeveer 300 m² te realiseren. Hier worden twee patiowoningen mogelijk gemaakt. De patiowoningen zullen bestaan uit een eenlaags en tweelaags gedeelte. De tweelaagse bebouwing functioneert als woning. De eenlaagse bebouwing doet dienst als garage en als woongedeelte. Het voorste gedeelte van de eenlaagse bebouwing wordt gebruikt als garage. Het achterste gedeelte functioneert ten behoeve van de woningen. De patiowoningen krijgen een maximale bouwhoogte van 7 meter en een platdak. De bebouwing wordt hiermee lager dan de bebouwing in de omgeving. Op die manier wordt gepoogd de impact op de omgeving zo klein mogelijk te houden. Op het platdak kunnen zonnepanelen geplaatst worden. Beide patiowoningen krijgen een garage en een oprit. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Met het slopen van de bijgebouwen op het middenterrein wordt eveneens ruimte gecreëerd voor een tuin aan de achterzijde van de woningen. Daarmee krijgen alle woningen een tuin aan de achterzijde.

De patiowoningen zijn op deze locatie geprojecteerd, omdat de nieuw te bouwen woningen dan zoveel mogelijk in contrast zijn met de omliggende jaren '30 woningen. Tevens zijn de woningen doordat ze deels ook twee lagen hebben goed zichtbaar vanaf de Sophiastraat. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dit is als bijlage Bijlage 1 bijgevoegd. In paragraaf 3.4.3 wordt hier een nadere toelichting op gegeven.



Figuur: Verkaveling gewenste situatie (bron: initiatiefnemer)



Figuur: impressie van patiowoningen (Bron: initiatiefnemer)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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 Rijksbeleid

3.1.1 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.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 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 ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 2 extra woningen. 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. Onderhavig initiatief betreft de bouw van twee patiowoningen, het transformeren van een bestaand pand in één woning en de transformatie van een ander bestaand pand in twee grondgebonden woningen. Het doorlopen van de laddertoets is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De mogelijkheden die het plan bevat, betreffen geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In onderhavig bestemmingsplan zijn verder geen onderwerpen aan de orde waar strijdigheid zou kunnen zijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Het speelt in op de ambities van de provincie om een dynamische, diverse en duurzame woonomgeving te creëren. De te realiseren woningen dragen bij aan een divers aanbod aan woningen. Daarnaast worden de woningen binnen bestaand gebied gerealiseerd en worden bestaande gebouwen omgevormd tot woningen. De nieuwbouwwoningen zijn in lijn met het streven om de provincie te verduurzamen. De patiowoningen worden gasloos. Daarnaast zijn de platte daken van de patiowoningen geschikt om zonnepanelen te plaatsen.

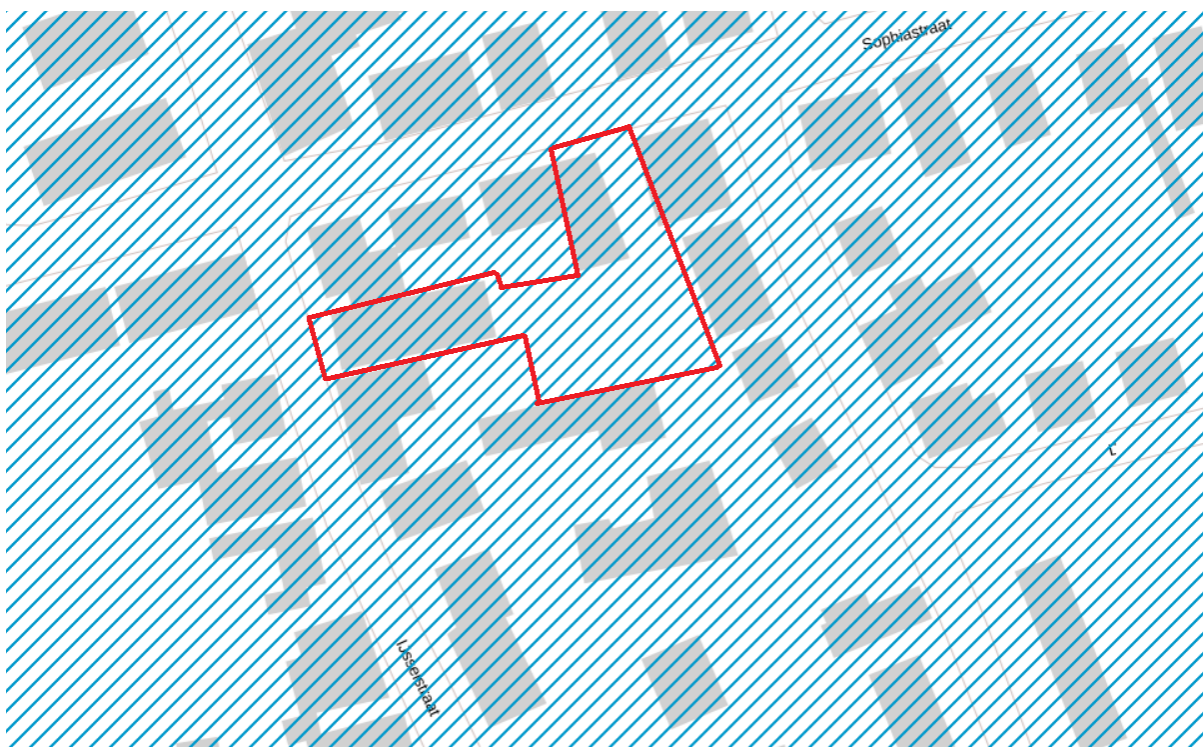
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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 op 31 maart 2021 vastgestelde versie. Deze verordening is bindend voor de gemeente. Voor onderhavig bestemmingsplan is het volgende onderwerp uit de Omgevingsverordening: Glastuinbouw en Water en milieu.

Voor de planlocatie gelden de regels voor 'Glastuinbouw' die betrekking hebben op 'overig gebied glastuinbouw'. Dit is een gebied buiten de Glastuinbouwontwikkelingsbieden, de Extensiveringsgebieden glastuinbouw en de Regionaal clusters glastuinbouw'. Het voorgenomen plan heeft echter geen betrekking tot glastuinbouw, waardoor de regels die gelden voor het thema 'glastuinbouw' niet relevant zijn voor dit plan.

In de plankaart 'Water en Milieu' wordt de planlocatie aangewezen als 'intrekgebied'. Een intrekgebied is een beschermingsgebied voor grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Dit in verband met de bescherming van drinkwater.

Voor gronden binnen een intrekgebied is de winning van fossiele energie niet mogelijk. Tevens is het verboden in een intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.



Figuur: Uitsnede kaart 'Water en Milieu' met aanduiding plangebied (bron: Ruimtelijke plannen)

Conclusie

Het voorgenoemen plan is niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening van de gemeente Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagendasubregio 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Velp

Op 31 oktober 2017 is de Structuurvisie Velp vastgesteld. De structuurvisie is een integrale visie op de gemeente en omvat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid dat de gemeente zal voeren. De structuurvisie Velp heeft enkel betrekking op het dorp Velp en niet de gehele gemeente.

Velp is een prettige omgeving om in te wonen. In de nabijheid zijn veel voorzieningen. Het is het streven van de gemeente het woongenot te behouden en waar mogelijk te verbeteren. De gemeente Rheden wil samen met de bewoners van Velp de leefbaarheid goed houden en zal zich daarbij meestal niet leidend opstellen. Initiatieven voor leefbaarheid moeten vanuit de inwoners zelf komen.

Een van de thema's die naar voren komt in de structuurvisie is 'Wonen in de juiste woning'. Er is sprake van een blijvende druk op de woningmarkt. Ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk zijn lastig, omdat de ruimte schaars is. Naast woningen dient er ook ruimte te zijn voor verkeer, parkeren, groen en voorzieningen. Daarom is er een visie voor wonen opgenomen in de structuurvisie. De visie houdt in dat Velp continu een kleine hoeveelheid nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor woningen moet krijgen, om stilstand van de woningbouw te voorkomen. De visie is opgedeeld in vier punten:

1. Nieuwe woningen moeten gericht zijn op het op gang brengen van een zo lang mogelijke verhuisketen. Dit kan bijvoorbeeld door de juiste woning voor een woningzoekende te realiseren.
2. Een zo volledig mogelijk Velp waar plekken meer gemêleerd zijn. Dit kan door het opnemen van marktwoningen in grote clusters sociale woningen.
3. Grip houden op de bouwhoogte door ontwikkelaars op de hoogte te stellen van de bandbreedte. Dit wordt onder andere gedaan door de 'Velpse Bouwmaat', een bouwvorm die de maximale maat van herbouwprojecten stuurt.
4. Velp dient groen en dorps behouden te worden. Dit poogt de gemeente te doen

door op zoek te gaan naar een bouwvorm die het aantrekkelijke dorpse beeld combineert met een verantwoordelijke verdichting.

Via het beeldbeleid wil de gemeente ervoor zorgen dat de bouwvorm per buurt zo uitpakt dat het aansluit op de ruimtelijke kwaliteit van die specifieke buurt. Daarnaast streeft de gemeente Rheden ernaar om in de toekomst woningen te verbouwen naar een duurzame woningen. Mogelijkheden liggen hier op het gebied van waterbeging en het afkoppelen van het gasnetwerk. Op termijn zijn alle woningen 'all-electric' door bijvoorbeeld het gebruik van een warmtepomp in plaats van een CV-ketel.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie. Het voorgenomen plan voorziet in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast doet het geen afbreuk aan het dorpse beeld wat de gemeente Rheden wil behouden in Velp. Met het plan worden twee panden welke aan de weg liggen behouden. De woningen op het middenterrein worden op een manier gerealiseerd die inpast in de omgeving. Er is gekozen voor patiowoningen met maximaal twee bouwlagen.

3.4.2 Woonvisie 2020-2026: Samen Wonen in Rheden

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 BREEAM: '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. Tenslotte voldoen alle vijf de nieuwe woningen aan de eis van een oppervlakte groter dan 70 m².

3.4.3 Welstandsnota

De gemeente Rheden beschikt over een welstandsnota. Welstand gaat over hoe een bouwplan architectonisch in de omgeving past op basis van vorm, materiaal en kleurstelling. De gemeente Rheden heeft per dorp een overzichtskaart gemaakt waarin de dorpen zijn verdeeld in drie welstandsniveaus:

- Niveau 1: bijzonder;
- Niveau 2: regulier;
- Niveau 3: soepel/vrij.

De planlocatie is gelegen in een gebied dat door de welstandsnota bestempeld wordt als 'Historisch dorpsgebied / dorpse bebouwinglinten woongebieden'. Voor het gebied geldt welstandsniveau 2 (regulier). Er gelden voor de planlocatie algemene criteria voor welstand en er is beleid voor het gebied.

Er zijn algemene welstandscriteria. De algemene welstandscriteria schrijven voor dat ontwikkelingen op de planlocatie de volgende regels voor:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context;
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Schaal en maatverhoudingen;

Tevens is er beleid dat specifiek op het gebied waar de planlocatie onderdeel van is. Dit zijn de criteria die gelden voor 'historisch dorpsgebied / dorpse bebouwing'. Deze welstandscriteria fungeren als achtervang wanneer de reguliere toetsingscriteria onvoldoende houvast bieden. De volgende criteria gelden voor de planlocatie:

Hoofdaspecten

Bebouwing en omgeving:

- Bij nieuw- en verbouw rekening houden met de gebiedskarakteristiek.
- Nieuwbouw baseren op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit.
- Het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden in stand houden.
- Bij nieuwbouw zijn de parcellering, de positie, de oriëntatie en de ritmiek van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.
- Verspringingen in de rooilijn dragen bij aan het individuele bebouwingsbeeld.
- Bedrijfsbebouwing op het achtererf plaatsen.
- Panden richten naar de openbare ruimte.

Deelaspecten

Massa en vorm

- Uitgangspunt voor het bouwplan is toepassing van een kapvorm
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving is richtinggevend.
- De bouwmassa is compact en op zichzelfstaand.
- De bouwhoogte is afgestemd op die van de naaste omgeving.
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, mogen toevoegingen per pand geen afbreuk doen aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel. En zijn dus ondergeschikt.
- Afhankelijk van de architectuur van het pand, een bijbehorend bouwwerk voorzien van een hellend of plat afgedekt dak.

Gevelcompositie

- Gevels die zijn gericht naar de openbare ruimte vertonen een open uitstraling.
- Er is aandacht voor de overhoekse samenhang van gevels.
- Gevels hebben een hiërarchische opbouw.
- In de horizontale gevelopbouw worden de begrenzingen van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijkste elementen behandeld.
- De compositie van gevelopeningen vertoont samenhang.
- Bij splitsing van het pand blijft de oorspronkelijke gevelcompositie leidend.

- Bij verbouw en renovatie aansluiten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.
- Bij nieuwbouw rekening houden met de bebouwing in de omgeving voor wat betreft stijlenmerken en materiaalkeuze.
- Toevoegingen aan de voorzijde maken deel uit van de gevelcompositie.
- De plaatsing en behandeling van de hoofdentree krijgt bijzondere aandacht.

Detailaspecten

Materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering

- Terugliggende gevelopeningen nastreven.
- Het materiaal- en kleurgebruik houdt rekening met de gebiedskarakteristiek.
- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik uitgangspunt.
- In hoofdzaak bakstenen voor gevels en keramische dakpannen op daken toepassen.
- Voor de hoofdmaterialen gedekte kleuren / aardkleuren toepassen.
- In lichte kleuren geschilderde gevels of stucwerk zijn toegestaan, indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.
- De detaillering van gevels die zijn gericht naar de openbare ruimte krijgen een hoge mate van aandacht
- Bij renovatie rekening houden met de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen.
- Bij renovatie en verbouw blijven de authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk behouden.
- Bij nieuwbouw krijgt de detaillering een hoge mate van aandacht.

Conclusie

In het voorgenomen plan worden twee bestaande panden getransformeerd naar woningen. Deze panden blijven behouden en worden in pandig gewijzigd. Eventuele aanpassingen aan de gevels zullen getoetst worden aan de welstandscriteria. De nieuw te bouwen patio-woningen worden getoetst aan de welstandscriteria. Bij het realiseren van deze woningen zullen bovenstaande criteria in acht worden genomen die gelden voor nieuwbouwwoningen.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan met daarin opgenomen een stedenbouwkundig kader opgesteld (Bijlage 1). In dit beeldkwaliteitsplan zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd ten aanzien van onder andere de bebouwing, massa en vorm, gevelcompositie en materiaalgebruik. De welstandsnota is namelijk niet toereikend om in een later stadium de bouwplannen te toetsen op redelijke eisen van welstand. Daarom wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan een herziening van het toetsingskader ten behoeve van de welstandstoets in procedure gebracht. Het herziene toetsingskader voor het binnengebied wordt gevormd door het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is tevens opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan om het plan ook juridisch te borgen.

3.4.4 Bouwen op achterterreinen in de gemeente Rheden

Op 30 maart 2021 is het beleidskader 'Bouwen op achterterreinen in de gemeente Rheden' vastgesteld. In het beleidskader staan criteria waarmee bouwplannen voor maximaal drie woningen op achterterreinen kunnen worden beoordeeld.

De nieuwbouwinitiatieven worden getoetst aan algemene uitgangspunten, om ervoor te zorgen dat er geen onverantwoorde situaties ontstaan als gevolg van de inbreiding. In beginsel wordt meegewerkt aan woningbouwinitiatieven wanneer aan de volgende 11 criteria wordt voldaan:

1. Er is sprake van het toevoegen van enkele woningen. Dit aantal is afhankelijk van de grootte van het terrein en de verdere aanvullende voorwaarden;
2. De ruimtelijke kwaliteit blijft minimaal gelijk of wordt versterkt (door bijvoorbeeld het toevoegen van groen);
3. De inbreiding voegt zich op een verantwoorde wijze in de ruimtelijke context door aan te sluiten op de kenmerken van zijn omgeving (onder andere uitstraling, schaal, maatvoering);
4. Het initiatief past binnen de gemeentelijke woonvisie;
5. Het initiatief is gepland in een nieuw te bouwen gebouw of in een daarvoor geschikt of geschikt te maken gebouw;
6. Met het initiatief is een goed woon- en leefklimaat geborgd voor de toe te voegen woning en de aangrenzende percelen. Dit kan bijvoorbeeld door aan te tonen dat nieuwbouw geen onevenredige vermindering van privacy of afname van daglichttoetreding als gevolg van schaduwwerking in aangrenzende bebouwing en terreinen met zich meebrengt;
7. Het voorgenomen initiatief - voor zover gelegen op een terrein ruimtelijk behorend bij een monument, een beeldbepalend pand of in een aangewezen beschermd dorpsgezicht of cultuurhistorisch of stedenbouwkundig waardevolle zone - doet geen onevenredige afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden zoals deze ter plaatse van toepassing zijn en zijn vastgesteld;
8. Het terrein waarop het initiatief is voorzien is direct ontsloten op en benaderbaar vanaf de openbare weg of een ruimte met een openbaar toegankelijk karakter;
9. De nieuwe woning/woningen is/zijn vanaf de openbare ruimte als zodanig zichtbaar en herkenbaar waarmee de sociaal maatschappelijke risico's worden beperkt;
10. Op het terrein waarop het initiatief is voorzien wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd om te voldoen aan de parkeerbehoefte die wordt gegenereerd als gevolg van het programma. Het geldende parkeerbeleid is hiermee het uitgangspunt;
11. De situering van het initiatief is benaderbaar door en toegankelijk voor hulpdiensten, zoals adequate bereikbaarheid door en beschikbaarheid van bluswatervoorziening voor de brandweer.

Wanneer initiatieven voldoen aan de voorgaande criteria, worden de plannen nader getoetst aan het overige geldende beleid en reguliere wettelijke toetsingskaders.

Conclusie

Het voorgenomen plan waarbij twee patiowoningen worden gerealiseerd op het achterterrein bij de Sophiastraat en IJsselstraat is getoetst aan bovenstaande criteria. Er worden twee woningen gerealiseerd wat gezien de omvang van het achterterrein wenselijk is. Er is gekeken naar de ruimtelijke context en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt door de ontwikkeling versterkt. Het plan is getoetst aan de gemeentelijke woonvisie. De woningen zijn via de Sophiastraat te bereiken. Daarnaast wordt het plan in het volgende hoofdstuk getoetst aan de aspecten privacy en schaduw, archeologie en parkeren. Daarnaast is het terrein toegankelijk voor hulpdiensten. Het plan voldoet aan bovenstaande criteria.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Hierin is aandacht voor de verschillende milieuaspecten zoals flora en fauna en luchtkwaliteit, en is er aandacht voor milieuzonering, verkeer en parkeren en externe veiligheid.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen

aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000- gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied 'Veluwe'. Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt ook op circa 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied is geen onderdeel van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde onderdeel ligt op circa 850 meter afstand. Dit is het gebied nabij landgoed Biljoen. Nabij de planlocatie ligt geen Beschermd Natuurmonument.

Er is verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy (bijlage 2). Hierin wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van beschermde gebieden, provinciaal beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden met de voorgenomen plannen geen vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Stikstofdepositie

Sinds 2015 was het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) van kracht. Het programma bevatte een integrale beoordeling van de bron- en gebiedsgerichte maatregelen voor de aanpak van de stikstofproblematiek. Deze maatregelen werden getroffen in en nabij de Natura 2000-gebieden die onderdeel zijn van het PAS.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) geldt het PAS voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dit betekent ook dat de collectieve passende beoordeling via het PAS door de uitspraak is komen te vervallen. Met de AERIUS Calculator kunnen de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden worden bepaald. Door de uitspraak is in het kader van dit bestemmingsplan ook gekeken naar de mogelijk te verwachten effecten. Zoals aangegeven liggen de Natura-2000 gebieden 'Veluwe' en 'Rijntakken' op circa 1,3 en 1,4 kilometer van het plangebied. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand ($\pm 1,3$ km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten. Voor de volledigheid heeft de Omgevingsdienst Regio Arnhem op 18 mei 2022 een stikstofdepositieberekening voor de nieuwe gebruiksfase uitgevoerd. Conform het document 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020' van BIJ12 heeft een gasloze woning een stikstofemissie gelijk aan nul. De verkeerssituatie ten gevolge van het voorgenomen plan is wel meegenomen in de stikstofdepositieberekening. Uit de berekening blijkt dat er in de gebruikersfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebied. De toetsing van de Omgevingsdienst Regio Arnhem en de rekenresultaten van de nieuwe gebruiksfase zijn te vinden in Bijlage 3 en Bijlage 4 van deze toelichting.

Per 1 juli 2021 is de wetgeving ten aanzien van de stikstofdepositie afkomstig van emissie bij de bouw veranderd. Hiermee vervalt mogelijke vergunningsplicht voor de aanlegfase van een project. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Om deze reden zal de Omgevingsdienst Regio Arnhem projecten niet

meer beoordelen op de hoogte van de depositie in aanlegfase. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.1.3 Soortenbescherming

Om de effecten van de voorgenomen wijziging op de aanwezige flora en fauna te bepalen is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd door Econsultancy (bijlage 2). Dit verkennend onderzoek zoomt in op de (mogelijke) schadelijke effecten door de activiteiten en op welke wijze in het kader van de wet gehandeld kan worden. De conclusies luiden als volgt.

In de te slopen bouwdelen zijn nesten van jaarrond beschermde broedvogels uitgesloten. In de aangrenzende bebouwing kunnen mogelijk wel nestlocaties van huismussen en gierzwaluwen voorkomen. Met de sloop bestaat het risico dat broedgevallen in aangrenzende bebouwing worden verstoord. Daarom dienen de sloopwerkzaamheden van de aanbouwen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) uitgevoerd te worden.

Ten aanzien van algemene broedvogels dient het aanwezige groen buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Globaal kan hiervoor de periode 15 maart – 15 augustus aangehouden worden, geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Als het groen toch in het broedseizoen verwijderd dient te worden, zal kort voorafgaand aan de werkzaamheden door een terzake kundig ecoloog een inspectie gedaan moeten worden naar de aanwezigheid van een broedgeval in het te verwijderen groen.

De te slopen bouwdelen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De aangrenzende bebouwing is wel geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Met de voorgenomen sloop en nieuwbouw dient voorkomen te worden dat verblijfplaatsen in de aangrenzende bebouwing niet beschadigd of vernield worden, of dat vleermuizen worden verstoord. Het is daarom ook noodzakelijk om te voorkomen dat er verlichting zoals bouwlampen wordt toegepast die uitstraalt op de gevels van de aangrenzende bebouwing.

4.1.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van een dergelijk onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.2.2 Resultaten onderzoek

Voorliggend initiatief voorziet in een functiewijziging van bedrijf naar wonen. Tevens zullen ten aanzien van het initiatief graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van de locatie betreft een milieugevoelige functie, aangezien er meerdere personen voor langere tijd in de woningen aanwezig kunnen zijn. Op de planlocatie zijn bodemverontreinigingen bekend. Door Furgo is in november 2002 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek onder andere dat de bovengrond ten westen van de wasplaats is sterk verontreinigd is met zink, matig verontreinigd is met PAK en lood en licht verontreinigd is met zware metalen en minerale olie. Ten oosten van de wasplaats is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met per. Het verkennend bodemonderzoek uit 2002 adviseert een nader onderzoek uit te voeren. In 2003 blijkt een deel van de verontreinigde grond gesaneerd te zijn. In de werkplaats, werd naast het oliedrukvat voor de hefbrug een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Ter plaatse van de werkplaats dient een nader onderzoek naar de verontreiniging met minerale olie te worden uitgevoerd.

Daarom is door Boluwa een verkennend bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd in Bijlage 5. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven (mogelijk) milieuhygiënische belemmeringen voor de herontwikkeling van de locatie. Op het terrein worden zowel in de boven- als in de ondergrond naast licht verhoogde gehalten zware metalen, PCB's en PAK (10-VROM) eveneens matig (bovengrond rond voormalige opslag KCA en ondergrond overig terrein) tot sterk (boven- en ondergrond overig terrein) verhoogde gehalten zware metalen aangetoond.

Op de locatie hoeft geen nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd aangezien er geen overschrijding van de interventiewaarde (100 mg/kg.ds.) of de vastgestelde norm voor nader onderzoek van $\frac{1}{2} \times 100$ mg/kg.ds. plaatsvindt (er is geen asbest aangetoond).

Tevens is er een asbestinventarisatie uitgevoerd door SGS Search Ingenieursbureau B.V. (bijlage 6). Tijdens de inventarisatie zijn geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen.

Door Boluwa Eco Systems BV in augustus 2021 aanvullend verkennend bodemonderzoek en aanvullend verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd. Dit naar aanleiding van opmerkingen van de gemeente Rheden waarin wordt aangegeven dat ten oosten van Sophiastraat 51 in het verleden een pad heeft gelopen. Dit gedeelte dient aanvullend onderzocht te worden. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7.

Uit het aanvullend verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogde gehalten PCB (som 7), kobalt, molybdeen, cadmium, kwik en PAK (10-VROM) aangetoond. Daarnaast is een matig [$>$ tussenwaarde] verhoogd gehalte nikkel en zijn sterk [$>$ interventiewaarde] verhoogde gehalten koper, zink, lood en minerale olie aangetroffen. kwik, lood en PAK (10-VROM) aangetoond. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven milieuhygiënische belemmeringen voor de herontwikkeling van de locatie. Op de deellocatie is sprake van een matig tot sterke verontreiniging met nikkel, koper, zink, lood en minerale olie. Het verontreinigde buitenterrein dient voorafgaand aan de herontwikkeling te worden gesaneerd. Initiatiefnemer is bezig met het op laten stellen van een saneringsplan. Dit saneringsplan wordt te zijner tijd ingediend bij de provincie Gelderland.

Uit het aanvullend verkennend bodemonderzoek asbest blijkt dat op de locatie geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden. Het gehalte asbest bevindt zich niet boven de interventiewaarde en de vastgestelde norm voor nader onderzoek van $\frac{1}{2} \times 100$ mg/kg.ds.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit het aanvullend verkennend bodemonderzoek zijn verontreinigingen aangetroffen in de bodem welke gesaneerd dienen te worden. Deze verontreinigingen worden gesaneerd op basis van een saneringsplan. Momenteel is nog niet de volledige planlocatie onderzocht. Voordat er gestart wordt met de bouw van de nieuwe woningen, dient ook een bodemonderzoek onder de nu bestaande panden Sophiastraat 51 en IJsselstraat 63-65 uitgevoerd te worden. Indien noodzakelijk worden ook hier maatregelen getroffen om de bodem geschikt te maken voor de gewenste situatie. Daarmee worden maatregelen getroffen om de milieuhygiënische bodemkwaliteit te laten volstaan voor het beoogde gebruik.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

Vanaf 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht wordt geregeld.

Als gevolg van deze wet wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het erfgoed meegewogen zoals alle andere aspecten die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.2 Cultuurhistorie

De bestaande panden aan de Sophiastraat en de IJsselstraat kennen geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalend of karakteristiek in het geldende bestemmingsplan. Ook worden de omgeving en het landschap niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Wel kennen de gronden aan de voorgevel van de woningen de gebiedsaanduiding 'overige zone - stedenbouwkundig waardevol'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - stedenbouwkundig waardevol' geldt dat die gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en)- tevens bestemd zijn voor de instandhouding en bevordering van het open stedenbouwkundige karakter van de gronden en van het representatieve straatbeeld. De gronden worden aldus geacht geen deel uit te maken van het erf bij het hoofdgebouw. Om dit te waarborgen wordt deze gebiedsaanduiding overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Ter plaatse van het perceel IJsselstraat 63 bevond zich in 1832 bouwland. Sinds in ieder geval 1934 staat het huidige pand al op het perceel. Ook toen was het pand een dubbel woonhuis (toentertijd IJsselstraat 65 en 67).

In 1956 bevonden zich drie bedrijven op deze locatie. In de huidige showroom waren een bakkerij en koperslagerij gevestigd. Het achterpand van IJsselstraat 63 werd gebruikt ten behoeve van de bakkerij. In de werkplaats aan de Sophiastraat was een tabakswinkel gevestigd. Op het binnenterrein achter deze panden was een kwekerij gevestigd. Al deze percelen zijn in 1956 gekocht door de eigenaar van autobedrijf dat

zich vestigde op de locatie.

In 1969 werd het pand aan IJsselstraat 63 als krot aangemerkt. In 1975 is het pand vervolgens verbouwd tot een autoshowroom en magazijn. In datzelfde jaar voegde de eigenaar van de showroom het perceel IJsselstraat 63 samen met het perceel (en achterterrein) van Sophiastraat 51. Aan dit gehele perceel werd het adres IJsselstraat 63 toegekend. In 1986 volgde nog een verbouwing. Tot op heden wordt het terrein gebruikt als autoshowroom, magazijnruimte en uitbalanceerruimte.

Geconcludeerd kan worden dat met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.3.3 Archeologie

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. De planlocatie heeft in het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Dit bestemmingsplan schrijft voor dat indien er meer dan 250 m² gegraven wordt en er wanneer dieper dan 30 centimeter de grond in gegraven wordt, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De werkzaamheden voor de te realiseren patiowoningen overschrijden de ondergrens die gesteld is voor archeologisch onderzoek. Daarom is door RAAP een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is bijgevoegd in bijlage 8.

Op basis van het bureauonderzoek gold een middelhoge archeologische verwachting. Het terrein is in 2003 illegaal gesaneerd en vervolgens opgevuld met een dik pakket grof grind (dikte . 50 cm). De bodem in het plangebied is tot in de C-horizont verstoord. De C-horizont is aangeboord in boringen 1 en 3 op een diepte van 160 cm -mv (12,66 m +NAP) en 120 cm -mv (12,82 m +NAP). Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bodemvorming aangetroffen. Tevens is geen plaggendek aanwezig. Aangetroffen archeologische indicatoren komen allen uit verstoorde/opgebracht grond en vormen geen aanleiding een archeologische vindplaats binnen het plangebied te vermoeden. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek is besloten de archeologische dubbelbestemming op kadastrale percelen Velp, Sectie H, nummers 1400, 2876 en 3788 te laten vervallen.

De archeologische verwachting van het plangebied kan worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting. De kans dat binnen het plangebied nog resten van een archeologische vindplaats aanwezig is, is vrijwel nihil.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarnaast is het zo dat de maximale verstoringsdiepte 90 cm .mv bedraagt, waarmee enkel de verstoorde/opgebrachte grond wordt geroerd. De C-horizont ligt buiten dit bereik. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.3.4 Conclusie

Met de gewenste ontwikkeling worden cultuurhistorische panden of structuren niet aangetast. Er zijn geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie voor onderhavig initiatief. De ontwikkeling vindt plaats in beschermd archeologisch gebied. Daarom is door RAAP een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling vanuit archeologie. De archeologische dubbelbestemming is vervallen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Parkeren en verkeer

Landelijk geldt voor de parkeernormen en de verkeersgeneratie de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De gemeente Rheden heeft echter ook de 'Nota Parkeernormen Rheden 2015' opgesteld. Deze Parkeernota is vastgesteld door de gemeenteraad van Rheden op 28 mei 2015.

4.5.1 Parkeren

In de huidige situatie is voor het aantal parkeerplaatsen gekeken naar de Nota Parkeernormen Rheden 2015. In de huidige situatie bevinden zich op de planlocaties de (rij)woning (Sophiastraat 51), een garagebedrijf (aangrenzend aan de achterzijde van Sophiastraat 51) en een showroom (IJsselstraat 63-65). Voor de woning geldt het kencijfer voor 'eengezinswoning, rijwoning, appartement', welke neerkomt op 1,4 parkeerplaatsen per woning. Dit is inclusief 0,4 parkeerplaatsen voor bezoekers. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het garagebedrijf kan berekend worden aan de hand van de kencijfers voor 'garage servicestation'. Hiervoor staat een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het garagebedrijf heeft een oppervlakte van 91 m². Dit komt neer op een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Tenslotte geldt voor de showroom een kencijfer van 1,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De showroom heeft een oppervlakte van 299 m². De parkeernorm voor de showroom is daarmee 3,6 parkeerplaatsen. In totaal zijn er in de huidige situatie 7,3 parkeerplaatsen benodigd voor de woning, het garagebedrijf en de showroom. De berekening is weergegeven in onderstaande tabel. Parkeren gebeurt in de huidige situatie langs de weg in de openbare ruimte. Daarnaast is er parkeerruimte beschikbaar op het achterterrein.

Functie	Norm / eenheid	Eenheid	Parkeernorm
Woning Sophiastraat 51 (eengezinswoning, rijwoning, appartement)	1,4 per woning	1 woning	1,4
Garagebedrijf - achter Sophiastraat 51 (garage servicestation)	2,5/100 bvo m ²	91 m ²	2,3
Showroom - IJsselstraat 63-65 (showroom)	1,2/100 bvo m ²	299 m ²	3,6
Totaal	-	-	7,3

Tabel: parkeerplaatsen huidige situatie

Voor de gewenste situatie is het benodigd aantal parkeerplaatsen op eenzelfde manier te bepalen. De parkeersituatie met betrekking tot de rijwoning blijft ten opzichte van de huidige situatie gelijk. Het pand wordt voor de helft verkleind en wordt een reguliere woning. De woning wordt bij de parkeerberekening buiten beschouwing gelaten.

De showroom wordt verbouwd naar naar twee woningen. Tevens worden op er twee patiowoningen gerealiseerd. De woningen aan de IJsselstraat (van 1 naar 2) en de beide woningen aan de achterzijde generen op basis van de parkeernorm een parkeervraag van 5,2 parkeerplaatsen (4 woningen met een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning).

Functie	Norm / eenheid	Eenheid	Parkeernorm
2 patiowoningen - achter Sophiastraat 51 (Vrijstaande woning, 2-onder-1 kapwoning)	1,3 per woning	2 woningen	2,6

2 grondgebonden woningen - IJsselstraat 63-65 (Vrijstaande woning, 2-onder-1- kapwoning)	1,3 per woning	2 woningen	2,6
Totaal	-	-	5,2

Tabel: parkeerplaatsen gewenste situatie



Figuur: parkeersituatie Sophiastraat/IJsselstraat

Ten behoeve van de nieuwe woningen worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen aan de IJsselstraat krijgen aan de achterzijde, op het binnenterrein, een parkeerplaats. Voor enkele oprit zonder garage geldt een theoretisch aantal van 1,0 parkeerplaatsen, maar conform de 'Nota Parkeernormen Rheden 2015' geldt een berekeningsgetal van 0,8 parkeerplaatsen. De noordelijke patiowoning, woning 1, krijgt een garage en daarnaast een enkele oprit. Hoewel voor een garage met enkele oprit is theorie 2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, geldt volgens de 'Nota Parkeernormen Rheden 2015' een berekeningsgetal van 1,0 parkeerplaatsen. Woning 2 zal een garage en een dubbele oprit krijgen. Voor een garage en enkele oprit geldt volgens de 'Nota Parkeernormen Rheden 2015' een berekeningsgetal van 1,8 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt nog een parkeerplaats voor bezoekers gerealiseerd. Dit levert een berekeningsaantal van 4,6 parkeerplaatsen op (0,8 + 1,0 + 1,8 + 1,0).

Conclusie

Er is ruimte voor een parkeerplaats in het openbaar toegankelijke gebied. Door ook een woning aan de IJsselstraat te verbinden met een parkeerplaats aan de

achterzijde is er ook aandacht voor de parkeertoeename in de IJsselstraat ten gevolge van dit plan en draagt het bij aan een goede oplossing. Er is achter dit parkeervak ruimte om te keren. De garagebestemming houdt op te bestaan en is een klein verschil tussen de parkeervraag en te realiseren parkeerplaatsen. Daarbij doet de aanvrager al het mogelijke om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Al het bovenstaande afwegende is dit nu een bouwplan die op het gebied van parkeren voldoende is onderbouwd.

4.5.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Sophiastraat en IJsselstraat. Dit zijn beide 30 km/u wegen. De Sophiastraat ontsluit zich met de President Kennedylaan (50 km/u weg) aan de oostzijde en met de Willemstraat (30 km/u) aan de westzijde. De IJsselstraat ontsluit ten noorden via de Kerkallee (30 km/u weg) en ten zuiden via de Waterstraat (50 km/u weg).

De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. In de 'Nota Parkeernormen Rheden 2015' wordt de gemeente als geheel aangewezen als 'rest bebouwde kom' wat betreft de stedelijke zone en categorie 3 'matig stedelijk' op het gebied van stedelijkheidsgraad.

In de huidige situatie bevinden zich op de planlocatie een woning, een garagebedrijf en een showroom. De woning (koophuis, tussen- en hoekwoning) heeft een verkeersaantrekkende werking van maximaal 7,5 mvt/etmaal in de rest bebouwde kom van matig stedelijk gebied. Voor de garagebedrijf is, gezien de werkzaamheden (voornamelijk reparaties), gekeken naar de cijfers van een arbeidsintensief en bezoekersexternsief bedrijf. Hiervoor geldt een verkeersaantrekkende werking van maximaal 10,9 mvt per 100 m² bvo. Voor de garage geldt een verkeersaantrekkende werking van maximaal 9,9 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een garage met een oppervlakte van 91 m² in rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied. Voor de showroom is gekeken naar de cijfers die gelden voor een commerciële dienstverlening. Een commerciële dienstverlening heeft een verkeersaantrekkende werking van maximaal 14,8 mvt per 100 m² bvo. Voor de showroom komt de verkeersaantrekkende werking neer op maximaal 44,3 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een showroom met een oppervlakte van 299 m² in rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied. De maximale verkeersgeneratie in de huidige situatie voor de woning, de garage en de showroom is daarmee 61,7 mvt/etmaal. De berekening is weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Norm / eenheid	Eenheid	Maximale verkeersgeneratie
Woning Sophiastraat 51 (koop, huis, tussen/hoek)	7,5 per woning	1 woning	7,5
Garagebedrijf - achter Sophiastraat 51 (garage servicestation)	10,9/100 bvo m ²	91 m ²	9,9
Showroom - IJsselstraat 63-65 (commerciële dienstverlening)	14,8/100 bvo m ²	299 m ²	44,3
Totaal	-	-	61,7

Tabel: Verkeersgeneratie huidige situatie

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende werking op dezelfde manier te

bepalen. Voor de woning aan de Sophiastraat 51 blijft de verkeersaantrekkende werking gelijk (maximaal 7,5 mvt/etmaal). Voor de patiowoningen en twee grondgebonden woningen aan de IJsselstraat is gekeken naar de verkeersgeneratie van een twee-onder-één-kap koopwoning. Een twee-onder-één-kap koopwoning is de verwachte verkeersgeneratie maximaal 8,2 mvt per woning. Voor de twee patiowoningen en de twee grondgebonden woningen komt de verkeersaantrekkende werking in totaal neer op 32,8 mvt/etmaal. De hoekwoning, de twee grondgebonden woningen en de twee patiowoningen hebben een gezamenlijke verkeersaantrekkende werking van 40,3 mvt/etmaal. De berekening is weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Norm / eenheid	Eenheid	Maximale verkeersgeneratie
Woning Sophiastraat 51 (koop, huis, tussen/hoek)	7,5 per woning	1 woning	7,5
2 patiowoningen - achter Sophiastraat 51 (koop, huis, twee-onder-een-kap)	8,2 per woning	2 woningen	16,4
2 grondgebonden woningen - IJsselstraat 63-65 (koop, huis, twee-onder-een-kap)	8,2 per woning	2 woningen	16,4
Totaal	-	-	40,3

Tabel: parkeerplaatsen gewenste situatie

De verkeersgeneratie neemt met onderhavig initiatief af met 21,4 mvt/etmaal en vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.5.3 Conclusie

Voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige en/of parkeertechnische problemen. Parkeren kan voor de woningen op eigen terrein worden opgelost. Daarnaast neemt de verkeersgeneratie in het voorgenomen plan af ten opzichte van de huidige situatie. Daarom vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de voorgenomen situatie.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt 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:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- 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 mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.6.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. De omgeving van het plangebied kan gekarakteriseerd worden als gemengd gebied, gelet op de bestemmingen bedrijf, gemengd en maatschappelijk in de omgeving.

Een woning betreft een gevoelige functie. Daarom wordt gekeken naar milieubelastende functies in de omgeving. Direct naast de planlocatie bevindt zich een bedrijfsbestemming welke behoort tot milieucategorie 2. De richtafstand tot dit bedrijf in gemengd gebied 10 meter. Er wordt niet aan deze richtafstand voldaan. Daarom is door SPA WNP onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of voldaan kan worden aan een goede woon- en leefomgeving voor de woningen. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 9.

Uit het onderzoek blijkt dat, als de 1e verdieping van de zuidgevel van woning 1 (de

noordelijke woning) wordt uitgevoerd als dove gevel, er in de onderzochte, voor de op de bedrijfslocatie maximaal toelaatbare bedrijfssituatie, met uitzondering van de laad-/losactiviteiten, wordt voldaan aan de richtwaarden en de geluideisen.

Gelet op het feit dat in de woningen wordt voldaan aan de richtwaarden, worden de door de laad-/losactiviteiten veroorzaakte geluidpieken op voorzijde van de woningen acceptabel geacht.

Bij de woningen is ten aanzien van bedrijfsvoering van het bedrijf sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering van het bedrijf wordt door de woningen niet beperkt.

4.6.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt ontwikkeling van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. De aanbevelingen uit het onderzoek, zoals het uitvoeren van een dove gevel op de eerste verdieping van de zuidgevel van woning 1, worden meegenomen in de planontwikkeling. Met het toevoegen van de aanduiding 'dove gevel' in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan wordt deze aanbeveling ook juridisch geborgen in het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Geluidhinder

4.7.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor Industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor Industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.7.2 Beoordeling

Zoals besproken in paragraaf 4.6 Bedrijven en milieuzonering ligt direct ten zuiden van het plangebied een gebouw waarop een bedrijfsbestemming ligt. Dit betekent dat de bedrijfsvoering van het daar mogelijk gevestigde of te vestigen bedrijf door de nieuwe woningen belemmerd zou kunnen worden. Daarnaast dient voor de wijziging van het bestemmingsplan te worden aangetoond dat bij de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat heerst ten aanzien van de activiteiten van het bedrijf.

Het akoestisch onderzoek (Bijlage 9) toont aan dat bij de woningen, ten aanzien van de bedrijfsvoering van het bedrijf, sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ook wordt door woningen de bedrijfsvoering van het bedrijf niet beperkt mits de 1e verdieping van de zuidgevel van woning 1 wordt uitgevoerd als dove gevel.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van wegverkeer. Met het realiseren van het voorgenomen plan verdwijnt een bedrijfslocatie. Woningen op deze locatie zijn dan passend binnen de omgeving. Tevens leidt het plan niet tot een (extreme) toename in de verkeersgeneratie. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting is daarom niet benodigd.

4.7.3 Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief, mits de 1e verdieping van de zuidgevel van woning 1 wordt uitgevoerd als dove gevel.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Inleiding

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een

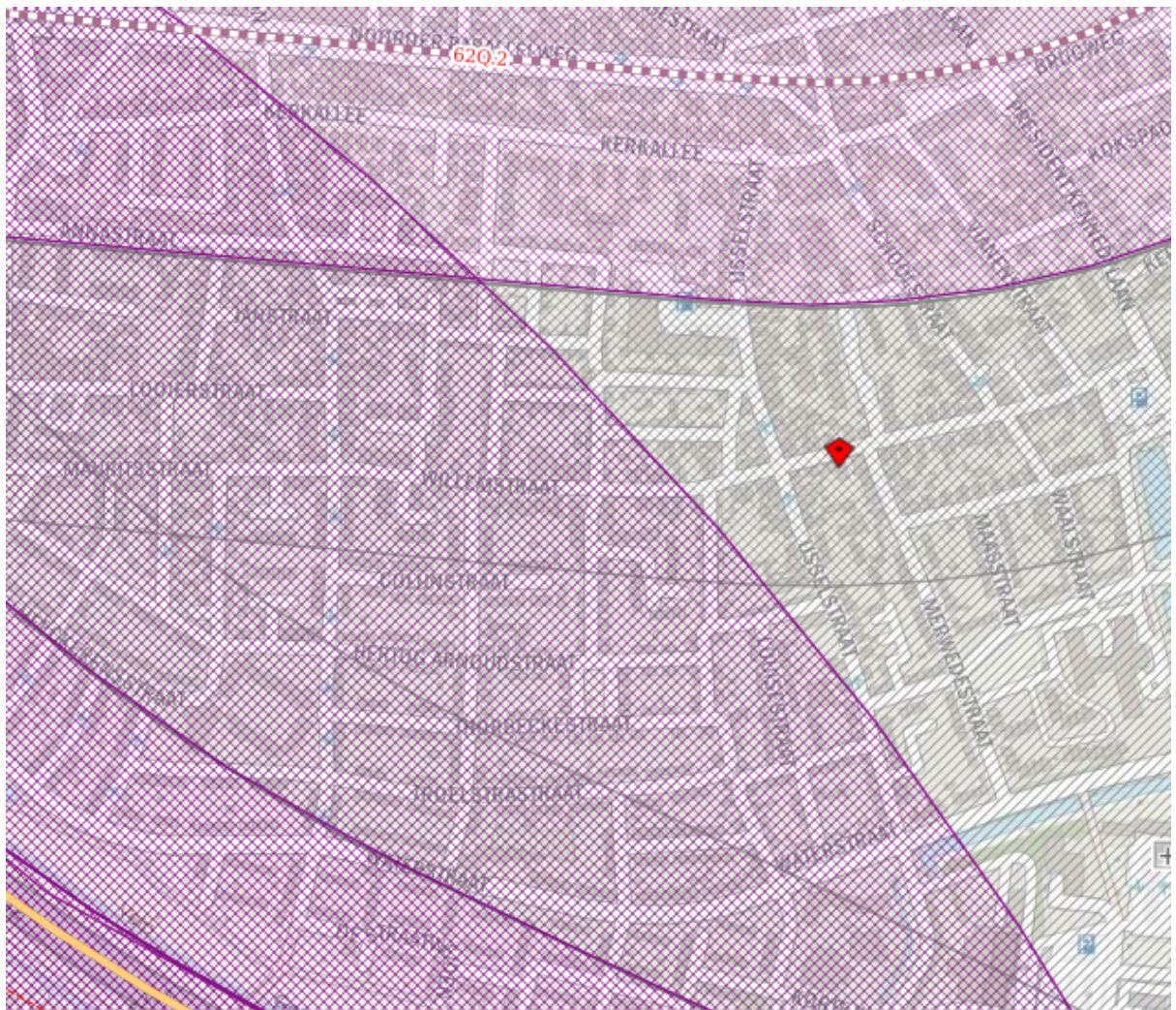
ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

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

4.8.2 Planbeoordeling

Het ruimtelijkplan voorziet in het behoud van de bestaande hoekwoning (Sophiastraat 51), de showroom (Ijsselstraat 63-65) worden twee woningen en in het middenterrein worden twee nieuwe patiowoningen gerealiseerd. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaand figuur is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur: Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 10 februari 2022) met het plangebied in de zwarte cirkel (bron: Risicokaart provincie Gelderland).

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

Het plangebied ligt op ca. 330 meter ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Zutphen en op ca. 700 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 februari 2022 (kenmerk: 2022-000548). Dit advies is bijgevoegd in bijlage Bijlage 10. 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 de 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;
- De VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige omgevingsrisico's met het daarbij behorende handelingsperspectief. Gezien het

plan alleen in het scenario toxische wolk is gelegen is het te verwachten handelingsperspectief schuilen.

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 Sophiastreet en IJsselstraat 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.

4.8.3 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 Ontplobbare oorlogsresten

4.9.1 Wettelijk 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.

4.9.2 Onderzoek

De planlocatie ligt binnen de veiligheidszone 'niet-gesprongen explosieven'. Per 1 januari 2021 wordt hiervoor de term Ontplobbare Oorlogsresten (OO) gebruikt. De mogelijke aanwezigheid van OO is een risico voor werknemers, personeel en/ of omwonenden tijdens de realisatie van het project. Daarom is door OrtaGeo Zuidoost B.V. een Projectgebonden Risico Analyse uitgevoerd. Het doel van deze Project Risico Analyse (PRA) is na te gaan of in het onderzoeksgebied sprake is van actuele risico's van eventueel aanwezige OO op basis van eerdere onderzoeken en naoorlogse activiteiten. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 11. De resultaten van het onderzoek zijn onderstaand samengevat weergegeven.

- Het plangebied is verdacht op 60-lbs-raketten;
- Op de luchtfoto van maart 1945 is geen oorlogsschade zichtbaar aan de toen aanwezige bebouwing, wegverhardingen Sophiastreet en IJsselstraat en het terrein rond de woning en de bakkerij;
- Het terrein opruimen en inrichten als bouwlocatie kan op reguliere wijze plaats vinden. De aanwezige verhardingen en wegfundering zijn alle ten minste één of meerdere keren vervangen. De aanwezige bovengrond tot 1 m -mv, en plaatselijk

dieper tot circa 2 m -mv, is eerder vergraven bij het aanbrengen dan wel de vervanging van de verhardingen, de (uitbouw) van de woonhuizen, garagebedrijf, het plaatsen en verwijderen van brandstoftanks, wasplaats, olie -benzinescheider, het kantoor en het leggen van kabels en (brandstof)leidingen.

- In de periode 1940-1945 werd aan de Sophiastraat gewoond en gewerkt (bakkerij). Eventuele achtergebleven blindgangers, of de sporen daarvan zouden tijdens vlak na de aanvallen van 5 oktober 1944 zijn opgemerkt en geruimd.
- Uitzondering hierop is het terreindeel 4 (zie onderstaand figuur). Op dit terreindeel dienen aanvullende maatregelen ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten te worden genomen.



Figuur: Tekening naoorlogse werkzaamheden en advieszone detectie (Bron: Ortageo Zuidoost B.V.)

Naar aanleiding van de conclusies uit het onderzoek wordt het volgende geadviseerd:

- Gezien de vele grondroeringen tot 1 m -mv adviseren wij voor de herontwikkeling van de Sophiastraat 51 waar na de Tweede Wereldoorlog aantoonbaar al eerder werd gegraven, geen onderzoek naar OO uit te voeren, maar te volstaan met het toepassen van het 'procedure spontane vondst'. De in de uitvoeringsfase betrokken werknemers dienen hierover vooraf geïnformeerd te worden. De

procedure spontane vondst is hieronder opgenomen.

- Voor terreindeel 4 wordt geadviseerd om de aangebrachte aanvulgrond/puinverharding op reguliere wijze te verwijderen (aanwezig van maaiveld tot circa 0,8 m -mv). Na het verwijderen van de opgebrachte laag dienen aanvullende maatregelen naar ontplofbare oorlogsresten genomen te worden. De meest voor de hand liggende methode is oppervlakedetectie (zie ook de bijlagen).
- Geadviseerd wordt om voorafgaande aan de start van de werkzaamheden een toolboxmeeting te houden waarin nader wordt ingegaan op het werken in OO verdacht gebied en op de uitkomsten van deze PRA. Middels deze toolboxmeeting worden de medewerkers geïnformeerd over de inhoud van deze PRA en kan de procedure over spontane vondst nader worden toegelicht.

Ondanks dat deze PRA met de grootste zorgvuldigheid is opgesteld blijft het altijd mogelijk dat CE spontaan gevonden worden (toevalstreffer), bijvoorbeeld door (naoorlogse) dumping. Dit wordt gezien als een spontane vondst. Initiatiefnemer is op de hoogte van het protocol wat in dat geval van toepassing is.

4.9.3 Beoordeling

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven' blijft in voorliggend bestemmingsplan behouden daar de grond niet wordt vrijgegeven in het onderzoek.

4.10 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast 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 scheiden van afvalwater en het relatief schone hemelwater (regen) dat op verhardingen valt zoals bijvoorbeeld de wegen en daken. Dat wordt ook wel afkoppelen genoemd.

Het ingezamelde afvalwater dient te worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel waarna het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd. Het effluent van de zuiveringsinstallatie loost uiteindelijk op de IJssel.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via het verplichte 'watertoetsproces'. Het watertoetsproces is sinds 1 januari 2003 verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging.

In dit proces worden de relevante specialisten op het gebied van de waterhuishouding geraadpleegd. Zij beoordelen de wateraspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Doel van dit watertoetsproces is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Op basis van informatie en randvoorwaarden, het waterbeleid en bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een 'Waterparagraaf'. Deze waterparagraaf moet worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Het beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstige watersysteem in het betreffende gebied. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder(s).

4.11.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn er beleidsnota's aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De Kaderrichtlijn stelt kwaliteitseisen, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied)..

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt.

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een

goedewaterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland. Het NWP 2016-2021 zal in maart 2022 worden vervangen door het NWP 2022-2027.

Per 1 januari 2008 is de Wet verankering en bekostiging van gemeentelijke watertaken van kracht. Daarin is vastgelegd dat primair de eigenaar verantwoordelijk is voor de verwerking van hemelwater dat op zijn perceel valt. Dit houdt in dat, indien dat mogelijk is, het water geïnfiltreerd moet worden in de bodem, of met toestemming van de waterbeheerder wordt geloosd op oppervlaktewater. Er worden door middel van verordeningen en regels nadere eisen en randvoorwaarden aan de verwerking gesteld.

Gemeente

Het huidige Water Taken Plan Olburgen (WTPO) heeft een planperiode van 2018 tot en met 2022. 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 / 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.

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. In dit plan worden ondergrondse voorzieningen toegestaan voor het bergen van hemelwater. Binnen de meeste bestemmingen kunnen wadi's en andere infiltratievoorzieningen worden aangelegd.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn. Na de tabel volgt een toelichting op de relevante aspecten. In die gevallen dient te worden aangetoond dat er geen negatieve of verstorende gevolgen zijn te verwachten voor het watersysteem. Door een geohydrologische onderzoek, met een onderzoek naar de grondzettingen en waterdoorlatendheid kunnen de effecten worden bepaald. Zowel de situatie tijdens de uitvoering als de definitieve situatie moeten aan de orde komen.

waterhuishoudkundig aspect	relevant	omschrijving
1. veiligheid	nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de IJssel. De <i>Beleidslijn grote rivieren (2006)</i> is niet aan de orde.
2. wateroverlast	nee	In het plangebied bevinden zich geen natte en laag gelegen gebieden, beekdalen en/of overstromingsvlaktes.
3. riolering	ja	Vuilwater dient te worden afgevoerd middels de gemeentelijke riolering. Voorkomen dient te worden dat schoon regenwater wordt afgevoerd via het (vuilwater)riool (vasthouden-bergen-afvoeren).

4. watervoorziening	nee	Het plan ligt niet in een beschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Het plangebied is ongeschikt voor regionale seizoensberging.
5. volksgezondheid	nee	Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
6. bodemdaling	nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
7. grondwateroverlast	nee	In het gebied is geen grondwateroverlast bekend.
8. oppervlaktewaterkwaliteit	nee	In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
9. grondwaterkwaliteit	nee	Binnen het plangebied ligt geen grondwater-beschermingsgebied voor een drinkwatervoorziening of infiltratiegebied voor een (kwelafhankelijk) natuurgebied.
10. verdroging	nee	In de omgeving is geen gebied aangemerkt als (gering) verdroogd.
11. natte natuur	nee	Het plangebied grenst niet aan een gebied met kwelafhankelijke land- en waternatuur.
12. inrichting en beheer	ja	Het plangebied betreft particulier terrein, maar de ontwikkelaar is voornemens ná realisatie van de woningen delen van het gebied over te dragen aan de gemeente.

Ad 3 Riolering

In het plangebied wordt afvalwater ingezameld en afgevoerd via riolering. 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. Grote toename van afvalwater / droogweerafvoer (dwa) wordt niet verwacht. Rond het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet met hemelwater worden omgegaan overeenkomstig de provinciale beslisboom hemelwater (waarbij de volgorde vasthouden, bergen, afvoeren wordt gehanteerd). Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater dient van elkaar gescheiden te blijven. Zie ook de gemeentelijke verordening 'Afvoer hemelwater en grondwater Rheden 2015'. Hemelwater kan infiltreren in de bodem. Het is niet toegestaan hemel-, grondwater af te voeren via het gemengde riool.

Ter voorkoming van bodem- en/of grondwaterverontreiniging moeten uitlogende en verontreinigende materiaaltoepassingen vermeden worden. Aangezien het onderhavige plan een herziening van het bestemmingsplan voor een bestaand gebied betreft, zal uit onderzoek moeten blijken welke riolerings- en/of afkoppelmaatregelen mogelijk zijn.

Ad 12 Inrichting en beheer

De gemeente stelt eisen en voorwaarden aan de inrichting van de over te dragen gronden.

4.11.3 Watertoets

Om het voornemen te toetsen aan het waterbeleid, is de watertoets uitgevoerd. De samenvatting en het resultaat van de watertoets zijn bijgevoegd als bijlage 12 en 13. Op basis van de watertoets blijkt dat het plan an invloed kan zijn op de waterhuishouding. Op 22 april 2021 is daarom contact opgenomen met Waterschap Rijn en IJssel.

Het waterschap heeft beoordeeld dat gezien de afname van de verharding ten opzichte van de huidige situatie, er geen extra maatregelen genomen hoeven te worden om water vast te houden of te bergen. De gemeente eist op basis van de 'Wet gemeentelijke watertaken' en haar 'hemelwaterverordening' dat hemelwater niet mag worden afgevoerd via de gemengde riolering en ter plaatse wordt verwerkt. Bijvoorbeeld via infiltratie in de bodem.

4.11.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er voor het waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Rheden geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrijem.e.r.-beoordeling

Kenmerken van het project

In de gewenste situatie blijven de panden aan de Sophiastraat 51 en de IJsselstraat 63-65 behouden. Deze panden zullen in pandig wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De bijgebouwen aan de achterzijde van beide panden, evenals bijgebouwen op het achterterrein van de panden zullen gesloopt worden. Er komt op die manier extra ruimte vrij op het binnenterrein. Deze ruimte zal worden benut voor woningbouw. De woningbouw bestaat uit twee patiowoningen.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het dorp Velp. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Velp en binnen bestaand stedelijk gebied.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op ongeveer 1,4 kilometer afstand van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in een NNN gebied.

Kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de onderzoeken blijkt dat er vanuit de milieuaspecten geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling. Wel geldt met betrekking tot flora en fauna dat er een algemene zorgplicht geldt als er bij de werkzaamheden soorten worden aangetroffen. Vanuit akoestiek, archeologie, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering en externe veiligheid bestaan er eveneens geen belemmeringen. De maatregelen als genoemd in het bodemonderzoek zullen worden uitgevoerd.

4.12.3 Conclusie

De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Het transformeren van één bedrijfswoning in een reguliere woning, het transformeren van één bedrijfswoning in twee grondgebonden woningen en het bouwen van twee patiowoningen wordt gezien als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2), waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit dient separaat aan de bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is bijgevoegd in Bijlage 14.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'.

Het bestemmingsplan 'Velp-Zuid, locatie Sophiastraat 51 - IJsselstraat 63-65' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Velp-Zuid, locatie Sophiastraat 51 - IJsselstraat 63-65' zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

5.2 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

5.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP 2012 richtlijnen gegeven.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouwbestemmingen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

5.3.2 Bestemmingen

Binnen het plangebied komen 3 nieuwe bestemmingen, namelijk 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Tuin

Net als de andere woningen aan de Sophiastraat en de IJsselstraat krijgen de gronden aan de straatzijde van het bouwvlak de bestemming 'Tuin'.

Deze bestemming ziet op gronden die als tuin in gebruik zijn en die in beginsel vrij van gebouwen dienen te blijven. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt, dat de toegestane hoogte afhankelijk is van de situering. Als het gaat om de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen die worden geplaatst op hoekpercelen die grenzen aan openbaar groen of aan de openbare weg, dan is een hoogte van 2 m toegestaan mits de afscheidingsen zijn geplaatst achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Door uit te gaan van de oorspronkelijke

achtergevel wordt aangesloten bij het *Besluit omgevingsrecht*.

In andere gevallen, zoals hier, mogen de afscheidingen maximaal 1 m hoog zijn. Door de aanduiding *overige zone - stedenbouwkundig waardevol* gelden beperkingen. Zo kan in de tuin alleen een oprit (naar een garage) ten behoeve van het parkeren van een auto wordt aangelegd.

Verkeer

De aanwezige wegen zijn als zodanig bestemd en in beeld gebracht.

Wonen

Deze bestemming betreft de bestaande en nog te bouwen woningen (met uitzondering van de bedrijfswoningen).

Per bouwvlak is in beginsel 1 woning is toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. De aantallen zijn afgestemd op de aanwezige woningen dan wel op de bestaande planologische rechten. De benaming van de aanduiding maximum aantal wooneenheden vloeit voort uit de keuze die in de landelijke standaard is gemaakt.

Verder is het toegestaan dat een bewoner aan huis een beroep of bedrijf uitoefent. Hiervoor 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). 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.

5.4 Algemene regels

5.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.4.2 Overige algemene regels

Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

5.5 Overgangs- en slotregels

5.5.1 Overgangsregel

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Kader

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

De gemeente kan hiervan afzien indien:

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

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

Beoordeling

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

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Kader

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

Beoordeling

Gezien de aard van onderhavig bestemmingsplan waarbij de bestaande mogelijkheden uitgangspunt zijn, de nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk zijn en o.a. de wijzigingen in de standaardplanmethodiek in de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan bekend zijn gemaakt en ter inzage hebben gelegen, bestaat geen aanleiding om onverplicht inspraak te geven.

Conclusie

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

7.2 Vooroverleg

Kader

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

Van de kant van de provincie Gelderland en het rijk is bericht in welke gevallen zij vooroverleg nodig vinden.

Beoordeling

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

- a. Waterschap Rijn en IJssel;
- b. Provincie Gelderland.

De resultaten van het vooroverleg zijn hieronder samengevat weergegeven. Daarbij is tevens de gemeentelijke reactie hierop weergegeven.

ad. a. Waterschap Rijn en IJssel

- Opmerkingen:
Het waterschap geeft aan het reeds te hebben beoordeeld. Er zijn geen aanpassingen gedaan die een andere uitkomst geven. Derhalve worden er vanuit het waterschap geen opmerkingen gegeven.
- Reactie gemeente:
Geconcludeerd kan worden dat het waterschap akkoord gaat met het voorgelegde plan.

ad. b. Provincie Gelderland

- Opmerkingen: Voor de planlocatie speelt een 'intrekgebied'. In een intrekgebied mag geen fossiele energie worden gewonnen. Aangezien hier geen sprake is van fossiele energiewinning, staat dit belang het plan niet in de weg.
- Reactie gemeente:
Geconcludeerd kan worden dat de provincie Gelderland vanuit haar belang geen belemmeringen ziet ten aanzien van het voorgelegde plan.

Conclusie

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

7.3 Overleg met omwonenden

De initiatiefnemer is halverwege april 2021 bij alle aan de locatie grenzende bewoners langsgeweest om hen te informeren van het plan. Dit zijn de bewoners van de woningen aan de IJsselstraat 61, 67 en 69, Sophiastreet 55, 57 en 57a en Merwedestraat 2, 2a, 2b, en 2c. De woning aan de Sophiastreet 53 is niet bezocht. Deze bewoner is de voormalig eigenaar van het autobedrijf dat verkocht is ten behoeve van dit plan. Dit pand staat leeg. De woning aan de Sophiastreet 47 is niet bezocht daar dit momenteel gebruikt wordt voor studentenverhuur.

Aan de bezochte woningen is een informatieset over de plannen overhandigd. De informatieset is bijgevoegd in Bijlage 15. De omwonenden hebben aangegeven geen belemmeringen te hebben ten aanzien van het voorgenomen plan.

Daarnaast heeft op 12 juli 2022 een informatieavond plaatsgevonden. Hierbij zijn de omwonenden van de locatie geïnformeerd over de plannen. Tijdens deze avond is aan de hand van diverse afbeeldingen van het voorgenomen plan en de verbeelding het plan toegelicht. Omwonenden zijn positief over het plan en zien deze ontwikkeling als een verbetering van hun buurt. Een verslag van deze informatieavond is bijgevoegd in Bijlage 16.

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