Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt)

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk gebied

Rheden, locatie Groenestraat-Oranjeweg (uitbreiding supermarkt)

Inhoudsopgave

Toelichting **7**

Hoofdstuk 1 Inleiding **9**

1.1 Algemeen 9
1.2 Aanleiding bestemmingsplan 10
1.3 Ligging plangebied 10
1.4 Geldende bestemmingsplannen 11

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan **15**

2.1 Beschrijving plangebied 15
2.2 De beoogde ontwikkeling 17
2.3 Afweging 20

Hoofdstuk 3 Beleid **21**

3.1 Rijk 21
3.2 Provincie 23
3.3 Waterschap 25
3.4 Gemeente 26

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid en afweging **29**

4.1 Bodem 29
4.2 Geluid 30
4.3 Natuur/Ecologie 32
4.4 Groen 35
4.5 Water 35
4.6 Archeologie 38
4.7 Cultuurhistorie 40
4.8 Luchtkwaliteit 41
4.9 Verkeer en parkeren 42
4.10 Externe veiligheid 45
4.11 Niet gesprongen explosieven 47
4.12 Milieuzonering 48
4.13 Bezonning 49
4.14 Milieueffect rapportage 49

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten **53**

5.1 Algemeen 53

5.2 Procedure bestemmingsplan 53
5.3 Verbeelding en regels 53
5.4 Reikwijdte bestemmingsplan 55
5.5 Handhaving 55

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 57

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 59

7.1 Participatie 59
7.2 Inspraak 59
7.3 Vooroverleg 59
7.4 Zienswijzen 60

Bijlagen

Bijlage 1 Behoefte onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurtoets

Bijlage 5 Aanvullend natuuronderzoek

Bijlage 6 Stikstofdepositieberekening

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Waterbergingsnotitie

Bijlage 9 Verslag Commissie Cultuurhistorie Rheden_Rozendaal

Bijlage 10 Archeologisch onderzoek

Bijlage 11 Advies VGGM

Bijlage 12 Bezonningsstudie

Bijlage 13 Aanmeld-notitie

Bijlage 14 Zienswijzennota

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Leeswijzer

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

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

1.1 Algemeen

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van gronden en opstallen vastgelegd. Een bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Uit het samenspel van de verbeelding en de regels blijkt wat het bestemmingsplan juridisch toelaat. Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status, echter is deze wel relevant voor de onderbouwing van de gemaakte keuze en de interpretatie van het bestemmingsplan.
Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het perceel heeft en wat de mogelijkheden zijn.
Het digitale plan is bij een verschil ten opzichte van de papieren versie leidend.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft als doel om de AH locatie Groenestraat - Oranjeweg in Rheden uit te kunnen breiden tot 1.400 m^2 winkelvloeroppervlak.

1.3 Ligging plangebied

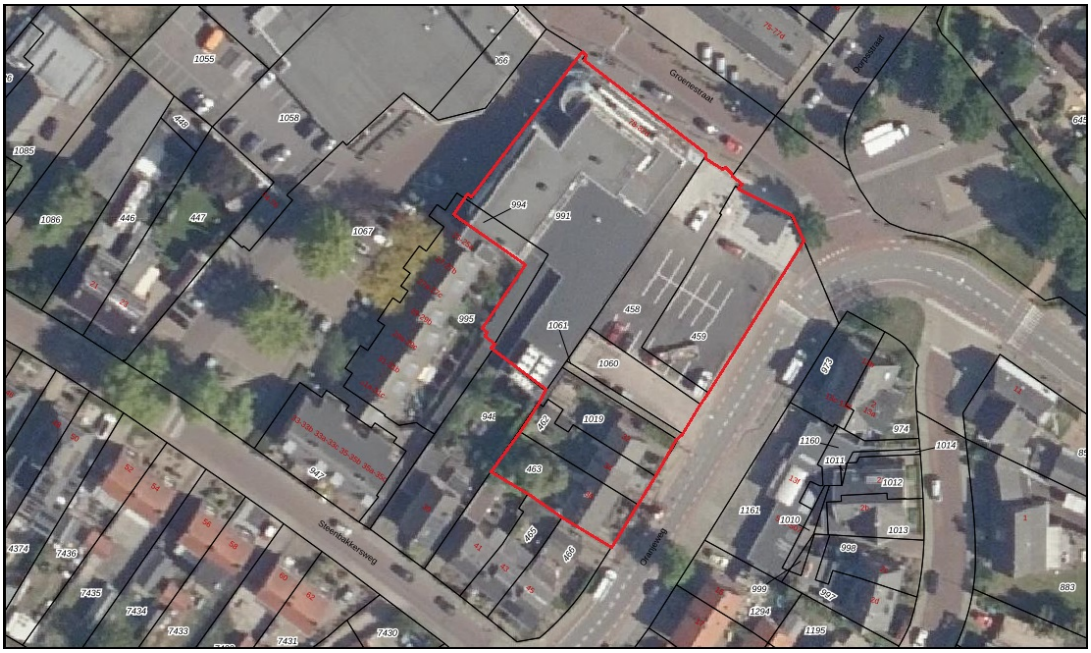
Het plangebied ligt in het dorp Rheden aan de Groenestraat 78, op de hoek met de Oranjeweg.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend:

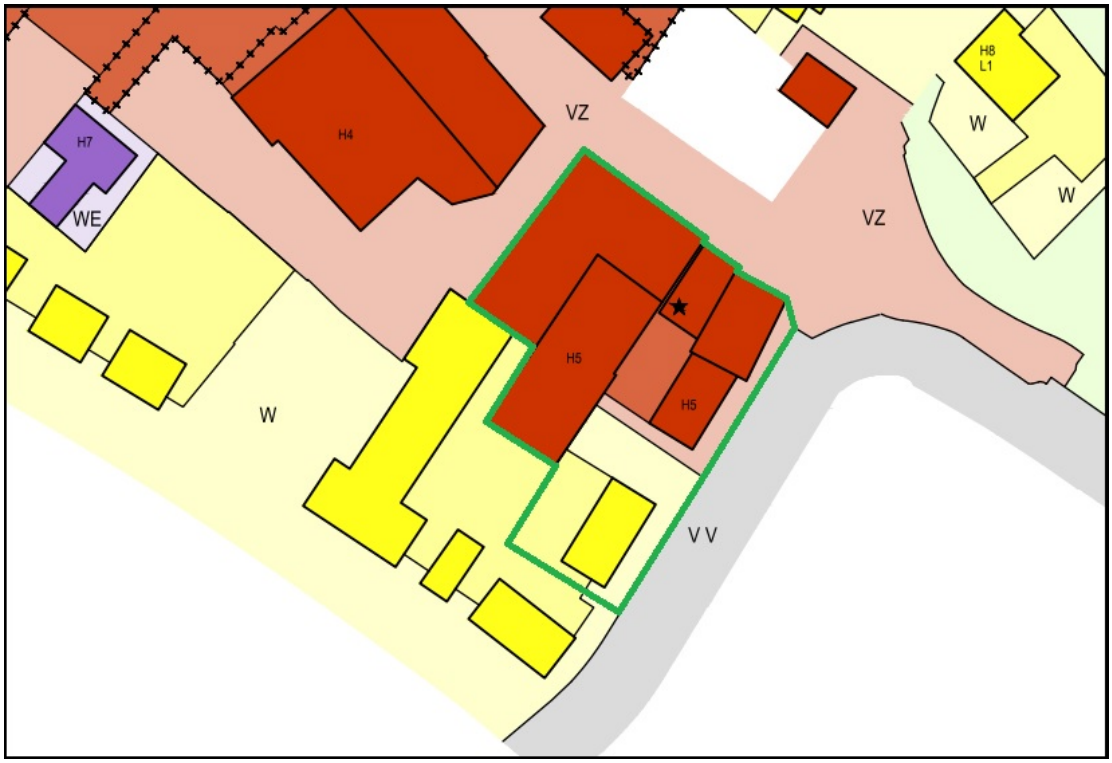
Gemeente	: Rheden
Sectienummer	: C
Nummers	: 458, 459, 462, 462, 991, 994, 1019, 1060 en 1061



Afbeelding 1.2: Uitsnede kadastrale kaart

1.4 Geldende bestemmingsplannen

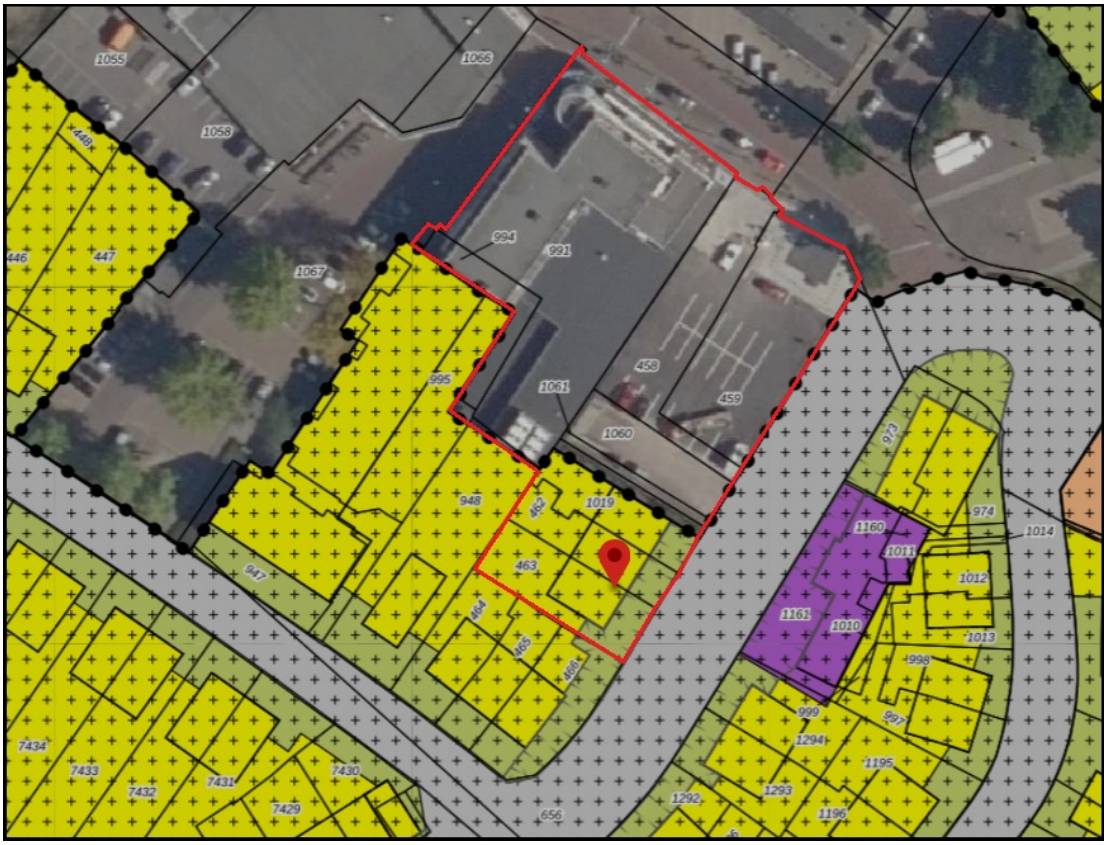
Het plangebied ligt deels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Rheden - Oost' dat op 16 maart 2011 door de gemeenteraad van Rheden is vastgesteld. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.
In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen 'Voorzieningen' en 'Wonen', en de aanduiding 'Horecabedrijf'. De maximum hoogte bedraagt voor de bestemming 'Voorzieningen', deels 5 en 6 meter en voor de bestemming 'Wonen' 10 meter.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Rheden - Oost'

Het plangebied ligt deels binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Rheden 2016, woongebieden' dat op 28 maart 2017 door de gemeenteraad van Rheden is vastgesteld. In afbeelding 1.4 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. De maximum hoogte bedraagt voor de bestemming 'Wonen' 10 meter.



Afbeelding 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Rheden 2016, woongebieden'

Tevens geldt bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen' dat op 15 april 2014 is vastgesteld. In dit plan heeft het gehele gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.
Hiervoor geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Beschrijving plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in paragraaf 1.3.
De locatie vormt van oudsher een belangrijke plek in Rheden. Niet alleen is het de entree van het centrumgebied vanaf de snelweg A348; het is bovendien een van de oudste bebouwde gebieden van het dorp.



Afbeelding 2.1: Foto-overzicht van de locatie door de jaren heen met rechts de huidige situatie

Op de hoek van de Groenestraat en Oranjeweg stond sinds de 14e eeuw "het goed De Sadelhoff". Aangenomen wordt dat deze hoeve in de 17e eeuw door de Spanjaarden verwoest is. Op de locatie bevindt zich thans nog een 16e-eeuwse kelder, welke een monumentale status heeft. De laatste bebouwing op de uitbreidingslocatie dateert uit de vorige eeuw en bestond uit een winkel voor woningdecoratie en een snackbar.
Vanaf de Rijksweg A348 komt men via de Oranjeweg het centrum van Rheden binnen. Nabij de scherpe bocht bevindt zich de AH, met schuin aan de overzijde de mooie Dorpskerk. In het centrum bevinden zich behalve de AH, Coop, een bakkerij, Postkantoor, bloemmist en andere winkels. De aangrenzende wegen van de Oranjestraat zijn 30 km wegen. Behalve de winkels bevinden zich ook woningen in de directe omgeving. Dit zijn met name twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Veelal bestaand uit 2 lagen met een kap.



Beschrijving van de ontwikkelingen

Voorliggend voorstel betreft de uitbreiding van de Albert Heijn gelegen op een markante hoeklocatie aan de Groenestraat in Rheden. De supermarkt is gevestigd in een 3-laags woonwinkel blok dat is samengesteld uit diverse platte volumes van verschillende hoogtes. De bestaande supermarkt breidt uit langs de Groenestraat en Oranjeweg.

Een rijtje van drie woningen langs de Oranjeweg wordt daartoe gesloopt om plaats te maken voor een uitbreiding (voor een inwendig laden/lossen) en het parkeren op maaiveld. Tevens worden boven de oude panden direct bij de entree van de Groenestraat twee kleinere studio's/huurappartementen gesloopt.



Inmiddels is het hoekpand met mansardepand op de straathoek van de Oranjeweg gesloopt, waaronder zich een monumentale kelder zich bevindt. Het nieuw te ontwikkelen hoekperceel wordt gezien als de hoofdentree tot het winkelgebied en valt binnen de invloedssfeer van de Protestantse Kerk Rheden.

Stedenbouwkundige uitgangspunten.

Stedenbouw:

Bij de hoofdentree van Rheden hoort de ambitie van een spraakmakend stedenbouwkundig/architectonisch gebaar. Samen met de architect is op locatie het thema van een 'open markthal' besproken, waarbij de entree van de supermarkt een meer vriendelijk en uitnodigend karakter krijgt.

Architectuur:

De massasamenstelling met een onderscheid tussen panden (hoofdvolumes) en tussenleden wordt architectonisch ondersteund door de tussenleden in houten latjes uit te voeren.

Daarnaast worden ook bestaande wanden bekleed met een ingetogen, eigentijdse materiaal met een vriendelijk tuinachtige/ warme uitstraling. Verder dienen de materialen van de panden nog te worden afgestemd op de omgeving, met uitzondering van het hoekaccent. Hier mag het pand 'spreken' door een eigen architectuurbeeld.

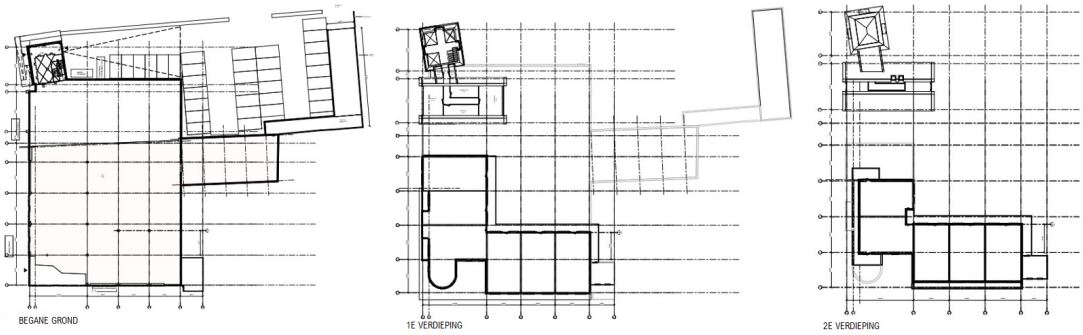
Terreininrichting:

Als markante hoeklocatie wordt de nodige aandacht gevraagd voor de terreininrichting. Dit heeft betrekking op de erfafscheiding langs de Oranjeweg, de

routing van de auto's met bijbehorend parkeren, een groene aankleding (landschappelijke kwaliteiten) en de positionering van de winkelwagens. Tevens wordt door bewoners ook positief gereageerd over aan een oplossing voor de niveauverschillen op de hoek, middels een overhoekse trappenpartij dat mogelijk (dubbel) gebruikt kan worden als zitje, waardoor buitengebied aantrekkelijker wordt voor passanten.

2.2 De beoogde ontwikkeling

De plattegronden en gevels zijn nog aan wijzigingen onderhevig. Hierna volgt een overzicht van de begane grond en de 1e en 2e verdieping (afbeelding 2.2). Vervolgens worden de gevelbeelden weergegeven (afbeelding 2.4). Voor de vormgeving van de uitbreiding is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke bebouwing en dan met name de "korrelstructuur" hiervan. De Groenestraat kenmerkt zich door een aaneenschakeling van losse gebouwen met een eigen signatuur.



Afbeelding 2.2: Plattegronden

Architectuur

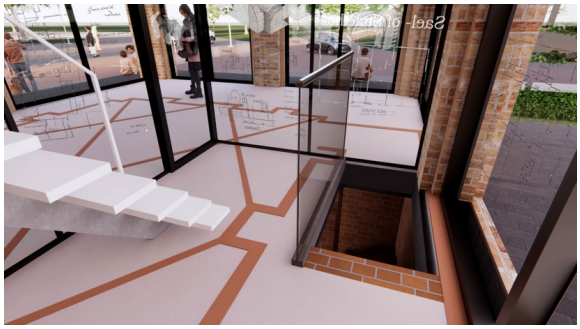
Voor de vormgeving van de uitbreiding is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke bebouwing en dan met name de "korrelstructuur" hiervan. De Groenestraat kenmerkt zich door een aaneenschakeling van losse gebouwen met een eigen signatuur.
De monumentale kelder op de hoek van de Oranjeweg en de Groenestraat vormt een integraal en essentieel onderdeel van het plan en zal in het plan toegankelijk gemaakt worden. Op de plek van de kelder komt een nieuwe entree van de supermarkt, welke direct grenst aan het aan te leggen parkeerterrein. Door het creëren van een entreepaviljoen op deze plek krijgt de kelder ook bovengronds betekenis.



Afbeelding 2.3: De kelder met op de rechterfoto de trapopgang

In de vormgeving van dit paviljoen met metselwerk penanten in handvorm en getoogde kozijnen wordt de structuur van de kelder tot uitdrukking gebracht door dezelfde stramienen te kiezen.





Door bovendien een schilddak in mansarde vorm toe te voegen in gefelst zink wordt een verwijzing gemaakt naar de gesloopte bebouwing. De kap zal zoveel mogelijk zichtbaar blijven van binnenuit. Ten behoeve van de toegang tot de personeelsruimtes op de eerste verdieping wordt een trap in de ruimte geplaatst met een gangstructuur op de eerste verdieping in de vorm van een kruis, welke verwijst naar het kruisgewelf van de kelder.
Doordat de kelder enigszins gedraaid ligt ten opzichte van de rooilijn aan de Groenestraat, ontstaat een markant en herkenbaar gebouw. Rondom het paviljoen zal een brede verhoogde stoep worden aangelegd die uit twee treden bestaat dankzij het aanwezige hoogteverschil in het terrein. Deze stoep kan verworden tot een aantrekkelijke plek om te verblijven. In deze stoep zal een hellingbaan worden geïntegreerd zodat de winkel ook vanaf de Groenestraat bereikbaar is voor minder validen.
Door de puien in het paviljoen een diepe negge te geven met inspringend metselwerk wordt het paviljoen een monumentale "entreeplaats" voor de winkel. Door het trapportaal ten behoeve van de medewerkers geheel in glas uit te voeren, blijft de trap naar beneden ook voor het winkelend publiek zichtbaar. Op dit trapportaal en op de beglazing in de gevel zal met tekst en afbeeldingen voorlichting gegeven worden over de kelder. Dit wordt zodanig aangebracht dat transparantie gewaarborgd blijft. Een verwijzing naar de gewelfde structuur van de kelder zal worden bewerkstelligd door de contour van de kelder als mozaïek in de tegelvloer op te nemen.
Naast de "korrel" van het entreepaviljoen zal op de locatie van de oude snackbar een volume worden toegevoegd met een zadeldak haaks op de Groenestraat. In de kap worden de ruimtes voor het personeel gehuisvest, welke zoals eerder genoemd bereikbaar zijn vanuit het entreepaviljoen. Het gebouw is qua vorm afzonderlijk herkenbaar en wordt in de kopgevel omzoomd door een antracietkleurig, metalen portaal. De invulling van de kopgevel bestaat hoofdzakelijk uit glas vervat in verticale kozijnstijlen. Dichte delen worden voorzien van panelen met een houtstructuur.
De beide volumes vormen met hun architectuur het hart van het uitbreidingsplan. De voor de uitbreiding overige benodigde bebouwing is ondergeschikt en vormt een verbindend element van de hoofdvormen. Die verbinding wordt tot stand gebracht door verticale lamellen op donker metselwerk aan te brengen, waarmee een neutrale en geraffineerde structuur zorgt voor accentuering van de hoofdvolumes. Om de verschillende onderdelen in het gebouw te onderscheiden, zullen de lamellen een verschillende onderlinge afstand krijgen per volume. De dichte bevoorradingshof zal als zelfstandig element in metselwerk worden ontworpen. Bij de entree aan het

parkeerterrein zorgen enkele eenvoudige kozijnopeningen voor daglicht bij de kassapartij.
De huidige entree van de supermarkt aan de Groenestraat wordt uitgebreid zodanig dat een eenduidige rechte hoek van glas ontstaat. De ronde luifel zal plaatsmaken voor een rechthoekige. De huidige entree zal als neven-entree blijven bestaan voor scankassa's.
De reclame-uitingen zullen bestaan uit de bekende losse letters met de tekst "albert heijn", welke centraal op het metselwerk van het entreepaviljoen worden aangebracht. Op de gevel aan het parkeerterrein zal het logo van de winkel worden geplaatst in een uitsparing van de lamellen. Ook op de huidige entree zullen overhoeks nieuwe beletteringen worden aangebracht.
Aan weerszijden van de entree naar het parkeerterrein komen vlaggen te hangen.
De hierna getoonde impressies tonen het gewenste beeld van de uitbreiding en laat eveneens zien op welke wijze een nieuwe en eigentijdse entree voor Rheden wordt gemaakt.









Afbeelding 2.4: Indicatieve sfeerbeelden

Duurzaamheid

De nieuwe winkel wordt niet meer aangesloten op gas en wordt voorzien van een warmtepomp. Bij de plaatsing van de warmtepomp wordt rekening gehouden met het aspect geluid. Bij de omgevingsaanvraag wordt de locatie hiervan op tekening aangegeven en d.m.v. een berekening aangetoond dat geluid geen belemmering is. Voor de toegevoegde m^2 verharding wordt het hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein. Daarnaast worden daar waar mogelijk zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast. Indien haalbaar worden er ook zonnepanelen aangebracht.

2.3 Afweging

De uitbreiding van de AH draagt positief bij aan een versterking van de dynamiek in het dorpscentrum van Rheden. De nieuwe AH (entree van het winkelgebied van Rheden) zal door de uitstraling op deze markante locatie een aanzuigende werking hebben voor de AH maar ook voor de winkels, horeca e.d. in de directe omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleid

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

3.1 Rijk

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.
Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.
Planspecifiek
Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het rijk zoals het realiseren en behouden van een goede leefomgevingskwaliteit. Bij de omgevingsaanvraag zal worden aangetoond of en hoe invulling wordt gegeven op de vier NOVI-prioriteiten.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijkeordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 en 1 juli 2014 op onderdelen aangevuld.
Gezien de aard en omvang van onderhavig plan zijn er geen raakvlakken met het Barro. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling
De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).
Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie
Bij voorliggend plan wordt een bestaande AH uitgebreid tot een winkelvloeroppervlak van 1.400 m^2. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling moet worden aangetoond.
De gemeente heeft in juli 2020 door DTNP een behoefte onderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek (zie Bijlage 1) blijkt dat uitbreiding naar 1.400 m^2 winkeloppervlak wenselijk is, zodat het kernwinkelgebied van Rheden wordt versterkt.
Ook worden er geen extra appartementen toegevoegd.
Tevens is door BSP een Second Opinion d.d. 8 juli 2020 opgesteld naar aanleiding van het onderzoek door DTNP. Hieruit blijkt dat een grotere winkel noodzakelijk is om trekkracht te genereren waardoor ook klanten naar het centrum van Rheden worden getrokken, in plaats van dat er afvloeiing plaatsvindt naar omliggende plaatsen, zoals bijvoorbeeld Velp. Klanten willen tegenwoordig ruimte willen het winkelen, waardoor

een winkeloppervlak van 1.400 m^2 winkeloppervlak noodzakelijk is, om de klant voldoende assortiment te kunnen bieden. De beperkte uitbreiding is ook goed ruimtelijk inpasbaar.
Mede op basis van de uitgevoerde onderzoeken heeft het toenmalige college (september 2020) besloten niet mee te werken aan een middelgrote of grote uitbreiding van de Albert Heijn, maar alleen aan een beperkte uitbreiding tot maximaal 1.400 m^2 winkelvloeroppervlak. Hierdoor blijft er sprake van concurrentie van de andere aanwezige supermarkten en is er geen sprake van een verslechterde concurrentiepositie.
Daarmee kan geconcludeerd worden, dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

3.2 Provincie

Op provinciaal niveau worden hier enige voor het plangebied relevante documenten aangehaald.
Omgevingsvisie Gelderland
De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Gelderse Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Omgevingsvisie is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is op 1 maart 2019 in werking getreden.
In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.
1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

- In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd.

- Als tussendoel wordt in 2030 55% broeikasgasreductie in Gelderland gerealiseerd.

2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer

- In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

- In 2020 is gezamenlijk de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen

- De provincie Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone Gelderse industrie.
- Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit: werken met de natuur

- In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.
- In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden

- In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.
- In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.
- In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!

- De provincie wil de concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, wordt in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten gehaald.
- In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. De provincie Gelderland als koploper in Nederland.

7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

<u>Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)</u>

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. 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. Ze geven hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening heeft de provincie alleen

regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen. De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer.
- Natuurverordening in de zin van de Wet natuurbescherming.
- Waterverordening in de zin van de Waterwet.
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Deze wetten worden opgenomen in de Omgevingswet, die naar huidige planning op 1 juli 2023 in werking treedt. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten alvast op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, anticiperen we op de situatie onder de Omgevingswet.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland
Het in dit bestemmingsplan besloten voornemen voorziet in de uitbreiding van een supermarkt met een winkelverkoopoppervlakte van 1.400 m^2. Door de vergroting van het winkelverkoopoppervlakte kan het assortiment van de AH worden uitgebreid, met als gevolg dat meer mensen hier hun boodschappen komen halen. De kans is aanwezig dat het winkelende publiek, ook andere boodschappen gaan kopen in het centrum van Rheden. Hierdoor draagt het plan bij aan een positieve impuls voor het centrum van Rheden.

3.3 Waterschap

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

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel.
Waterschap Rijn en IJssel
In het Waterbeheerplan 2016-2021 geeft het waterschap haar doelen aan, zoals ze deze heeft verwoord in de Watervisie 2030 (uit 2013). Voor het bestemmingsplan is van belang dat nieuwe ontwikkelingen en de benodigde ruimte voor waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

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

getoetst. De belangen van het waterschap zijn binnen het watertoetsproces mee gewogen. Dit is nader beschreven in paragraaf 4.5.

3.4 Gemeente

Voor onderhavig plangebied is het volgende gemeentelijke beleid van belang.
Cultuurhistorie
De gemeenteraad heeft op 30 mei 2017 de Erfgoednota Verbindend Verleden vastgesteld. Daarin is het erfgoedbeleid over de jaren 2012-2016 geëvalueerd en worden de plannen voor de periode 2017-2021 geformuleerd. De evaluatie is aanleiding om voort te gaan op de ingeslagen weg; met dezelfde visie maar met nieuwe plannen waarin zoveel mogelijk erfgoedwensen zijn verwerkt. Erfgoed gaat over menselijke sporen die uit het verleden die zichtbaar en tastbaar zijn in het heden. Dat kunnen voorwerpen zijn, archeologische vondsten, archieven, en gebouwde en groene monumenten zoals landgoederen, begraafplaatsen en landschappen. Maar ook bepaalde gebruiken, verhalen en gewoonten horen erbij.
In de visie is het cultuurhistorische erfgoed is van cruciaal belang voor de ruimtelijke en sociale karakteristiek van de gemeente Rheden. Allereerst gaat het om het in goede staat doorgeven van cultuurhistorisch erfgoed aan volgende generaties. Daarnaast willen wij ons erfgoed inzetten als (hulp)motor om de economische, sociale en klimatologische doelen te bereiken en als verbindende schakel tussen gemeentebrede beleidsdoelstellingen.
De visie is voor de verschillende delen van het erfgoed (landschap, archeologie, bouwkunst en de verhalen) uitgewerkt in de volgende thema's:

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

De looptijd van de erfgoednota is i.v.m. de toekomstige omgevingsvisie, die naar verwachting in 2024 wordt vastgesteld, verlengd. Het beleid voor erfgoed zal in de omgevingsvisie worden verankerd.
Naast uiteraard de kerntaak van erfgoed - instandhouding - is de focus de komende jaren gericht op het behalen van de gemeentebrede doelen op het gebied van klimaat, toerisme en recreatie en het sociale domein. Met een proactieve houding zal geprobeerd worden het voor eigenaren aantrekkelijk(er) te maken om hun erfgoed te behouden.
In 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaarten met toelichting die bij de nota horen vastgesteld. Deze kaarten dienden als basis voor het geldende bestemmingsplan Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen. De archeologische bepalingen uit dat bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.
Dit laat onverlet dat mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd zijn beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. Of een vondst van archeologische resten uiteindelijk moet leiden tot behoud van deze resten of een opgraving wordt door burgemeester en wethouders bepaald op basis van het advies van de regioarcheoloog die zijn advies opstelt aan de hand van de in de archeologienota uitgewerkte selectiemethode.

Milieuzonering

In de Nota Milieuzonering Rheden 2015 die op 26 mei 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld, is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met milieuzonering. De hoofdlijn is als volgt. Ten aanzien van dit aspect wordt de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering gehanteerd. In nieuwe situaties wordt getoetst aan de richtafstanden. Afwijken van die afstanden is mogelijk mits gemotiveerd (met een onderzoek). In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ook bestaande situaties beoordeeld. Bestaande bedrijven worden in principe zo bestemd dat zij minimaal kunnen blijven functioneren. Tenzij sprake is van een milieuknelpunt en bedrijfsbeëindiging is gewaarborgd.

Bodemkwaliteit

De nota Bodembeheer en de achterliggende bodemkwaliteitskaart zijn op 31 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In de periode 2015-2017 is dit beleid en kaart geactualiseerd in de nota Bodembeheer 2018 naar aanleiding van gewijzigd (landelijk) beleid en om de kaart beter leesbaar en uniformer te maken. Op de (geactualiseerde) bodemkwaliteitskaart is de mate van diffuse bodemverontreiniging aangegeven. Deze diffuse bodemverontreiniging is niet toe te wijzen aan een specifieke bron zoals een tankstation of een smederij. In de nota Bodembeheer is vastgelegd hoe met deze diffuse bodemverontreiniging dient te worden omgegaan.

De wijze waarop met bodemverontreiniging wordt omgegaan bij het opstellen van bestemmingsplannen is door de gemeenteraad op 26 mei 2015, vastgelegd in de Nota standaardplanmethodiek dorpen Rheden 2015. Deze werkwijze is gebruikt bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de gegeven bestemmingen. Sinds 8 juli 2019 is tevens het 'Tijdelijk Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie' van kracht. In aanvulling hierop is op 9 oktober 2019 'Interim uitgangspunten gebruik Bodemkwaliteitkaart Rheden in relatie tot PFAS' vastgesteld. Deze Interim Uitgangspunten maken grondverzet op basis van de bodemkwaliteitkaart mogelijk zonder onderzoek naar PFAS.

Groen

In het gemeentelijke Groenstructuurplan uit 2002 en de Beleidsnota Bomen uit 2005 is de leidraad dat de groene kenmerken en karakteristieken in de dorpen en deelgebieden worden versterkt. De uitbreiding is niet in strijd met het Groenstructuurplan en de Beleidsnota Bomen.

Welstandsnota

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

welstandscriteria zonder dat de kwaliteit van de bebouwde omgeving achteruit gaat. De nota is digitaal beschikbaar via de website www.welstandsnotas.nl/rheden. Hier kan iedereen de nota op adres raadplegen.

Structuurvisie

Voor het dorp Rheden is de structuurvisie Rheden, Mijn dorp van Morgen vastgesteld op 23 september 2014. Met deze structuurvisie vindt een herijking plaats van de voorgaande structuurvisie Een droom om in te wonen uit 2006. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is in de nieuwe structuurvisie voor een iets ruimere begrenzing gekozen. De Structuurvisie geeft de koers weer voor het dorp Rheden tot 2030.

Uit de analyse van de huidige situatie wordt geconcludeerd dat het dorp Rheden vooral gewaardeerd wordt om zijn rustige en aantrekkelijke ligging met aan de ene zijde de groene Veluwe en aan de andere zijde het water van de IJssel. De ligging en de historische plekken maken Rheden uniek.

De diverse ambities zijn in de structuurvisie vertaald in diverse uitvoeringsmaatregelen welke in een tabel zijn opgenomen. Deze tabel is overigens indicatief en bedoeld als leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen. In de tabel is aangegeven welke instrumenten kunnen worden aangewend om de genoemde ontwikkeling te bevorderen c.q. mogelijk te maken. Het instrument 'bestemmingsplan' is daarbij aan de orde bij de volgende maatregelen/ambities:

- verbeteren van de openbare ruimte, herkenbaarheid en oriëntatie van diverse wegen
- vergroten van aantrekkelijkheid voor toeristen
- beleefbaar maken van de natuurlijke omgeving en de cultuurhistorie
- nieuwe inbreidingslocaties en mogelijke (her)ontwikkelingen
- vergroten dynamiek in het dorpscentrum
- ontwikkelen entrees Groenestraat
- ontwikkelen entree Arnhemsestraatweg/Groenestraat
- behoud ruimtelijk karakter waardevolle gebieden
- behoud bedrijventerrein (niet betrokken bij de voorliggende planopzet).

Door de uitbreiding van de AH wordt bijgedragen aan een versterking van de dynamiek in het dorpscentrum van Rheden. De uitbreiding op deze markante locatie, nabij de kerk versterkt de entree van het winkelgebied van Rheden.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid en afweging

Wanneer een bestemmingsplan wordt vervaardigd, dient dit plan binnen de planperiode uitvoerbaar te zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, aan beleid van andere overheden en aan de uitkomsten van onderzoeken. In dit hoofdstuk worden de (nieuwe) mogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan bevat, daaraan getoetst. Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt verantwoording afgelegd volgens het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro inzake de onderbouwing van de behoefte.

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

4.1 Bodem

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

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

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Beoordeling
In februari 2022 heeft Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 2).
Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie. Hiervoor is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond beoordeeld door het verrichten van een aantal boringen, graven van gaten en het analyseren van een aantal grondmonsters.
Het onderzoek is conform de Nederlandse Normen "Onderzoeksstrategie bij

verkennend bodemonderzoek" (NEN5740) en "Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond" (NEN5707) uitgevoerd.

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:
Resultaten grond
Chemisch analytisch zijn in zowel de boven- als ondergrond geen parameters in een verhoogd gehalte gemeten.
Uit de asbest analyseresultaten blijkt dat in de zwak puinhoudende bovengrond geen asbest is aangetoond.

Conclusie
De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.
De gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is juist gebleken aangezien geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte is gemeten.
De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'verdacht' kan worden aangemerkt is niet juist gebleken. Analytisch is in de bovengrond geen asbest aangetoond.

4.2 Geluid

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

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

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

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

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

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

Beoordeling
In kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van de supermarkt inclusief het uitbreidingsgedeelte op de woningen bepaald en getoetst aan de systematiek van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009".
Overeenkomstig de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" wordt het gebied getypeerd als een gemengd gebied. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' dient voldaan te worden aan de volgende richtwaarden:

- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden)
- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Ruimtelijke ordening Langtijdgemiddeld geluidniveau
Uit de rekenresultaten (in tabel 6.1) kan worden geconcludeerd dat t.g.v. de supermarkt het langtijdgemiddelde geluidsniveau in de dag- avond- en nachtperiode lager is dan de norm voor een gemengd gebied van 50 dB(A), zoals vermeld in stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hieruit kan worden geconcludeerd dat op basis van het langtijdgemiddelde geluidsniveau sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen van derden.

Ruimtelijke ordening maximale geluidniveaus
De optredende maximale geluidniveaus geldend voor een gemengd gebied zijn op alle rekenpunten (behoudens rekenpunt 032 en 033) lager dan de maximale grenswaarden van 70-65-60 dB voor respectievelijk de dag, avond- en nachtperiode. De hoogste geluidbelasting treedt in de dagperiode op bij rekenpunt 032 en 033 en bedraagt respectievelijk 72 dB(A) en 71 dB(A). Om aan de norm van 70 dB(A) te kunnen voldoen is een geluidscherm gedimensioneerd ter plaatse van de ingang bevoorrading. Met de bepaalde afscherming worden de maximaal optredende geluidniveaus gereduceerd tot 66 dB(A). De hoogte van het gedimensioneerde geluidscherm is bepaald op 2 meter met een lengte van 3,45 meter. Het geluidscherm dient een massa te bezitten van minimaal 10 kg/m^2. De aanleg en instandhouding van het geluidscherm is via een voorwaardelijke verplichting geregeld in de regels van dit bestemmingsplan (zie 3.4.2 van de regels).

Activiteitenbesluit

De bepaalde geluidniveaus op de toekomstige woningen is lager of gelijk aan de norm van 50-45-40 dB zoals gesteld in het activiteitenbesluit. In kader van het activiteitenbesluit zijn in de dagperiode de maximale geluidniveaus uitgesloten van toetsing. In het algemeen kan worden gesteld, wanneer wordt voldaan aan de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" genoemde normering voor gemengd gebied, tevens wordt voldaan aan het activiteitenbesluit.

Aantrekkende verkeersbewegingen (indirecte hinder)
De optredende geluidbelasting ten gevolge van de aantrekkende verkeersbewegingen is berekend op de maatgevende woningen van derden. Uit tabel 6.3. blijkt dat de geluidbelasting lager is dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Conclusie
Uit het voorliggend onderzoek blijkt dat in kader van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009", ter plaatse van de woningen van derden wordt voldaan aan het uitgangspunt goede ruimtelijk ordening. Hieruit kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen van derden en geen belemmering aanwezig is voor uitbreiding van de supermarkt. Het geluidscherm is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

4.3 Natuur/Ecologie

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

Gebiedsbescherming
Op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn speciale beschermings-zones aangewezen. Samen vormen zij Natura 2000, een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. De Veluwe en de Rijntakken zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden.
Binnen deze gebieden mag de kwaliteit van de natuurlijke habitats en leefgebieden van aangewezen soorten niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden die een significant negatief effect hebben. Dit geldt niet alleen voor de activiteiten en ingrepen in het gebied zelf, maar ook voor activiteiten en ingrepen daar buiten die invloed kunnen hebben op het gebied.

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

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

Beoordeling
In juli 2021 is door Lycens een quickscan natuurtoets uitgevoerd (zie Bijlage 4) op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000, het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone.

Gebiedsbescherming
Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent. Een negatief effect van stikstof op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie niet uitgesloten worden. Om de wettelijke consequenties te kunnen vaststellen, is een stikstofberekening nodig voor de aanlegfase en de gebruiksfase.

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

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

In maart 2023 is door Ecofect een stikstofdepositieberekening opgesteld (zie Bijlage 6).
Uit de Aerius berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er rekenresultaten hoger zijn

dan 0,00 mol/ha/jr op de omliggende Natura 2000-gebieden. De realisatiefase resulteert in een maximale toename van 0,01 mol N/ha/jr op nabijgelegen Natura 2000- gebieden. Voor tijdelijke depositie op een (naderend) overbelast stikstofgevoelig habitat - ten gevolge van de inzet van materieel ten behoeve van de aanlegfase geldt de volgende vuistregel (BIJ12, handreiking voortoets stikstof):

Significante gevolgen kunnen op voorhand worden uitgesloten wanneer tijdelijke depositie op een (naderend) overbelast stikstofgevoelig habitat plaatsvindt ten gevolge van de inzet van materieel ten behoeven van de realisatiefase, van ten hoogste 0,05 mol N/ha/jr, gedurende maximaal twee jaar, of een equivalent hiervan.

Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom m.b.t. stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.
Uit de Aerius berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr op het omliggende Natura 2000-gebied. De nieuwe gebruiksfase resulteert in een maximale depositie van 0.02 mol N/ha/jr op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. In de huidige gebruiksfase is dit 0.03 N/ha/jr. Voorgesteld wordt de depositie van de nieuwe gebruiksfase intern te salderen met de huidige gebruiksfase.
Er is geen vergunning ten aanzien van de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming
De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten.
Uit het onderzoek blijkt dat er een vervolgonderzoek noodzakelijk is voor de vleermuis en de gierzwaluw.
Overige zoogdieren en amfibieën leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming.

Nader onderzoek
In oktober 2021 is door Lycens is nader onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van de vleermuis en de gierzwaluw (zie Bijlage 5) .
Gierzwaluwen en vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen negatief beïnvloed worden indien een ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen. Om volledig inzicht te krijgen in de betekenis van het plangebied voor voorgenoemde soorten is besloten gericht onderzoek te verrichten naar deze soorten.
Uit het onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaats van vleermuizen en geen nestplaats van gierzwaluwen in de onderzochte bebouwing is vastgesteld. Tevens vormt het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en is er geen essentiële vliegroute aanwezig. Het uitbreiden van het pand leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor vleermuizen en gierzwaluwen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

Conclusie
Vanuit het aspect natuur en ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitbreiding van de AH.

4.4 Groen

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig die een belemmering vormen voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Wel wordt een strook bestemd als groen, waarin leilinden worden geplaatst. Dit is zelfs als een voorwaardelijke verplichting opgenomen is de regels (zie 3.4.2 van de regels). Ten opzichte van de huidige situatie is er dus sprake van een verbetering.

4.5 Water

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

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

Voor het project is een digitale watertoets uitgevoerd (zie Bijlage 7).
In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterthema's voor het bestemmingsplan relevant zijn (dit is een inschatting). Na de tabel volgt een toelichting op de relevante aspecten.

Bij dit plan is het omgaan met hemelwater aan de orde. In dit verband wordt als volgorde gehanteerd: water zoveel mogelijk vasthouden, vervolgens het overtollig water tijdelijk bergen en in de laatste plaats het afvoeren van water. Voor de opvang van het hemelwater wordt gebruik gemaakt van infiltratie koffers.

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

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee

Riolering en afvalwaterketen	Is er toename van het afvalwater (DWA)? Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwateroverlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? Is in het plangebied sprake van kwel? Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewater kwaliteit	Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	ee
Natte Natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en Beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee

cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Gezien de uitkomsten in voorgaande tabel blijkt dat het plan geen invloed heeft op het aspect water. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid van het waterschap is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt.
Het waterschap heeft aangegeven dat de m^2 extra verharding door het verdwijnen van de 3 rijwoningen gecompenseerd moet worden. Hierbij moeten we uitgaan van 20 mm/m^2. Ten gevolge van de sloop van de drie rijwoningen wordt in de voortuinen 45 m^2 extra verharding aangelegd en 250 m^2 in de achtertuinen. In totaal moet dus 295 m^2 aan verharding worden gecompenseerd. Dit resulteert in een opvang van 0,59 m^3 hemelwater. Bij de omgevingsaanvraag wordt aangegeven waar deze infiltratie kratten worden geplaatst. Bovenstaand kan nog worden gewijzigd naar aanleiding van de resultaten uit het waterzoek dat wordt uitgevoerd door de firma Drong.
Op 19 juli 2022 heeft het waterschap per mail laten weten akkoord te gaan met deze waterparagraaf.

In augustus 2022 is door Drong Omgeving & Techniek een aanvullende watertoets opgesteld voor de benodigde bergingsvoorzieningen (zie Bijlage 8).
De onderstaande uitgangspunten zijn gebaseerd op de 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden' of in overleg met de opdrachtgever en/of de Gemeente Rheden bepaald.

<u>Algemene uitgangspunten</u>

1. De gemeente Rheden stelt een bergingseis van minimaal 60mm wanneer de K-waarde minimaal 1,0m/dag bedraagt.
2. De berging wordt voorzien middels een infiltratievoorziening.
3. De Berging dient voorzien te worden van een overloop op maaiveld richting de openbare weg. Er wordt geen overloop op een HWA-stelsel gerealiseerd.
4. De infiltratievoorziening dient binnen 24 uur te kunnen ledigen.
5. Bij de realisatie worden geen uitlogende materialen toegepast.

<u>Uitgangspunten infiltratievoorzieningen</u>

1. Voor de bovenste grondlaag tot 2,0 m -mv wordt vooralsnog aangenomen dat deze goed doorlatend is met een rekenwaarde van 2,2m/dag.
2. Voor de dieper gelegen lagen wordt ervan uitgegaan dat deze goed doorlatend is met een K-waarde van minimaal 1,0m/dag.
3. De grondwaterstand ligt minimaal op circa 2,8 m -mv

Op basis hiervan bedraagt de benodigde waterberging 101 m^3.
De 248 infiltratiekratten met een afmeting van 1,20mx0,60mx0,60m (lxbxh) worden onder de rijbaan aangebracht.

4.6 Archeologie

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

Beoordeling
In juni 2022 is door Lycens een Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO + IVO-O) uitgevoerd (zie Bijlage 10).

Op de beleidskaart van de gemeente Rheden valt het plangebied geheel binnen een 'Aandachtsgebied archeologie', wat overeenkomt met een hoge archeologische verwachting. De archeologische waarde is vastgelegd in het 'Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen'. In dit gebied dient, voorafgaand aan ingrepen groter dan 100 m^2, en met een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm -mv, archeologisch onderzoek plaats te vinden. De geplande werkzaamheden overschrijden deze vrijstellingsgrens. Een archeologisch onderzoek is dan ook verplicht.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA-versie 4.1), het archeologiebeleid van de regio Arnhem aanvullende eisen en richtlijnen zoals geformuleerd in het voor dit onderzoek opgestelde PvA.
Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek werd uitgegaan van een laagopeenvolging waar afzettingen die gerelateerd zijn aan een daluitspoelingswaaier dicht aan het oppervlak liggen (ca 1-1,5 m -mv). Er werd rekening gehouden met afdekking van het pleistocene niveau afgedekt door een cultuurlaag met nederzettingsafval uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zoals ook is aangetroffen op het nabijgelegen kerkterrein. Deze laag bevond zich binnen het kerkterrein op 0,7 tot 1,4 m -mv.

Uit het uitgevoerde veldonderzoek blijkt dat de laagopeenvolging sterk afwijkt van de verwachting uit het bureauonderzoek. Alleen in boring 1 en 2 zijn lagen aangetroffen die als daluitspoelingswaaier afzettingen kunnen worden geïnterpreteerd. De top van deze afzettingen is hier vergraven.
Het noordelijke deel van het plangebied is deels verstoord door de huidige en historische bebouwing in het gebied. Er zijn daarnaast voornamelijk als ophooglagen geïnterpreteerde zwak tot matig puinhoudende zand- en kleilagen aangetroffen. Uit boring 4 blijkt dat tot grote diepte sprake is van puin in de bodem, daluitspoelingswaaierafzettingen zijn hier niet waargenomen. Dit geldt ook voor boring 1 uit het milieukundig onderzoek waar tot 5,5 m -mv. sprake is van sterk zandige klei. Mogelijk betreft dit een verstoring, een duidelijke verklaring is niet op basis van het booronderzoek te geven. Een verklaring voor het ontbreken van de verwachte daluitspoelingswaaierafzettingen binnen het overgrote deel van het plangebied is

eveneens niet met zekerheid te geven.
In boring 4 is een fragment nieuwe tijd aardewerk (faience) aangetroffen en een fragment dierlijk bot tussen 1,3 en 1,4 m -mv. In de overige boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Dit is opvallend weinig voor ophooglagen in binnenstedelijke context.

Gezien de hoge mate van verstoring binnen het plangebied en het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats kan de archeologische verwachting voor het plangebied naar laag worden bijgesteld met uitzondering van de middeleeuwse kelder die in de noordoostelijke hoek van het plangebied in situ bewaard zal worden.

Selectiebesluit bevoegde overheid
In april 2022 is het uitgevoerde rapport beoordeeld door de bevoegde overheid. Deze heeft onderstaand selectiebesluit geformuleerd:

De eerder gemaakte opmerkingen zijn afdoende verwerkt. Wij wijken echter wel af van het advies in het rapport, zie onderstaand. Het bureauonderzoek toont aan dat het plangebied is gelegen binnen de oudste kern van Rheden. Binnen het plangebied was in de late middeleeuwen al een huis aanwezig. De bijbehorende kelder is nog aanwezig en zal in situ behouden worden. Het huis is echter groter geweest dan de omtrek van de kelder en heeft in de loop der eeuwen verschillende gedaanten gekend. Het verkennende booronderzoek en milieukundig booronderzoek toont aan dat de bodem deels verstoord is en deels is opgehoogd. De datering van deze verstoorde lagen is niet altijd even duidelijk. Een aantal boringen zijn vroegtijdig gestuit (puin, funderingen, vloer?) en één boring (boring 1 milieukundig onderzoek) is mogelijk gezet in een beerput. Het beeld dat naar voren komt is een site waarvan de bodem weliswaar sterk geroerd is, maar waarbij het muurwerk, funderingen, water- en beerput(ten) binnen of onder deze geroerde lagen nog wel degelijk aanwezig kunnen zijn. Gezien het voorgaande dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden op basis van een door de gemeente Rheden goedgekeurd PvE. De proefsleuven dienen in ieder geval zo te worden geplot dat zij overlappen met boring 1 van het milieukundig onderzoek en de boring(en) die vroegtijdig zijn gestuit.

Vanwege de bestaande bebouwing en verharding wordt vanuit praktische overwegingen later bovengenoemd onderzoek uitgevoerd. Dit wordt geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie
Archeologie lijkt geen belemmering te vormen voor het voorgenomen plan.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.7 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Beoordeling

Commissie Cultuurhistorie heeft steeds aangegeven dat een herontwikkeling van deze locatie recht dient te doen aan de beschreven architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden uit de redengevende omschrijving van het inmiddels (excl. kelder) gesloopte pand. Het inmiddels gesloopte pand was met name van belang vanwege de bewaard gebleven 16e-eeuwse kelder met laatmiddeleeuwse kruisgewelven (die gehandhaafd is en moet blijven) én als herinnering aan de voormalige hofstede 'De Sadelhoff'.

Deze restanten behoren tot de oudst bewaarde restanten van niet-kerkelijke bebouwing in de gemeente Rheden. De locatie maakt eveneens deel uit van het historische deel rond de Dorpskerk Rheden, een prominente plek op de hoek van de Groenestraat en Oranjeweg. De locatie en nog aanwezige 16e-eeuwse kelder markeren nu de bouwplaats van de reeds eeuwenlang hier gelegen hofstede 'De Sadelhoff' en is als zodanig van belang voor het zichtbaar houden van de ontwikkeling van het dorp Rheden.

De bewoners, de familie Van Sadelhoff, hebben in de loop der eeuwen een zeer belangrijke rol gespeeld in de lokale geschiedenis en hadden vrijwel heel Rheden en omgeving in bezit. De monumentale kelder en de verwijzing naar de oude hofstede dienen op een passende en beleefbare wijze verwerkt te worden binnen de nieuwe herontwikkeling.

In het verlengde hiervan is door de commissie ten aanzien van het voorliggend voorstel positief gereageerd. In het advies van 4 oktober 2022 zijn een aantal opmerkingen/ aandachtspunten gegeven (zie Bijlage 9 Verslag Commissie Cultuurhistorie Rheden_Rozendaal). Deze worden in het plan verwerkt.

Opgemerkt wordt dat de stedenbouwkundige korrelverdeling van twee panden beter past in het straatbeeld. Tevens biedt het hoekpand (als accent boven de kelder) kansen om de beleefbaarheid van de kelder uit te werken. Daarbij wordt gedacht aan een glazen vloerelement (boven de bestaande trap), en een interieur tegelontwerp (ontwerp voor een tegelvloer of tableau) dat het verhaal verteld. De commissie cultuurhistorie heeft aangegeven voldoende vertrouwen te hebben in de hoofdopzet van het plan.

Ten aanzien van de tweede volume, wordt geadviseerd uit te gaan van een pannendak (als zijdakvlak) dat aansluit op de pannen daken van de omgeving. Dit geeft de nodige kracht bij de verbijzondering van het hoekpand met afwijkende kapvorm, kleur en materiaal.

Beoordeling Welstand

Afstemming cultuurhistorie:

De beleefbaarheid van de kelder en de verbijzondering van het hoekpand op deze plek is met de commissie cultuurhistorie afgestemd, en wordt gesteund vanuit de welstandsbeoordeling.

Op voorwaarde van het beleefbaar maken van de monumentale kelder kan door de commissie Cultuurhistorie worden ingestemd met de hoofdcontour van het conceptplan.

Conclusie

Uit bovenstaand blijkt dat er vanuit cultuurhistorie, geen belemmeringen zijn mits gegeven aandachtspunten, zoals weergegeven in Bijlage 9 Verslag Commissie Cultuurhistorie Rheden_Rozendaal nader worden uitgewerkt.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Beoordeling

In 'kopje'kader zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Het vorenstaande wordt tevens bevestigd door de NIBM-tool. In paragraaf 4.9 wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen berekend op afgerond 677 verkeersbewegingen per weekdag. Op basis hiervan is een berekening gemaakt met de NIBM-tool, waarvan het resultaat in afbeelding 4.1 is weergegeven. Opgemerkt wordt dat het aandeel vrachtverkeer op 1% is gezet.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	677
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,48
	PM_{10} in µg/m^3	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.1: NIBM tool

Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Conclusie

Het aspect lucht is geen belemmering voor de uitbreiding van de supermarkt.

4.9 Verkeer en parkeren

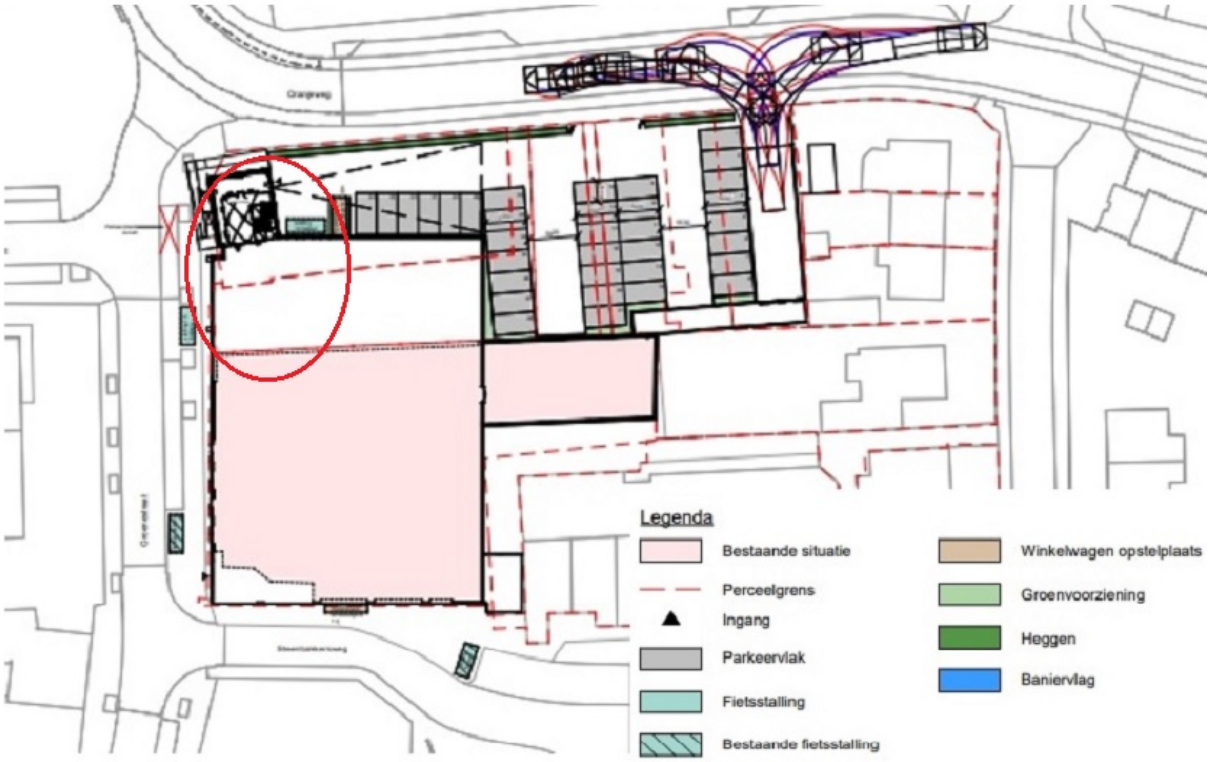
In het gemeentelijke Verkeerscirculatieplan Overige dorpen VVP uit 2000 wordt een wegcategorisering beschreven bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden. Verblijfsgebieden zijn of worden ingericht als 30 km of 60 km zone.

Gebiedsontsluitingswegen zijn de wegen binnen de bebouwde kom die hoofdzakelijk een doorstroom karakter hebben en waar een snelheidslimiet van 50 km geldt. Voor de Oranjeweg geldt een snelheidslimiet van 50 km/uur en is een gebiedsontsluitingsweg met een relatief lage intensiteit. Voor de Groenestraat en omgeving geldt een snelheidslimiet van 30 km/u.

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

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

Beoordeling
Aan de Groenestraat 78 te Rheden is reeds een supermarkt gevestigd. De eigenaar van dit pand heeft de behoefte om de winkel uit te bereiden tot 1.400 m^2 winkeloppervlak. Dit leidt tot een toename in de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.



Afbeelding 4.1: Nieuwe situatie

Parkeren

De winkel wordt met 788 m^2 bvo uitgebreid. Parkeerbehoefte voor een supermarkt is 3,0 parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto vloeroppervlak.

De totale parkeerbehoefte voor de uitbreiding van 788 m^2 bvo en komt daarmee uit op:

Winkel: 788/100 * 3 = 23,6 parkeerplaatsen

Totaal zijn er 23,6 ofwel 24 extra parkeerplaatsen nodig in de nieuwe situatie. Er zijn in totaal nieuwe 34 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein (zie afbeelding 4.1), waardoor de parkeerbehoefte niet wordt afgewenteld op de openbare ruimte. De directe omgeving van het plangebied ligt op de rand van het Centrumgebied van Rheden. Daardoor is de parkeerdruk in dit gebied hoog.

Hiermee wordt voldaan aan de eisen van Gemeente Rheden conform de Parkeernota 2015.

Opgemerkt: Binnen de rode cirkel (zie afbeelding 4.1) zijn winkels gesloopt. Dus de feitelijke toename van winkeloppervlak neemt af en is buiten beschouwing gelaten omdat het geheel al op meer dan voldoende wijze in de parkeervraag van de uitbreiding voorziet.

Fiets parkeren

Voor een supermarkt is het van belang dat er voldoende fietsenstallingen zijn. Bij de huidige ingang van de winkel zijn momenteel 20 fietsparkeerplekken te vinden. In de Gemeente Rheden is de fietsparkeernorm voor een supermarkt 2,9 plekken per 100 m^2 bvo. De supermarkt heeft een fietsparkeerbehoefte van (7,88 * 2,9 =) 22,9 stallingsplekken. Afgerond komt dit uit op 23 plekken. Deze kunnen bij de nieuwe ingang voor een deel worden gerealiseerd.

Verkeersintensiteit

De Gemeente Rheden heeft geen eigen kencijfers voor verkeersgeneratie. Derhalve

worden de cijfers voor verkeersgeneratie gebruikt uit CROW 381: Toekomstbestendig Parkeren. We hanteren de maximale verkeersgeneratie voor de berekening.

- Winkel: 7,88(00 m^2) * 133,9 = 1.055 mvt/etmaal

Een deel van dit verkeer zal in de nieuwe situatie niet langer naar de parkeerplaatsen achter de Steenbakkersweg rijden. Het is de verwachting dat de verkeersdruk op de Groenestraat zal afnemen. De toename zal naar verwachting niet voor problemen zorgen, omdat de Oranjeweg als gebiedsontsluitingsweg beter wordt benut.
Vanuit Duurzaam Veilig ligt het maximum op circa 20.000 mvt per etmaal. De verkeersintensiteiten voor de Oranjeweg liggen tussen de 3.000 en 4.000 mvt per etmaal en derhalve is dus de verkeerstoename van 1.055 mvt per etmaal goed op te vangen.

Conclusie

Er worden voor de ontwikkeling 34 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee kunnen de door de uitbreiding extra benodigde parkeerplaatsen opgevangen worden, plus reeds benodigde parkeerplaatsen die nu uit de openbare ruimte gebruikt worden. Dit is derhalve een goede verbetering.
De nieuwe parkeerplaats zorgt bovendien ook voor een andere verkeersstroom. Mensen hoeven niet langer allemaal de Groenestraat in voor een parkeerplaats.

4.10 Externe veiligheid

Kader

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

Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

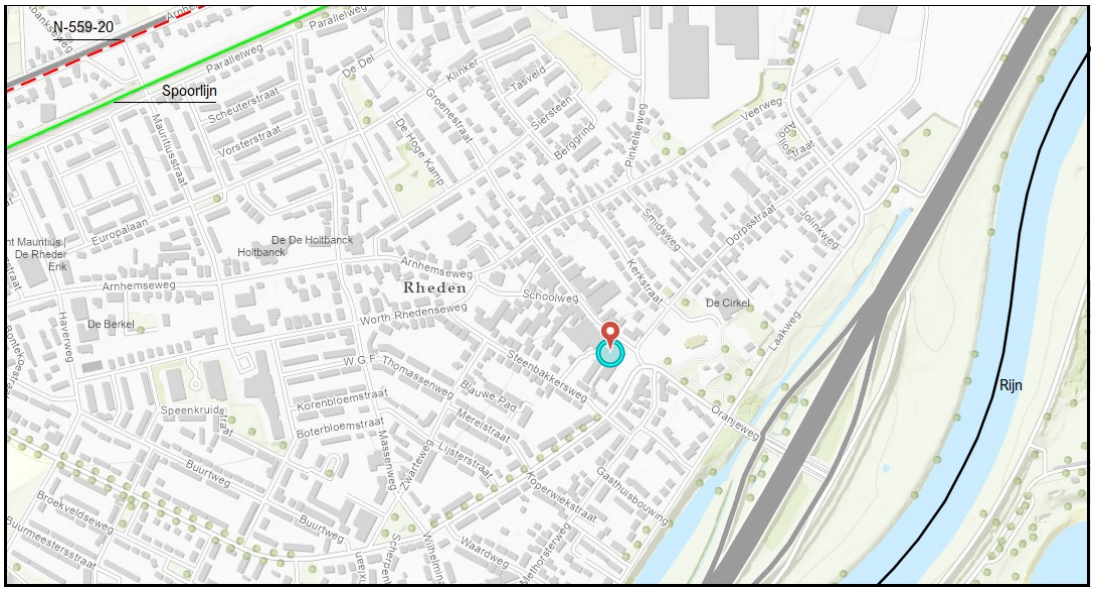
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe

veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Beoordeling

Uit de risicokaart (afbeelding 4.1) blijkt op circa 700 meter de spoorlijn Arnhem - Zutphen is gelegen, 300 meter vanaf de A348, circa 750 meter van gasleiding N-559-20 (212 mm en 40bar) en circa 500 meter vanaf de IJssel.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart

De spoorlijn en de A348 liggen op meer dan 200 meter afstand. Aangezien het aantal personen nagenoeg zal blijven is geen onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is een onderzoek op grond van het Besluit externe veiligheid niet vereist. Op grond van dat besluit is sprake van een beperkte verantwoording van het groepsrisico.
Voor de risicobron de spoorlijn, de A348 en de IJssel is het Besluit extern veiligheid transport- routes voor externe veiligheid gebaseerd op de risiconormen PR en GR.
In onderhavig plangebied geldt voor de risiconormen het volgende.

- plaatsgebonden risico

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes ligt de basisnetafstand op de spoorlijn. Daarmee is het plaatsgebonden risico geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

- groepsrisico

Met betrekking tot de invloed op het groepsrisico geldt dat onderhavig plan dat nagenoeg het aantal aanwezige personen niet zal toenemen.

Aan de orde is derhalve gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn en de A348, een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

De incidentscenario's fakkelbrand, explosie, plasbrand en toxische wolk kunnen optreden. De kans op een incident is klein maar wordt niet uitgesloten. Voor dit plangebied is het scenario toxische wolk relevant.

De gemeente heeft bij het invullen van zijn verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Bij een beperkte verantwoordingsplicht komen de volgende twee onderwerpen aan de orde. Mogelijkheden rampenbestrijding en mogelijkheden zelfredzaamheid.

Zelfredzaamheid

Het plan leidt niet tot toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen door te vluchten of bescherming te zoeken, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.

Rampbestrijding

De bestrijding van het scenario toxische wolk richt zich met name op het reduceren van de schadelijke effecten door neerslaan of verdunnen van de toxische wolk in de nabijheid van de bron. Dit is echter geen garantie dat een toxische wolk niet tot over plangebied reikt.

Handelingsperspectief

Voor het scenario toxische wolk is het binnenshuis schuilen en ramen en deuren sluiten in combinatie met het uitschakelen van de mechanische ventilatie het voor de hand liggende handelingsperspectief.

Basis brandweerzorg

In aanvulling op bovenstaande wordt bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Voor de uitgangspunten hiervoor wordt de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland geraadpleegd.

Conclusie

Externe veiligheid is geen belemmering voor de uitbreiding van de AH.

4.11 Niet gesprongen explosieven

Kader

Bij het vervaardigen van bestemmingsplannen wordt zoals is vastgelegd in de Nota standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015 vanwege de gemeentelijke zorgplicht bij het leggen van bouwvlakken in verdachte gebieden een onderzoek gevraagd naar de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

In opdracht van de gemeente is in 2017 een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog.

Beoordeling

Op de 'Risicokaart Explosieven' van de gemeente Rheden is het plangebied niet aangemerkt als een verdacht gebied.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.12 Milieuzonering

Kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Beoordeling

De in het plan opgenomen supermarkt valt op grond van de VNG-brochure in milieucategorie B volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging. Voor bedrijvigheid uit milieucategorie B geldt dat deze kan worden uitgeoefend in een gemengd gebied. Voor deze categorie geldt wel dat de supermarkt bouwkundig gescheiden van woningen en andere milieugevoelige functies dient plaats te vinden.
In lijn hiermee dient er een afdoende bouwkundige afscherming te komen tussen de supermarkt en de naburige woningen. De bestaande woningen boven de AH blijven gehandhaafd.
Vanwege de omstandigheid dat laden en lossen vanwege de ligging in bebouwd openbaar gebied zal moeten plaatsvinden moet hier een gericht akoestisch onderzoek naar worden uitgevoerd (zie 4.2).
De vrachtwagens worden in het nieuwe gedeelte inpandig gelost, tussen 07.00 uur en

21.00 uur, waarbij de overheaddeur gesloten is.

Conclusie
Bedrijven- en milieuzonering is geen belemmering voor de uitbreiding van de AH.

4.13 Bezonning

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing.
De tuinen van de woningen aan de Steenbakkersweg 39-45, liggen op het noordoosten, waardoor de genoemde effecten minimaal zijn of niet bestaan. Naar aanleiding van een ingediende zienswijze heeft initiatiefnemer door Arlan Architecten B.V. in november 2023 een bezonningsonderzoek voor deze woningen uit laten voeren (zie Bijlage 12). Deze toont aan dat de effecten van het laad-en losstation voor wat betreft bezonning, daglichttoetreding en schaduwhinder op deze woningen inderdaad niet bestaan.
Dit aspect is dus geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.14 Milieueffectrapportage

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

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

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

<u>Ad 1: Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:</u>
Voor deze ontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

'D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De beoogde ontwikkeling behelst een uitbreiding van de AH. Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

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

Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient dus wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen.

<u>Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling.</u>
Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-m.e.r. als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ruime afstand (ca. 390 meter) van gebieden die wel als Natura 2000-gebied is aangewezen (De Rijntakken). Het plangebied maakt eveneens geen deel uit van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en geen deel uit van Gelders Natuurnetwerk of Groene ontwikkelingszone. Ook ligt er geen aanduiding van een Waardevol landschap in de buurt van dit perceel. Het perceel valt binnen de bebouwde kom en die liggen buiten de contour van het Nationaal Landschap de Veluwe, het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Het plan maakt ook geen nieuwe functies mogelijk een effect zouden kunnen zijn op de kernkwaliteiten van het GNN of GO.
Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de nabijgelegen gevoelige gebieden en Natura2000-gebieden te verwachten. Ook tijdelijke effecten tijdens de aanlegfase zullen niet aan de orde zijn. Significante gevolgen kunnen daarom worden uitgesloten.

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

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

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

de m.e.r.-richtlijn.
De criteria betreffen:

1. Een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en voor zover van belang, van sloopwerken;
2. Een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
3. Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;
4. Een beschrijving, voor zover er informatie beschikbaar is, van de mogelijke waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van (indien van toepassing)

a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen
b. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

Beoordeling
Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.
In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' op een afstand van circa 390 meter.
In december 2021 is daarom nagegaan of er sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden (zie Bijlage 6). Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat er in de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

Drempelwaarden Besluit m.e.r.
In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.
Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.
Voor het plan is een aanmeldnotitie opgesteld, zie Bijlage 13.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond en de opstallen zijn vastgelegd. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf en overheid.
In de digitale omgeving zijn de bestemming en de daarbij geldende regels reeds gekoppeld. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een verbeelding op papier. Nadat op de verbeelding de locatie is opgezocht waarover informatie wordt gewenst, kan in de regels worden nagelezen welke mogelijkheden zijn vastgelegd. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat wordt toegelaten. De digitale versie is bindend bij een verschil met de papieren versie.
De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt en vervat de resultaten van het overleg met gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en rijk wiens belangen in het plan in geding zijn.

5.2 Procedure bestemmingsplan

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

5.3 Verbeelding en regels

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

5.3.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Ter nadere invulling c.q. verbijzondering van deze bestemmingen is de verbeelding voorzien van aanduidingen. Op basis van de aanduidingen worden functies aan de bestemming toegevoegd of verwijderd, of worden aanwijzingen gegeven ten aanzien van aantallen of maatvoeringen. De verbeelding moet worden bezien in samenhang met de regels.

5.3.2 Regels

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Eerst de bestemmingsregels en vervolgens de dubbelbestemmingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend worden de (eventuele) afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van het bouwen en het gebruik omschreven. Daarna de specifieke gebruiksregels en de vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde (aanlegvergunningenstelsel), voor zover dit aan de orde is.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

Algemene regels

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

Overgangs- en slotregels

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

Hierna worden de bestemmingen uit voorliggend bestemmingsplan toegelicht.

Centrum - 1

Binnen deze bestemming is detailhandel, supermarkt, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca en ondergeschikte kantoren toegelaten. Voor dit plan zijn enkele gebruiken weggelaten, zoals ondergeschikte kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Horeca-activiteiten van categorie 1a zijn toegestaan, zoals is vastgelegd in Bijlage 1 Lijst horeca-activiteiten. Door een concentratie wordt het behoud en de versterking van deze voorzieningen nagestreefd.
Boven deze vestigingen zijn woningen toegelaten. In deze bestemming wordt gewerkt met maximaal aantal bouwlagen en/of is een maximale bouwhoogte aangegeven.

Groen
Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht, wel bouwwerken geen gebouw zijnde. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

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

5.4 Reikwijdte bestemmingsplan

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

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

5.5 Handhaving

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

In week 6 van 2022 is een ronde door de buurt gemaakt. Hierbij is zowel met winkeliers/ondernemers en buren gesproken. De reacties van de ondernemers waren eenduidig positief. Als aandachtspunten gaven zij aan het vergroenen en zorgen voor een rolstoelvriendelijke toegang aan de zijde van de Groenestraat. Ook omwonenden waren veelal positief en blij dat er wat gebeurd aangezien het er nu sober bij staat (vooral de leegstaande woningen). Het blokje van 3 (Steenbakkersweg 41-45) grenzend aan het toekomstige loshof heeft zorgen over de bouwhoogte, grenzend aan hun tuin. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hiernaar gekeken zal worden en mogelijk verbetert door bijvoorbeeld het toepassen van groene gevels.
Tevens is er in november 2022 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Hier kan men de plantekeningen zien en eventueel vragen stellen.

7.2 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.

7.3 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. Het Waterschap

b. N.V. Nederlandse Gasunie)

c. De provincie

d. VGGM (zie Bijlage 11)

e. Aangrenzende gemeente

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

ad a. Waterschap Rijn en IJssel

- Opmerkingen
  Het waterschap geeft aan dat heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben..
- Reactie gemeente
  Geconcludeerd kan worden dat het waterschap akkoord gaat met het voorgelegde plan.

ad c De provincie

- Opmerkingen
  De provincie heeft heeft aangeven geen opmerkingen te hebben.
- Reactie gemeente
  Geconcludeerd kan worden dat de provincie vanuit haar belang geen belemmeringen ziet ten aanzien van het voorgelegde plan.

Overige instanties hebben geen reactie gegeven.

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

7.4 Zienswijzen

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

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerpbesluit is ingevolge de *Wet ruimtelijke ordening*. bekend gemaakt in de Regiobode, de

Staatscourant en in het elektronische Gemeenteblad. Op de gemeentelijke website is voor de in procedure zijnde bestemmingsplannen een link geplaatst die doorleidt naar de officiële bekendmakingen op de website www.overheid.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging van donderdag 14 september 2023 tot en met woensdag 25 oktober 2023 heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. In deze periode was het bestemmingsplan met het ontwerpbesluit via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen. De analoge versie lag ter inzage in het gemeentehuis.

Beoordeling
Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn beknopt samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn er enkele aanpassingen in de toelichting en regels doorgevoerd (zie Bijlage 14).

Deze zijn van dusdanige aard dat het plan niet opnieuw als ontwerp terinzage hoeft te worden gelegd.

Conclusie
De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om tot een gewijzigde vaststelling over te gaan. De gewijzigde vaststelling vloeit voort uit aanpassingen in de toelichting en regels.
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt met inachtneming van de wijzigingen, zoals aangegeven in de zienswijzennota, voor beroep ter visie gelegd.

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

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

gemeente Rheden