Velp-Zuid 2016 Locatie Lorentzhuis

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk gebied

Velp-Zuid 2016 Locatie Lorentzhuis

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**

1.1 Algemeen 7
1.2 Aanleiding bestemmingsplan 7
1.3 Doelstelling 7
1.4 Ligging plangebied 8
1.5 Geldende bestemmingsplan 9
1.6 Bestaande mogelijkheden 10

Hoofdstuk 2 Gewenste situatie **11**

2.1 Planbeschrijving 11
2.2 Conclusie 11

Hoofdstuk 3 Beleidskaders **13**

3.1 Rijk 13
3.2 Provincie 14
3.3 Waterschap 14
3.4 Gemeente 15

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid **17**

4.1 Archeologie 17
4.2 Aanwezigheid conventionele explosieven 18
4.3 Natuur en ecologie 18
4.4 Geluid 23
4.5 Bodemkwaliteit 25
4.6 Geohydrologie 25

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten **29**

5.1 Algemeen 29
5.2 Procedure bestemmingsplan 29
5.3 Dit bestemmingsplan 30
5.4 Reikwijdte bestemmingsplan 31
5.5 Handhaving 31

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid **33**

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35
7.1 Inspraak 35
7.2 Vooroverleg 35
7.3 Zienswijzen 36

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 bureau onderzoek archeologie

Bijlage 2 Armaex vooronderzoek explosieven

Bijlage 3 Regelink RA18038-01 ecologische quick scan

Bijlage 4 akoestisch onderzoek

Bijlage 5 DMGR akoestisch M2016101601R001

Bijlage 6 onderzoek essentaksterfte

Bijlage 7 boom effect rapportage

Bijlage 8 Armaex bijlage inv A1

Bijlage 9 verkennend bodemonderzoek

Bijlage 10 Armaex bijlage ceb A1

Bijlage 11 rapport waterhuishouding

Bijlage 12 reactie veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

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 samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat het bestemmingsplan juridisch toelaat. Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft en wat de mogelijkheden zijn. Het digitale plan is bij een verschil ten opzichte van de papieren versie leidend. Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in procedure gebracht op verzoek van de eigenaar/ ontwikkelaar. Op de onderhavige locatie bestaat, conform het vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan Velp, Witte Vlekken (locatie 8), de mogelijkheid tot de realisatie van 30 zorgwoningen, binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De ontwikkelaar ziet thans goede mogelijkheden voor de doelgroep ouderen die zelfstandig wensen te wonen in de directe omgeving waar de mogelijkheid tot ontzorgen aanwezig zijn. De visie van de ontwikkelaar op wonen op deze locatie wijkt evenwel af van die uit de jaren tachtig, toen de ontwikkelaar voor het eerst met deze locatie aan de slag wilde. Het gaat hierbij niet om de realisering van meer woningen dan op grondvan de vigerende regelgeving is toegestaan. De ontwikkelaar streeft naar een parkachtige inrichting van het perceel met verspreidde clusters van zorgwoningen.

1.3 Doelstelling

Het bestemmingsplan heeft tot doel om voor de beschreven ontwikkeling het juridisch-planologische kader te bieden. Het plan voorziet in een wijziging van de bouwvlakken ten opzichte van het eerdere plan. Een hogere bouwhoogte dan eerder toegestaan. Voorts wordt de bestemming "wonen ten behoeve van bijzonder maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen" omgezet naar "maatschappelijk 2". In het plan zijn de wijzigingen in de wet- en regelgeving en het beleid van de verschillende overheden op het gebied van de ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt.
Met dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente, om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen. Daarbij is gebruik gemaakt van de laatste digitale randvoorwaarden.

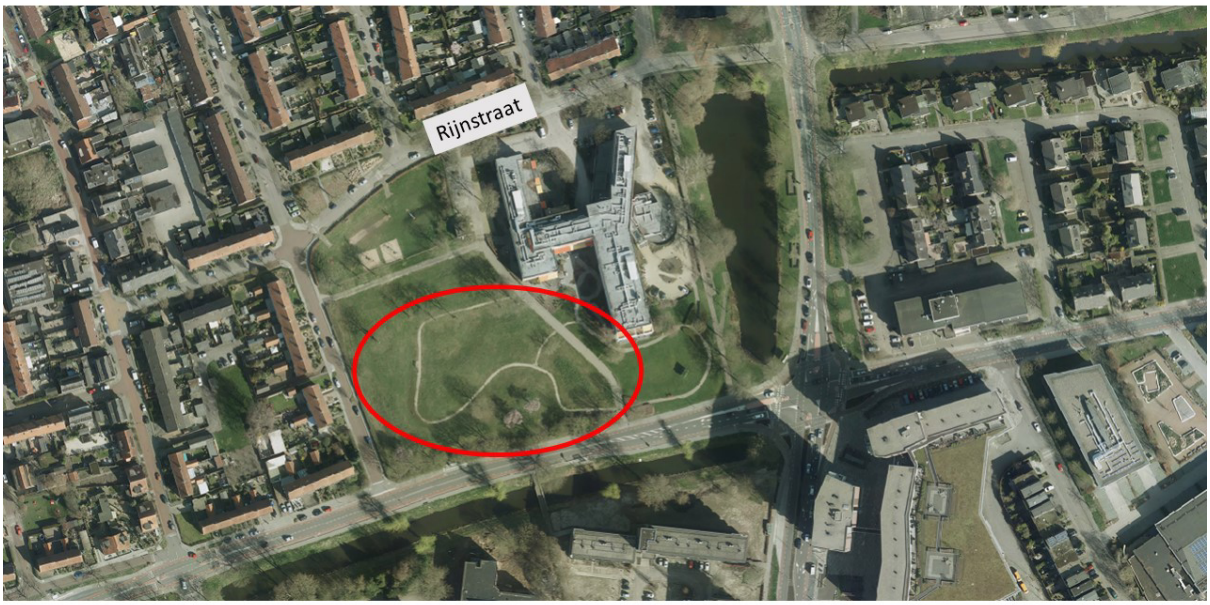
1.4 Ligging plangebied

Het plan heeft betrekking op het terrein van het Lorentzhuis. Het terrein wordt omzoomd door de Rijnstraat, President Kennedylaan, Waterstraat en Merwedestraat. Het is gelegen in het noordelijke deel van Velp-Zuid. Het terrein waarop de bouwmogelijkheden zijn geprojecteerd hadden onder het regime van het vorige plan een woonfunctie ten behoeve van bijzonder maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen. Het plangebied is gelegen te midden van, hoofdzakelijk, woningen.

ligging in dorp

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het kadastrale perceel gemeente Velp, sectie H nummers 2223.

Inzoomende op de locatie geeft de luchtfoto het volgende beeld van de locatie aan de Rijnstraat en zijn directe omgeving. Rood omcirkeld gebied is de projectlocatie.



luchtfoto 2014

1.5 Geldende bestemmingsplan

Voor het onderhavig perceel geldt het bestemmingsplan *Velp, witte vlekken (* dat op 19 juni 2013 is vastgesteld). Het perceel, dat met een blauwe cirkel is aangeduid, heeft hierin de bestemming *Wonen*. Met de nadere aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere maatschappelijke voorzieningen"

Bij raadsbesluit van 29 juni 2010 is bij de *1e algehele herziening* van alle toen geactualiseerde bestemmingsplannen een nadere invulling gegeven van de regels. Daarbij zijn begripsbepalingen en bouwmogelijkheden binnen de actualisatieplannen gelijk getrokken.

Daarnaast geldt het *Parapluplan Archeologie Rheden 2013.* Dit plan voorziet o.a. in de bescherming van archeologische waarden. Het is zonder dat beroep is ingesteld op 6 juni 2014 onherroepelijk in werking getreden.
Het plangebied heeft hierin de (dubbel)bestemming *Waarde - Archeologie 3*. Op basis van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm een onderzoeksrapport naar de archeologische waarden van de gronden nodig. Als sprake blijkt te zijn van verstoring van die waarden, dan kunnen voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Is de archeologische waarde van de grond reeds op afdoende wijze vastgesteld dan hoeft geen rapport te worden opgesteld. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde is aangegeven in welke gevallen een omgevingsvergunning nodig is indien de werken en werkzaamheden groter zijn dan 2500 m² en dieper wordt gegraven dan 30 cm.

1.6 Bestaande mogelijkheden

De gronden binnen het onderhavige plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor *Wonen,* specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere maatschappelijke voorzieningen. Deze bestemming is aangeduid met een gele kleur op de plankaart. In dit vlak is ook de nadere aanduiding aangegeven. Binnen het bestemmingsvlak zijn bouwvlakken aangegeven. Binnen deze bouwvlakken mogen per bouwvlak maximaal 7 wooneenheden worden gerealiseerd, in 1 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
De wens om de woning anders te situeren veroorzaakt dat de woning buiten de aangegeven bouwvlakken komen te staan, dit is strijdig met de geldende bestemming. Daarnaast is er de overschrijding van de maximale bouwhoogte. Deze wordt nu 4 meter. Het aantal te realiseren wooneenheden wordt nu in twee bouwvlakken maximaal 8. Bij de twee overige bouwvlakken blijft het 7. Het maximale aantal bouwlagen blijft ongewijzigd. Tot slot wijzigt de bestemming

Hoofdstuk 2 Gewenste situatie

2.1 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het eigendom van Innoforte. Innoforte wenst het terrein opnieuw in te richten en de realisering van 30 aanleunwoningen mogelijk te maken
Het plan behelst 30 aanleunwoningen, geschikt voor verhuur in het kader van het scheiden van wonen en zorg. De woningen zijn geprojecteerd in 4 clusters, ingepast in een parkachtige omgeving. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Merwedestraat. De woningen kennen een bescheiden privé buitenruimte voornamelijk op het zuiden en westen georiënteerd. Parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op het eigen terrein van het Lorentzhuis. Bij de plaatsing van de parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met de loopafstanden en met een mogelijkheid om mensen af te zetten bij de woning. De insteek van een parkachtige setting is van belang voor de sfeer en ook vanwege de mogelijkheden voor ontmoeten, natuurlijke schaduw en waterberging. Hiermee wordt een goede balans bereikt tussen de bebouwingsdichtheid en de landschappelijke ambitie, de parkachtige inrichting.
Het onderhavige bestemmingsplan legt de ruimtelijke kaders vast voor deze nieuwe ontwikkeling.

2.2 Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de nieuwe inrichting van het Lorentzhuis mogelijk te maken. 30 aanleunwoningen in een parkachtige setting. De realisering van de 30 aanleunwoningen en de inrichting van het terrein vinden uitsluitend plaats op het eigendom van innoforte. De wijziging heeft geen effect op de omliggende woningen.

Voorts is niet - uit onderzoek - gebleken dat belemmeringen aanwezig zijn. Het gemeentebestuur wil derhalve meewerken aan de hiervoor beschreven gewenste situatie. Om het in juridisch planologisch opzicht mogelijk te maken wordt dit bestemmingsplan in procedure gebracht.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

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

3.1 Rijk

Kader
Het ruimtelijke beleid is op rijksniveau verwoord in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (*SVIR*) die op 13 maart 2012 in werking is getreden. In de *SVIR* zijn diverse beleidsnota's geactualiseerd en geïntegreerd, waaronder de nota *Ruimte* uit 2006 en de nota *Mobiliteit*. In de *SVIR* schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De hoofddoelen van het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid voor de periode 2020 - 2028 zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van het land;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daartoe worden 12 nationale belangen geformuleerd. Daarnaast wordt de rijks-verantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening vastgelegd. Provincies en gemeenten worden meer verantwoordelijk. Voor een aantal onderwerpen is geconcludeerd dat het rijk zijn bevoegdheid tot het stellen van algemene regels zou moeten inzetten.

In het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (*Barro*), laatstelijk gewijzigd per 1 juli 2014, is vastgelegd welke nationale belangen moeten worden betrokken bij het vaststellen van een bestemmingsplan.
In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
Op 21 april 2017 is het besluit tot wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld.

Beoordeling
De geformuleerde nationale belangen zijn evenals het gestelde in het *Barro* niet van toepassing. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling wordt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking opgemerkt dat hier niet sprake is van een nieuwe ontwikkeling maar sprake is van het verschuiven van de bouwvlakken en een aanpassing van de bestemming. Het plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke

ontwikkeling als bedoeld in het *Bro*.

Conclusie
Onderhavig bestemmingsplan is niet strijdig met de rijkskaders zoals die in deze paragraaf aan de orde zijn gekomen.

3.2 Provincie

Kader

In de Omgevingsverordening Gelderland, laatstelijk gewijzigd in december 2017, zijn punten van provinciaal beleid juridisch vastgelegd. In voorbereiding is een provinciale omgevingsverordening waarin bestaande provinciale verordeningen worden geïntegreerd en geactualiseerd.

De provinciale *Woonvisie (Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019)* is leidraad voor een voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking. Het woningaanbod moet aansluiten op de voorkeuren van bewoners. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling zal hiervan sprake zijn. Bovendien betreft het in dit plan de vervanging van reeds eerder gesloopte woningen

Conclusie
De waarden die beschermd worden in de provinciale verordening worden door onderhavig bestemmingsplan niet aangetast. Evenmin is sprake van strijdigheid met het provinciale en stadsregionale beleid. Het aantal woningen neemt door deze ontwikkeling niet toe. Het betreft vervangingsbouw.

3.3 Waterschap

Kader
Het waterbeleid van rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen.

Het waterschap heeft de zorg voor de waterkeringen, is verantwoordelijk voor het grond- en oppervlaktewater in het landelijke gebied en in het stedelijk gebied voor het oppervlaktewater. Daarnaast heeft het waterschap als taak het zuiveren van het afvalwater.
In de Keur geeft het waterschap regels ten aanzien van waterkeringen en oppervlaktewateren. In de Legger geeft het waterschap de gewenste staat van de watergangen en waterkeringen aan.
Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 geeft het waterschap haar doelen aan, zoals ze deze heeft verwoord in de Watervisie 2030 (uit 2013). Voor het bestemmingsplan is van belang dat nieuwe ontwikkelingen en de benodigde ruimte voor waterbeheer op elkaar worden afgestemd.
De onderhavige locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer

ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Beoordeling
Aan de orde is het aanpassen van de situering van de bouwvlakken op de verbeelding ten behoeve van de te bouwen aanleunwoningen.

Conclusie
Het Waterschap gaat akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeente

Kader
De gemeentelijke structuurvisie "mijn dorp van morgen" (2017). De structuurvisie duidt de identiteit en kwaliteit van de gemeente Rheden, maakt ruimtelijke keuzes voor de toekomst en geeft een ontwikkelkoers richting 2030. De structuurvisie beschrijft hoe de openbare ruimte en bebouwing van het dorp er in de toekomst uit zou moeten zien en welke maatregelen in de komende jaren genomen moeten worden om de leefbaarheid van het dorp te vergroten. De actualisatie van de structuurvisie bevat geen nieuwe ontwikkelingen maar gaat op de ingezette richting voort.

Beoordeling
De gemeentelijke structuurvisie zoomt niet in op de voorgestane ontwikkeling. In onderhavig geval worden geen woningen toegevoegd. Hier wordt wel opgemerkt dat deze ontwikkeling nieuwe bebouwing en inrichting betreft, maar geen uitbreiding van het aantal woningen in dit gebied.

Conclusie
Het voorliggende plan is niet strijdig met het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

Wanneer een bestemmingsplan wordt vervaardigd, dient dit plan binnen de planperiode uitvoerbaar te zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, beleid van de gemeente en van andere overheden en uitkomsten van onderzoeken.

4.1 Archeologie

Kader
Vanaf 2007 geldt de verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.
Op 1 juli 2016 is de Erfgoed wet in werking getreden die onder andere de Monumentenwet 1988 vervangt. In de toelichting op het bestemmingsplan dient beschreven te worden hoe er met de in het gebied aanwezige archeologische waarden rekening is gehouden.

archeologisch onderzoek
Het bureau The Missing Link heeft in opdracht van de Stichting Innoforte een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied Rijnstraat-Lorentzhuis te Velp (Bijlage 1). De aanleiding voor dit onderzoek is de voorgenomen bouw van 30 aanleunwoningen, het verleggen van de straten en de aanleg van sleuven voor kabels en leidingen. In de groenzone rondom de seniorenwoningen zullen enkele wadi's worden aangelegd.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied in een zone met een lage archeologosche verwachting ligt (verwachtingswaarde 3). Het plangebied is in de jaren '60/'70 heringericht waarbij de toenmalige bebouwing is gesloopt en het stratenplan is gewijzigd. Hierna zijn er op het terrein anleunwoningen gerealiseerd. Ook deze woningen zijn inmiddels, inclusief de fundering, gesloopt. De geplande ontwikkeling vindt grotendeels plaats op de locaties van de gesloopte woningen en daarmee in een verstoorde bodem. Door het gebruik van een plaatfundering zal bovendien de diepere ondergrond niet verstoord worden.

conclusie
Op basis van het bureau onderzoek geldt voor het gebied een lage archeologische verwachting en een grotendeels verstoorde bodem. Daarom kan voor wat betreft de conditie archeologie betreft het plangebied worden vrijgegeven. Het onderzoeksbureau adviseert geen archeologisch vervolgonderzoek.

4.2 Aanwezigheid conventionele explosieven

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.

Op basis van de geraadpleegde bronnen, de beoordeling en evaluatie van de indicaties is vastgesteld dat binnen de grenzen van het onderzoeksgebied Lorentzhuis Velp in de gemeente Rheden oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden waarbij conventionele explosieven zijn ingezet. Het onderzoeksgebied is verdacht op het aantreffen van conventionele explosieven.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek en de conclusies wordt geadviseerd om vervolgstappen te ondernemen in de explosieven opsporing voorafgaande aan de voorgenomen werkzaamheden in het voornoemde onderzoeksgebied. Conventionele explosieven die in de bodem zijn achtergebleven kunnen van invloed zijn op deze werkzaamheden. Voor de vervolgstappen in de explosievenopsporing is er een aantal mogelijkheden:

-het laten uitvoeren van een projectgebonden risicoanalyse voor de verdachte gebieden in het onderzoeksgebied;
-het laten uitvoeren van detectiewerkzaamhedenin de verdachte gebieden die naoorlogs niet of nauwelijks zijn geroerd. Welke detectiewerkzaamheden van toepassing zijn is afhankelijk van de maximale diepte liggingvan de aan te treffen conventionele explosieven en de uit te voeren werkzaamheden (Bijlage 2.

4.3 Natuur en ecologie

Kader
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, aangevuld met nationale bepalingen. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming kent drie pijlers, namelijk:

bescherming van Natura 2000-gebieden,
bescherming van soorten,
bescherming van houtopstanden.

Daarnaast is er een belangrijke plaats ingeruimd voor de zorgplicht (artikel 1.11). Vanuit deze zorgplicht moeten handelingen achterwege blijven waarvan men kan vermoeden zij nadelige gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden of soorten.

Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)
Het Natura 2000-gebied dat het dichtste bij het plangebied ligt is 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op een afstand van 980 m van het plangebied.

Door menselijke invloeden in het tussenliggende gebied als gevolg van de aanwezigheid van stedelijk gebied en grote wegen zijn negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op Natura 2000-gebieden uitgesloten. De ingreep draagt niet bij aan verreikende effecten, zoals stikstofdepositie of verdroging. De ingreep leidt dan ook niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats vansoorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000- gebieden zijn aangewezen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden is dan ook niet aan de orde.
De ingreep vindt niet plaats binnen het NNN. Gezien de aard van de ingreep en de afstand tot het NNN is ook een externe werking op het NNN uitgesloten. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn
Binnen het plangebied is mogelijk het jaarrond beschermde nest van een sperwer aanwezig. Ook kunnen rustplaatsen van de ransuil aanwezig zijn. Bij het verwijderen van bomen en overige beplanting worden dit nest en deze rustplaatsen verwijderd en kan een broedsel van sperwer verstoord worden. Dit zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming.
Voor te verwachten soorten uit categorie 5 zijn in de directe nabijheid van het plangebied voldoende alternatieven voor handen.
Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van artikel 3.1 lid 1 en 2 Wet Natuurbescherming.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Zoogdieren

Vleermuizen
Uit de resultaten blijkt dat enkele soorten vleermuizen binnen het plangebied kunnen voorkomen. In onderstaande tabel is weergegeven op welke potentieel voorkomende combinatie van soorten en functies binnen het plangebied mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn. Het verdwijnen van bomen en overige beplanting kan leiden tot het verdwijnen van essentieel foerageergebied en vliegroutes. Dit zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming. Indien de rij met boomhazelaars en de groenstrook langs de Waterstraat behouden blijven is de kans dat vliegroutes verloren gaan redelijkerwijs uitgesloten. De huidige inrichting van het plangebied, met kruidenrijk grasland en verspreide bomen, maakt het naar verwachting tot ideaal foerageergebied voor onder andere laatvlieger. De verwachting is dat uitvoering van de ingreep niet mogelijk is op een manier die niet leidt tot een ernstige aantasting van dit foerageergebied.
Aantasting van foerageergebieden en vliegroutes kunnen indirect leiden tot een afname van de functionaliteit van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van vleermuizen en zijn daarmee een overtreding van artikel 3.5, lid 4 van de Wet natuurbescherming.

Overige zoogdieren
Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van soorten uit deze groep redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De ingreep leidt voor deze soorten dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Overige soortgroepen
Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende beschermde soorten uit de soortgroepen planten, reptielen, amfibieën, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten redelijkerwijs uit te sluiten. De ingreep leidt derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor deze soorten

Beschermingsregime andere soorten

Zoogdieren
Aanwezigheid van eekhoorn in het plangebied is niet uitgesloten. Bij het kappen van bomen en het verwijderen van overige beplanting kunnen de eekhoorns worden verstoord en gedood en kunnen nesten van dit dier worden vernield. Dit zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming.
Ook aanwezigheid van de steenmarter in het plangebied is niet uitgesloten. Het plangebied kan een essentieel onderdeel vormen van het voedselgebied van een of meer steenmarters en er kunnen vaste rustplaatsen aanwezig zijn. Het verwijderen van beplanting kan leiden tot het verdwijnen van essentieel voedselgebied en van vaste rustplaatsen. Dit zijn overtredingen van de Wet natuurbescherming. Indien binnen het plangebied bomen en struiken na de nieuwbouw worden aangeplant en bij de keuze van de beplanting rekening gehouden wordt met de waarde als voedselplant voor vogels en muizen, blijft tenminste een groot deel van het voedselgebied behouden en blijven er ook mogelijkheden voor steenmarters om rustplaatsen te vinden binnen het plangebied. In dat geval vormt de ingreep geen overtreding van de Wet natuurbescherming.
Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van (essentiële functies voor) overige soorten uit deze groep redelijkerwijs kan worden uitgesloten of dat zij voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming. De ingreep leidt voor deze soorten dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Dagvlinders
Uit de resultaten blijkt dat aanwezigheid van de sleedoornpage niet op voorhand is uit te sluiten. Bij het verwijderen van de groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied wordt mogelijk leefgebied voor deze soort verwijderd, worden mogelijk exemplaren van deze soort gedood en/of eieren van deze soort vernield. Dit zijn overtredingen van artikel 3.10 lid 1 a en b.

Overige soortgroepen
Uit de resultaten blijkt dat de aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende beschermde soorten uit de soortgroepen planten, reptielen, vissen, amfibieën, libellen en overige ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten of dat zij voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming. De ingreep leidt derhalve niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor

deze soorten.

Bescherming van houtopstanden
Omdat de ingreep plaatsvindt binnen de Bebouwde kom Houtopstanden is de artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

Tijdens het veldbezoek zijn alle bomen individueel beoordeeld. In zijn algemeenheid is te vermelden dat er bij alle essen tekenen van essentaksterfte is waargenomen. De mate van aantasting is op dit moment nog minimaal te noemen. Gezien de landelijke trends en het ziektebeeld is de verwachting dat er in de komende jaren steeds verdere aantasting zal plaatsvinden. Het advies is om de essen zo lang mogelijk te handhaven. Wanneer de es niet meer voldoet aan de veiligheidseisen, er intrede is van andere aantasting of gebreke, of de boom niet meer voldoet qua beeld kan er overgegaan worden tot kap.
Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkeling en de onderhoudsbehoefte wordt geadviseerd de essen met een hogere regelmaat te controleren. Een jaarlijkse controle is aan te bevelen (Bijlage 3).

Conclusie
Vanuit wet- en regelgeving zijn ten aanzien van het aspect natuur en landschap geen belemmeringen te verwachten voor de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt nog dat ten allen tijde rekening moet worden gehouden met de zorgplicht die voortvloeit uit de Wet natuurbescherming.

Beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN)
De ingreep leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura 2000-gebieden en heeft ook geen significant verstorend effect op de soorten waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.
De ingreep vindt niet plaats binnen het NNN. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

Beschermde soorten
Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Wet natuurbescherming blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

- sperwer en ransuil;
- overige broedvogels;
- vleermuizen;
- eekhoorn;
- steenmarter;
- sleedoornpage.

Wat betreft overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn
In het plangebied is mogelijk het jaarrond beschermde nest van sperwer aanwezig. Ook zijn mogelijk rustplaatsen van ransuil aanwezig. Om na te gaan of dit het geval is

kan onderzoek uitgevoerd worden in een periode waarin er geen blad aan bomen en struiken aanwezig is en roestende ransuilen aanwezig zijn (half december - half februari). Indien hierbij een nest wordt waargenomen dat mogelijk van de sperwer is dient in de periode half maart - eind april onderzoek naar broedende dieren middels twee bezoeken uitgevoerd te worden.
Voor de andere mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer niet buiten het broedseizoen gewerkt kan worden moet het plangebied voorafgaande aan de werkzaamheden door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Mits vastgesteld is dat overige beschermde functies niet in het plangebied aanwezig zijn kan beplanting buiten de broedtijd verwijderd worden.

Beschermingsregime Habitatrichtlijn

Vleermuizen
Een aantal soorten vleermuizen gebruikt het plangebied mogelijk als essentieel foerageergebied en als vliegroute. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten in het plangebied te verrichten. Het verdient aanbeveling dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol 2017 van de Gegevensautoriteit Natuur.
Bij gebruikmaking van dit protocol wordt een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie vrijwel zeker in behandeling genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoeksinspanning voortkomend uit de Wet natuurbescherming. Aanvullend vleermuisonderzoek houdt in dit geval in dat er twee bezoeken aan het plangebied gebracht dienen te worden waarvan een in periode 1 juni - 15 juli en een in de periode 1 augustus - 1 oktober. Deze bezoeken moeten met behulp van een heterodyne batdetector met time expansion uitgevoerd worden.

Overige beschermde soorten

Eekhoorn
Eekhoorn komt mogelijk voor binnen het plangebied. Om na te gaan of dit het geval is, is onderzoek gedurende maanden dat er geen blad aan bomen en struiken zit noodzakelijk. Op die manier is te bepalen of nesten van eekhoorn in het plangebied aanwezig zijn. Als eekhoorn binnen het plangebied voorkomt dient hiermee bij uitvoering van de ingreep rekening gehouden te worden en moet de ingreep mogelijk in aangepaste vorm uitgevoerd worden.

Steenmarter
Ook steenmarter komt mogelijk voor binnen het plangebied. In hoeverre de ingreep een overtreding vormt van de Wet natuurbescherming hangt af van de wijze waarop deze uitgevoerd wordt. Indien nog niet bekend is in welke vorm de ingreep precies uitgevoerd wordt, wordt aangeraden onderzoek te doen naar aanwezigheid van steenmarter zodat, indien de soort binnen het plangebied voorkomt, hier tijdig rekening gehouden kan worden. Hiertoe kan onderzoek uitgevoerd worden met

behulp van cameravallen.

Sleedoornpage
Sleedoornpage komt mogelijk voor in het plangebied. Om na te gaan of deze soort hier voorkomt dient onderzoek uitgevoerd te worden in de periode januari-maart waarbij door een ter zake deskundige gezocht wordt naar eitjes van deze vlinder in sleedoornstruiken. Indien de sleedoornpage voorkomt in het plangebied dienen maatregelen getroffen te worden die ervoor zorgen dat het leefgebied behouden blijft.

Bescherming van houtopstanden
Omdat het plangebied gelegen is binnen de Bebouwde kom Houtopstanden is de bescherming van houtopstanden onder de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op grond van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Wet natuurbescherming wordt verhinderd, mits tijdig aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd naar sperwer en ransuil, vleermuizen, eekhoorn, steenmarter en sleedoornpage. Voorts moet rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels.

Afhankelijk van de resultaten van dit aanvullende onderzoek kan een aanvraag van een ontheffing en het opstellen en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn. Eventuele significant negatieve effecten op nabijgelegen beschermde gebieden zijn in dit geval niet aan de orde. Bescherming van houtopstanden onder de Wet natuurbescherming is niet van toepassing

4.4 Geluid

Kader
De *Wet geluidhinder* (*Wgh*) noemt geluidsbronnen die in de ruimtelijke ordening van belang zijn. Binnen de gemeente zijn dit: wegverkeer, railverkeer en bedrijven. Deze bronnen hoeven niet binnen het plangebied te liggen. De geprojecteerde geluid-gevoelige 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 63 dB en voor spoorweg- lawaai 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.

Beoordeling
In opdracht van Innoforte heeft DGRM Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd voor de bouw van 30 senioren woningen in Velp (Bijlage 5. Het onderzoek is uitgevoerd voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Uit het onderzoek blijkt, dat alleen het geluid vanwege de Waterstraat hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (maximaal 56 dB na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder). De maximaal toelaatbare hogere grenswaarde is niet overschreden. Geluidsmaatregelen zijn in ogenschouw genomen maar stuiten op bezwaren.

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle wegen samen is maximaal 61 dB zonder aftrek van de 5 dB conform artikel 110g Wet geluidhinder op de zuidgevel van enkele appartementen. Alle woningen hebben een geluidluwe gevel.

Voor de realisatie van de nieuwbouw moet de gemeente Rheden een hogere grenswaarde vaststellen:

-5 woningen: 56 dB na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder.
-3 woningen 55 dB na aftrek.
-3 woningen 54 dB na aftrek.
-1 woning 53 dB na aftrek.
-1 woning 52 dB na aftrek.

Innoforte moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aantonen dat de geluidwering van de gevels voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit 2012.

De onderzoeksresultaten luiden:

a. Sprake is van een goede ruimtelijke ordening:
   -de geluidsbelastingen bij de nieuwbouw voldoen aan de Wet geluidhinder.
   -de gecumuleerde geluidsbelasting is maximaal 61 dB, deze vindt de gemeente aanvaardbaar.
   -een geluidluwe gevel is bij alle woningen aanwezig.
b. Om de bouw van de seniorenwoningen mogelijk te maken, zijn hogere grenswaarden benodigd (vast te stellen door de gemeente).
c. Innoforte moet aantonen dat de geluidwering van de gevels voldoet aan het bouwbesluit 2012.

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

4.5 Bodemkwaliteit

Kader
Bij het bestemmingsplan dient getoetst te worden of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de nieuwe geplande functies. De algemene uitgangspunten zijn vastgelegd in de *Wet bodembescherming*.

Beoordeling
In opdracht van de stichting Innoforte is een verkennend bodemoderzoek uitgevoerd op de eerder genoemde locatie. Aanleiding vormt de bouw van 30 aanleunwoningen. Het onderzoek is uitgevoerd in twee fasen. In de eerste fase is een vooronderzoek (conform NEN 5725) uitgevoerd. Aan e hand hiervan is de onderzoeksstrategie bepaald. In de tweede fase is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. Het veldwerk is uitgevoerd onder erkenning van de BRL SIBK 2000. (Bijlage 9

Conclusie
Uit het onderzoek blijkt dat de aangetoonde concentraties in de bodem in milieuhygienische zin geen belemmering vormen voor het toekomstige gebruik bewoning.

4.6 Geohydrologie

Kader
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.
De gemeente Rheden heeft haar waterbeleid vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). In dit plan heeft de gemeente samen met Waterschap Rijn en IJssel het rioleringsbeleid vastgelegd. De strategie bij de inzameling van afvalwater is afgestemd op rijk- en provinciaal beleid.
De omgang met het hemelwater en grondwater is vastgelegd in de gemeentelijke verordening 'Afvoer hemelwater en grondwater Rheden 2015”. In de verordening is opgenomen dat het verboden is om vanaf een nieuw bouwwerk en nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op het gemengd riool of de openbare weg, met uitzondering van enkele gebieden. Het plangebied is niet gelegen in deze gebieden. Derhalve is er voor het plangebied de vrije keuze voor de toe te passen voorzieningen op eigen terrein om het hemelwater te verwerken.

Binnen het plangebied wordt de volledige berging gevonden in wadi's. Verspreid over het plangebied zijn verschillende wadi's ontworpen die met elkaar in verbinding staan. Het hemelwater wordt hierop aangesloten. Hemelwater wordt geborgen in de wadi's en door de goed doorlatende ondergrond kan hemelwater infiltreren in de bodem.

Met bovenstaande omgang van het hemelwater wordt de trits benutten/vasthouden -

bergen - afvoeren op doelmatige wijze ingevuld. In onderstaande paragrafen is het sys- teem nader toegelicht en gedimensioneerd.

Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt circa 1,0 ha. Hierbinnen vallen de te realiseren seniorenwoningen behorend bij het Lorentzhuis inclusief de bijbehorende infrastructuur. In het verleden waren binnen het plangebied seniorenwoningen aanwezig die reeds gesloopt zijn. Binnen het plangebied is sprake van een toename van verharding ten opzichte van de voormalige situatie.

De voormalige verharding op het terrein is reeds verwijderd, waardoor het terrein nu braakliggend is. De verharding in de voormalige situatie is gebaseerd op schattingen, hierbij is uitgegaan van een totaal van 30 woningen met een oppervlak van circa 60 m2 per woning. De voormalige rijnbaanverharding is gebaseerd op het GBKN. De verharde opper- vlakken in de plansituatie zijn bepaald op basis van de ontwerptekening. In tabel 4.1 zijn de verharde oppervlakken in de voormalige- en plansituatie weergegeven.

Overzicht verharde oppervlakken

TYPE OPPERVLAK	VOORMALIGE SITUATIE [M2]	PLANSITUATIE [M2]
Bebouwing	1.800	2.400
Kavel verharding	0	550
Terrein verharding	1.630	1.565
Totale verharding	3.430	4.515

Ten behoeve van het volledig nieuw verhard oppervlak dient binnen het plangebied compensatie gevonden te worden. De voormalige verharding is vóór 2015 verwijderd waar- door op basis van de regelgeving van de gemeente Rheden het hemelwater van nieuw verhard oppervlak volledig geborgen dient te worden binnen het plangebied. Een neer- slagsituatie die eens in de 5 jaar voorkomt moet volledig op eigen terrein geborgen wor- den zonder afvoer naar het gemeentelijk rioolstelsel. Gebaseerd op deze neerslagsituatie en klimaatverandering dient circa 35 mm berging voor de volledige verharding op het terrein gevonden worden. Dit betekent dat binnen het plangebied circa 160 m3 berging gerealiseerd dient te worden. Bij deze neerslagsituatie wordt de infiltratie naar de onder- grond niet meegenomen.

De berging binnen het plangebied wordt gevonden in wadi's. De taluds van de wadi's mogen niet steiler zijn dan 1:3, omdat het maaien van de wadi dan bemoeilijkt wordt. In de bergingsbepaling wordt gerekend met een diepte van de wadi's van 0,35 m en een talud van 1:4. In de situatie T=10+10% wordt de berging bepaald met een waterstand tot 10 cm onder maaiveld. Bij een T=100+10% situatie zijn de wadi's tot het maaiveld gevuld. Bij een neerslagsituatie die eens in de 5 jaar voorkomt is in de wadi's berging tot de noodoverloop (op 0,30 m boven de bodem). I

Hemelwaterafvoer

De ondergrond onder de wadi's bestaat uit goed doorlatend zand. Echter komt in de toplaag verspreid klei voor. Daarom wordt geadviseerd bij de aanleg van de wadi's de toplaag af te graven tot het goed doorlatende zandpakket en aan te vullen met zand. In het noordwesten van het plangebied wordt geadviseerd onder de wadi's een sleuf te graven zodat de kleilaag doorbroken wordt en hemelwater in het zandpakket kan infiltre- ren. Daarnaast wordt geadviseerd ter hoogte van de wadi's de ondiep voorkomende klei- leemlagen te doorboren. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat het hemelwater vanuit de wadi's in de bodem kan infiltreren. Hierdoor kan de aanleg van een drainagestelsel ach- terwege blijven.

In dit ontwerp zijn de wadi's onderling met elkaar verbonden middels een IT-riolering, zie schetsontwerp in tekening K17-0832-001 in bijlage D. Op de bodem van de wadi's wordt een roosterput ontworpen op 5 cm boven de bodem van de wadi. In dit schetsontwerp zijn de uitleggers vanaf de daken en de kolken voor de afwatering van de verharding nog niet ingetekend. Doordat de wadi's onderling met elkaar in verbinding staan, wordt het hemelwater vanuit het plangebied evenredig over de wadi's verdeeld. Echter dient opge- merkt te worden dat wanneer met dit principe gewerkt wordt, gewaarborgd moet worden dat de wadi's op gelijke hoogte gerealiseerd worden (bodem op NAP +12,05 m en insteek op NAP +12,40 m). Wanneer binnen het plangebied een hoogteverschil wordt aangebracht is een evenredige verdeling van hemelwater en daarmee het waarborgen van voldoende berging met genoemd systeem niet verzekerd (wet van de communicerende vaten). Bij hantering van de op het schetsontwerp aangegeven toekomstige maaiveldhoogten kan de benutting van de beschikbare berging worden gewaarborgd.

Middels een oppervlakkige overloopconstructie (op NAP +12,35 m) vanuit de zuidoostelij- ke wadi naar de Waterstraat wordt bij een hevigere neerslagsituatie dan T=100+10% wateroverlast binnen het plangebied voorkomen. Verwacht wordt, op basis van de maai- veldhoogten in het AHN, dat binnen het plangebied de IT-riolering boven de RHG vormge- geven kan worden. Dit betekent dat hemelwater in het zandpakket kan infiltreren en geen grondwater wordt afgevoerd richting het gemeentelijk stelsel. Met deze infiltratie- en bergingscomponent is vooralsnog geen rekening gehouden in de berekeningen. (Bijlage 11

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en de opstallen. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf of overheid. In de digitale omgeving zijn de bestemming en de daarbij geldende regels reeds gekoppeld. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een verbeelding op papier. Nadat op de verbeelding de locatie is opgezocht waarover informatie wordt gewenst, kan in de regels worden nagelezen welke mogelijkheden zijn vastgelegd. De digitale versie is bindend bij een verschil met de papieren versie.

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

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

5.2 Procedure bestemmingsplan

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit, 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 Dit bestemmingsplan

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.

Verbeelding
Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemming *Maatschappelijk-2* gelegd. Binnen het bouwvlak kan een hoofdgebouw worden gebouwd. Voorts is een gebied aangeduid waarbinnen bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten.

Regels
De planregels zijn verdeeld over vier hoofdstukken.

- *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. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. 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 te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- *Algemene regels*
In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel en afwijkingen. In dit hoofdstuk worden ook regels gegeven over het ondergronds bouwen. Daarbij zal in voorkomende gevallen door middel van een geohydrologische onderzoek aangetoond moeten worden dat grondwaterstromen niet worden verstoord.

Ten aanzien van de vereiste parkeergelegenheid op het bijbehorende terrein, derhalve ook bij de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis, wordt verwezen naar de *bouwverordening*. In de bijlage *2 Parkeernormen* bij de regels zijn onder andere bruikbaarheidsvereisten en de normen per functie vastgelegd.

Voorts is in de regels gesteld dat het *Parapluplan archeologie Rheden 2013 en aanpassing recreatief medegebruik Buitenplaatsen*, waarin onderhavig plangebied de bestemming '*Waarde - Archeologie 3*' heeft, voor het aspect archeologie van toepassing blijft. Door deze regel geldt voor het plangebied *Waarde - Archeologie 3*. Zodat voor

bouwwerkzaamheden een onderzoeksplicht geldt, en voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde (bijvoorbeeld het slopen van ondergrondse gebouwen of het graven) een omgevingsvergunning kan zijn vereist, indien het gaat om meer dan 2500 m² en de grond dieper dan 30 cm wordt verstoord.

- *Overgangs- en slotregel*
In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld. Op grond van het *Bro* moet een overgangsbepaling worden opgenomen. In de feitelijke situtie is ter plaatse geen bebouwing aanwezig. Ten slotte wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

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 de nieuwe aanleunwoningen, bieden geen garantie dat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend. Bouwplannen zullen naast de toets aan onderhavig bestemmingsplan tevens worden getoetst aan, en dienen te voldoen aan, zowel het landelijke *Bouwbesluit* als aan de door de gemeenteraad vastgestelde *bouwverordening*. Waarbij de (onafhankelijke) *welstandscommissie* adviseert of het bouwplan op basis van de *Welstandsnota* zoals die op mei 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, 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

Het perceel is geen eigendom van de gemeente en de particuliere eigenaar draagt de kosten van het bouwplan, eventuele gemeentelijke maatregelen op het perceel of in het openbaar gebied. De eigenaar vrijwaart de gemeente van planschade.
Daarmee is het verhaal van kosten voldoende verzekerd en behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Realisatie binnen de planperiode door de eigenaar is reëel. Overigens betreft de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt geen bouwplan waarvoor op grond van de Wro een grondexploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

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

Beoordeling
Gezien de beperkte omvang en inzichtelijkheid van de ontwikkeling bestaat geen aanleiding om onverplicht inspraak te geven. Daarenboven zijn er op verschillende momenten voorlichtingsbijeenkomsten gehouden door initiatiefnemer met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

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

7.2 Vooroverleg

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

Beoordeling
Onderhavig bestemmingsplan noodzaakt niet tot vooroverleg, behoudens met het verplichte overleg met het waterschap. Gezien de aard van onderhavig plan is -mede gezien de recente adviezen voor andere locaties in de invloedzone van de spoorlijn- geen vooroverleg gepleegd met de veiligheidsregio.

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg gezonden aan het waterschap *Rijn en IJssel en de veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden*. Het waterschap heeft bericht geen op- of aanmerkingen te hebben over het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen waterparagraaf.

De reactie van deveiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden is als bijlage (Bijlage 12) bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie
De reactie in het vooroverleg zijn zodanig dat het bestemmingsplan in procedure

wordt genomen.

7.3 Zienswijzen

Kader
Het *Besluit ruimtelijke ordening* voorziet erin dat, voordat de formele procedure wordt gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, wordt kennis gegeven van het voornemen om een bestemmingsplan te vervaardigen.
Deze vooraankondiging is op 14 februari 2018 geplaatst in de *Regiobode*, een huis-aan-huisblad. En is daarnaast gepubliceerd op de gemeentelijke website www.rheden.nl.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerpbesluit is ingevolge de *Wet ruimtelijke ordening* op 14 maart 2018 bekend gemaakt in de *Regiobode*, de *Staatscourant* en op de gemeentelijke website alsmede in het *elektronische gemeenteblad* op de landelijke website www.overheid.nl.
Gedurende de termijn van terinzagelegging van 15 maart 2018 tot en met 25 april 2018 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 en in het gemeentelijk informatiecentrum te Velp.

Beoordeling
Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen gedurende de periode van ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend.

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

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

gemeente Rheden