

Bestemmingsplan Velp Zuid locatie Kerkallee/IJsselstraat

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk
gebied

Bestemmingsplan Velp Zuid locatie Kerkallee/IJsselstraat

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Algemeen	10
1.2 Aanleiding bestemmingsplan	10
1.3 Ligging en beschrijving plangebied	11
1.4 Geldende bestemmingsplan	13
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	15
2.1 Bestaande situatie	15
2.2 Beoogde ontwikkeling	15
2.3 Beeldkwaliteitsplan	18
2.4 Systematiek bestemmingsplan	18
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	21
3.1 Rijk	21
3.2 Provincie	22
3.3 Waterschap	24
3.4 Gemeente	24
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	29
4.1 Geluid	29
4.2 Bodem	30
4.3 Water en geohydrologie	31
4.4 Archeologie	32
4.5 Cultuurhistorie	33
4.6 Niet gesprongen explosieven	37
4.7 Milieuzonering	38
4.8 Luchtkwaliteit	40
4.9 Externe veiligheid	40
4.10 Verkeer en parkeren	41
4.11 Ecologie	42
4.12 Kabels en leidingen	44
4.13 Trillingen	44
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	47
5.1 Algemeen	47

5.2	Procedure	47
5.3	Verbeelding en regels	48
5.4	Reikwijdte bestemmingsplan	51
5.5	Handhaving	51
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.1	Vooroverleg en participatie	55
7.2	Zienswijzenprocedure	56

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	akoestisch onderzoek
Bijlage 2	rapport waterhuishouding
Bijlage 3	rapportage onderzoek bodemkwaliteit
Bijlage 4	onderzoek geohydrologie
Bijlage 5	bureauonderzoek archeologie - concept
Bijlage 6	beschrijving cultuurhistorie
Bijlage 7	behandeling commissie cultuurhistorie
Bijlage 8	onderzoek niet gesprongen explosieven
Bijlage 9	rapport externe veiligheid
Bijlage 10	quickscan natuurwaarden
Bijlage 11	Nader onderzoek Wet natuurbescherming
Bijlage 12	natuuronderzoek Velp 2014

Bijlage 13 beeldkwaliteitsplanRecord terrein PM

Bijlage 14 Verslag inloopavond 11 april 2017 PM

Bijlage 15 ontwerp raadsbesluit

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 de aanleiding en de besluitvorming die vooraf ging aan de start van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de dorpen
2 Beschrijving van het plan	Hier wordt het plangebied aan de hand van diverse aspecten de huidige stand van zaken beschreven. Toegelicht wordt hoe is omgegaan met de geldende waarden en wanneer een bepaalde bestemming is gebruikt
3 Beleidskaders	Aangegeven wordt binnen welke beleidskaders en regels van het rijk, provincie, waterschap en de gemeente het bestemmingsplan is opgesteld.
4 Haalbaarheid	Hier vindt de toets plaats aan beleid en regelgeving
5 Juridische aspecten	Beschreven 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 bouw mogelijkheden van gronden en opstallen vastgelegd. Een bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Uit het samenspel van de verbeelding en de regels blijkt wat het bestemmingsplan juridisch toelaat.

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

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

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status, echter is deze wel relevant voor de onderbouwing van de gemaakte keuzes en de interpretatie van het bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

achtergrondontwikkeling

Het bedrijf Record is in 1911 opgericht en houdt zich bezig met de productie en verkoop van metaalwaren. Het fabrieksterrein is gelegen ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Zutphen op de hoek van de Kerkallee en de IJsselstraat aan de rand van het oude dorp Velp. Het dorp heeft zich door de decennia heen uitgebreid en momenteel ligt deze bedrijfslocatie midden in het dorp. Ook het bedrijf zelf heeft zich door de jaren heen ontwikkeld en is aan verschillende zijden uitgebreid met onder andere een productiehal, kantoorvleugel en opslagruimten. De bedrijfslocatie ligt vandaag de dag volledig ingeklemd in het stedelijk weefsel van Velp.

De ligging midden in het dorp, strengere milieu-eisen behorend bij het type bedrijf, de matige ontsluiting voor transporten en het feit dat het terrein ligt ingeklemd in het stedelijk weefsel maakt dat het bedrijfsmatige gebruik van deze locatie is beeindigd. Het terrein komt beschikbaar voor een herontwikkeling die beter past (zowel ruimtelijk als functioneel) in de stedenbouwkundige context.

Een herontwikkeling ten behoeve van (overwegend) woningbouw ligt voor de hand. Ontwikkelaar De Bunte heeft het terrein met de bedrijfsopstallen aangekocht en het plangebied uitgebreid met de aankoop van enkele naastgelegen percelen, waaronder een onbebouwde strook grond en een winkelruimte/woonpand aan de IJsselstraat. Omwille van de planontwikkeling wordt ook een kleine strook grond van de gemeente Rheden ten zuiden van de bedrijfslocatie ingezet. De totale omvang van de herontwikkellocatie bedraagt zo'n 9.400 m².

Een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkelingsopgave is inspelen op de industriële identiteit van de plek, gelet op de cultuurhistorische waarde die het complex kent. Het terrein geeft een fraai beeld van de ontwikkeling van een historisch gegroeid fabriekscomplex. Het gedeeltelijk behouden van waardevolle bebouwingselementen alsmede een algehele referentie naar het bedrijfsverleden is een belangrijke onderlegger voor planontwikkeling.



afbeelding: Luchtfoto van fabriekscomplex met herkenbare schaal- en sheddaken

Veel van de bestaande bedrijfsbebouwing op het terrein bleken na onderzoeken ongeschikt voor herbestemming naar woningen en zal daarom worden gesloopt ten behoeve van de herontwikkeling. Enkele cultuurhistorisch waardevolle bebouwingselementen zullen worden behouden en krijgen een nieuwe functie. Ook wordt er anderszins gerefereerd aan de industriële oorsprong van de locatie.

strijdigheid bestemmingsplan

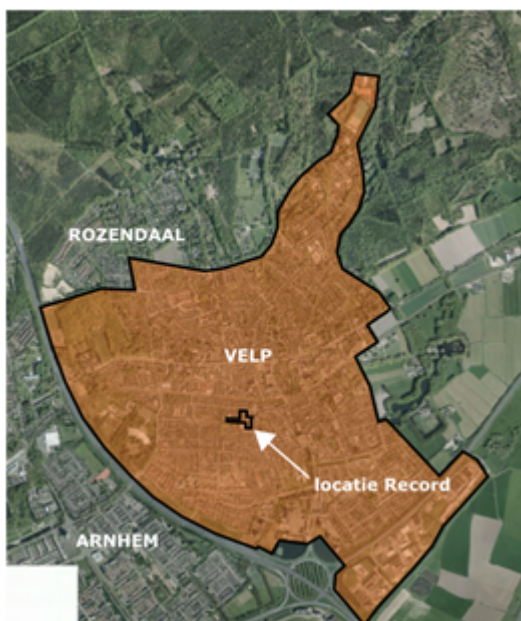
Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Velp, Witte Vlekken" (vastgesteld door de raad van de gemeente Rheden bij besluit van 19 juni 2013) rusten op de betreffende gronden de bestemmingen Bedrijf, Wonen en Detailhandel. Op de verbeelding zijn geen bouwvlakken voorzien die aansluiten op de gewenste woningbouwontwikkeling, waardoor het voorgenomen plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Zie paragraaf 1.4 voor afbeelding van de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw juridisch planologisch kader te worden vastgesteld door de raad van de gemeente. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de ontwikkeling en een specifieke beschrijving gegeven van de uitbreiding aan het pand.

1.3 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied betreft een fabrieksterrein dat gelegen is in het midden van Velp, aan de rand van het oude dorp en ten zuiden van de spoorlijn Arnhem - Zutphen. Nabij de hoek Kerkalle IJsselstraat. Het terrein is circa 9.400 m² groot.

Afbeelding: Ligging plangebied in het dorp



Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Kerkallee, in het oosten door de IJsselstraat en aan de overige zijden door bebouwing. In de huidige situatie is het gebied deels bebouwd met bedrijfspanden, deels bebouwd met een woning, deels verhard en deels in gebruik als grasveld.

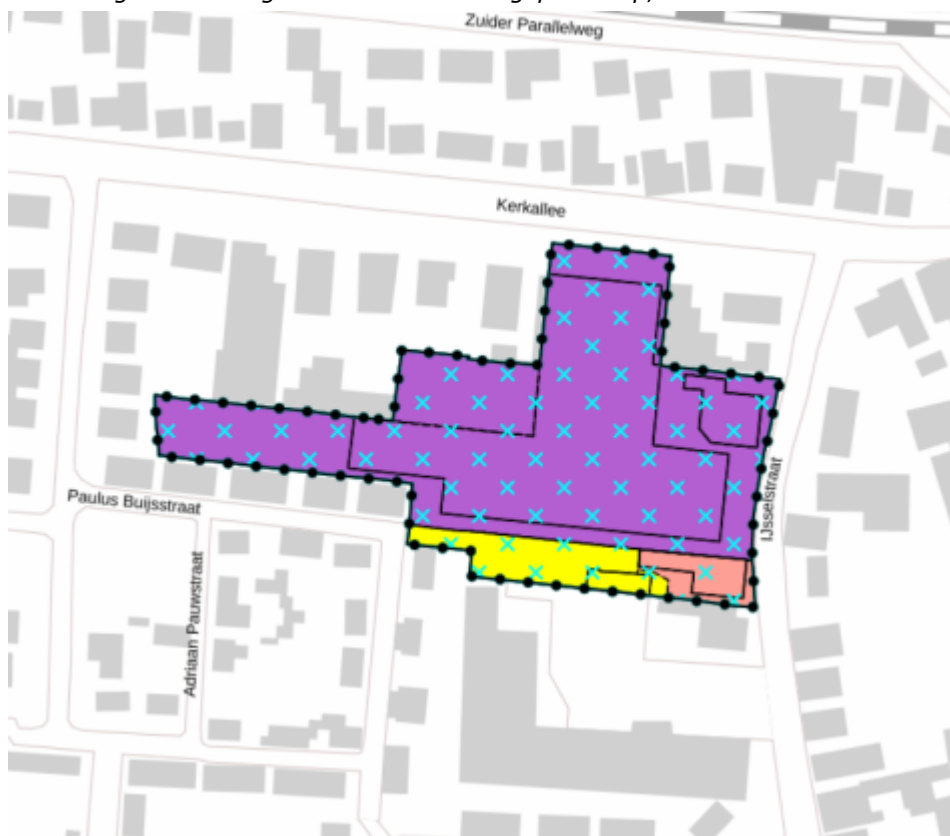
afbeelding: aanduiding plangebied op luchtfoto



1.4 Geldende bestemmingsplan

De begrenzing van het plangebied is hieronder afgebeeld. Binnen het plangebied geldt nu de bestemmingsplan "Velp, Witte Vlekken", door de raad vastgesteld op 19 juni 2013. Op grond van dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van de gewenste uitbreiding de bestemmingen Bedrijf, Wonen, en Detailhandel.

Afbeelding: Uitsnede geldende bestemmingsplan Velp, witte vlekken



Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie

beschrijving huidige locatie

Het fabrieksterrein ligt aan de rand van het oude dorp Velp, ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Het complex herinnert aan de bedrijvigheid in Velp en industriële architectuur, voornamelijk uit het interbellum en de periode kort na de oorlog.

Het terrein geeft een fraai beeld van de ontwikkeling van een historisch gegroeid fabriekscomplex. Het complex is zeldzaam voor de gemeente Rheden. Het is een van de grootste, nu nog aanwezige fabrieksterreinen binnen de bebouwde kom van Velp. Het fabriekscomplex heeft waarde als ensemble. De gebouwen uit verschillende perioden geven een goed beeld van het historisch gegroeide fabriekscomplex.

Afbeelding: luchtfoto Record terrein



2.2 Beoogde ontwikkeling

ruimtelijke beschrijving

Voor het Record terrein is een plan ontwikkeld ten behoeve van 30 grondgebonden

woningen. Daarnaast is er beperkte ruimte beschikbaar voor een gemengde invulling of een kleinschalige bedrijfsmatige invulling die zich goed verhoudt tot de woonomgeving.

De oorspronkelijke productiehal met karakteristieke sheddaken wordt gesloopt, maar krijgt een referentie in de toekomstige nieuwbouw van een rij woningen waarop de sheddaktypologie wordt toegepast. Deze woningen zijn prominent gelegen aan een nieuw te vormen pleinruimte.

De langgerekte opslag- en productiehal met schaaldaken wordt deels behouden. In het te behouden gedeelte wordt ruimte geboden voor een gemengde functie, die zich goed verhoudt tot de directe (woon-)omgeving. Naar de langgerekte vorm alsmede de schaaldakconstructie van dit object wordt in een tweede pleinruimte gerefereerd. Ook blijft een deel van deze dakconstructie behouden bij wijze van historisch relict dat dient als onderdoorgang en scheiding tussen de twee pleinruimten.

Voor het overige wordt in de architectuur van de nieuw toe te voegen woningen en de inrichting van de openbare ruimte aangehaakt op het industriële verleden van de plek. Eén en ander zal ook nader worden uitgewerkt in een separaat vast te stellen beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de ontwikkeling.

Naast inspelen op de industriële identiteit van de locatie is een verantwoorde aansluiting op de bestaande bebouwde omgeving een belangrijk uitgangspunt. Om die verbinding tot stand te brengen zullen er verschillende toegangswegen worden gerealiseerd om het plangebied toegankelijk te maken. Dit krijgt in het plan gestalte door een doorgang te creëren vanaf de Kerkallee aan de noordzijde van het plangebied naar de Paulus Buijsstraat aan de zuidzijde ervan. Vanaf de IJsselstraat wordt eveneens een toegangspad gerealiseerd.

Voorts wordt zowel aan de Kerkallee als aan de IJsselstraat aansluiting gezocht bij de bestaande stedenbouwkundige structuur door het aanvullen van deze bebouwingslinten. De entrees tot het plangebied worden gemarkeerd met een markant 3-laags pand met een industriële uitstraling.

Via de toegangsweg vanaf de Kerkallee en de toegangspad vanaf de IJsselstraat wordt het eerste hofje bereikt, waaraan een tweetal bouwvolumes zijn gesitueerd. Vanaf de Paulus Buijsstraat wordt het tweede hofje bereikt. Beide hofjes staan met elkaar in verbinding door de genoemde onderdoorgang.

De beide hofjes zullen in hun vormgeving –materiaal- en kleurgebruik en de toepassing van groen en straatmeubilair- een sterke referentie hebben naar het industriële verleden. Het toekomstige openbare gebied binnen het plangebied zal zich hierdoor sterk onderscheiden van de directe omgeving. Daarnaast hebben beide hofjes een verkeersfunctie in de vorm van verkeersafwikkeling en ruimte voor parkeerplaatsen.

Afbeeldingen: Impressies bouwplan





2.3 Beeldkwaliteitsplan

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de woningbouwontwikkeling op het Record terrein in Velp. Hierin zijn randvoorwaarden en kenmerken beschreven, waaraan het plan moet voldoen en deze zal als toetsingskader gelden bij de vergunningverlening. Dit kader wordt gelijktijd met de vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad vastgesteld en wordt daarmee onderdeel van de welstandsnota.

2.4 Systematiek bestemmingsplan

2.4.1 Systematiek

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangehaald, kent het nieuwe bestemmingsplan andere bestemmingen dan het voorgaande bestemmingsplan. Daarnaast zijn de laatste wijzigingen in regelgeving en beleid hierin verwerkt.

Onderhavig bestemmingsplan betreft maatwerk. Het vigerende bestemmingsplan "Velp, witte vlekken" wordt voor dit perceel herzien door middel van onderhavig plan. Voor onderhavig bestemmingsplan is wel aansluiting gezocht bij de systematiek die in zijn algemeenheid wordt gebruikt bij de actualisering van bestemmingsplannen binnen de gemeente Rheden.

De keuzes met betrekking tot de systematiek zijn gemaakt op basis van de nota's: *Nota Standaardplanmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015*, *Nota Milieuzonering Rheden 2015* en *Nota Parkeernormen Rheden 2015*.

2.4.2 Toedelingbestemmingen en aanduidingen

In deze paragraaf wordt de bestemming uit onderhavig plangebied toegelicht.

Bestemming Tuin

De bestemming Tuin is toegekend aan perceelsgedeelten (bij woningen) waarvoor bebouwing met gebouwen/overkappingen vanwege de ruimtelijke uitstraling aldaar uitdrukkelijk niet gewenst wordt gevonden. Die perceelsgedeelten hebben in de geldende bestemmingsplannen de bestemming Wonen waarbij geen bijgebouwen zijn toegelaten. Door de bestemming Tuin wordt nadrukkelijker dan voorheen in beeld gebracht dat de betreffende gronden vrij van gebouwen dienen te blijven. Opgemerkt wordt dat inherent aan het gebruik als tuin is dat daarin mag worden geparkeerd. De bestemming Tuin wordt eveneens gebruikt daar waar het achtererf grenst aan het landelijke gebied en een overgang tussen dorp en de openheid van het landschap nodig wordt gevonden. Ook daar worden vergunningvrije bouwwerken vanwege de gewenste overgang nadrukkelijk als stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst aangemerkt.

De bestemming Tuin wordt niet gelegd op op de diepe achtertuinen op binnenterreinen. Daar komt de bestemming Wonen op te rusten. In tegenstelling tot de bestemming Tuin zijn bij de bestemming Wonen wel bijgebouwen toegelaten (en daarmee ook vergunningvrije bouwwerken).

Op de als Tuin bestemde gronden kan de aanduiding overige zone - stedenbouwkundig waardevol worden toegekend. Deze aanduiding betreft een verhoogde bescherming van de ruimtelijke uitstraling vanwege de stedenbouwkundige waarden ter plekke.

Bestemming Verkeer

De wegen zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer. De reeds bestaande verkeersstructuur vormt het uitgangspunt. Binnen deze bestemming mag worden geparkeerd. Ook is binnen deze bestemming groen en water mogelijk, echter hier vindt geen borging plaats van deze functies.

Nadat, als gevolg van wijzigingen in de regelgeving, onder meer de parkeernormen uit de *Bouwverordening* moesten verdwijnen, zijn de parkeernormen thans vastgelegd in het bestemmingsplan.

Deze normen vloeien voort uit de *Nota Parkeernormen Rheden 2015* en zijn gezien op hun actualiteit. Binnen de relevante bestemmingen is het gebruik gekoppeld aan parkeernormen. Deze normen zijn opgenomen in een bijlage bij de regels.

Bestemming Wonen

De bestemming Wonen wordt gelegd op het gebied waar de woonfunctie is voorzien.

Met betrekking tot het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is de regeling geactualiseerd.

- aantal woningen

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

bestemming Gemengd - 1

De bestemming Gemengd - 1 is geënt op de geldende bestemming Voorzieningen. Het perceel mag zowel worden gebruikt voor wonen als voor maatschappelijke activiteiten, dienstverlenende activiteiten, activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning, lichte bedrijfsactiviteiten, lichte horeca-activiteiten en detailhandel (op de beganegrondlaag).

Voor de bedrijfsmatige activiteiten wordt gebruik gemaakt van lijsten met daarin een opsomming van de toegelaten activiteiten met een vermelding van de milieucategorie. Deze lijsten zijn opgenomen als bijlagen bij de regels.

Daarnaast zijn bestaande functies aangeduid die niet vallen onder de hierboven gegeven activiteiten specifiek aangeduid. Bij de totstandkoming van de planregeling is, zoals hiervoor al is aangehaald, het uitgangspunt geweest dat geen hoger niveau van potentiële overlast mag ontstaan.

Dubbelbestemming Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is gebaseerd op het archeologiebeleid van de gemeente Rheden. In deze bestemming wordt de bescherming van de archeologische waarden geregeld via een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Zonder een dergelijke vergunning mag niet zomaar de grond worden geroerd, en daardoor blijven de gronden onaangeroerd. De vergunningsplicht ziet er op toe dat eerst inzicht ontstaat in de mogelijke waarde van de bodem waarna, op basis van een afweging, alsnog een vergunning kan worden afgegeven voor het roeren van de bodem. Om inzicht te krijgen in de archeologische waarde van de bodem is onderzoek nodig.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

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

3.1 Rijk

Het ruimtelijke beleid is op rijksniveau verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Ladder voor duurzame verstedelijking

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 initiatieven.

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De motivering van de behoefte aan die ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten tot het motiveren van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat de toelichting aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Dit betekent dat bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is, dat wil zeggen in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen.

Motivering

De behoefte aan woningbouw is beschreven in paragraaf 3.4.3 waarin een

beoordeling is gegeven vanuit het aspect volkshuisvesting. Het plan voor het Record terrein betreft het transformeren van een bedrijfslocatie in ca. 30 woningen met behoud van een stuk karakter en historie. Dit zorgt voor gedifferentieerde woningtypen en de mogelijkheden voor woon/werk woningen. Het betreft voor het grootste deel middeldure en dure koopwoningen. Het zijn grondgebonden eengezinswoningen, met name rijwoningen en enkele vrijstaande woningen.

Deze planopzet past goed in het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Rheden. Het toevoegen van middeldure en dure grondgebonden koopwoningen op deze locatie zorgt voor meer differentiatie van woningtypen op wijkniveau en daarmee voor een minder eenzijdig woonmilieu. Uit de regionale woningmarktanalyse (Companen 2017) blijkt dat er in de gemeente Rheden vraag is naar middeldure en dure koopwoningen. En duurdere koopwoningen zorgen tevens voor de langste verhuisketens, waardoor doorstroming plaatsvindt en meer huishoudens een woning kunnen vinden, die bij ze past.

Gesteld kan worden dat daarmee voldoende verantwoord is dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provincie

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland zoals die op 9 juli 2014 door provinciale staten is vastgesteld bestaat uit een visiedocument en een verdiepingsdocument.

In de Omgevingsvisie Gelderland benoemt de provincie als hoofddoelen:

- Een duurzame economische structuur, waarbij niet meer moet worden gedacht in de termen van 'groei' maar meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving; hierbinnen staat het waarborgen en verder ontwikkelen van een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem centraal.

Het visiedocument is opgebouwd rond de invalshoeken Divers Gelderland, Dynamisch Gelderland en Mooi Gelderland. Daarin worden de hoofddoelen vertaald in ambities. Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. Voor een goed begrip is het nodig om de invalshoeken in samenhang te beschouwen.

De nadere invulling van de hoofdlijnen vindt plaats in door gedeputeerde staten vast te stellen uitvoeringsprogramma's.

In het verdiepingsdocument worden de regio's en thema's nader beschouwd. Beschreven worden onder andere de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, het wonen, kantoren, detailhandel, bedrijventerreinen, demografische ontwikkeling, energietransitie, vrijetijdseconomie, land- en tuinbouw, mobiliteit, cultuur en erfgoed, natuur en landschap alsook water en ondergrond.

De gemeente Rheden maakt onderdeel uit van de stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Belangrijkste opgaven voor de Stadsregio zijn:

- versterking van de basiseconomie en de topsectoren;
- versterking van het stedelijk kerngebied;
- realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- behouden en verbeteren van de leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid;
- behouden en benutten van de gebiedskwaliteiten.

Ten opzichte van de vorige omgevingsvisie valt gelijk op dat voor het landelijk gebied de woningbouwcontouren rond de dorpen zijn vervallen. Ook voor ontwikkelingen in dit gebied wordt nu bij de afweging de ladder voor duurzaam ruimtegebruik gebruikt.

provinciale omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door provinciale staten vastgesteld. De verordening is 16 oktober 2014 gepubliceerd en daags daarna in werking getreden. Op dezelfde dag trad ook de Omgevingsvisie in werking. Deze verordening is bindend voor de gemeente.

In de Omgevingsverordening Gelderland is het ruimtelijke beleid zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, deels verankerd. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

nieuwe woonlocaties.

Over 'wonen' wordt gesteld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in de vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde, Regionale woonagenda's successievelijk de, door Gedeputeerde Staten vastgestelde, kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

De kwantitatieve vraag blijkt onder meer uit recente bevolkings- en huishoudensprognoses van de provincie Gelderland (2014).

In subregionaal verband (de subregio Arnhem en omstreken, bestaande uit de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rozendaal en Rheden) bestaat (juni 2015) tot 2020 nog een behoefte aan 6.497 woningen. In juli 2016 heeft de subregio een extra behoefte aan woningen geconstateerd en gevraagd om een plancapaciteit van 9.098 woningen tot 2025.

Bij het wonen wordt niet alleen gekeken naar de kwantitatieve vraag maar ook naar de kwalitatieve vraag. In die benadering staan onder andere de kwaliteiten van de woonomgeving centraal die kunnen worden vertaald naar woonmilieus. Uit het woningmarkt onderzoek 2014-2020 uitgevoerd door Atrivé in opdracht van de stadsregio, blijkt een (sub)regionale kwalitatieve vraag naar woningen in het centrum-dorpse woonmilieu. In de handreiking bij de Ladder voor duurzame stedelijke

ontwikkeling wordt onder regionale vraag ook verwezen naar de lokale behoefte.

Gelderse ladder

De provincie Gelderland heeft een Gelderse aanpak voor de ladder voor duurzame verstedelijking. De ambitie van de provincie is door het toepassen van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving.

In de omgevingsvisie van de provincie Gelderland komt de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking naar voren, welke vergelijkbaar is aan de ladder voor duurzame verstedelijk geregeld in artikel 3.1.6. Bro. Nieuwe initiatieven worden aan deze ladder getoetst.

In de lijn van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit de SVIR kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling ook voldoet aan de Gelderse ladder.

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.

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.

3.4 Gemeente

3.4.1 Beleid

Cultuurhistorie

De gemeenteraad heeft in 2017 het beleid "verbindend verleden erfgoednota Rheden" In deze nota is het integraal erfgoedbeleid over de jaren 2017-2021 vastgelegd waarin niet alleen de zorg voor monumenten maar ook de zorg voor archeologie, het historisch landschap en het immaterieel erfgoed centraal staat, alles in nadrukkelijke relatie tot het ruimtelijk beleid van de gemeente. Deze nota is een actualisatie van de vorige nota cultuurhistorie. Uit de evaluatie van deze nota is gebleken dat er geen noodzaak is om het beleid te wijzigen.

Om de bijzondere identiteit van Rheden te behouden, is in de nota de volgende visie geformuleerd:

"Het cultuurhistorisch erfgoed is van cruciaal belang voor de ruimtelijke en sociale

karacteristiek van de gemeente Rheden. In het verleden wordt de basis gezocht voor de toekomst. Het doel van het erfgoedbeleid is dan ook het in goede staat doorgeven van het cultuurhistorisch erfgoed aan volgende generaties. Dit doel wordt nagestreefd door het behoud van het erfgoed als onlosmakelijk onderdeel in het ruimtelijk beleid te integreren en door erfgoed als inspiratiebron, motor en toetssteen in een vroegtijdig stadium te betrekken bij het ruimtelijke beleid en andere relevante beleidsvelden. Waar nieuwe ontwikkelingen daarom vragen, zal worden ingezet op functieverandering en herbestemming met behoud van de belangrijkste historische karakteristieken. Voor erfgoed dat volgens het *Erfgoedplan* essentieel is voor de ruimtelijke identiteit van de gemeente wordt de hoogste prioriteit gegeven aan instandhouding. Waar instandhouding van erfgoed niet mogelijk of om zwaarwegende redenen niet wenselijk blijkt, zal dit in ieder geval niet ongekeerd verloren gaan. De gemeente zal een platform bieden voor het verzamelen van het immateriële erfgoed. Het beleid wordt praktisch en gemakkelijk hanteerbaar vormgegeven met een minimum aan regels en binnen de al aanwezige wettelijke kaders. Bij de uitvoering van het beleid staat het belang van het erfgoed en de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar daarvan centraal en wordt waar mogelijk de samenwerking gezocht met andere partners en beleidsvelden."

Een overzicht van de voornemens is opgenomen in de bij de nota opgenomen uitvoeringsagenda. Het betreft de voornemens binnen de huidige personele en financiële capaciteit alsmede een aantal voornemens dat extra capaciteit zal vragen.

Archeologie

De gemeenteraad heeft in 2008 de archeologienota *Uitgediept* vastgesteld. Hierin wordt een aantal beleidsvoornemens ten aanzien van archeologie verwoordt. Archeologie wordt op grond van deze nota voortaan beschermd via de bestemmingsplannen. Dit laat onverlet dat mogelijke (toevals-) vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd zijn beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. Of een vondst van archeologische resten uiteindelijk moet leiden tot behoud van deze resten of een opgraving wordt door burgemeester en wethouders bepaald op basis van het advies van de regioarcheoloog die zijn advies opstelt aan de hand van de in de archeologienota uitgewerkte selectiemethode.

In 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaarten met toelichting die bij de nota horen vastgesteld. Deze kaarten dienden als basis voor het geldende bestemmingsplan *Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen*. De archeologische bepalingen uit dat bestemmingsplan zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Bodemkwaliteit

De *nota Bodembeheer* en de achterliggende *bodemkwaliteitskaart* zijn op 31 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op de *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.

Niet-gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente is in 2014 een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit de *Tweede Wereldoorlog*. Dit onderzoek is in februari 2016 verfijnd. De resultaten voor het plangebied zijn in beeld gebracht.

De wijze waarop met de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven wordt omgegaan is vastgelegd in de *Nota Standaardplanmethodiek dorpen Rheden 2015*.

Verkeer

In het gemeentelijke *Verkeerscirculatieplan (VCP)* uit 2008 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 het parkeren vormen de bepalingen uit de *Nota Parkeernormen Rheden 2015* de grondslag. Het beleid is vastgelegd bij de vaststelling door de gemeenteraad op 26 mei 2015.

Water

Het huidige *Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP)* heeft een planperiode van 2014 tot en met 2017. Met dit *GRP* voldoet de gemeente Rheden aan de planverplichting voor de rioleringszorg die rechtstreeks voortkomt uit de *Wet milieubeheer*. In dit plan heeft de gemeente samen met *Waterschap Rijn en IJssel* het rioleringsbeleid vastgelegd. De strategie bij de inzameling van afvalwater is afgestemd op rijks- en provinciaal beleid.

Ook de zorgplicht voor afstromend hemelwater en grondwater, binnen het stedelijke gebied, zijn geborgd in het *GRP*.

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

Wonen

Op 30 juni 2015 heeft de raad de *Woonvisie 2014-2020* vastgesteld. Daarin ligt de focus op kleinschalige en binnen de karakteristiek passende nieuwbouwplannen. Geconstateerd wordt dat bouwen voor de behoefte de inzet is. Daarnaast zal worden ingezet op de aanpak van de bestaande voorraad door middel van woningverbetering en herstructurering teneinde beter aan de toekomstige woningvraag te voldoen. De kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente bedraagt zo'n 50 woningen per jaar tot het jaar 2025. Gezien de huishoudensprognose gaat het de komende jaar om rond de 80 woningen per jaar. Na 2020 om 20 woningen per jaar. Daarbij blijft het 'nee, tenzij' beleid bij plannen voor meer dan 5 woningen van toepassing. Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan huurwoningen, zowel sociale huurwoningen als vrije sector huur. Bij grotere

nieuwbouw- of ontwikkelingslocaties wordt ingezet op ten minste 35% huurwoningen (in de sociale en vrije sector). Het accent zal binnen de gemeente moeten liggen op grondgebonden woningen.

Klimaat- en energiebeleid

In 2011 heeft de gemeenteraad de nota 'Rheden op weg naar CO₂-neutraliteit' vastgesteld. Hierin wordt het klimaat- en energiebeleid van de gemeente uiteen gezet. De gemeente Rheden wil in 2040 een CO₂-neutrale gemeente zijn. Daarvoor moet het energieverbruik fors worden verminderd en het aandeel duurzame energie sterk omhoog. De speerpunten van het beleid zijn een energiezuinige en duurzame gebouwde omgeving, zonne-energie en biomassa.

In juni 2016 is het gemeentelijke klimaatbeleid De Rhedense klimaataanpak 2016-2020 vastgesteld. Klimaatadaptatie vormt een belangrijk onderdeel van dit beleid. Hieronder wordt verstaan het zodanig inrichten en beheren van de openbare ruimte dat effecten van klimaatverandering hierin opgevangen kunnen worden zonder dat dit tot ernstige overlast of schade leidt. Het gaat hierbij om de effecten zoals meer en extremere buien, langere perioden van droogte en hitte en de stijging van de zeespiegel en de daaraan gerelateerde stijging van de rivierstanden. Directe gevolgen uit zich onder andere in meer overlast van water op straat, erosie, bodemdaling, een toenemende kans op natuurbranden en afname van biodiversiteit. Dit beleid sluit aan op eerder genoemd beleid ten aanzien van natuur, groen en water.

Het Groene Akkoord

De gemeente Rheden heeft in april 2013 'Het Groene Akkoord, de nieuwe uitdaging in duurzaam bouwen' ondertekend. Daarmee streeft zij naar een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Duurzaamheid heeft daarbij betrekking op energie, milieu, gezondheid, comfort, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Met behulp van het instrument GPR worden in goed overleg de gewenste duurzaamheidsprestaties van de woningen bepaald. Voor nieuw te bouwen woningen heeft de gemeente de sterke wens dat deze energiezuinig zijn en gebruik maken van duurzame energiesystemen.

3.4.2 Structuurvisie

Ontwerp structuurvisie Velp

Op 31 oktober 2017 heeft de raad de structuurvisie Velp vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn en de daarvoor noodzakelijke maatregelen op korte termijn met als doel de leefbaarheid van het dorp en zijn omgeving in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren.

De ontwikkeling van het Record terrein voor woningbouw is in overeenstemming met de vastgestelde structuurvisie Velp.

3.4.3 Volkshuisvesting

Beleid gemeente Rheden

In de vastgestelde Wijkvisie Velp-Zuid is de onderhavige locatie aangewezen als woningbouwontwikkelingslocatie. In de structuurvisie stelt de gemeenteraad dat het wenselijk is om milieuoverlast veroorzakende bedrijven uit te plaatsen en de locaties te ontwikkelen voor woningbouw.

De nieuwbouwmogelijkheden in de gemeente Rheden zijn beperkt. Volgens de regionale woningmarktanalyse (Companen 2017) is er wel een toename van het aantal huishoudens in Rheden tot 2025, maar met een steeds minder sterke groei. Daarna wordt een afname in het aantal huishoudens verwacht. In regionaal verband is afgesproken dat de woningvoorraad in Rheden nog mag toenemen met ca. 400 woningen tot 2025. Ruimte voor grootschalige uitbreiding is er dus niet, nieuwbouw vindt plaats binnen de kernen door transformatie van gebouwen of inbreiding. Nieuwe initiatieven krijgen alleen een positief advies wanneer aantoonbaar tegemoet wordt gekomen aan de woningbehoefte of een specifiek maatschappelijk belang.

Record terrein

Het Recordterrein is gelegen binnen een bestaande woonwijk in Velp Zuid. Het grootste deel van de omliggende woonwijk betreft sociale huurwoningen in het bezit van Vivare. Ook zijn er relatief veel appartementen in de kern Velp. Van de woningvoorraad is 30% een appartement, in de hele gemeente Rheden is 18% een appartement. Om diversiteit van woningtypen in bestaande wijken te vergroten, ligt het accent bij nieuwbouwplannen in Velp op grondgebonden (eengezins)woningen.

Het plan voor het Record terrein betreft het transformeren van een bedrijfslocatie in ca. 30 woningen met behoud van een stuk karakter en historie. Dit zorgt voor gedifferentieerde woningtypen en mogelijkheden voor woon/werk woningen. Het betreft voor het grootste deel middeldure en dure koopwoningen. Het zijn grondgebonden eengezinswoningen, met name rijwoningen en enkele vrijstaande woningen.

Deze planopzet past goed in het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Rheden. Het toevoegen van middeldure en dure grondgebonden koopwoningen op deze locatie zorgt voor meer differentiatie van woningtypen op wijkniveau en daarmee voor een minder eenzijdig woonmilieu. Uit de regionale woningmarktanalyse (Companen 2017) blijkt dat er in de gemeente Rheden vraag is naar middeldure en dure koopwoningen. En duurdere koopwoningen zorgen tevens voor de langste verhuisketens, waardoor doorstroming plaatsvindt en meer huishoudens een woning kunnen vinden, die bij ze past.

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, 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.

4.1 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'.

beoordeling

Door SPA WNP ingenieurs in akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de *Wet geluidhinder* (Bijlage 1). Hierbij is de geluidbelasting bepaald op de gevels van de nieuwe woningen binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante weg- en railverkeer en de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen ten gevolge van het extra verkeer van het nieuwe bouwplan.

Gebleken is dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de 30 km/uur-wegen (Kerkallee en de IJsselstraat) hoger is dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing, zoals deze gelden voor gezoneerde wegen. Omdat 30 km/uur wegen volgens de *Wet geluidhinder* niet gezoneerd zijn, kan voor de geluidbelasting van deze wegen geen hogere waarde worden verleend. Daarnaast is de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer op de spoorlijn Arnhem - Velp ruim lager dan de voorkeurswaarde van 55 dB en bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting (weg- en railverkeer) bij de nieuwe woningen maximaal 55 dB.

conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de toename van de geluidbelasting, ten gevolge van het extra verkeer, op de bestaande woningen zeer gering is (minder dan 1 dB). Op basis hiervan is de verwachting dat het extra verkeer ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan niet zal leiden tot extra geluidhinder bij de bewoners van de bestaande woningen.

Op basis van het onderzoek kan worden vastgesteld dat het aspect geluid geen

belemmering vormt voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

Bodemverontreiniging

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste 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. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

BodemverontreinigingRecord terrein onderzoek

Voor het Record terrein zijn in het tussen 1994 en 2005 diverse onderzoeken uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Hieruit blijkt dat er sprake is van de volgende sterke verontreinigingen:

Oplosmiddelen verontreiniging:

- Aan de kant van de IJsselstraat
- Met name aanwezig in het grondwater
- Oorzaak: voormalige dampontvettingsinstallatie met zakput

Olieverontreiniging:

- Nabij hoek Paulus Buijsstraat/ Hugo de Grootstraat
- Aanwezig in grond en in grondwater
- Oorzaak: 2 ondergrondse olie tanks
- Sterke grond en grondwaterverontreiniging loopt door op terrein van Paulus Buijsstraat 2 en Hugo de Grootstraat 1.

Loodverontreiniging

- Voortuinen IJsselstraat 4-6
- Aanwezig in grond
- Oorzaak onbekend

Het overig terrein is licht verontreinigd.

In 2014 is door Hunneman Milieu-advies een bureau studie uitgevoerd met als doel een actueel en betrouwbaar inzicht te geven in de milieuhygiënische bodemkwaliteit (Bijlage 3). Uit deze bureaustudie blijkt dat er in 2013 door de firma Grondslag een actualisatie onderzoek is uitgevoerd.

beoordeling

Dit actualisatie onderzoek moet het volgende bevatten:

- Actualiserend bodemonderzoek tpv de oplosmiddelen- en de olieverontreiniging waarbij ook de streefwaarde contour wordt vastgelegd
- Nader onderzoek naar lood bij IJsselstraat 4-6
- Op de rest van het terrein (ook op het paardenweitje) uitvoeren van een

verkennend bodemonderzoek uitgaande van de hypothese: verdacht. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan asbest in bodem

sanering

Bij de sanering zal het volgende moeten worden uitgevoerd:

- Oplosmiddelen verontreiniging: minimaal: verspreiding grondwaterverontreiniging beheersen en bron weghalen.
- Olieverontreiniging: bron weghalen en olie in grond saneren. Niet alleen de verontreiniging op het bedrijfsterrein moet worden gesaneerd, maar ook de verontreiniging die zich daar inmiddels al buiten heeft verspreidt.
- Loodverontreiniging: omvang moet nog worden bepaald. Loodverontreiniging weghalen.

conclusie

Uit de voornoemde actualisatie blijkt dat de verontreinigings situatie ter plaatse van de VCOI verontreiniging is verbeterd. Met het actualisatie onderzoek zijn geen sterke verhogingen meer aangetoond. De meest waarschijnlijke verklaring is dat de verontreinigde stoffen in de loop van de tijd gedeeltelijk zijn afgebroken.

De verontreinigings situatie ter plaatse van de olieverontreiniging is ongewijzigd. De verontreiniging is in zuidelijke richting afgeperkt. In westelijke richting is voor de vervuiling nog onvoldoende afgeperking aanwezig.

Indien er een concreet voornemen is tot het uitvoeren van een bodemsanering, wordt geadviseerd om een volledig beeld te krijgen van de olieverontreiniging.

Vervolgens zal er een saneringsplan moeten worden opgesteld en door Gedeputeerde Staten van Gelderland en de gemeente moeten worden goedgekeurd. Daarbij is het ook nodig dat er overeenstemming is met de betrokken eigenaren en die van de naastgelegen percelen.

4.3 Water en 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 waterhuishoudkundige 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.

watertoets

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap Rijn en IJssel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in Oost-Gelderland, het zuiden van Overijssel en het zuidoosten van de Veluwe. Het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. In 2013 heeft het waterschap de Watervisie 2030 opgesteld, deze is verder uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. In het plan wordt het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap beschreven, welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak ze deze willen bereiken. Waterschap Rijn en IJssel heeft een eigen watertoetstabel opgesteld. De behandeling van deze tabel in relatie tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt behandeld in het door SPA WNP ingenieurs opgestelde rapport (Bijlage 2).

geohydrologisch onderzoek

Er is een rapport opgesteld over het onderzoek naar de geohydrologie van het Record terrein aan de Kerkallee/IJsselstraat te Velp (Bijlage 4).

De locatie is in de huidige situatie in gebruik als bedrijfsterrein. De locatie is grotendeels bebouwd met bedrijfspanden, het overige gedeelte is verhard met klinkers en stelconplaten of onverhard (groenstrook).

De aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek betreft de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Het doel van het geohydrologisch onderzoek is alleen het bepalen van de doorlatendheid van de bodem. Het betreft de gronden, kadastraal bekend als gemeente Velp (GLD), sectie G, percelen 1424, 1062, 1739, 1810 en 1811. De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 9.000 m².

conclusie

Het plan voorziet in sloop en nieuwbouw in een bestaand stedelijk gebied. Het gebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico. Het hemelwater van de momenteel aanwezige bebouwing en verharding gaat in zijn geheel op het bestaande riool.

Door het realiseren van de bebouwing neemt de totale verharding/bebouwing af. Dit leidt op zich al tot een geohydrologisch gunstige situatie. Daar bovenop stelt de initiatiefnemer voor een infiltratievoorziening aan te leggen, zodat het hemelwater kan infiltreren. Het plan voorziet niet in realisatie van nieuw oppervlaktewater. In het plan is geen sprake van de mogelijkheid van ondergronds bouwen.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het plan voor wat betreft waterhuishouding.

4.4 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 deze toelichting dient beschreven te worden hoe

er met de in het gebied aanwezige archeologische waarden rekening is gehouden.

archeologisch onderzoek

Synthegra B.V. heeft in opdracht van De Bunte Vastgoed B.V. een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd op een terrein aan de Kerkallee en de IJsselstraat in Velp. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van woningen. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 30 cm beneden maaiveld verwacht kan worden.

Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden verloren gaan. Daarom is op basis van het Verdrag van Malta 1988, in het kader van een bestemmingsplanprocedure voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 4.0. De bevoegde overheid, de gemeente Rheden, heeft een specifiek archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een Archeologische Beleidsadvieskaart.² In het Parapluplan Archeologie Rheden 2013 is aan het plangebied een dubbelbestemming archeologie toegekend. Het plangebied ligt een zone met Waarde – Archeologie 2 (een middelhoge verwachting). Volgens het vigerende beleid dient voor het plangebied archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden in de vroegste fase van de planvorming indien de verstoring groter is dan 250 m² en dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld.

beoordeling regioarcheoloog

Over het rapport zijn diverse opmerkingen gemaakt door de regioarcheoloog. Deze opmerkingen zullen moeten worden verwerkt in een aangepast rapport. Dan zal het rapport opnieuw ter beoordeling dienen te worden voorgelegd.

Een vervolgonderzoek in de vorm van een booronderzoek wordt echter onderschreven. Maar de keuze tussen karterend of verkennend onderzoek (ook voor vuursteenvindplaatsen) dient nader onderbouwd te worden.

conclusie

Op basis van het bureau onderzoek geldt een middelhoge verwachting voor alle perioden, indien de bodem intact is. Maar naar verwachting is de bodem (deels) verstoord ten gevolge van de huidige inrichting van het terrein.

Aanbevolen wordt om op basis van het bureau onderzoek en verwachtingenmodel aan de hand van de leidraad inventariserend veldonderzoek een karterend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 10 boringen per hectare uit te voeren. Met inachtneming van voorgaande vormt dit onderdeel geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.5 Cultuurhistorie

fabrieksterrein

Het fabrieksterrein ligt aan de rand van het oude dorp Velp, ten zuiden van de spoorlijn. Tegenwoordig ligt het terrein midden in het dorp en herinnert aan de afwisseling van bedrijven en woonwijken voor arbeiders, voornamelijk uit het interbellum en de periode kort na de oorlog.

Het complex geeft een fraai beeld van de ontwikkeling van een historisch gegroeid fabriekscomplex en is zeldzaam voor de gemeente Rheden. Het is een van de grootste, nu nog aanwezige fabrieksterreinen binnen de bebouwde kom van Velp.

Record

Het bedrijf 'Record' is in 1911 opgericht en houdt zich bezig met de productie en verkoop van metaalwaren. De metaalwarenfabriek is in verschillende fasen ontstaan. De kleine aanbouw aan de hal met sheddaken dateert vermoedelijk uit de periode van het ontstaan van de fabriek. De productiehal met sheddaken is gerealiseerd in 1938. In de tweede helft van de jaren '50 en de eerste helft van de jaren '60 zijn daar een kantoorvleugel en hallen voor opslag en productie met schaaldaken bij gekomen. De kantoorvleugel en de hallen met schaaldaken zijn vervaardigd door de architect H.J.C. Hols uit Velp. Hols oeuvre werd voor de oorlog voornamelijk gekenmerkt door villa's en landhuizen. Na de oorlog hield hij zich hoofdzakelijk bezig met industriële gebouwen en flatgebouwen. Hols heeft ook de betonfabriek De Meteor in Rheden (ca. 1960-'63) en de Parkflat in Velp (ca. 1955) ontworpen.

Het complex is van bijzonder belang voor de gemeente Rheden als representatief voorbeeld van hoogwaardig verzorgde functionalistische bedrijfsarchitectuur uit verschillende perioden. De hallen met de gewelfde schaaldaken zijn van bijzonder belang vanwege de bijzondere betonconstructie. Het interieur van de kantoorvleugel is bijzonder vanwege het gebruik van hoogwaardige materialen en technieken.

afbeeldingen: schaaldaken fabriekshal





afbeeldingen: sheddaken productiehal





cultuurhistorie

Het Recordcomplex is in 2009 geïnventariseerd voor de gemeentelijke monumentenlijst en komt voor plaatsing in aanmerking. Het fabriekscomplex bestaat uit een kantoorvleugel (1958), productiehal met sheddaken (1938), hallen met betonnen schaaldaken (1956-1962) en een opslagruimte (1911). Het college van B&W heeft gelet op de grootte en functie van het complex besloten het niet integraal op de monumentenlijst te plaatsen maar eerst ruimte te geven voor een gebiedsontwikkeling waarbij de cultuurhistorische waarden zo optimaal mogelijk worden geborgd. Dat noemen we 'behoud door ontwikkeling'. De redengevende beschrijving (Bijlage 6) geeft inzicht in de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden. Niet ieder onderdeel van het fabriekscomplex kan behouden blijven. Voor de herontwikkeling is daarom gekozen om bij een deel van de nieuwbouw te refereren aan het industriële verleden van deze plek. Zo zijn de sheddaken (op de plek van de oude productiehal) en andere industriële kenmerken terug te vinden in de architectuur van de woningen. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt het industriële karakter als uitgangspunt genomen. De hallen met de bijzondere betonnen schaaldaken blijven deels behouden en vormen een centraal element in het plangebied. Aan beide zijden blijft een deel van de hal en constructie behouden en een groot deel van de voormalige hal is straks openbare ruimte. Met de herontwikkeling van het Recordcomplex blijft het industriële karakter van deze plek in Velp beleefbaar.

commissie cultuurhistorie

Het plan is in twee sessies behandeld in de commissie cultuurhistorie op respectievelijk 2 november 2016 en 13 december 2016. De verslagen zijn opgenomen in Bijlage 7. Bij de behandeling is de historische totstandkoming van het Record terrein geschetst. Naar aanleiding van de eerste behandeling heeft de commissie vragen en opmerkingen gegeven over het behoud van de schaaldaken, de groeninrichting, materialisering, het type bestrating, het type architectuur en de situering ter plaatse

van de fabriekshal.

Deze opmerkingen van de commissie op het plan bij de eerste behandeling zijn verwerkt in het plan en hebben geleid tot een positieve beoordeling bij de tweede behandeling.

beoordeling

Het door de initiatiefnemer opgestelde plan houdt in voldoende mate rekening met de cultuurhistorie van de locatie. In het plan blijven onderdelen van de oorspronkelijke architectuur behouden en komen ook verschillende elementen van de oorspronkelijke architectuur terug. Het plan is positief beoordeeld op het aspect cultuurhistorie.

4.6 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 2010 is er een historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven uitgevoerd in de gehele gemeente Rheden. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er 7 deelgebieden binnen onze gemeente zijn die als 'verdacht van de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven' moeten worden beschouwd.

Het Record-terrein valt binnen zo'n gebied. In dit gebied kunnen explosieven worden verwacht vanaf het maaiveld tot maximaal 2 m-mv (maaiveld ten tijde tweede wereld oorlog). Het kan daarbij gaan om geschutsmunitie 25 pr, 3,7 en 4,2 inch brisantgranaten, afkomstig van de geallieerden.

Bij de indeling in verdacht gebied wordt geen rekening gehouden met het feit dat er sprake kan zijn van nog bestaande vooroorlogse niet in de oorlog beschadigde bebouwing (hieronder wordt niets meer verwacht) of geroerde grond, waarbij het aannemelijk is dat aanwezige explosieven tijdens eerdere werkzaamheden visueel zouden zijn waar- en weggenomen.

Voor de onderhavige locatie dient een Projectgebonden Risico Analyse conventionele explosieven uit te laten voeren. Een Projectgebonden Risico Analyse geeft inzicht in de risico's die de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven vormt in relatie tot de reeds na de oorlog uitgevoerde werkzaamheden op het terrein, de nu geplande werkzaamheden en het toekomstig gebruik van het gebied.

onderzoek niet gesprongen explosieven

Op 28 maart 2017 heeft T&A Survey BV, een projectgebonden risicoanalyse ("PRA") opgesteld in verband met de mogelijke aanwezigheid van Conventionele Explosieven ("explosieven") ter plaatse van de Kerkallee en IJsselstraat te Velp, gemeente Rheden. Doel van de projectgebonden risicoanalyse is het beoordelen van de risico's van de te verwachten explosieven in de bodem van het projectgebied in relatie tot het toekomstige gebruik van het projectgebied/de geplande werkzaamheden, inclusief de

maatregelen die nodig zijn om deze risico's te beheersen.

resultaten

Op basis van de geplande werkzaamheden, de risicoanalyse en locatiespecifieke omstandigheden zijn conclusies getrokken en aanbevelingen verwoord. Hiervoor wordt verwezen naar de opgestelde analyse (Bijlage 8). De adviezen per projectgebied zijn terug te vinden op het kaartmateriaal in bijlagen van het onderzoek.

Uit historisch vooronderzoek en deze PRA is gebleken dat er explosieven aanwezig kunnen zijn in delen van het projectgebied. Deze explosieven vormen mogelijk een risico bij uitvoering van de geplande werkzaamheden, indien geen aanvullende maatregelen worden genomen.

Voor het project hoeven alleen maatregelen getroffen te worden waar het projectgebied overlapt met het verdachte gebied. Deze overlappende zone wordt opsporingsgebied genoemd.

De opsporingsgebieden voor onderhavige PRA vallen binnen de verdachte gebieden uit het historisch vooronderzoek zoals beschreven en geanalyseerd in §3.1. van de analyse. Voor het afbakenen van de opsporingsgebieden is rekening is gehouden met de contra-indicaties zoals beschreven in §3.2 en de verticale afbakening zoals omschreven in §3.3. De opsporingsgebieden zijn in rood weergegeven in kaartbijlage 5 van de analyse.

conclusie

De conclusies en aanbevelingen uit de projectgebonden risicoanalyse zullen in acht moeten worden genomen.

4.7 Milieuzonering

kader

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave *Bedrijven en Milieuzonering* uit 2009. 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.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Van het omgevingstype gemengd gebied is sprake in een gebied met een variatie aan functies. In de directe nabijheid zijn bijvoorbeeld winkels, horeca en bedrijven aanwezig. Ook gebieden die direct liggen langs de hoofdinfrastructuur behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. In een dergelijk gebied bestaat al een hogere milieubelasting zodat de richtafstanden voor een rustige woonwijk daarvoor niet gebruikt hoeven te worden. Zij worden met één afstandsstap verlaagd.

In de *Nota Milieuzonering Rheden 2015* is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met milieuzonering. Deze nota is gebruikt bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van inrichtingen in onderhavig plangebied en bij de indeling van de lijsten met toe te laten functies binnen de gegeven bestemmingen.

beoordeling

In de omgeving van Record zijn een aantal bedrijven gevestigd. De meeste bedrijven hebben een milieucontour van 10 meter.

Het nabij gelegen bedrijf Edaco pompen aan de Kerkallee 43 heeft een milieucontour van 30 meter. In het bestemmingsplan Velp Witte Vlekken heeft het pand gelegen achter de huisnummers Kerkallee 25-27 een bedrijvenbestemming. Toegestaan zijn bedrijven tot en met categorie 2.

Het Record-terrein en de omliggende woningen liggen in gemengd gebied. De milieucontour van 30 meter bij een categorie 2 bedrijf wordt in gemengd gebied beperkt tot 10 meter. Bij de planontwikkeling dient een afstand van 10 meter aangehouden te worden tussen de bouwvlakken voor woning en het bestaande bouwvlak voor de bedrijfspanden.

conclusie

De afstand tussen de toekomstige woningen en de bedrijfsbestemming zal minimaal 10 meter moeten bedragen. Indien hieraan niet wordt voldaan zal eerst uit akoestisch onderzoek moeten blijken dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.

4.8 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Bij bepaalde nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit is in 2007 ook de Algemene Maatregel van Bestuur Niet in betekende mate (Besluit NIBM) in werking getreden. In het Besluit NIBM en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip niet in betekende mate.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de praktijk zal daarom voor de nieuwbouw tot ongeveer 1.500 woningen geen onderzoek meer nodig zijn.

beoordeling

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de praktijk zal daarom voor de nieuwbouw tot ongeveer 1.500 woningen geen onderzoek meer nodig zijn.

Dit bestemmingsplan voorziet in woningbouwontwikkeling ten behoeve van 30 woningen. Verder onderzoek naar het effect van dit plan op de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

conclusie

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

4.9 Externe veiligheid

kader

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Denk aan de productie, het behandelen of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Dat kan door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en kwetsbare objecten. Dat zijn woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen/voorzieningen zoals kantoren, winkels en bedrijven.

Voor transportassen dat wil zeggen verkeerswegen, spoorwegen en vaarwegen, zijn de regels vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes, voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor bedrijven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Al die besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Daarbij worden twee soorten risico beschouwd. Het gaat in de eerste plaats over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, oftewel het plaatsgebonden risico. De veiligheidszone / plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. De veiligheidszone wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden, en of in de directe omgeving mag worden gebouwd. In de tweede plaats gaat het om het groepsrisico (GR). Het GR is een maat om de kans weer te geven op een ongeval met een bepaald aantal dodelijke slachtoffers. Tevens wordt het GR als maat voor de maatschappelijke ontwrichting beschouwd die kan ontstaan ten gevolge van een ongeval.

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

beoordeling

Externe veiligheid is geen aandachtspunt voor de beoogde ontwikkeling. In de omgeving van het plangebied vinden geen activiteiten plaats met gevaarlijke stoffen en liggen geen relevante risicobronnen.

Voor deze ontwikkeling is het aspect externe veiligheid dan ook niet relevant. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

Voor de ontsluiting van het terrein wordt gebruik gemaakt van het omliggende wegennet waarbij minimaal twee ontsluitingen wenselijk zijn. Het plangebied wordt aan de oostzijde ontsloten op het verlengde van de Paulus Buijsstraat en aan de noordzijde aan de Kerkallee. De verbinding tussen beide straten die ontstaat als gevolg van het plan is niet uitnodigend voor het doorgaande verkeer waardoor er ook geen verkeersproblemen zijn te verwachten. Voor het langzaam verkeer komt er een verbinding van het plangebied met de IJsselstraat. Hiermee wordt voor het bouwplan een meer dan voldoende ontsluiting gerealiseerd die de bereikbaarheid van de woningen en voorzieningen waarborgt. De verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van het bouwplan kan door de bestaande omliggende straten worden afgewikkeld. De aansluiting op de Kerkallee wordt vormgegeven door middel van een uitritconstructie.

Verder geldt dat de Richtlijnen voor het Verkeerstechnisch Ontwerp van bouwplannen

in Rheden, evenals de ASVV 2012, van toepassing zijn.

Parkeren

Het plan moet voldoen aan de normen zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Door het voldoen aan de parkeernorm zal het woningbouwplan in de eigen parkeerbehoefte voorzien middels voldoende parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit is voorlopig beoordeeld op basis van het schetsontwerp en is akkoord bevonden. Hierbij is rekening gehouden met een bedrijfsmatige invulling van het restant van de hal. Indien een invulling van dit gebouw meer parkeercapaciteit behoeft, is het creëren van extra parkeercapaciteit mogelijk en oplosbaar binnen het plangebied.

Conclusie

Op basis van het schetsplan wordt geconcludeerd dat er een haalbaar plan ligt ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren.

4.11 Ecologie

Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in, of in de buurt van, een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde. Soortbescherming is wel van toepassing op het plangebied. Bij sloop van de bebouwing en de herinrichting dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming.

In opdracht van de initiatiefnemer is een onderzoek (quickscan) uitgevoerd naar de te verwachten effecten van de ingreep op flora en fauna (Bijlage 2). Op basis van de resultaten van deze quickscan en de te verwachten effecten van de ingreep is een toetsing aan de Flora- en faunawet (nu: Wet natuurbescherming) uitgevoerd.

beoordeling

Het opgestelde conceptrapport Toetsing Wet natuurbescherming Kerkallee en IJsselstraat Velp (quickscan) voor het betreffende terrein is beoordeeld. Hieruit moet duidelijk worden voor welke soorten mogelijk een negatief effect optreedt en of hiervoor aanvullend onderzoek dan wel een ontheffing vereist is.

In deze quickscan wordt aanbevolen om nader onderzoek te verrichten naar de aanwezige natuurwaarden. Van belang is dat het veldwerk ten behoeve van het nader onderzoek in het aangewezen seizoen uit te voeren.

Opgemerkt is ook dat de gemeente in 2014 onderzoek heeft laten uitvoeren naar gebouwbewonende soorten in Velp (Bijlage 12). Deze resultaten kunnen van belang zijn voor het nader onderzoek en zijn aan de initiatiefnemer ter beschikking gesteld.

conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat er vervolgonderzoek noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming. In opdracht van De Bunte Ontwikkeling heeft Eelerwoude een nader onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming, naar aanleiding van de

hiervoor genoemde quick scan Nader onderzoek Wet natuurbescherming.

Het Doel van het onderzoek is om een beeld te krijgen van de soortsaamenstelling en functie van het plangebied voor vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter en aande hand hiervan uitspraken te doen over (mogelijke) effecten van de voorgenomen plannen en de eventueel noodzakelijke vervolgstappen. In dit rapport worden de resultaten van het nader onderzoek gepresenteerd en getoetst aan het aspect soortbescherming uit de Wet natuurbescherming.

In dat vervolg onderzoek concluderen onderzoekers dat:

Het plangebied maximaal door 3 tot 5 gewone dwergvleermuizen wordt gebruikt om te foerageren. Er is geen sprake van een essentieel fourageer gebied. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een (essentiele) vliegroute. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Vermoedelijk is een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aanwezig in een gebouw ten noord oosten van het plangebied in de hoek Kerkallee en IJsselstraat. Deze ligt echterbuiten de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden. Andere verblijfplaatsen als paar- of baltsverblijven ontbreken in het plangebied. Er zijn geen verblijfplaatsen van andere vleermuissoorten aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten van de geplande werkzaamheden kunnen voor vleermuizen worden uitgesloten. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Het plangebied wordt niet gebruikt door de huismus om er te nestelen; verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. Wel zijn meerdere nestlocaties van huismussen rondom het plangebied aanwezig. Negatieve effecten van de geplande werkzaamheden kunnen voor huismussen worden uitgesloten. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen. Ook zijn geen fouragerende gierzwaluwen waargenomen in of rondom het plangebied. Negatieve effecten van de geplande werkzaamheden kunnen voor de gierzwaluwen worden uitgesloten. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek ten behoeve van de quickscan zijn sporen van een mogelijke steenmarter aangetroffen in het plangebied. Echter zijn tijdens het nader onderzoek geen sporen of verblijfplaatsen gevonden of aanwezigheid van een steenmarter vastgesteld door middel camera's. Mogelijk kruist de soort het plangebied tijdens het fourageren, echter is er voldoende geschikt alternatief fourageergebied voorhanden in de omliggende woonwijk. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Er zijn geen overige beschermde soorten aangetroffen in het plangebied. Gezien de inrichting van het gebied worden deze ook niet verwacht. Negatieve effecten van de geplande werkzaamheden kunnen voor overige beschermde soorten worden uitgesloten. Ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Aanbevolen wordt de nieuwe woningen in het plangebied geschikt te maken voor huismus en gierzwaluw. Dit kan door gebruik te maken van kunstmatige nestgelegenheid: dakpannen en nestkasten geschikt voor de soorten om te verblijven en te nestelen.

Tot slotte merkt het onderzoeksbureau op dat er te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Alle vogelsoorten in Nederland zijn strikt beschermd onder de Wet natuurbescherming. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren. Verstoring kan in veel situaties worden voorkomen door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. De periode van 15 maart tot 15 juli wordt over het algemeen beschouwd als broedseizoen. Voor de Wet natuurbescherming zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar. De genoemde termijn moet daarom niet al te strikt worden toegepast.

4.12 Kabels en leidingen

Er geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen in het plangebied aanwezig, zodat er op dit vlak geen belemmeringen zijn.

4.13 Trillingen

Beleid/regelgeving

Treinverkeer, maar ook bouwwerkzaamheden en wegverkeer, kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen leiden tot het verstoren van gevoelige apparatuur, hinder of schade. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling.

De volgende richtlijnen en beleidsregels worden gebruikt bij de afweging rond trillingen:

SBR richtlijnen:

Deel A, schade aan gebouwen

Deel B, Hinder voor personen in gebouwen

Deel C, Storing aan apparatuur

Beleidsregel trillingen spoor (Bts).

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft in 2012 de Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts) opgesteld, die een wijziging van en aanvulling op de eerder gebruikte SBR B-richtlijn is. In 2014 is een aangevulde versie van de Bts gepubliceerd.

Situatie plangebied en conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk. Op het vrijkomende terrein worden 30 grondgebonden woningen voorzien. Daarnaast is er beperkte ruimte beschikbaar voor een gemengde invulling die zich goed verhoudt tot de woonomgeving.

In de directe omgeving van het plangebied ligt de spoorlijn Arnhem-Zutphen. De kortste afstand tussen de woningen (gevoelige objecten) en de spoorlijn is 90 meter. De overige woningen staat op een afstand van 115 meter en meer.

Tussen het plangebied en de spoorweg liggen twee rijen woningen. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de spoorweg en de aanwezige bebouwing niet het gevaar voor hinder van personen in de gebouwen niet aannemelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezigheid van de spoorweg Arnhem-Zutphen geen belemmering vormt voor de realisering van de bebouwing.

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 of overheid.

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

De toelichting is een beschrijving van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt en bevat 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

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 gezien en toegepast. De wijze waarop een bestemmingsplan vorm krijgt, is vastgelegd in landelijke standaarden.

5.3.1 Verbeelding

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

5.3.2 Regels

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

Regels

In het eerste hoofdstuk worden de 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 het tweede hoofdstuk is de bepalingen van de bestemming opgenomen. Dit artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend worden de (eventuele) afwijkmogelijkheden ten aanzien van het bouwen en het gebruik omschreven. Daarna de specifieke gebruiksregels en de vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.

Ter bescherming van de (onderdelen van) gebouwen met cultuurhistorische waarden is op enkele plekken de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen, waardoor sloop van deze gebouwen alleen mogelijk is nadat hiervoor vergunning is verleend.

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 het derde hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Denk aan de anti-dubbeltelregel en de regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen. Een binnenplanse afwijkmogelijkheid is, zoals het woord het al zegt, een mogelijkheid in het bestemmingsplan zelf om af te wijken van de regels uit datzelfde bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkmogelijkheden.

De (bestemmings)regels moeten altijd in samenhang met de algemene regels worden gelezen vóórdat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht.

In dit verband wordt gewezen op de algemene aanduidingsregels die de mogelijk-

heden geboden in de bestemmingsregels kunnen beperken.

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

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

Overgangs- en slotregels

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

Voor zover relevant worden de planregels hierna nog artikelgewijs nader toegelicht.

Begrippen

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

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

Wijze van meten

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

In verband met het schrappen van het bordeelverbod is expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de *Wet ruimtelijke ordening* in ieder geval wordt verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Dit om discussie te voorkomen. Met deze regeling wordt ook bij de actualisatie van de bestemmingsplannen aangesloten bij het beleid van de gemeente op dit gebied. Passend binnen dit beleid is de mogelijkheid om in Velp één inrichting toe te laten binnen bepaalde voorwaarden.

Voor kortstondige incidentele evenementen, manifestaties, markten en standplaatsen geldt, dat de legaal bestaande situaties worden gerespecteerd.

Aan nieuwe situaties kan worden meegewerkt door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid, waarbij moet worden getoetst aan de aangegeven criteria. Dit laat onverlet dat daarnaast ook moet worden voldaan aan de APV.

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregels

Op het stellen van nadere eisen zijn de algemene procedureregels van toepassing. Het is nodig deze in het bestemmingsplan te regelen omdat de *Awb* hierin niet voorziet.

Overgangsrecht

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

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

geldende bestemmingsplan.

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

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

5.4 Reikwijdte bestemmingsplan

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

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

5.5 Handhaving

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

Burgemeester en wethouders kunnen bestuursrechtelijk optreden tegen activiteiten die strijdig zijn met het bestemmingsplan. Daartoe is beleid vastgesteld.

Daarnaast kan ook via de strafrechtelijke weg worden opgetreden. Een overtreding van de regels is een strafbaar feit waarop de *Wet op de Economische Delicten* van toepassing is.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

kader

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

De gemeente kan hiervan afzien indien:

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

De *Wet ruimtelijke ordening* kent voorts een regeling welke voorziet in een tegemoetkoming in schade indien deze boven het normale maatschappelijke risico uitstijgt.

beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan betreft een particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente. Een kleine strook grond ten behoeve van de ontwikkeling zal worden verkocht aan de initiatiefnemers. Voor de gemeente zijn aan de plannen van de initiatiefnemers geen kosten verbonden. Op basis van de gesloten intentieovereenkomst komen de planontwikkelingskosten en eventuele fysieke ingrepen in dit gebied voor rekening van initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor planschadevergoedingen.

conclusie

De kosten worden verhaald op initiatiefnemer, een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld. Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg en participatie

Vooroverleg

Het provinciale beleid omtrent de toepassing van de instrumenten die de provincie heeft ingevolge de Wet ruimtelijke ordening geeft aan dat plannen van lokaal belang niet voor overleg behoeven te worden aangeboden. Gezien de aard van het bestemmingsplan bestaat hiertoe geen aanleiding.

De vooraankondiging van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geplaatst op de gemeentelijke pagina, de Rhedenaar, in een huis-aan-huis blad. De Rhedenaar wordt tevens geplaatst op de website van de gemeente. Ook is het plan voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel, die geen opmerkingen heeft gegeven over het plan.

Participatie

Door de initiatiefnemer is voorafgaand aan de procedure voor het bestemmingsplan een communicatietraject gestart. Op dinsdag 11 april 2017 heeft de initiatiefnemer de plannen voor woningbouw op het Record terrein aan de omgeving gepresenteerd.

Inspraak

Ingevolge de gewijzigde wetgeving is het houden van inspraak niet langer verplicht voorgeschreven in de ruimtelijke wetgeving, maar is het overgeheveld naar de Gemeentewet. De gemeente heeft een verordening opgesteld waarin de inspraak is geregeld. Voor wat betreft ruimtelijke plannen is daarin niets geregeld. Van geval tot geval kan dat beoordeeld worden. In overleg met de ontwikkelaar heeft op 11 april 2017 een inloopavond plaatsgevonden waar belangstellenden hebben kunnen reageren op de ontwerpen.

Op de druk bezochte informatieavond van 11 april 2017 was de algemene tendens dat de plannen een aanwinst zijn voor de buurt en omgeving. Reacties laten zich als volgt samenvatten, 'Mooi om te zien hoe rekening is gehouden met hetgeen er nu nog staat en diverse elementen worden behouden.' 'We waren in de veronderstelling dat er hoogbouw zou komen gelukkig niet het geval'; 'we zijn in ieder geval erg enthousiast'. 'Mooi dat het oude graanpakhuis en bijbehorende woning in de contouren terugkomt in het plan.'

Daarnaast waren er ook diverse vragen zoals: We zijn bang voor parkeer problemen in de IJsselstraat; Kan schade aan ons huis ontstaan door heiwerkzaamheden?; Gaan de werkzaamheden overlast veroorzaken? Wat komt er in de 'bestaande bedrijfshal'? Tijdens de inloop avond is hierop mondeling antwoord gegeven: Het parkeren voldoet

aan de normen van de gemeente en is op eigen terrein gerealiseerd.
Op het moment van de informatieavond waren er nog geen sonderingen gemaakt.
Indien de sonderingen uitwijzen dat er palen onder de woningen moeten komen gaan wij de palen boren om overlast tot een minimum te beperken tevens worden er bij direct aanwonenden opnames gemaakt.
Tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden kan er overlast veroorzaakt worden helaas is dat inherent aan de werkzaamheden. Uiteraard gaan wij de aannemer en sloper erop wijzen om zorgvuldig en met zo min mogelijk overlast te gaan slopen en bouwen.
In de bestaande hal zou een woon/werk unit gerealiseerd kunnen worden.

7.2 Zienswijzenprocedure

Van tot heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Voorts heeft op een inloopavond plaatsgevonden waarbij belangstellende geïnformeerd konden worden over het bouwproject en het bestemmingsplan. Omdat bij de publicatie een verkeerde IMRO code is aangegeven heeft er een rectificatie plaatsgevonden van de advertentie, Om die reden is de termijn van terinzage legging op opnieuw gestart.
Voor zover er reeds zienswijzen waren ingediend direct na aanvang van de eerste termijn, zijn deze meegenomen als ware zij ingediend binnen de nieuwe termijn.
Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er 5 zienwijzen ingediend, waarvan die door particulieren, een door de stichting Behoud Karakter Velp en een door ProRial. De afweging van de zienswijzen is weergegeven in de Nota van Zienswijze, welke als afzonderlijke bijlage bij de stukken is toegevoegd.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2 rapport waterhuishouding**
- Bijlage 3 rapportage onderzoek bodemkwaliteit**
- Bijlage 4 onderzoek geohydrologie**
- Bijlage 5 bureauonderzoek archeologie - concept**
- Bijlage 6 beschrijving cultuurhistorie**
- Bijlage 7 behandeling commissie cultuurhistorie**
- Bijlage 8 onderzoek niet gesprongen explosieven**
- Bijlage 9 rapport externe veiligheid**
- Bijlage 10 quickscan natuurwaarden**
- Bijlage 11 Nader onderzoek Wet natuurbescherming**
- Bijlage 12 natuuronderzoek Velp 2014**
- Bijlage 13 beeldkwaliteitsplanRecord terrein PM**
- Bijlage 14 Verslag inloopavond 11 april 2017 PM**
- Bijlage 15 ontwerp raadsbesluit**

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