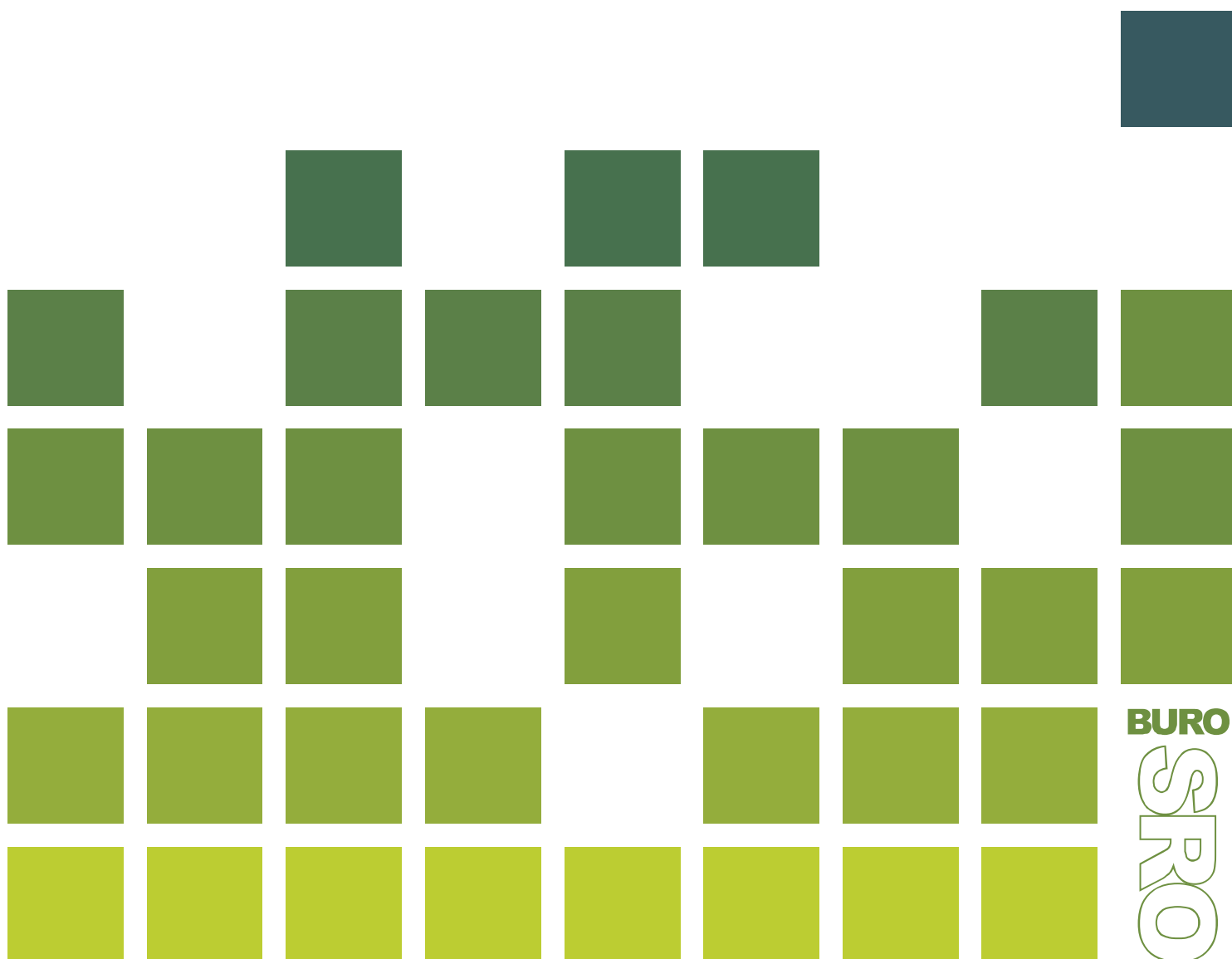


Velp-Midden, herziening locatie Hoofdstraat 73-75

Gemeente Rheden

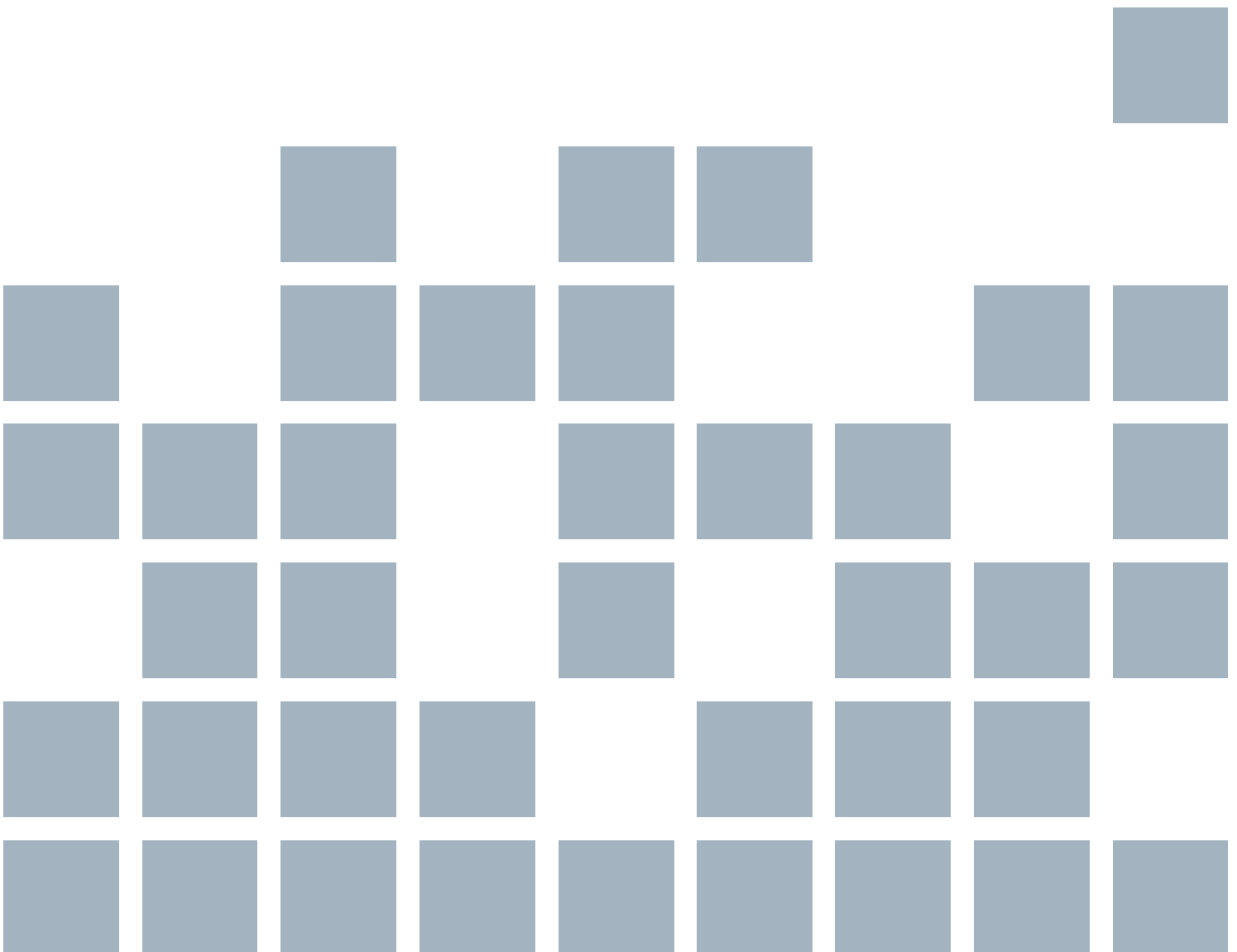


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding bestemmingsplan	7
1.3 Ligging plangebied	7
1.4 Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	10
2.1 De locatie	10
2.2 Gewenste situatie	12
2.3 Afweging	14
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	15
3.1 Rijk	15
3.2 Provincie	15
3.3 Waterschap	17
3.4 Gemeente	17
Hoofdstuk 4 Beschrijving bestemmingsplan	22
4.1 Systematiek	22
4.2 Toedeling van bestemmingen	22
Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en afweging	23
5.1 Het rijksbelang	23
5.2 Het provinciale belang	23
5.3 Het waterschapsbelang	23
5.4 Onderzoek	24
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Procedure	38
6.3 Verbeelding en regels	38
6.4 Vergelijking met geldende bestemmingsplan	42
6.5 Reikwijdte bestemmingsplan	42
6.6 Handhaving	42
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
8.1 Inspraak	44
8.2 Vooroverleg	44
8.3 Zienswijzen	44
Bijlagen bij de toelichting	46
Bijlage 1 Geuronderzoek Hoofdstraat 73-75 Velp	47
Bijlage 2 Aanvullend geuronderzoek	48
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek bierbrouwerij	49
Bijlage 4 Aanvullend akoestisch onderzoek	50
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek	51
Bijlage 6 Quickscan flora en fauna	52
Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie N2000	53

Regels		54
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	56
Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	62
Artikel 3	Centrum - 1	62
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	64
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	65
Hoofdstuk 3	Algemene regels	68
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 7	Algemene bouwregels	68
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	69
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	70
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 11	Algemene procedureregels	72
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	74
Artikel 12	Overgangsrecht	74
Artikel 13	Slotregel	74
Bijlagen		75
Bijlage 1	Lijst horeca-activiteiten	76
Bijlage 2	Parkeernormen	77
Bijlage 3	Inrichtingsplan Hoofdstraat 73-75 Velp	78

Toelichting



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 aan de hand van diverse aspecten de huidige stand van zaken in het plangebied beschreven
3 Beleidskaders	Aangegeven wordt binnen welke beleidskaders en regels van het rijk, provincie, waterschap en de gemeente het bestemmingsplan is opgesteld
4 Beschrijving bestemmingsplan	Toegelicht wordt hoe is omgegaan met de geldende waarden en wanneer een bepaalde bestemming is gebruikt
5 Haalbaarheid en afweging	Hier vindt de toets plaats aan beleid en regelgeving
6 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
7 Economische uitvoerbaarheid	Toegelicht wordt of uitvoering van het bestemmingsplan voor de gemeente haalbaar is
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Hier wordt beschreven hoe de procedure is verlopen tot de vaststelling van het bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

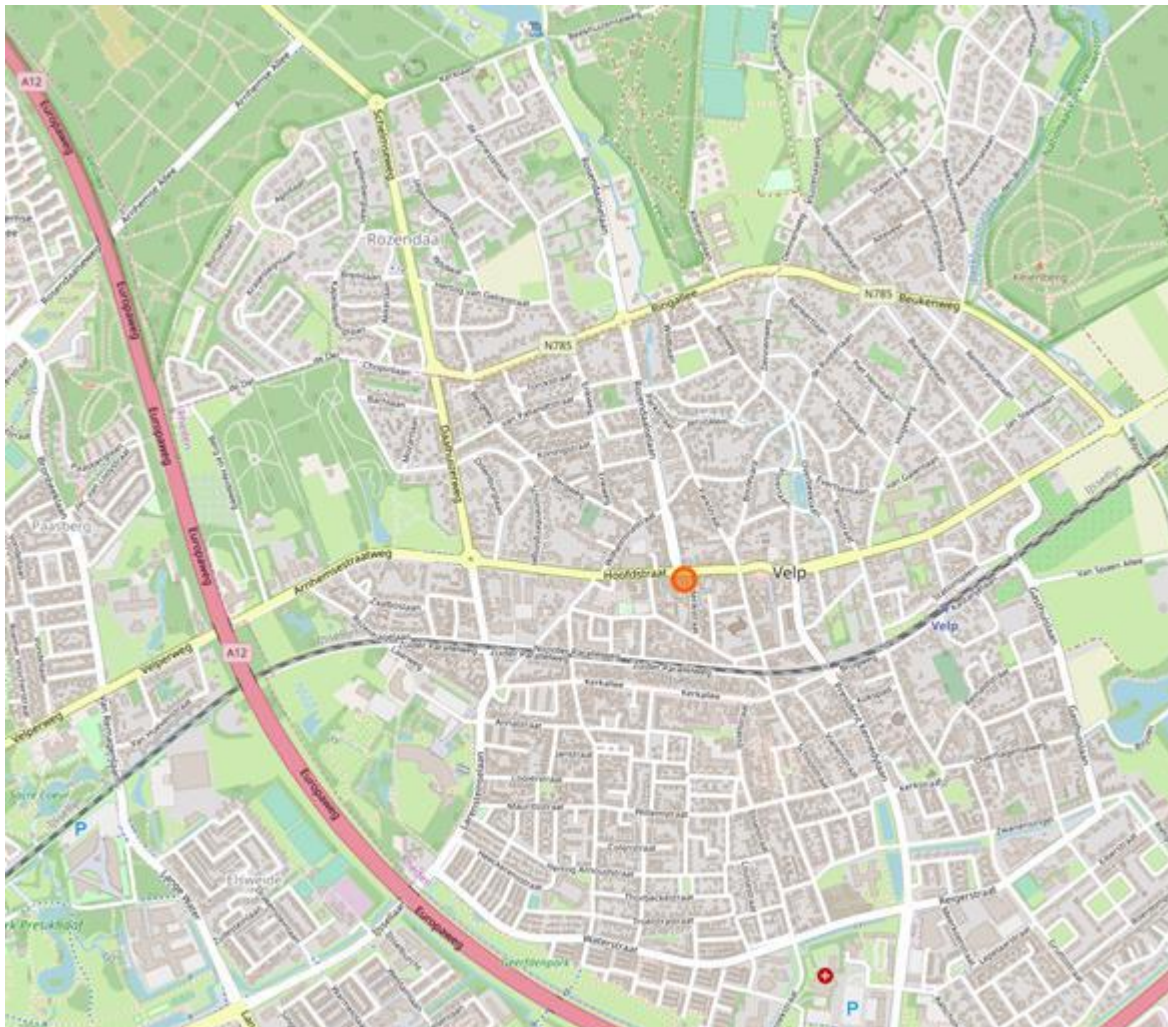
Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status, echter is deze wel relevant voor de onderbouwing van de gemaakte keuzes en de interpretatie van het bestemmingsplan.

1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Het pand aan de Hoofdstraat 73-75 in Velp staat al geruime tijd leeg. Op de locatie was voorheen garagebedrijf "Du Soleil" gevestigd. De initiatiefnemer heeft een plan gemaakt om de locatie van nieuwe functies te voorzien en het historisch aanzicht van het pand in ere te herstellen. Op de begane grond komen onder andere een restaurant, een bierbrouwerij en een logiesgebouw. De aanwezige kamerverhuur op de verdieping blijft bestaan. Ook de realisatie van een bedrijfswoning maakt onderdeel uit van het plan. Het nieuwe plan heeft geleid tot onderhavig bestemmingsplan.

1.3 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het pand aan de Hoofdstraat 73-75 en de daarbij behorende achterliggende gronden. Het betreft de percelen 'Velp, Sectie F, perceelnummers 1896 (deels) en 2716'. De locatie behoort tot het centrum van Velp. Navolgende afbeelding toont de locatie (rode cirkel) in het dorp Velp.

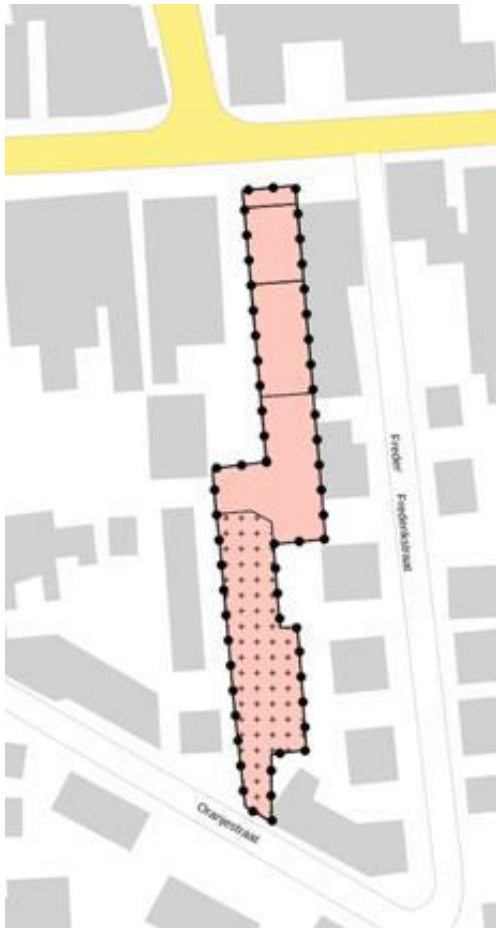


Het plangebied (oranje cirkel) en de omgeving (bron: openstreetmaps.nl)

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75", vastgesteld door de gemeente Rheden op 23 april 2013. Dit plan is opgesteld voor een ontwikkeling van de locatie die geen verder gevolg heeft gekregen. Navolgende afbeelding toont hier een uitsnede van. Het hele plangebied heeft de bestemming "Centrum". Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen een bouwvlak. Ter plaatse van het historische pand ligt een bouwvlak waarbinnen de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte: 13,5 m, maximum goothoogte: 9,5 m" van toepassing is. Daarachter ligt een tweede bouwvlak met daarbinnen de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte: 4 m". Op de achterste delen van het perceel geldt daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch aandachtsgebied".

Binnen de vigerende bestemming "Centrum" is de gewenste ontwikkeling niet toegestaan, onder andere om een logiesgebouw of een brouwerij te beginnen. Het initiatief is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Velp-Midden, locatie Hoofdstraat 73-75'

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 De locatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van een langgerekt perceel tussen de Hoofdstraat en de Oranjestraat in Velp. Aan de noordzijde van het perceel aan de Hoofdstraat staat een historisch gebouw uit omstreeks 1890 dat onderdeel uitmaakt van het centrum van Velp.



Luchtfoto bestaande bebouwing in plangebied (bron: googlemaps.nl)

De historische foto in het vervolg van deze paragraaf toont de oorspronkelijke gevel. Bij de bouw van de aanbouw is de gevel van de begane grond verloren gegaan. Verder verkeert de gevel nog in originele staat. Het gebouw is ongeveer 13 m hoog en heeft twee bouwlagen en is voorzien van een schilddak.



historische en huidige aanzicht vanaf de Hoofdstraat (bron: Peter van Woerden Architect)



De locatie heeft lange tijd gediend als onderkomen van garagebedrijf "Du Soleil". De aanbouw en begane grond van het historische pand diende als showroom. Op de twee verdiepingen daarboven zijn studentenkamers gevestigd, 9 in totaal. Achter het historische pand staan later aangebouwde loodsen met bouwhoogtes variërend tussen de 4- en 6 m. Aan het einde van de loodsen maakt het plangebied een knik naar het westen. Daar was een voormalig receptie/kantoorruimte aangebouwd, waarna het plangebied overgaat in een met asfalt verhard buitenterrein dat doorloopt tot aan de Oranjestraat.

Aan de zijde van de Hoofdstraat is het plangebied toegankelijk voor bezoekers van de garage en de bewoners van de studentenkamers. Aan de achterzijde is het plangebied ontsloten op de Oranjestraat. Het terrein is hier op dit moment af te sluiten via een toegangspoort. Zie ook navolgende afbeelding.



Aanzicht vanaf de Oranjestraat op de achterzijde van het plangebied (bron: Peter van Woerden Architect)

2.2 Gewenste situatie

Voorliggend plan geeft een nieuwe invulling aan de bestaande leegstaande winkelruimtes. Binnen de bestaande gebouwen komen verschillende nieuwe functies en het aanzicht op de historische gevel wordt in ere herstelt.

Op de begane grond van het historische pand en de achterliggende loodsen zijn de volgende nieuwe functies voorzien:

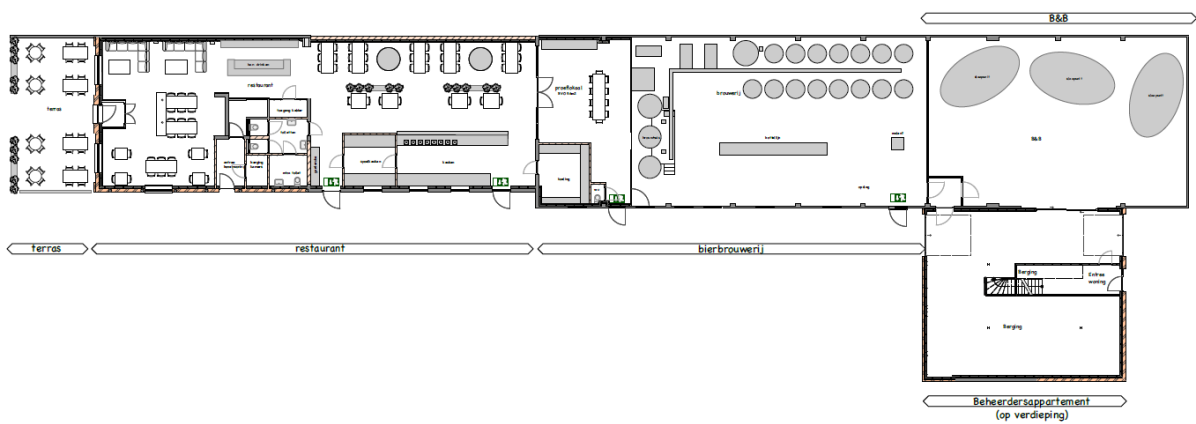
- Een restaurant.
- Een kleinschalige bierbrouwerij.
- Een logiesgebouw
- 1 nieuwe bedrijfswoning in de vorm van een appartement.

Daarnaast blijven de bestaande studentenkamers op de verdieping behouden. Het definitieve bouwplan is nog in ontwikkeling maar om een eerste beeld te krijgen zijn de volgende concept-ontwerptekeningen gemaakt. De bestaande aanbouw aan de zijde van de Hoofdstraat maakt geen onderdeel meer uit van de toekomstige plannen. Het initiatief herstelt de voorgevel in ere door de gevel van de begane grond te herbouwen volgens de originele situatie. Op navolgende afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt. Vanaf de Hoofdstraat ontstaat een statig aanzien op de locatie. De sloop van de aanbouw zorgt daarnaast voor een toenemend ruimtelijk effect van het voetgangersgebied. Het plan zorgt daardoor voor een grote kwaliteitswinst voor de omgeving.



Onderdeel van het plan is het zichtbaar maken van de originele gevel van het pand aan de Hoofdstraat 73 (bron: Peter van Woerden Architect)

Op de plek van de aanbouw komt een terras als onderdeel van een nieuw restaurant op de begane grond van het historische pand. Achter het restaurant komt, binnen een afgesloten ruimte, een kleinschalige bierbrouwerij die voor publiek via de hoofdstraat wordt ontsloten. Naast het brouwen van eigen bier, worden ketels aan derden verhuurd om een eigen bier te ontwikkelen, daarnaast is mogelijk een rondleiding te krijgen binnen de brouwerij, ten behoeve van deze functie is een ondergeschikt proeflokaal voorzien. Ten behoeve van de brouwerij wordt een schoorsteen gerealiseerd. Binnen de achterste delen van de bestaande loods is een logiesgebouw voorzien. Het plan is om enkele karakteristieke voertuigen neer te zetten waarbinnen mensen kunnen overnachten.



De toekomstige inrichting van de begane grond (bron: Peter van Woerden Architect)

Het bestaande bijgebouw krijgt een extra verdieping die gaat dienen als bedrijfswoning. De nieuwe functies vinden allen plaats in één gebouw, deze vormen ook een functionele eenheid die elkaar versterken. Ten behoeve van het integrale beheer van deze functies is een bedrijfswoning noodzakelijk. Verder wordt er voorzien in 16 parkeerplaatsen voor de toekomstige gasten van het logiesgebouw, personeel van het restaurant en de bierbrouwerij. Op het achterterrein zal worden voorzien in 16 parkeerplaatsen. De inrichting van het perceel is opgenomen in een inrichtingsplan wat voorwaardelijk verplicht is gesteld in de regels van voorliggend bestemmingsplan.



Visualisatie nieuwe bedrijfswoning (bron: Peter van Woerden Architect)

2.3 Afweging

Met de voorgenomen bestemmingsplan herziening blijft de bestemming gelijk, maar worden er wel meer functies toegestaan dan in de huidige bestemming. Het plangebied behoort tot het centrum van Velp. In de bestaande situatie rust er een centrumbestemming op het plangebied die in de toekomstige situatie behouden blijft. Aanpassingen aan de regels maken een ander type centrumfunctie mogelijk. De nieuwe functies passen prima binnen het centrumgebied van Velp. Zie voor een nadere toelichting hierop ook het gemeentelijke beleid (subparagraaf 3.4).

Het plan heeft beperkt fysieke wijzigingen als gevolg. De uitbouw aan de voorzijde aan de Hoofdstraat wordt gesloopt. Het in originele staat terugbrengen van de voorgevel van het pand aan de Hoofdstraat 73 zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitswinst, zowel voor het plangebied als voor de omgeving.

De overige fysieke wijzigingen hebben betrekking op de bouw van een extra verdieping op het bestaande bijgebouw dat beperkt (<30m²) wordt uitgebreid en de herinrichting van het achterterrein. Gelet op de rommelige staat van het bestaande achterterrein vindt ook hier een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Het achterterrein is weliswaar bestemd voor parkeren maar wordt ook zo ingericht met het doel het binnenterrein te vergroenen en daarmee een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering in de binnenruimte tussen de Hoofdstraat en Oranjestraat.

Voorts is, mede door het uitvoeren van enkele onderzoeken, niet gebleken dat belemmeringen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 wordt één en ander toegelicht. De conclusie luidt dan ook dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen argumenten voorhanden zijn die het leggen van de gewenste bestemming belemmeren. Het gemeentebestuur wil derhalve meewerken aan het hiervoor beschreven gewenste initiatief.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk komt vooral het ruimtelijke beleid aan de orde. Bij de beoordeling van de haalbaarheid in 5 Haalbaarheid en afweging wordt ingegaan op specifiek beleid.

3.1 Rijk

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

De hoofddoelen van het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid voor de periode 2020 - 2028 zijn:

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

Daartoe worden 12 nationale belangen geformuleerd. Provincies en gemeenten worden meer verantwoordelijk. Voor een aantal onderwerpen is geconcludeerd dat het rijk zijn bevoegdheid tot het stellen van algemene regels zou moeten gebruiken.

In het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* is vastgelegd welke nationale belangen moeten worden betrokken bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

De uitwerking van de *Ecologische hoofdstructuur*, welke in onderhavig verband van belang zou kunnen zijn, vindt plaats via de provincies. Dit aspect komt in hoofdstuk 3.2 aan de orde.

In de *SVIR* is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op 1 oktober 2012 is het *Besluit ruimtelijke ordening* gewijzigd en is de ladder voor duurzame verstedelijking daarin als procesvereiste opgenomen.

Per 1 juli 2017 dient in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de behoefte daaraan beschreven te worden. Indien die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit aspect komt aan de orde in hoofdstuk 5 Haalbaarheid en afweging.

3.2 Provincie

Op provinciaal niveau worden hier enige voor het plangebied relevante documenten aangehaald. Allereerst de *Omgevingsvisie Gelderland*.

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

In de *Omgevingsvisie* 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 onderdeel *Visie* 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 onderdeel *Verdieping* 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 hierin 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 visie valt voor het landelijke gebied op dat de woningbouwcontouren rond de dorpen zijn vervallen. Ook hiervoor wordt nu bij de afweging de ladder voor duurzaam ruimtegebruik gebruikt.

Onderdeel van de *Omgevingsvisie* zijn thematische kaarten, waarop per thema een gebiedsindeling is weergegeven.

De *Omgevingsvisie* wordt regelmatig geactualiseerd. Voor onderhavig plan is gebruik gemaakt van de in december 2018 vastgestelde actualisatie.

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

De omgevingsverordening wordt regelmatig geactualiseerd. Voor onderhavig plan is gebruik gemaakt van de op 13 december 2017 vastgestelde versie. Deze verordening is bindend voor de gemeente.

Voor onderhavig bestemmingsplan is het volgende onderwerp uit de *Omgevings- verordening Gelderland* van toepassing:

- bodembescherming

Uit de *Omgevingsverordening Gelderland* blijkt voorts dat de locatie is gelegen in een intrekgebied. Voor het plangebied betekent dit dat winning van fossiele energie hier niet is toegestaan.

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

Voor onderhavig plangebied is het volgende gemeentelijke beleid van belang.

3.4.1 Vastgesteld beleid

Cultuurhistorie

De gemeenteraad heeft op 30 mei 2017 de *Erfgoednota Verbindend Verleden* vastgesteld. Daarin is het erfgoedbeleid over de jaren 2012-2016 geëvalueerd en worden de plannen voor de periode 2017-2021 geformuleerd. De evaluatie is aanleiding om voort te gaan op de ingeslagen weg; met dezelfde visie maar met nieuwe plannen waarin zoveel mogelijk erfgoedwensen zijn verwerkt.

Erfgoed gaat over menselijke sporen die uit het verleden die zichtbaar en tastbaar zijn in het heden. Dat kunnen voorwerpen zijn, archeologische vondsten, archieven, en gebouwde en groene monumenten zoals landgoederen, begraafplaatsen en landschappen. Maar ook bepaalde gebruiken, verhalen en gewoonten horen erbij.

In de visie is het cultuurhistorische erfgoed is van cruciaal belang voor de ruimtelijke en sociale karakteristiek van de gemeente Rheden. Allereerst gaat het om het in goede staat doorgeven van cultuurhistorisch erfgoed aan volgende generaties. Daarnaast willen wij ons erfgoed inzetten als (hulp)motor om de economische, sociale en klimatologische doelen te bereiken en als verbindende schakel tussen gemeente- brede beleidsdoelstellingen.

De visie is voor de verschillende delen van het erfgoed (landschap, archeologie, bouwkunst en de verhalen) uitgewerkt in de volgende thema's:

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

Naast uiteraard de kerntaak van erfgoed - instandhouding - is de focus de komende jaren gericht op het behalen van de gemeentebrede doelen op het gebied van klimaat, toerisme en recreatie en het sociale domein. Met een proactieve houding zal geprobeerd worden het voor eigenaren aantrekkelijk(er) te maken om hun erfgoed te behouden.

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. De gemeenteraad heeft op 26 februari 2013 een gemeentelijke nota vastgesteld waarin de archeologische beleidskaarten zijn geactualiseerd.

Milieuzonering

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

Bodemkwaliteit

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

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

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

Geluidhinder

De *Wet geluidhinder* stelt regels aan de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door gezoneerde wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige functies in nieuwe situaties. Hoe burgemeester en wethouders in verschillende omstandigheden invulling geven aan hun bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen dan de voorkeurswaarde, heeft het college op 27 april 2015 vastgelegd in de *Nota Hogere waarden wet geluidhinder Rheden 2015*. Een benodigde hogere grenswaarde moet zijn verleend voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Verkeer

In het gemeentelijke *Verkeerscirculatieplan* wordt een wegcategorisering beschreven bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden.

Verblijfsgebieden zijn of worden ingericht als 30 km of 60 km zone. Gebieds- ontsluitingswegen 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. Het daarop volgende *GRP* zal in samenwerking met de gemeenten Bronckhorst, Doesburg en het waterschap Rijn en IJssel worden opgesteld in de vorm van een *Afvalwaterketenplan*. Met het *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, is 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.

Op 21 februari 2017 is vastgesteld de *Verordening sociale woningbouw gemeente Rheden*, op basis waarvan in bestemmingsplannen eisen gesteld kunnen worden aan het aandeel sociale huur en/of sociale koopwoningen.

Economische activiteiten

In de visie *Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden*

(vastgesteld door de gemeenteraad in maart 2016) wordt aangegeven dat het voor de gemeente van groot belang is dat de economie vitaal blijft voor haar inwoners en het bedrijfsleven.

De visie geeft onder andere aan dat ingezet moet worden op het behouden en versterken van de bedrijvigheid en daarmee de werkgelegenheid.

In 2016 is de *detailhandelsstructuurvisie* voor Dieren, Rheden en Velp vastgesteld. Het plangebied valt binnen de visie in het kernwinkelgebied. Binnen een centrum waar het recreatief winkelen centraal staat, vervult de horeca een ondersteunende rol. Horeca (met terrassen) zorgen voor sfeer en verlengen de verblijfsduur.

Binnen het kernwinkelgebied van Velp is de horeca met terrassen slechts marginaal aanwezig. Gepleit wordt voor toevoeging van meer daghoreca gelegenheden.

Kamerverhuur

Het kunnen gebruiken van een pand voor kamerverhuur is in de *APV* gekoppeld aan een exploitatievergunning als het meer dan 2 kamers betreft. In de op 22 augustus 2017 door burgemeester en wethouders vastgestelde *Beleidsnota Exploitatie kamerverhuurpanden, vergunningverlening, toezicht en handhaving* (in werking getreden op 26 oktober 2017) is vastgelegd onder welke voorwaarden zij vergunning verlenen.

Grondgebonden woningen komen niet in aanmerking voor een vergunning als deze in het geheel voor kamerverhuur worden aangewend. Wordt kamerverhuur gecombineerd met een zelfstandig huishouden of in het geval dat geen sprake van een grondgebonden woning, dan wordt een onderscheid gemaakt tussen overwegend monofunctionele woonwijk en een functioneel gemengde wijk.

Dit onderscheid vloeit voort uit de constatering dat in zijn algemeenheid kan gesteld worden dat aan het bewonen van kamers een andere ruimtelijke uitstraling is verbonden dan de bewoning door een huishouden.

Gezien de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de bewoners en een mogelijke toename van de parkeerdruk wordt gekozen voor een zeer restrictieve benadering voor nieuwe kamerverhuur in een rustige woonwijk. Kamerverhuur kan daar slechts worden toegestaan indien dit op zo'n ondergeschikte schaal is, dat de ruimtelijke uitstraling van de woonbuurt hierdoor niet wijzigt. Incidenteel bestaat ruimte voor enige kamerverhuur.

Ter invulling van het ondergeschikte, incidentele karakter is gekozen voor een norm van 1% van het aantal woningen in een rustige woonwijk. Om ongewenste klontering van deze 1% te voorkomen is het gewenst om een afstandsmaat te hanteren tussen de panden waar kamerverhuur plaatsvindt. Een onderlinge afstand van 50 m wordt daarbij acceptabel geacht.

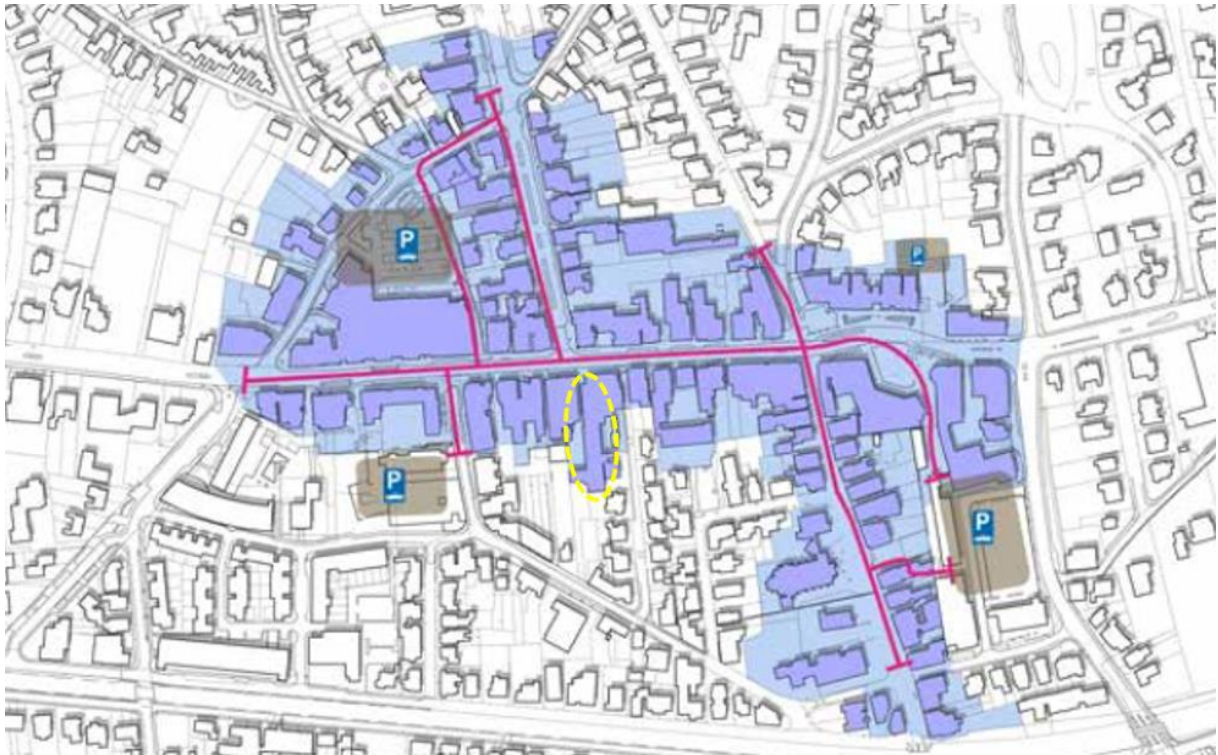
In de nota wordt voorts geconstateerd dat in functioneel gemengde wijken de komst van kamerbewoners met hun eigen ruimtelijke uitstraling minder impact heeft. Dit blijkt ook uit het gegeven dat thans geen overlast wordt gemeld ten gevolge van kamerbewoning die met name in deze wijken is geconstateerd. Kamerbewoning kan in deze wijken zelfs bijdragen aan de levendigheid en dynamiek die dergelijke gebieden eigen zijn. Dit leidt derhalve tot de conclusie dat thans geen behoefte bestaat aan beheermaatregelen in functioneel gemengde wijken. Zodat in die gemengde gebieden (nog steeds met uitzondering van het in zijn geheel gebruiken van grondgebonden woningen voor kamerverhuur) een ruimer beleid is geformuleerd.

Welstandsnota

De welstandsnota vormt samen met het bestemmingsplan het (juridische) kader waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst ten aanzien van de ruimtelijke aanpassing van de gebouwde omgeving. Op 30 mei 2017 heeft de raad de welstandsnota geactualiseerd. Met deze welstandsnota zijn de gemeente, ondernemers en inwoners gezamenlijk verantwoordelijk voor de kwaliteit van de leefomgeving. De nota is alleen daar van toepassing waar het algemeen belang van de leefomgeving groot is. Daar waar het niet nodig is, geeft de nota ruimte voor de eigen verantwoordelijkheid van de ondernemer en inwoner voor de verschijningsvorm van een bouwwerk. Hiermee wordt de regelgeving ten aanzien van welstand beperkt tot de hoogstnodige welstandscriteria zonder dat de kwaliteit van de bebouwde omgeving achteruit gaat. De nota is digitaal beschikbaar via de website www.welstandsnotas.nl/rheden. Hier kan iedereen de nota op adres raadplegen.

3.4.2 Structuurvisie

Voor het dorp Velp is op 24 oktober 2017 een structuurvisie vastgesteld. Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van het 'centrum - kern winkelgebied', zie ook navolgende afbeelding.



Uitsnede structuurvisiekaart 'centrum – kern winkelgebied' (bron: Structuurvisie Velp)

Binnen dit gebied zijn nieuwe functies mogelijk die passen in het brede profiel van de centrumfunctie. De gemeente werkt binnen dit gebied niet mee aan de omvorming van winkelpanden naar woningen. Voor nieuwe invullingen die passen binnen de centrumfunctie geeft de gemeente ondernemers de maximale ruimte om ondernemingen verder te ontwikkelen. De gemeente ziet toe op het leefbaar houden van de omgeving, ook voor de mensen die er wonen. Een bescheiden geluidsniveau, geen geuroverlast en een veilig woonklimaat zijn daarbij de belangrijkste effecten waar de gemeente op toeziet.

Hoofdstuk 4 Beschrijving bestemmingsplan

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangehaald, kent onderhavig bestemmingsplan dat volgens de huidige digitale vereisten is opgezet, andere bestemmingen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Ook zijn de laatste wijzigingen in regelgeving en beleid hierin verwerkt. Niet gewijzigd is het uitgangspunt van flexibele bestemmingsplannen. De geldende bestemmingsplannen zijn hiervoor als startpunt gebruikt. Ook zijn enige beperkingen aangebracht (bijvoorbeeld ten aanzien van aantallen, goothoogte en bouwlagen) zoals hieronder wordt beschreven.

4.1 Systematiek

Bouwmogelijkheden

Het bouwvlak op de locatie is in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie, een kleine uitbreiding van < 30 m2 is voorzien ter plaatse van de bedrijfswoning.

Maatvoering

Binnen de bouwvlakken zijn de bouwhoogtes opgenomen van de bestaande situatie, voor het hoofdgebouw aan de Hoofdstraat is ook een goothoogte opgenomen.

4.2 Toedeling van bestemmingen

Bestemming Centrum

In de detailhandelsstructuurvisie zijn het kernwinkelgebied en het secundaire winkelgebied benoemd. Deze gebieden zijn bestemd voor *Centrum - 1* en *Centrum - 2*. Daarbij richt *Centrum - 1* zich op het behoud en versterking van de winkelfunctie. Binnen beide bestemmingen is een uitwisseling tussen functies mogelijk. Op basis van de detailhandelsstructuurvisie is binnen deze bestemmingen invulling gegeven aan de gebruiksmogelijkheden in deze winkelgebieden. De brouwerij, logiesgebouw, horeca en bedrijfswoning zijn apart aangegeven door middel van functieaanduidingen.

De bestaande kamerverhuur is specifiek aangeduid in de regels, daarbij is het bestaande aantal kamers als maximum aantal vastgelegd.

Bestemming Waarde - Archeologie 1 en 2

Deze bestemmingen zijn overgenomen uit het ontwerp 'Bestemmingsplan Archeologie' (gebaseerd op de Archeologische beleidskaart gemeente Rheden uit 2012) en zijn afgestemd op de mate waarin vondsten verwacht kunnen worden. Gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' betreffen een zogenaamd 'aandachtsgebied' (gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde), en gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' een 'onderzoeksgebied' (een middelhoge archeologische verwachtingswaarde).

Parkeren

Tenslotte zijn vanwege de regelgeving met betrekking tot het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de *Bouwverordening*, de parkeernormen thans vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook deze zijn gezien op hun actualiteit en vloeien voort uit de *Nota Parkeernormen Rheden 2015*. Binnen het plan is het gebruik gekoppeld aan parkeernormen. Deze normen, waaraan moet worden voldaan, zijn opgenomen in een bijlage bij de regels.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en afweging

Wanneer een bestemmingsplan wordt vervaardigd, dient dit plan binnen de planperiode uitvoerbaar te zijn. De uitvoerbaarheid wordt mede onderzocht door het te toetsen aan regelgeving, aan beleid van andere overheden en aan de uitkomsten van onderzoeken. In dit hoofdstuk worden de (nieuwe) mogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan bevat, daaraan getoetst.

Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt verantwoording afgelegd volgens het bepaalde in artikel 3.1.6 *Bro* inzake de onderbouwing van de behoefte.

5.1 Het rijksbelang

Geconcludeerd kan worden dat in onderhavig bestemmingsplan geen onderwerpen aan de orde zijn zoals bedoeld in het *Barro*.

De mogelijkheden die het plan bevat, betreffen geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in het *Besluit ruimtelijke ordening enkel hergebruik van bestaande bebouwing*.

5.2 Het provinciale belang

Geconcludeerd kan worden dat de aard van het bestemmingsplan zodanig is dat het provinciale beleid, anders dan vastgelegd in de *Omgevingsverordening Gelderland*, niet aan de orde is. Gelezen de omgevingsverordening gaat het om de volgende onderwerpen.

Woningbouw

In de verordening en visie is opgenomen dat de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat ambieert, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. In de koersnotitie 'Ruimte voor goed wonen' is voor de regio Arnhem en omstreken is opgenomen dat er in de periode 2017-2027 ruimte is om 13.500 woningen te bouwen met een versnelling van de productie in de eerste vijf jaar. In onderhavig bestemmingsplan neemt het aantal geplande woningen af, waardoor voorliggend initiatief geen effect op de woningbouwprogrammering heeft.

Intrekgebied

De in het plan gegeven bestemmingen voldoen aan hetgeen in de *Omgevingsverordening Gelderland* is gesteld voor het *intrekgebied*. De winning van fossiele brandstoffen wordt niet mogelijk gemaakt.

5.3 Het waterschapsbelang

In de *Waterbeheerplannen* van het waterschap *Rijn en IJssel* zijn geen projecten beschreven die nopen tot een regeling in onderhavig plangebied. De belangen van het waterschap zijn binnen het watertoetsproces mee gewogen. Dit is nader beschreven in paragraaf 5.4.8.

5.4 Onderzoek

Hier wordt de afweging beschreven die gemaakt is bij het leggen van de bestemming. Indien noodzakelijk wordt ingegaan op het opgestelde rapport.

5.4.1 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 afstandsstep 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

Voor wat betreft de Nota Milieuzonering voldoet het plan niet aan de richtafstanden. Dat heeft te maken met de richtafstanden die voor een brouwerij gelden, hiervoor geldt een afstand van 200 meter binnen gemengd gebied voor wat betreft het aspect geur en 100 meter voor geluid. Deze genoemde afstanden zijn gekoppeld aan brouwerijen van een veel grotere omvang en daarmee anders dan de voorgenomen brouwerij. Uit het beleid van de gemeente Rheden kan met nader onderzoek afgeweken worden van deze richtafstanden. In separaat onderzoek ten aanzien van de aspecten geluid en geur wordt dan ook aangetoond onder welke

voorwaarden voldaan kan worden aan de gestelde normen. Hiermee wordt dan ook invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de milieuzonering.

conclusie

Geuronderzoek

Om de te verwachten geurhinder in beeld te brengen is een geuronderzoek uitgevoerd. Uit het geuronderzoek (zie bijlage 1) en het aanvullend geuronderzoek (zie bijlage 2) voor de nieuw te realiseren kleinschalige bierbrouwerij binnen het plangebied blijkt dat ter plaatse van de meest nabijgelegen woningen wordt op alle beoordelingshoogtes voldaan aan de toetsingswaarden van 1,5 ouE/m³ als 98-percentiel, 3 ouE/m³ als 99,5-percentiel en 6 ouE/m³ als 99,9-percentiel. Er wordt voldaan aan de streef- en richtwaarden van het provinciaal geurbeleid. Vanwege de nieuwe bierbrouwerij is geen onaanvaardbare geurhinder te verwachten, ook ter plaatse van de op een hoger niveau gelegen woningen boven winkels c.q. bovenwoningen.

Geluidonderzoek bierbrouwerij

Uit het akoestisch (zie bijlage 3) voor de nieuw te realiseren kleinschalige bierbrouwerij blijkt dat met betrekking tot de maximale geluidniveaus geldt dat ter plaatse van de woningen van derden voldaan kan worden aan de richtwaarden geldend voor een rustige woonwijk van respectievelijk 65, 60 en 55 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Vanwege de nieuwe bierbrouwerij is geen onaanvaardbare geluidshinder te verwachten.

Geluidonderzoek parkeerplaats

Uit aanvullend akoestisch onderzoek (zie bijlage 4) blijkt uit berekeningsresultaten dat ter plaatse van de achterzijde van de aan het plangebied grenzende woningen aan de Frederikstraat en de Oranjestraat niet zonder meer aan de aan de op grond van de VNG-publicatie aan te houden grenswaarden voor maximale geluidniveaus voor gemengd gebied van ten hoogste 70 dB(A) in de dag-, 65 dB(A) in de avond- en 60 dB(A) in de nachtperiode kan worden voldaan.

Parkeren op het achterterrein van het pand is echter conform de huidige bestemming reeds mogelijk. Het aantal parkeerbewegingen op het achterterrein is met name in de avond- en nachtperiode beperkt. Bovendien zijn ook op omliggende terreinen achter de woningen aan de Hoofdstraat en de Oranjestraat parkeervoorzieningen zoals garageboxen van derden aanwezig waar gedurende de gehele etmaalperiode maximale geluidniveaus (piekgeluiden) vanwege aan- en afrijdend verkeer inclusief het parkeren en het dichtslaan van portieren kunnen optreden. Conform het in de VNG-publicatie aangegeven stappenplan voor geluid kunnen de maximale geluidniveaus vanwege het aan- en afrijdend verkeer (dit is inclusief het parkeren en het dichtslaan van portieren) buiten beschouwing worden gelaten. Overige maximale geluidniveaus zijn niet te verwachten op het achterterrein, aan de waarden geldend voor gemengd gebied van ten hoogste 70 dB(A) in de dag-, 65 dB(A) in de avond- en 60 dB(A) in de nachtperiode kan daarmee worden voldaan.

Indirecte hinder

De berekende equivalente geluidniveaus, veroorzaakt door verkeer rijdend over de openbare weg naar en van het plangebied zijn gegeven in bijlage 5. Uit de rekenresultaten volgt dat de hoogste bijdrage 45 dB(A) etmaalwaarde bedraagt ter plaatse van de zuidgevel van de woning Oranjestraat 19- 21. Aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde kan worden voldaan.

5.4.2 Bodemverontreiniging

kader

Bij een evidente wijziging van de bestemming moet onderzocht 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. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

beoordeling

Er zijn diverse onderzoeken in het verleden uitgevoerd. In de bijlage 5 is het samenvattend verkennend onderzoek opgenomen waarin de milieukundige situatie ter plaatse in beeld is gebracht. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlage, in deze paragraaf worden de hoofdlijnen besproken.

Bovengrond

- In de bovengrond zijn bijmengingen van bodemvreemd materiaal (puin e.d.) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik en minerale olie, matig verontreinigd met lood en PAK en sterk verontreinigd met nikkel en zink.
- De aangetoonde verontreiniging met zware metalen, PAK is vermoedelijk gerelateerd aan de bijmenging met bovenvreemd materiaal (puin) in de bodem.

Ondergrond

- In de ondergrond zijn bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK.

Grondwater

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is de chemische bodemkwaliteit ter plaatse voldoende vastgesteld. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag (activiteit bouwen/gebruiken) zullen voor de aanleg van de parkeerplaatsen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Ook eventuele ingrepen in het pand zelf waarbij de bodem vergraven wordt zullen nader onderzocht moeten worden. Onder met name het zuidelijke deel van de bebouwing komen in de bovengrond plaatselijk sterk verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK voor. Deze ingrepen zijn met de voorgenomen wijziging niet voorzien.

conclusie

Het aspect bodemverontreiniging vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan. Wel zal bij de aanleg van de parkeerplaats nader onderzoek plaats moeten vinden naar de aanwezige vervuiling en eventuele sanering daarvan.

5.4.3 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.



Uitsnede kaart niet-gesprongen explosieven gemeente Rheden (bron gemeente Rheden).

beoordeling

Ter plaatse van een zeer klein deel aan de noordzijde van het plangebied is een kans op het aantreffen van niet-gesprongen raketten (0.3 - 3 m -mv), het gehele plangebied is verdacht op het aantreffen van rookgranaten. Aangezien in het zeer kleine deel aan de noordzijde van het plan geen bodemversturende werkzaamheden dieper dan 30 cm zijn voorzien en de grond ter plaatse bij de bouw van de aanbouw in de jaren vijftig reeds is verstoord, is een nader onderzoek naar niet-gesprongen explosieven niet zinvol.

conclusie

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

5.4.4 Geluid

kader

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

De *Wgh* benoemt functies die gevoelig zijn voor geluidsbelasting van deze bronnen. Zo zijn bijvoorbeeld woningen en scholen 'geluidsgevoelige bestemmingen'.

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

Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48 dB tot en met 53 dB in buitenstedelijk gebied en in stedelijk gebied van 48 dB tot 63 dB en voor spoorweglawaai 55 dB tot en met 68 dB.

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

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

beoordeling

Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan zijn de geluidseffecten van weg- en railverkeerslawaai onderzocht. Ten aanzien van wegverkeerslawaai was voor de woning op de verdieping een hogere grenswaarde noodzakelijk. Deze hogere grenswaarde is verleend, aangezien de geluidsgevoeligheid van de functie op de verdieping in dit plan niet wijzigt, is een nader onderzoek naar de geluidhinder niet noodzakelijk. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van geluidhinder.

conclusie

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

5.4.5 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 (Bevt)*, voor buisleidingen in het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en voor bedrijven in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*.

In de *Regeling Basisnet* staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

Al die besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Daarbij worden twee soorten risico's beschouwd. Het gaat in de eerste plaats over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, oftewel het *plaatsgebonden risico (PR)*. Het *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 tankwagons. 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

De locatie ligt alleen binnen het groepsrisico invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

De beoogde nieuwe functies zijn vergelijkbaar met de reeds toegestane functies. In beide situaties zijn kwetsbare (woningen) en beperkt kwetsbare (bedrijfsruimte, restaurant) toegestaan. De situatie ten aanzien van de van externe veiligheid wijzigt de situatie dus niet.

Plaatsgebonden risico

De locatie ligt buiten de 10^{-6} contour van de spoorlijn. Deze contour ligt op de spoorlijn zelf. Daarmee is het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stelt dat het groepsrisico binnen het invloedsgebied 'verantwoord' dient te worden. Dit betekent dat de hoogte en toename van het groepsrisico dient te worden afgewogen aan de hand van aanvullende aspecten; de oriënterende waarde (fN-curve) is daarbij één criterium. De totale verantwoordingsplicht omvat méér criteria, te weten:

- ligging GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde;
- de mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;
- de mogelijkheden voor de bestrijding van een calamiteit;
- nut en noodzaak van de ontwikkeling en voor- en nadelen van alternatieven;
- maatregelen aan de bron.

ligging GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde

In de notitie Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor (uitgave ProRail december 2016) is voor de spoorlijn Arnhem-Zutphen opgenomen dat hierover per jaar 1500 wagons brandbare gassen (categorie A) en 1050 wagons zeer brandbare gassen (categorie C1) kunnen worden vervoerd.

De aantallen transportbewegingen per jaar zijn vele malen lager dan in vermelde drempelwaarden te weten 9 voor beide categorieën. Daarom is het niet noodzakelijk het externe veiligheidsrisico te kwantificeren

de mogelijkheid van zelfredzaamheid van de bevolking

Het voorliggende bestemmingsplan geeft minder ruimte voor kwetsbare bestemmingen en meer voor beperkt kwetsbare bestemmingen. Er is geen sprake van een groep mensen die minder zelfredzaam zijn.

de mogelijkheid voor de bestrijding van een calamiteit

De hulpverleningsdiensten kunnen de woningbouwlocatie via de Hoofdstraat en de Oranjestraat bereiken.

nut en noodzaak van de ontwikkeling

Aan de orde is het hergebruik van een bestaand pand en beperkte uitbreiding met een bedrijfswoning. Daarbij bevindt zich tussen de bron en het plangebied, een afstand van ongeveer 150 meter, nog meerdere weg waaraan bebouwing waaronder woningen zijn gelegen. Met deze ontwikkeling wordt aan ene kwaliteitsimpuls aan het centrum van Velp gegeven.

maatregelen aan de bron

Voor dit plan is dit niet van toepassing.

Van uit het oogpunt van externe veiligheid is het hergebruiken van een bestaand pand, waarbij het aantal toegestane kwetsbare objecten een acceptabele ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling vertegenwoordigt evenmin zelf een risico uit het oogpunt van externe veiligheid.

conclusie externe veiligheid

Gelet op het voorgaande wordt het groepsrisico als aanvaardbaar beschouwd. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

5.4.6 Natuurwaarden

kader

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

Gebiedsbescherming

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

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

Soortenbescherming

Ook de bescherming van soorten is geregeld in de *Wet natuurbescherming (Wnb)*. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden welke gevolgen dit heeft voor de aanwezige beschermde soorten en/of hun leefomgeving. Als een plan (in)direct kan leiden tot de verstoring van een beschermde soort of vernietiging van het leefgebied, een vaste rust- of verblijfplaats, kan het project strijdig zijn met de *Wnb*.

Deze wet kent drie verschillende beschermingsregimes:

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

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

beoordeling

Ten behoeve van voorliggend initiatief is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het onderzoek is toegevoegd in bijlage 6. De belangrijkste conclusie is dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

De berekening ten behoeve van de Wet natuurbescherming is in het kader van een bestemmingsplanwijziging een voortoets naar de stikstofdepositie op N2000 gebieden uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 7 toegevoegd aan deze toelichting. uit het rapport blijkt het volgende

Toekomstig gebruik

Het toekomstig gebruik van het gebouw veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Aanlegfase

De verbouwing van het gebouw en het aanleggen van een parkeerplaats veroorzaakt op Natura 2000-gebieden op basis van de inschatting van de werkzaamheden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toe. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

conclusie

Het aspect natuurwaarden is geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat ten allen tijde rekening moet worden gehouden met de zorgplicht die voortvloeit uit de *Wet natuurbescherming*.

5.4.7 Cultuurhistorie

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.

Ten aanzien van archeologie blijven belangrijke punten:

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

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

beoordeling

De locatie waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Het pand is evenmin aangewezen als beschermd monument. Wel betreft het pand aan de Hoofdstraat een beeldbepalend pand opgenomen in de lijst in de welstandsnota en vormt het een onderdeel van de historische bebouwing langs diezelfde straat.

Barones Torck van Rozendaal verkoopt in 1883 een boomgaard en een tuin. Ter plaatse wordt een huis gebouwd. De gevel krijgt versieringen in de neorenaissance stijl die verwijst naar de Hollandse Renaissance uit de Gouden Eeuw. De villa heeft van deze stijlenmerken zoals de stucwerkdecoraties met pilasters, voorgevel verdeelt in 3 traveeën met een vooruitstekende middenrisaliet en een kroonlijst, guirlandes boven de ramen en een afgevlakt schilddak (bron: Velpse Courant). In de loop der jaren hebben diverse eigenaren verandering aan het pand aangebracht, van een boekhandel met drukkerij wordt het in 1951 een garage gevestigd in het pand. De uitbouw van het voormalige garage bedrijf ontrekt het zicht aan de oude karakteristieke gevel. De gemeente streeft hierom naar behoud en een zorgvuldige omgang met het exterieur (aanzicht) van het pand. Het verwijderen van de later aanbouw en restauratie van de gevel heeft een positief effect op de cultuurhistorische beleving van het centrum van Velp.

Uit de Archeologische beleidskaart gemeente Rheden uit 2012 blijkt dat het plangebied gedeeltelijk is aangemerkt als 'aandachtsgebied' (gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde), en gedeeltelijk als 'onderzoeksgebied' (een middelhoge archeologische verwachtingswaarde). Ter plaatse van de gronden die aangemerkt zijn als 'aandachtsgebied' geldt een onderzoeksplicht als er werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. De gronden met de aanduiding 'onderzoeksgebied' zijn onderzoeksplichtig als er werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm. Met de beoogde ontwikkeling zijn geen bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 30 centimeter voorzien, waarmee de uitvoerbaarheid ten aanzien van archeologie voldoende is aangetoond. In het geval dat toch dieper dan 30 centimeter gegraven moet worden, zal eerst archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaat geen belemmering om tot vaststelling van onderhavig plan over te gaan.

5.4.8 Water

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.

beoordeling

Hierbij wordt opgemerkt dat het in dit geval het actualiseren van bestemmingsplannen betreft. Dit betekent dat bestemmingen worden gelegd op bestaande bebouwing en nagenoeg altijd volgens bestaand gebruik. Bij dit plan is het omgaan met hemelwater aan de orde. In dit verband wordt als volgorde gehanteerd: water zoveel mogelijk vasthouden, vervolgens het overtollig water tijdelijk bergen en in de laatste plaats het afvoeren van water. Het realiseren van nieuwe watergangen is niet aan de orde, binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

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

waterhuishoudkundig aspect	relevant	omschrijving
1 veiligheid	nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot het rivierbed van de IJssel.
2 wateroverlast	nee	Er is geen toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m ² dat loost op oppervlaktewater.
3 riolering	ja	Voorkomen dient te worden dat schoon regenwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen- afvoeren). Zie verder de toelichting.
4 watervoorziening	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Het plangebied ligt niet in een waterwinningsgebied.
5 volksgezondheid	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied waar geen oppervlakte water aanwezig is.
6 bodemdaling	nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
7 grondwateroverlast	nee	In het plangebied is geen sprake van hoge grondwaterstanden.
8 oppervlaktewater- kwaliteit	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied waar geen oppervlakte water aanwezig is.
9 grondwaterkwaliteit	nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Het plangebied ligt niet in een waterwinningsgebied.
10 verdroging	nee	Het plangebied bestaat uit bestaand bebouwd gebied. Verdroging speelt geen rol.
11 natte natuur	nee	Het plangebied bestaat uit bestaand bebouwd gebied en bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren.
12 inrichting en beheer	nee	Binnen het plangebied bevinden zich oppervlaktewateren die in beheer zijn van het waterschap.

De uitkomsten van de tabel geeft aanleiding voor de volgende toelichting.

Ad 3 Riolering

In het plangebied wordt afvalwater ingezameld en afgevoerd via de riolering. Voor de afvoer van afvalwater naar de openbare riolering is de gemeentelijke aansluit- verordening van toepassing. De riolering in het gebied moet het afvalwater doelmatig inzamelen en afvoeren. Riooloverstortingen (bij regenbuien) op oppervlaktewater moeten worden beperkt. Dit wordt onder andere bereikt door het afkoppelen van hemelwater en de aanleg van bergingsvoorzieningen. In het plangebied is overwegend een gemengd rioolstelsel aanwezig. Er is plaatselijk een gescheiden riolering aangelegd dat wil zeggen een afzonderlijk vuilwater- en hemelwaterriool.

Het is niet toegestaan grondwater af te voeren via het gemengde riool. Het streven is om ook het hemelwater niet af te voeren via het gemengde riool. Bij nieuwe ontwikkelingen moet met hemelwater worden omgegaan overeenkomstig de *Verordening afvoer hemelwater en grondwater Rheden 2015*. Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen van elkaar gescheiden aangeboden te worden op de erfgrans.

In het plan zijn alle rioleringsvoorzieningen toegestaan, onder andere boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, bergingskelders, rioleringen en *IBA's (Individuele Behandeling Afvalwater)*, met uitzondering van het grondwater- beschermingsgebied. Ter voorkoming van bodem- en/of grondwaterverontreiniging moeten uitlogende en verontreinigende materiaaltoepassingen vermeden worden. Uit de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken wordt duidelijk dat het grondwaterniveau zich op circa 4,9 meter beneden maaiveld bevindt en dat de bodem van het terrein globaal vanaf maaiveld tot een diepte van circa 6,5 m beneden maaiveld bestaat uit matig fijn zand. Het bergen van hemelwater is derhalve realiseerbaar. Binnen het plan wordt op het achterterrein ruimte gereserveerd voor de infiltratie en berging van hemelwater. Uit het bodemonderzoek in bijlage 5 volgt dat er geen belemmeringen zijn voor de infiltratie en berging van hemelwater.

conclusie

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

5.4.9 Luchtkwaliteit

kader

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

- het bestemmingsplan leidt niet tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit verbetert per saldo als gevolg van het bestemmingsplan blijft ten minste gelijk;
- het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*

- Bij ministeriële regeling (de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen*) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning voor een projectafwijking in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen.

beoordeling

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

conclusie

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

5.4.10 Milieueffectrapportage

kader

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

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

Aan het merendeel van de activiteiten zijn drempelwaarden gekoppeld.

Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C van de *bijlage* bij het *Besluit m.e.r.* en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D van de *bijlage* bij het *Besluit m.e.r.* geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Een m.e.r.-beoordeling is in ieder geval verplicht als de drempelwaarde wordt overschreden. De verplichting geldt (sinds 1 april 2011) ook als de drempelwaarde niet wordt overschreden maar toch niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu.

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

beoordeling

Het bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de *bijlage* bij het *Besluit m.e.r.* De conclusie is dat het kan worden uitgesloten dat het bestemmingsplan belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Er geldt daarom geen m.e.r.-plicht, geen m.e.r.-beoordelingsplicht en ook is het niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

conclusie

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

5.4.11 Parkeren

kader

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. Op basis van door de raad vastgestelde normen wordt de parkeerbehoefte berekend. In deze normen is opgenomen dat bezoekers ook met de fiets komen, carpoolen, niet iedere bewoner een auto en dergelijke.

beoordeling

Om de hoogte van de afwijking van de eis om op eigen terrein te parkeren te kunnen bepalen is het nodig de totale parkeervraag te berekenen. Dit is berekend op basis van de voorgenomen plannen:

- Het restaurantdeel kent een oppervlakte van 303 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Hiervoor geldt een norm van 10 parkeerplaatsen (pp) per 100 m² bvo. Dit levert dus een totaal van 30,3 pp op.
- De kamerbewoning op de verdieping bestaat uit 9 kamers. de norm voor studentenwoningen is 0,25 pp per woning. Dit resulteert in een norm van 2,25 pp.
- De brouwerij heeft een oppervlakte van 266 m² bvo. De nota parkeernormen kent geen norm voor deze functie. De brouwerij zal primair gericht zijn op de productie van bier en niet de proeverij of het creëren van sfeer centraal staan. Deze functie is vergelijkbaar met die van industrie of werkplaats en de norm hiervoor bedraagt 1,7 pp per 100m² bvo. De parkeervraag wordt dan 3,7 pp.
- Logiesgebouw (3 stuks en een norm van 1,1 pp per kamer) Het aantal parkeerplaatsen bedraagt dan 3,3 stuks.
- De parkeerbehoefte van de nieuwe bedrijfswoning bedraagt 1,4 pp.

Samenvattend resulteert dit in een naar boven afgeronde parkeerbehoefte van 41 parkeerplaatsen.

De functies bestaan uit op zichzelf staande ruimtes waar intern geen uitwisseling plaatsvindt. Hierdoor zal door bezoekers van het restaurant en bierbrouwerij geen gebruik worden gemaakt van de achterliggende parkeerplaats. Door middel van een verbinding tussen het achterterrein en de steeg tussen Hoofdstraat 75 en 77 kan personeel de entrees bereiken. De grootste parkeerbehoefte wordt bepaald door de restaurantfunctie. Onderzocht is dan ook in hoeverre het volledig toekennen van de parkeervraag op het initiatief realistisch en wenselijk is. Hieruit is gebleken dat:

- op basis van de gegevens van het CROW gesteld kan worden dat het bezoekersaandeel in de parkeervraag voor het restaurant 80% bedraagt.
- het restaurant zich in het centrum van Velp, de restaurantfunctie is passend en gewenst. Dit impliceert dat hiervoor dan ook gebruik kan worden gemaakt van de parkeervoorzieningen voor bezoekers in het centrum.
- uit de Rhedense praktijk blijkt dat de gestelde norm voor de functie restaurant aan de hoge kant is
- een verkleinde parkeervoorziening op eigen terrein betekent dat verkeersbewegingen via de Frederikstraat en Oranjestraat worden beperkt.
- een meer groene uitstraling en invulling van het achterterrein ontstaat.
- het beperken van het aantal parkeerplaatsen een positief effect hebben op de geluidshinder voor omwonenden.

Om bovenstaande redenen is er voor gekozen het aandeel bezoekersparkeren van het restaurant niet op eigen terrein te laten plaatsvinden. Dit betekent dat ten opzichte van de bepaalde parkeervraag voor het restaurant

(30,3) het aandeel voor de bezoekers niet op eigen terrein gerealiseerd hoeft te worden. Dit resulteert op basis van bovenstaande plannen in een parkeervraag van 16 parkeerplaatsen op eigen terrein. Onderstaande tekening laat zien dat deze op een goede manier gerealiseerd kunnen worden op de kavel. Het realiseren van de 16 parkeerplaatsen is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van voorliggend bestemmingsplan.



inrichtingsplan parkeren (bron Peter van Woerden architect)

conclusie

Op het bestaande terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en de aanleg en instandhouding is voorwaardelijk verplicht in de Regels.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een juridisch instrument waarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de grond en de opstallen zijn vastgelegd. Het plan is voor iedereen juridisch bindend: burger, bedrijf en overheid.

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

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

6.2 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.

6.3 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.

6.3.1 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. Voor de verdere uitleg hiervan wordt verwezen naar onderstaande uitleg onder paragraaf 6.3.2.

Voor de beschrijving van het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 Beschrijving bestemmingsplan.

6.3.2 Regels

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

1 Inleidende regels

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

2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Eerst de bestemmingsregels en vervolgens, als die er zijn de dubbelbestemmingen.

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

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Denk aan de dubbelbestemmingen zoals ten aanzien van archeologie en cultuurhistorische waarden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3 Algemene regels

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

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

In dit 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 niet alleen bepaald bij de beoordeling van een bouwaanvraag, maar ook bij een wijziging in het gebruik. Specifiek is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie, inrichting en instandhouding van de parkeerplaats op het achterterrein.

4 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 1.19 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.

Opgemerkt wordt dat een carport onder het begrip overkapping valt.

Wijze van meten

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

Centrum - 1

Deze bestemming is gegeven aan het kernwinkelgebied van Velp. In deze bestemming is detailhandel, dienstverlening en overige lichte horeca (categorie 1b) toegelaten. In dit plan is specifiek ook de realisatie van een bierbrouwerij en logiesgebouw toegestaan. Welke horeca-activiteiten er onder overige lichte horeca (categorie 1b) mogelijk zijn, is vastgelegd in Bijlage 1 Lijst horeca-activiteiten. Door een concentratie wordt het behoud en de versterking van deze voorzieningen voor het dorp nagestreefd.

Op de verdieping zijn specifiek 9 kamers toegelaten, deze zijn net als de bedrijfswoning specifiek aangeduid op de verbeelding.

In deze bestemming wordt niet gewerkt met bouwlagen, er is alleen een maximale bouwhoogte aangegeven. Gebouwd moet worden binnen het bouwvlak.

Waarde - Archeologie 1

Binnen deze bestemming zijn de gronden onderzoeksplichtig als er werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Waarde - Archeologie 2

Binnen deze bestemming zijn de gronden onderzoeksplichtig als er werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm.

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 bouw- perceel 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. Hoofdregel 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.

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 aanduidingsregels

Verder kent het plan de aanduiding *veiligheidszone - niet gesprongen explosieven*. In het aangegeven gebied kunnen mogelijk restanten aanwezig zijn van explosieven uit de *Tweede Wereldoorlog*. Voor het verrichten van werkzaamheden dieper dan 30 cm is daarom een vergunning nodig. Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geldt deze vergunningplicht niet als uit een rapport blijkt dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein is.

Algemene afwijkingsregels

Aan burgemeester en wethouders wordt hier de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de bestemmingsregels. Daarbij 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.

6.4 Vergelijking met geldende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is nooit gerealiseerd, het plan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen wordt verlaten. Er zijn dus minder woningen toegestaan dan in het huidige bestemmingsplan. Wel wordt de bestaande bebouwing opnieuw bestemd door middel van een bouwvalk.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de mogelijkheden van het nu voorliggende plan kan hoofdstuk 4 geraadpleegd worden.

6.5 Reikwijdte bestemmingsplan

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

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

6.6 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 7 Economische uitvoerbaarheid

kader

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

De gemeente kan hiervan afzien indien:

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

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

beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan betreft een particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet afhankelijk is van financiële bijdragen van de gemeente. De initiatiefnemer heeft in een businessplan de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt, deze is getoetst en beoordeeld door de gemeente.

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 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

kader

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

In de anterieure overeenkomst wordt van de initiatiefnemer een consultatie van omwonenden gevraagd.

beoordeling

Door de initiatiefnemers zijn meerdere inloopavonden gehouden voor de omwonenden. Op deze goed bezochte avonden is overwegend positief gereageerd op de voorgenomen plannen.

conclusie

Gelet op de omvang van het bouwplan en de wijze waarop in het proces reeds afstemming is gezocht met de omgeving en de gemeente daarvan op de hoogte heeft gehouden, is besloten geen voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.

8.2 Vooroverleg

kader

Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* wordt vooroverleg gepleegd met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en met diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor een goede ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Van de kant van de provincie Gelderland en het rijk is bericht in welke gevallen zij vooroverleg nodig vinden.

beoordeling

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Aangezien het hier met name gaat over een functionele wijziging van een bestaand gebouw betreft, wordt uitgebreid vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het waterschap ziet geen bezwaren en is akkoord met de uitgevoerde watertoets in paragraaf 5.4.8,

conclusie

Het gevoerde vooroverleg geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

8.3 Zienswijzen

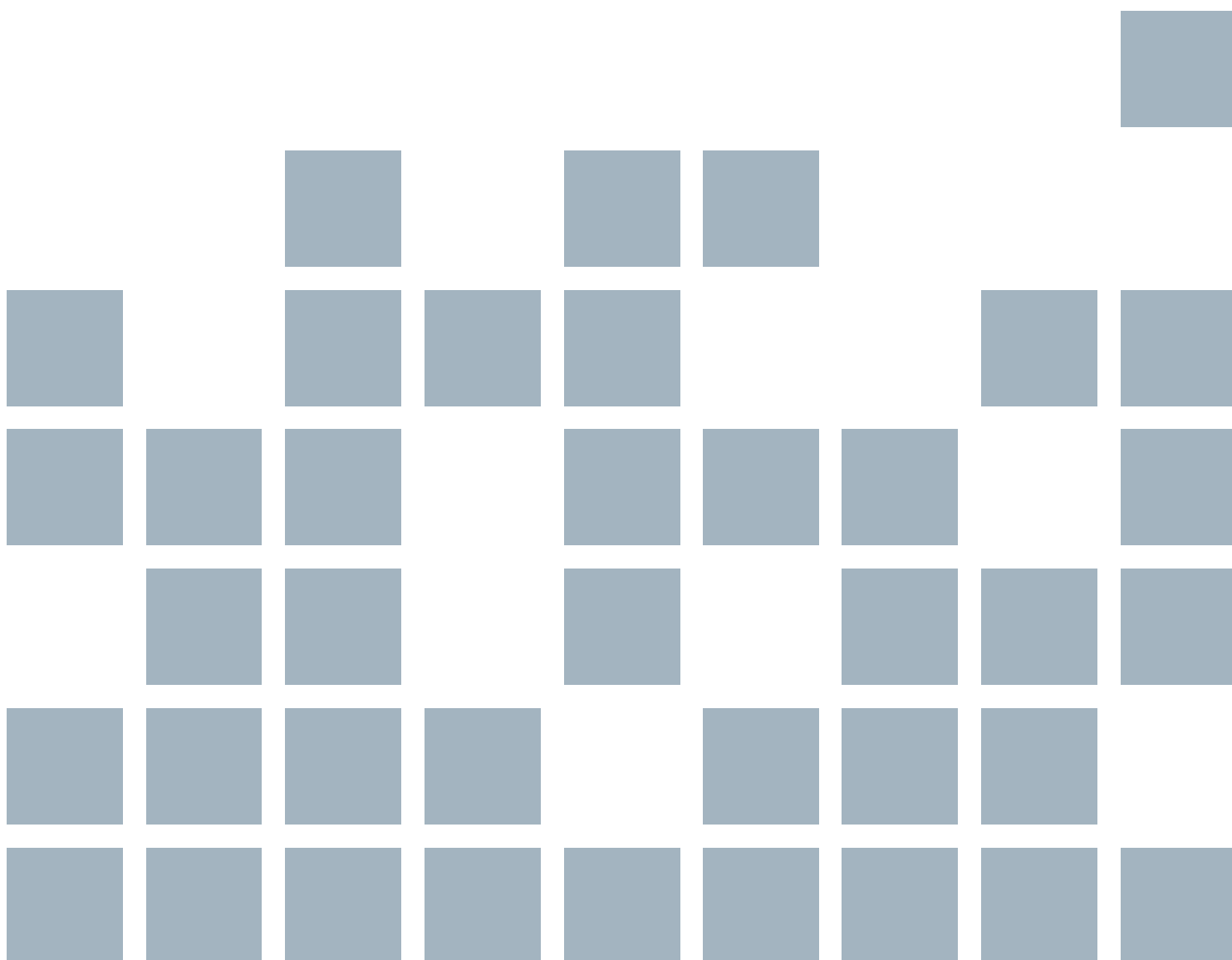
kader

Het *Besluit ruimtelijke ordening* voorziet erin dat, voordat de formele procedure wordt gestart met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, wordt kennis gegeven van het voornemen om een bestemmingsplan te vervaardigen.

beoordeling

conclusie

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Geuronderzoek Hoofdstraat 73-75 Velp

Bijlage 2 Aanvullend geuronderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek bierbrouwerij

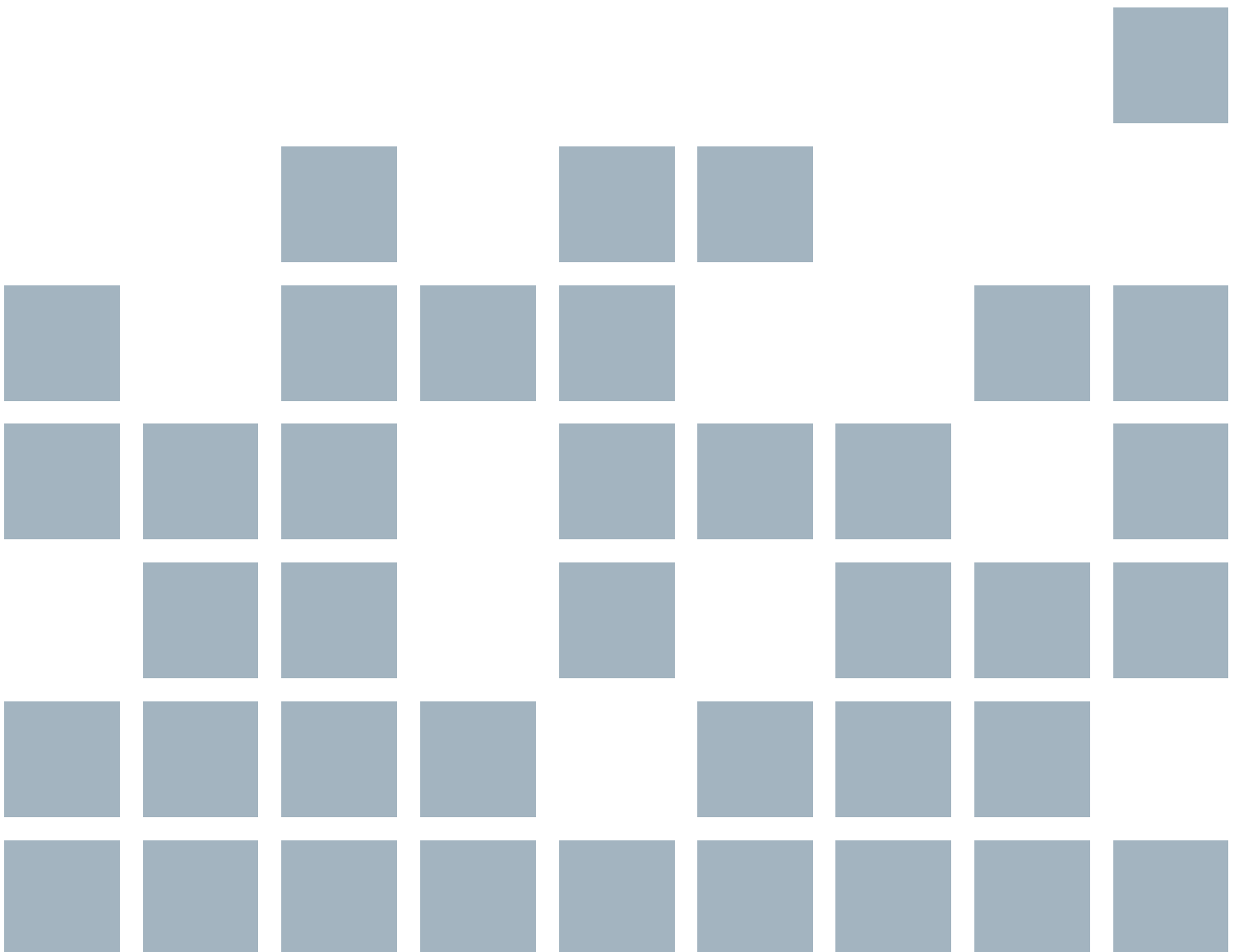
Bijlage 4 Aanvullend akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Quicksan flora en fauna

Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie N2000

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Velp-Midden, herziening locatie Hoofdstraat 73-75 van de gemeente Rheden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPVM12-ON01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 achtergevel

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.7 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.8 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten in dat gebied;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten;

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.11 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, en waarbij de bijbehorende kantoorfunctie niet meer dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak in beslag neemt;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfsvloeroppervlak

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte. Dit wordt gemeten in het pand, op de vloer van de ruimten die (kunnen) worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

1.14 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 beschikbaar bedrijfsvloeroppervlakte

de aanwezige en de aangeboden bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel;

1.16 bestaand

zoals legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.20 bodemingrepen

werken en werkzaamheden, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen metaal of ander materiaal die (in)direct met de grond is verbonden hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond en bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.28 bovenbouw

een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:

- a. een verticale verlenging van twee zijden van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en
 - b. een verticale verlenging van de overige zijden;
- en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen.

(Binnen deze contour kunnen zich mogelijk één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.29 daghoreca

een type horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee, niet-alcoholische dranken en zwak alcoholische dranken en ondersteunend is aan en wat openingstijden betreft in het algemeen vergelijkbaar is met winkels, zoals een ijssalon, koffiehuis of tearoom;

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte daghoreca welke direct gerelateerd is aan de ter plaatse aanwezige detailhandel; hieronder wordt eveneens niet begrepen een niet voor particulieren toegankelijk detailhandelsbedrijf dat zich uitsluitend toelegt op postorderactiviteiten en/of verkoop via Internet;

1.31 deskundig archeoloog

de door burgemeester en wethouders aangewezen regioarcheoloog, bedrijven die onder het overgangsrecht tot 1 juli 2017 een vergunning hebben alsmede bedrijven die zijn gecertificeerd overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoed wet;

1.32 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals bankfilialen, reisbureaus, stomerij; detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.33 diepwortelende beplanting

beplanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

1.34 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festival;

1.35 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.37 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.38 horecabedrijf

een bedrijf gericht op het verstrekken van logies, maaltijden, spijsen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café;

1.39 hotel

een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldienstverlening worden hieronder begrepen;

1.40 kamerverhuur

het geheel of gedeeltelijk verhuren van een woning of woongebouw -niet zijnde een ruimte in een vrijstaand bijgebouw- via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken in deze kamers van de al dan niet gedeeltelijke combinatie van een kookgelegenheid, een wasgelegenheid (sanitair en/of witgoedvoorzieningen) en een toilet, en waarbij geen sprake is van voorzieningen voor verzorging en begeleiding;

1.41 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

1.42 logiesgebouw

Gebouw met verblijfseenheden ten behoeve van recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.43 maaiveld

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.44 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.45 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.46 ondergeschikte dakkapel

dakkapel welke door zijn maatvoering als ondergeschikt deel van een gebouw kan worden aangemerkt, zijnde een dakkapel welke niet breder is dan 50% van de breedte van het betreffende gebouw tot een maximale breedte van 3 m, en met een fronthoogte van niet meer dan 1,75 m gemeten vanaf de voet dakkapel tot aan het hoogste punt van de dakkapel;

1.47 opslag

het opbergen van goederen - inclusief (vloeï)stoffen en materialen - met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;

1.48 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.49 overige bouwwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.50 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.51 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.52 straatmeubilair

hieronder wordt mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval, - papier, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.53 terras

een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca)bedrijf;

1.54 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.55 woning

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden en niet zijnde een woonwagen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tenzij in deze regels anders is bepaald, waarbij de goot ter plaatse van een dakafronding in de zin van een wolfseindendak niet wordt meegerekend en met uitzondering van ondergeschikte dakkapellen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ondergeschikte dakkapellen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het maaiveld ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 het bebouwingspercentage

De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel;

2.7 het verlengde van de achtergevel van een gebouw

de evenwijdig aan de achtergevel doorgetrokken lijn van de feitelijke achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens van het perceel waarop het gebouw is geplaatst.

2.8 oorspronkelijke achtergevel van een hoofdgebouw

de achtergevel van het hoofdgebouw zoals deze ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd met uitzondering van in bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. detailhandel en dienstverlening op de begane grond;
 2. één horecabedrijf van categorie 1b zoals genoemd in Bijlage 1 Lijst horeca-activiteiten, ter plaatse van de aanduiding '**horeca 1b**';
 3. één terras;
 4. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat:
 - kamerverhuur uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding '**kamerverhuur**' voor ten hoogste 9 kamers
- b. In aanvulling op het bepaalde in lid a zijn de gronden tevens bestemd voor:
 1. een brouwerij ter plaatse van de aanduiding '**brouwerij**' met een maximale productiecapaciteit van 7.500 hl per jaar en ondergeschikte horeca-activiteiten;
 2. een logiesgebouw ter plaatse van de aanduiding '**logiesgebouw**' waar maximum 15 personen tegelijkertijd in maximaal 3 verblijfeenheden mogen verblijven;
 3. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**'
- c. De gronden zijn tevens bestemd voor wegen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, hemelwater- infiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Centrum - 1' aangewezen grond mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Een gebouw en een overkapping dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder lid b mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte.
- d. Indien op de verbeelding een maximale goothoogte is aangegeven met de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**' dan mag deze niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte.
- e. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,50 m bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken

- a. Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:
 1. Vrijstaande reclame-uitingen zijn niet toegelaten.
 2. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 2,50 m bedragen.
- b. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden vrijstaande bijgebouwen ten dienste van functies als bedoeld in lid 3.1 onder a en b, voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders te gebruiken dan als stallings- of opslagruimte.
- b. Voor het gebruik van de buitenruimte voor terras geldt dat:

1. de terrassen moeten zijn gesitueerd voor het hoofdgebouw;
 2. de oppervlakte van het terras mag niet meer dan 30 m² bedragen;
 3. het bepaalde in artikel Bijlage 2 Parkeernormen onverkort van toepassing is.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet bebouwde grond vóór de bebouwing aan de wegzijde als opslagterrein.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
1. lid 3.1 om een vorm van horeca toe te staan die niet is genoemd in de Bijlage 1 Lijst horeca-activiteiten of die volgens die lijst van een hogere categorie is, voor zover de betrokken horeca-activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie;
 2. lid 3.3 onder b sub 2 en terrassen toestaan met een oppervlakte groter dan 30 m².
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid a kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de deskundig archeoloog;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
 1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
 2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
 3. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
 4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
 5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
 6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
 7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
 8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
 9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
 10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
 3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.
- c. De vergunning wordt niet verleend:
1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
 2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 3. dan nadat een advies is ontvangen van een deskundig archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de deskundig archeoloog;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:

1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
 2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
 3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
 4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
 5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
 6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
 7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
 8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
 9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
 10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
 3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.
- c. De vergunning wordt niet verleend:
1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
 2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
 3. dan nadat een advies is ontvangen van een deskundig archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regels

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
- b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:
 1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;
 2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
 3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.
- c. Het bepaalde onder b geldt tevens in situaties waarbij hierdoor een bestemmingsgrens wordt overschreden.
- d. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld.
- e. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken, rookgaskanalen en opbouwen voor technische installaties en dergelijke.

7.2 Nutsvoorzieningen

Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter en maximale oppervlakte van 10 m².

7.3 Ondergronds bouwen

- a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 is het ondergronds bouwen toegestaan, voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem, voor:
 1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies, tot een diepte van maximaal 4 meter;
 2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, tot een diepte van maximaal 6 meter.
- b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.
- c. Ondergrondse bouwwerken als bedoeld onder a en onder b worden bij het toepassen van deze regels niet betrokken bij de in de regels aangegeven maten en afmetingen, voor zover het betreft de bouwgedeeltes welke zijn gelegen onder het maaiveld, tenzij hierover in deze regels expliciet iets anders is bepaald.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

- a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
 1. het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, voer- of vaartuigen of machines;
 2. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.
- b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 3 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.
- c. Als strijdig met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt:
 1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
 2. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;
 - hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

8.2 Parkeren

8.2.1 Terreininrichting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming indien de betreffende bouwpercelen zodanig zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren of stallen van auto's, vrachtauto's en fietsen als ook het eventuele laden en lossen van goederen op het bijbehorende terrein te kunnen afwikkelen. Indien ten behoeve van het stallen of parkeren van auto's in, op of onder een gebouw ruimte wordt aangebracht zoals hierboven is beschreven, moet worden voldaan aan het gestelde in Bijlage 2 Parkeernormen waarbij rekening gehouden wordt met het bepaalde in.

8.2.2 Parkeergelegenheid

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels, geldt dat in, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen zoals opgenomen in bijlage 2.

8.2.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren en inrichting

- a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.2 kan slechts verleend worden, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en veilig gesteld is dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden;
- b. van voldoende parkeergelegenheid is sprake bij de realisatie van 16 parkeerplaatsen op het achterterrein;
- c. Gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 3.1 is slechts toegestaan indien de inrichting van het achterterrein zoals weergegeven in het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel lid a, b en c (inclusief Bijlage 3) indien aangetoond is dat een andere functionele en gebruiksindeeling leidt tot een andere parkeerbehoefte. Tot afwijking kan slechts worden overgegaan indien aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 2.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. Het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting mits:
1. het totaal aantal seksinrichtingen op het grondgebied van de gemeente niet meer dan 1 bedraagt;
 2. de totale maximale oppervlakte van de inrichting niet meer dan 250 m² bedraagt;
 3. geen onevenredige negatieve gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
 4. de activiteiten binnen de inrichting daarbuiten niet zintuiglijk waarneembaar zijn;
 5. in de omgeving van de betreffende inrichting geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteit in de openbare ruimte rond de inrichting mogen plaatsvinden;
 6. de activiteiten van de inrichting door hun aard en visuele aspecten zoals reclame-uitingen en technische of andere installaties, het woon- en leefmilieu niet onevenredig aantasten;
 7. de vestiging niet plaatsvindt :
 - in een gebied waar het wonen de hoofdfunctie is;
 - binnen een straal van 200 rondom scholen, kerken en moskeeën.
- b. het bepaalde in 8.1 lid a onder 3 indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.
- c. het bepaalde in 8.2 voor zover in die afwijkingsmogelijkheid wordt voorzien in Bijlage 2 Parkeernormen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven

9.1.1 Omschrijving aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding '**veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven**' geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemmingen, tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem.

9.1.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden -in aanvulling op het hierover gestelde in de overige bestemmingsregels- de volgende regels:

- a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport in de vorm van een risicoanalyse te overleggen, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.

- b. Het rapport als bedoeld onder a kan bestaan uit een onderzoek naar de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld, dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:
 - 1. een Projectgebonden Risicoanalyse, en indien nodig/of door een
 - 2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
 - 3. benadering.
- d. Alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.
- e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die mogen worden opgericht krachtens een reeds verleende vergunning.

9.1.3 Specifieke gebruiksregels

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

9.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm.
- b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing indien een rapport in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse is overgelegd, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het rapport als bedoeld onder b kan bestaan uit informatie over de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is tevens niet van toepassing op de volgende werken en/of werkzaamheden:
 - 1. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 - 2. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- e. Ingevolge het bovenstaande is een omgevingsvergunning als bedoeld onder a vereist, indien:
 - 1. geen rapport als bedoeld onder b is overgelegd of
 - 2. uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld.
- f. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet worden gedaan. Dit kan door het indienen van:
 - 1. een Projectgebonden Risicoanalyse, en indien nodig/of door een
 - 2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
 - 3. benadering.
- g. Alle onder f genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. Een bestemmingsgrens en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft.
- b. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen en dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.
- c. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3 meter.
- d. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de afwijking slechts gegeven kan worden voorzover de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon.
- e. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a tot en met d kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. Het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2.4 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

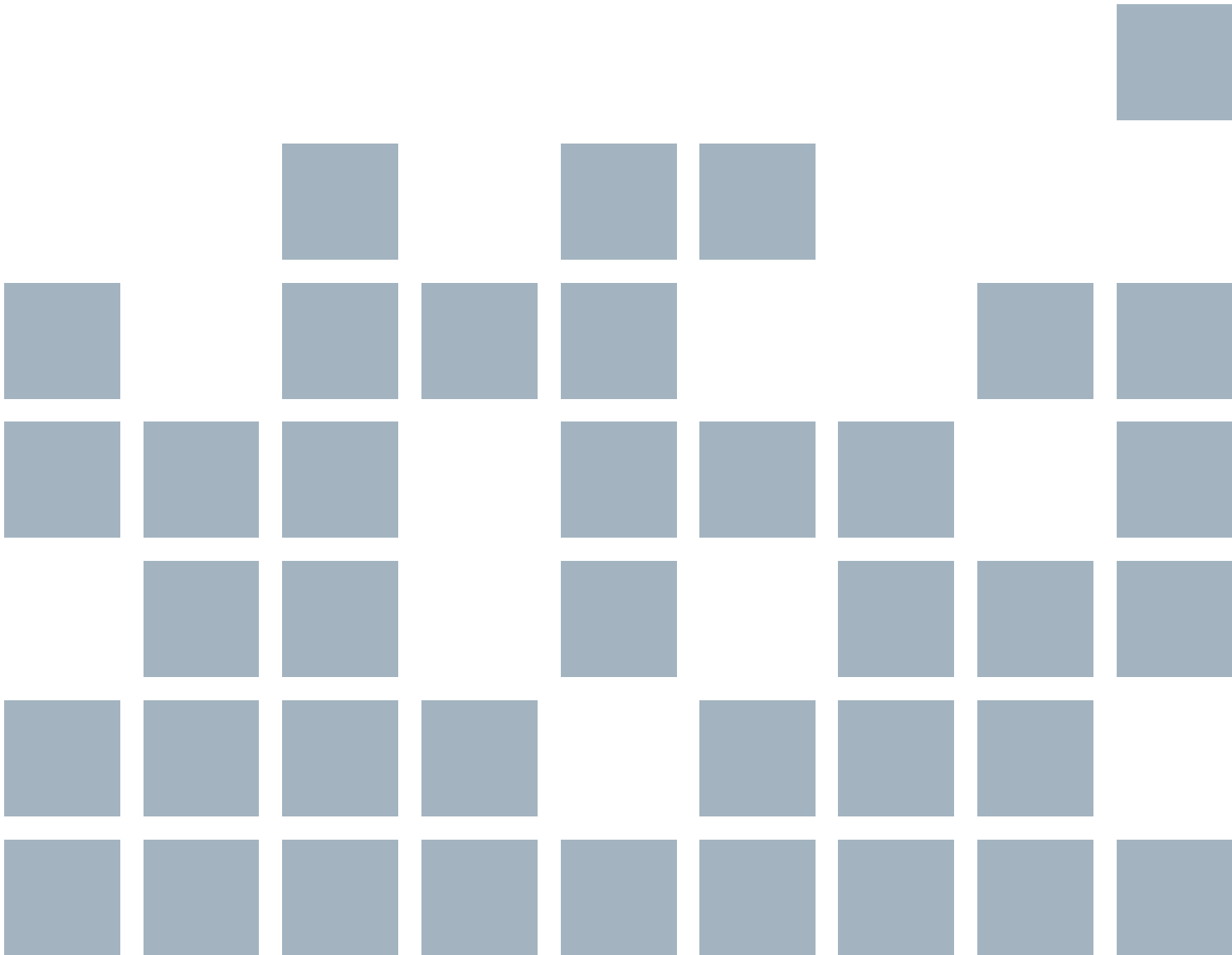
Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Velp-Midden, herziening locatie Hoofdstraat 73-75.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

Bijlagen



Bijlage 1 Lijst horeca-activiteiten

Bijlage 2 Parkeernormen

Bijlage 3 Inrichtingsplan Hoofdstraat 73-75 Velp