

## Velp-Zuid 2016, locatie Sophiastraat 21

Velp

Rheden

De Steeg

Ellecom

Dieren

Spankeren

Laag-Soeren

Landelijk  
gebied



# Velp-Zuid 2016, locatie Sophiastraat Toelichting

Error! Bookmark not

defined.

|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                        | <b>3</b>  |
| 1.1 Algemeen                                        | 3         |
| 1.2 Aanleiding bestemmingsplan                      | 3         |
| 1.3 Doelstelling                                    | 5         |
| 1.4 Ligging plangebied                              | 5         |
| 1.5 Geldende bestemmingsplan                        | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan</b>        | <b>8</b>  |
| 2.1 De locatie                                      | 8         |
| 2.2 Gewenste situatie                               | 9         |
| 2.3 Afweging                                        | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskaders</b>                    | <b>11</b> |
| 3.1 Rijk                                            | 11        |
| 3.2 Provincie                                       | 12        |
| 3.3 Waterschap                                      | 14        |
| 3.4 Gemeente                                        | 15        |
| <b>Hoofdstuk 4 Beschrijving bestemmingsplan</b>     | <b>20</b> |
| 4.1 Systematiek                                     | 20        |
| 4.2 Toedeling van bestemmingen                      | 20        |
| <b>Hoofdstuk 5 Haalbaarheid en afweging</b>         | <b>23</b> |
| 5.1 Het rijksbelang                                 | 23        |
| 5.2 Het provinciaal belang                          | 23        |
| 5.3 Het waterschapsbelang                           | 24        |
| 5.4 Onderzoek                                       | 24        |
| <b>Hoofdstuk 6 Juridische aspecten</b>              | <b>36</b> |
| 6.1 Algemeen                                        | 36        |
| 6.2 Procedure bestemmingsplan                       | 37        |
| 6.3 Verbeelding en regels                           | 37        |
| 6.4 Vergelijking met geldende bestemmingsplan       | 43        |
| 6.5 Reikwijdte bestemmingsplan                      | 43        |
| 6.6 Handhaving bestemmingsplan                      | 43        |
| <b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</b>      | <b>44</b> |
| <b>Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>45</b> |
| 8.1 Inspraak                                        | 45        |
| 8.2 Vooroverleg                                     | 45        |
| 8.3 Zienswijzen                                     | 46        |

## Inhoudsopgave Toelichting

# 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 Algemene afwijkingsregels   | 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 |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|

6

Velp-Zuid 2016, locatie Sophiastraat 21  
(vastgesteld)

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van gronden en opstallen vastgelegd. Een bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Uit het samenspel van de verbeelding en de regels blijkt wat het bestemmingsplan juridisch toelaat.

Door het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft en wat de mogelijkheden zijn. Het digitale plan is bij een verschil ten opzichte van de papieren versie leidend. Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status, echter is deze wel relevant voor de onderbouwing van de gemaakte keuzes en de interpretatie van het bestemmingsplan.

### 1.2 Aanleiding bestemmingsplan

Het beëindigen van een bedrijfsmatig gebruik van gebouwen aan de Sophiastraat 21 in Velp en het verzoek om dat perceel als onderstaand te mogen bebouwen en te gebruiken.



### 1.3 Doelstelling

Het mogelijk maken van een ontwikkeling waarbij bedrijfsbebouwing aan de straatzijde door woningen wordt vervangen en bedrijfsbebouwing op het achterterrein vervalt respectievelijk zodanig wordt ingevuld met functies dat een ruimtelijk aanvaardbare situatie ontstaat.

### 1.4 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het zuidoosten van het dorp Velp, nabij de President Kennedylaan de verbindingsweg met het Velperbroekcircuit.

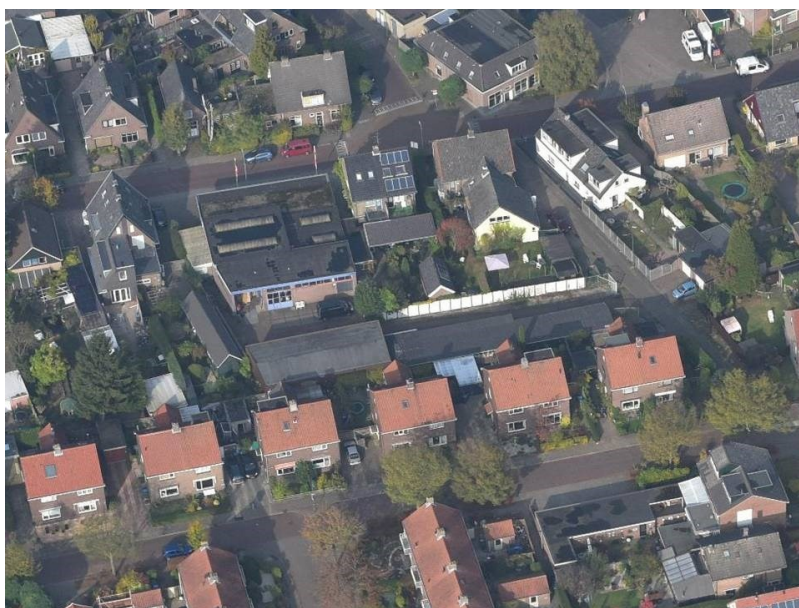
Dit deel van het dorp is te kenmerken als een woongebied.

De ligging van de locatie in het dorp op de volgende kaart met een cirkel aangegeven.



In detail is het plangebied en zijn directe omgeving op onderstaande luchtfoto weergegeven.

Aan de zuidzijde zijn op het binnenterrein de hal en de overkappingen grenzend aan de woningen aan de Dulkeshofstraat te zien. Aan de noordzijde de bebouwing aan de Sophiastraat.



*luchtfoto in noordelijke richting, oktober 2016*

## 1.5 Geldende bestemmingsplan

Voor onderhavig perceel geldt het bestemmingsplan *Velp 2016, Woongebieden-Zuid* dat op 30 mei 2017 is vastgesteld. Het bestemmingsplan is in werking getreden. Op dit moment is nog beroep aanhangig bij de *Afdeling bestuursrechtspraak* van de *Raad van State* ten aanzien van andere locaties.



*uitsnede uit geldend bestemmingsplan*

Het perceel heeft hierin de bestemming *Bedrijf*. Deze bestemming voorziet niet in de mogelijkheid om woningen en garageboxen te bouwen. Een planherziening is dan ook nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het perceel is voorts gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en binnen het gebied dat verdacht wordt van de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Daarnaast bepaalt het bestemmingsplan dat het perceel is gelegen buiten het

gebied dat is aangeduid als *overige zone - multifunctioneel gebied*. Dit betekent dat het perceel valt in het deel van Velp-Zuid waar kamerverhuur aan meer dan twee personen (als aanvulling op het gebruik als woning) in maximaal 1% van de woningen mag plaatsvinden en de afstand tussen die kamerverhuur 50 meter moet bedragen.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

### 2.1 De locatie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel grond gelegen in een woonomgeving. Het perceel wordt ontsloten aan de Sophiastreet en aan de Schoolstraat. Aan de Sophiastreet 21 bevinden zich de scooterzaak met werkplaats en magazijn.



*straatbeeld Sophiastreet 21, 2017*

Aan de achterzijde, die wordt ontsloten via de Schoolstraat, staan overkappingen die niet bedrijfsmatig worden aangewend. Deze overkappingen grenzen aan de achtertuinten van de woningen aan de Dulkeshofstraat. Achteraan, in de zuidoosthoek van het achterterrein staat een hal die wordt gebruikt als opslag bij de levering van nieuwe scooters; zij worden daar uitgepakt. Voordien was in de hal een bedrijf gevestigd dat tuinonderhoudsmachines repareerde.



*straatbeeld ingang Schoolstraat, 2017*

In de omgeving van het plangebied zijn woningen gelegen. Aan de overzijde van de Sophiastraat ligt een perceel met een bedrijfsbestemming.

## 2.2 Gewenste situatie

Gewenst wordt om de bouw van 3 grondgebonden woningen aan de Sophiastraat mogelijk te maken. Garageboxen zijn voorzien ter plaatse van de overkappingen en een bedrijf ter plaatse van de hal. Deze twee laatste functie worden ontsloten vanaf de Schoolstraat. Het parkeren ten behoeve van de woningen kan deels op het bijbehorende terrein plaatsvinden. Op het achterterrein worden ook parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de bedrijfsfunctie en de woningen.

In de maatvoering worden de woningen minder diep maar wel hoger dan de bestaande bebouwing. Het plan gaat uit van woningen die bestaan uit 2 bouwlagen met een kap. De geplande garageboxen zijn 3 meter hoog. De hal blijft staan.

## 2.3 Afweging

Zoals reeds is verwoord, ligt het het perceel in een woonomgeving. De voorziene eengezinswoningen passen in de maatvoering van de straatwand van de Sophiastraat. Het type woning past bij de woningvraag. Met dit bestemmingsplan vervalt een bedrijfsbestemming in een woonomgeving.

De bedrijfsbestemming van het pand Sophiastraat 88 hindert de komst van woningen niet, anders om heeft deze ontwikkeling ook geen gevolgen voor de bedrijfs- uitoefening. Het zelfde geldt voor een tankstation aan de Schoolstraat 57 waar geen *LPG* maar alleen benzine wordt (en mag worden) verkocht.

In dit deel van Velp bestaat belangstelling voor garageboxen. Met dit bestemmings- plan vervalt ter plaatse van de overkappingen de bedrijfsbestemming langs de achtertuinen van de woningen aan de Dulkeshofstraat.

De bestaande hal ligt zodanig op een achterterrein dat woningbouw aldaar

ongewenst is bevonden. Een bedrijfsbestemming is gezien de huidige bestemming een mogelijkheid. Daarbij wordt overwogen dat wel sprake is van een nieuwe situatie doordat het huidige gebruik vervalt door de bedrijfsbeëindiging. In die gevallen wordt door middel van de landelijke richtafstanden voor bedrijfstypen (milieuzonering) getoetst of de afstand tussen een bedrijf en een woning aanvaardbaar is. Gelet op de langdurige aanwezigheid van de hal en het gegeven dat voorheen bedrijven tot categorie 2 waren toegelaten, wordt het aanvaardbaar geacht - ook gelet op de aard van de met dit bestemmingsplan toegelaten bedrijven - dat de richtafstand van 10 m niet volledig wordt gehaald. Er wordt voor aanwonenden wel een milieuwinst gehaald. Het blijft mogelijk dat bedrijven van categorie 2 zich vestigen maar dan dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dat de belasting op de grenzen van de bouwvlakken van nabij gelegen woningen vergelijkbaar is met bedrijven van categorie 1. Uit de bedrijfsvoering van dat bedrijf is dan gebleken dat de richtafstand zoals, die wordt aangehouden in de *VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering* voor het gemiddelde bedrijf te groot is.

Op het bijbehorende terrein kan worden voorzien in voldoende bruikbare parkeerplaatsen voor de woonfunctie en de bedrijfsfunctie (de definitieve toets vindt plaats op basis van de in te dienen omgevingsvergunning). Ook de bereikbaarheid van het binnenterrein voldoet uit verkeerskundig oogpunt. De weg is voldoende breed voor een bestelbus en kleine vrachtwagen en takt aan op de Sophiastraat en op de Dulkeshofstraat.

Uit het onderzoek, zie hoofdstuk 5, blijkt dat er geen belemmeringen zijn om mee te werken aan deze ontwikkeling.

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn geen zwaarwegende argumenten voorhanden die het leggen van de gegeven bestemming belemmeren. Het gemeentebestuur wil derhalve meewerken aan de hiervoor beschreven gewenste situatie. Daarvoor is onderhavig plan in procedure gebracht.

## Hoofdstuk 3 Beleidskaders

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

### 3.1 Rijk

Op rijksniveau worden hier enige documenten aangehaald.

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Nota Ruimte en Nota Mobiliteit

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 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 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.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

#### Ecologische hoofdstructuur

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.

## **3.2 Provincie**

Op provinciaal niveau worden hier enige voor het plangebied relevante documenten aangehaald.

#### 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. De *Omgevingsvisie* wordt regelmatig geactualiseerd. Voor het voorliggende plan is gebruik gemaakt van de op 28 juni 2017 vastgestelde actualisatie.

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.

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 op 13 december 2017 vastgestelde actualisatie.

#### Omgevingsverordening Gelderland

In de *Omgevingsverordening Gelderland* is het ruimtelijke beleid zoals dat in de *Omgevingsvisie Gelderland* is verwoord, deels verankerd. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Uit de kaarten, behorend bij de *Omgevingsverordening* blijkt ten aanzien van het plangebied dat dit gebied is gelegen in het aangewezen intrekgebied voor drinkwater.

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

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende onderwerpen uit de *Omgevingsverordening Gelderland* van toepassing. Hieruit blijkt dat de provinciale bescherming van de ecologische hoofdstructuur geen betrekking heeft tot dit bestemmingsplan.

#### •nieuwe woonlocaties

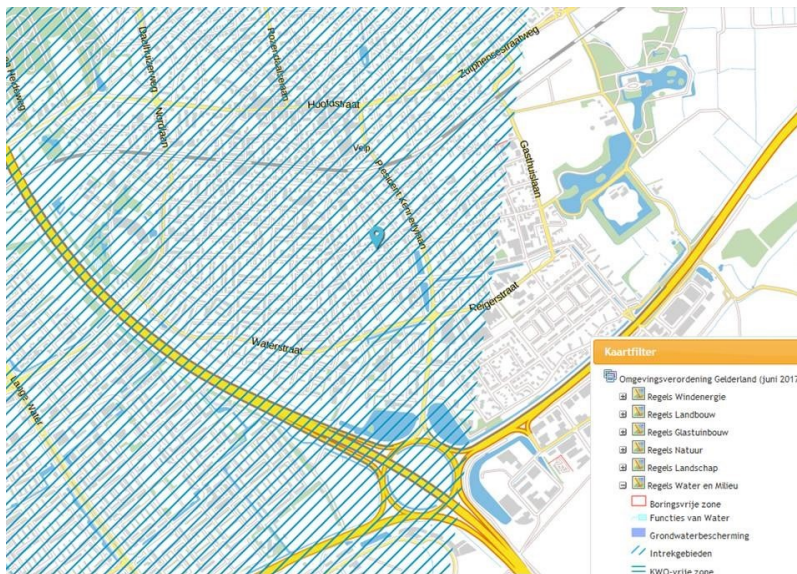
Over 'wonen' wordt gesteld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vdoor Gedeputeerde Staten vastgestelde *Kwalitatief Woonprogramma* successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In 2018 wordt de nieuwe regionale woonagenda Arnhem/Nijmegen vastgesteld door gedeputeerde staten.

De kwantitatieve vraag wordt gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie (*Primos 2016*). In de subregio Arnhem (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rozendaal en Rheden) betekent dit een benodigde groei van de woningvoorraad voor de komende 10 jaar (2017-2027) van ruim 13.000 woningen. In de subregionale woonagenda, die in maart 2018 wordt vastgesteld, is afgesproken dat de kwantitatieve opgave als spiegel wordt gebruikt. We willen met name sturen op toevoegen van de juiste kwaliteit. Hiervoor worden kwalitatieve randvoorwaarden opgesteld waaraan plannen worden getoetst.

Uit de regionale woningmarktanalyse (*Companen 2017*) blijkt dat er op de korte termijn nog druk op de woningmarkt is, maar dat deze langzaam gaat afnemen totdat er na 2035 huishoudensrimp wordt verwacht. Het aantal ouderen en alleenstaanden gaat toenemen. De vraag naar duurdere huur- en koopwoningen neemt toe, de vraag naar sociale huur- en goedkope koopwoningen neemt af.

#### •bodembescherming

Het plangebied valt binnen het gedeelte van Velp dat is aangewezen als intrekgebied. Dit met het oog op bescherming van toekomstig drinkwater.



### 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.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Waterschap *Rijn en IJssel* werkt hierbij vanuit het *Waterbeheerplan 2016-2021* waarin het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap t/m 2021 voor ogen heeft, staan beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de *Watervisie 2030*. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het

waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn.

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de *Watertoets*. In de watertoetstabel zijn de taakgebieden van het waterschap nader uitgewerkt.

### 3.4 Gemeente

Voor onderhavig plangebied is het volgende gemeentelijke beleid van belang.

#### Structuurvisie

Voor het dorp Velp is op 24 oktober 2017 een structuurvisie vastgesteld. Voor onderhavige locatie is alleen van belang dat in de visie de 'Velpse bouwmaat' is geïntroduceerd. Hier wordt geconstateerd dat deze maat tijdens de planontwikkeling nog niet in beeld was, maar meer van belang is dat de geringere bouwmaat die wordt toegelaten van 2 bouwlagen met een kap passend is in de gebiedskarakteristiek. Immers de 'Velpse bouwmaat' kent als belangrijke voorbehouden dat gebieds- karakteristieken en planologische randvoorwaarden aanleiding zijn voor maatwerk.

#### Wonen

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

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan huurwoningen, zowel sociale huurwoningen als vrije sector huur. Bij grotere nieuwbouw- of ontwikkelingslocaties wordt ingezet op ten minste 35% huurwoningen (in de sociale en vrije sector). Het accent zal binnen de gemeente moeten liggen op grondgebonden woningen.

#### 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 het aspect milieuzonering 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).

#### Bodemkwaliteit

De *nota Bodembeheer* en de achterliggende *bodemkwaliteitskaart* zijn op 31 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Op de *bodemkwaliteitskaart* is de mate van diffuse bodemverontreiniging aangegeven. Deze diffuse bodemverontreiniging is niet toe te wijzen aan een specifieke bron zoals een tankstation of een smederij. In de *nota*

*Bodembeheer* is vastgelegd hoe met deze diffuse bodemverontreiniging dient te worden omgegaan.

De wijze waarop met bodemverontreiniging wordt omgegaan bij het opstellen van bestemmingsplannen is door de gemeenteraad op 26 mei 2015, vastgelegd in de *Nota standaardplanmethodiek dorpen Rheden 2015*. Deze werkwijze is gebruikt bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de gegeven bestemmingen.

#### Niet-gesprongen explosieven

In opdracht van de gemeente is in 2014 een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit de *Tweede Wereldoorlog*. Dit onderzoek is verfijnd. De resultaten voor het plangebied Velp-Zuid zijn in beeld gebracht. In onderhavig plan is dit voor het plangebied overgenomen.

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 voorkeursgrenswaarde, heeft het college op 27 april 2015 vastgelegd in de *Nota Hogere waarden wet geluidhinder 2015*. Een benodigde hogere grenswaarden moet zijn verleend voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

#### Parkeren

Voor het parkeren vormen de bepalingen uit de *Nota Parkeernormen Rheden 2015* de grondslag. Het beleid is vastgelegd bij de vaststelling door de gemeenteraad op 26 mei 2015.

#### Water

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

Het daarop volgende *GRP* zal in samenwerking met de gemeenten Bronckhorst, Doesburg en het waterschap worden opgesteld in de vorm van een 'Afvalwater- ketenplan'.

Omgaan met hemelwater en grondwater is geregeld in de in oktober 2015 vastgestelde *Verordening Afvoer hemelwater en grondwater 2015*.

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

In 2013 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde archeologische verwachtings- en beleidskaarten met toelichting die bij de nota horen vastgesteld. Deze kaarten dienden als basis voor het bestemmingsplan *Parapluplan Archeologie Rheden 2013 en aanpassing regeling Buitenplaatsen* dat is opgegaan in het bestemmingsplan *Velp 2016, Woongebieden-Zuid*.

#### Studentenhuisvesting

In de nota *Studentenhuisvesting*, die op 14 maart 2016 door burgemeester en wethouders is vastgesteld, staat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van studenten van de *Hogeschool Van Hall Larenstein* in Velp en de *Hogeschool Arnhem-Nijmegen* in Arnhem centraal. Geconcludeerd wordt dat de vraag naar studentenhuisvesting zich vooral zal richten op Arnhem en in kwalitatieve zin vooral op kamers met voorzieningen. Voor de komende jaren wordt geen aanleiding gezien om binnen de gemeente Rheden mee te werken aan initiatieven die zich richten op reguliere studenten. Voor buitenlandse studenten van *HVHL* wil de gemeente Rheden ruimte bieden aan een initiatief dat zich richt op de realisatie van een kleinschalig complex met gemeubileerde kamers.

#### 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 29 februari 2016 door burgemeester en wethouders vastgestelde *Beleidsnota Kamerverhuur panden: vergunningverlening, toezicht en handhaving* is vastgelegd onder welke voorwaarden zij vergunning verlenen. Bij besluit van 22 augustus 2017 (in werking getreden op 26 oktober 2017) is de nota verduidelijkt ten aanzien van de ruimtelijke toetsing. 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 leeftijdsamenstelling 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 kamer- bewoning 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. Gesteld is dat in het bestemmingsplan wordt aangewezen in welk gebied sprake is van een gemengde wijk. In dit bestemmingsplan wordt het ruimtelijk relevante onderscheid tussen een rustige woonwijk en een functioneel gemengde woonwijk vastgelegd. In hoofdstuk 4 wordt dit bij de beschrijving van de bestemming *Wonen* nader verklaard.

#### 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](http://www.welstandsnotas.nl/rheden). Hier kan iedereen de nota op adres raadplegen.

## 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

Gevolgd is de systematiek van de actualisatieplannen die vanaf 2015 worden opgesteld. Onderhavig plan is toegesneden op de specifieke situatie.

### 4.2 Toedeling van bestemmingen

Het plan kent de volgende bestemmingen: *Wonen*, *Tuin*, *Wonen - garagebox*, *Bedrijf* en *Verkeer* alsmede de dubbelbestemming *Waarde - Archeologie 3* alsmede de aanduidingen *garagebox* en *veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven*.

#### Bestemming Wonen

De bestemming *Wonen*, die in de geldende bestemmingsplannen aan alle woonvormen werd toegekend, is nu beperkt tot die vormen waar het bieden van intramurale zorg niet voorop staat. Daarmee wordt aangesloten bij de landelijke systematiek. De bestemming *Wonen* is gegeven aan panden waar straks wordt gewoond en geen andere activiteit wordt ontplooid. Dat wil zeggen geen andere activiteit dan die niet onder een beroep aan huis of een toegelaten bedrijfsmatige activiteit aan huis begrepen kan worden.

#### - *aantal woningen*

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

#### - *kamerbewoning*

De regeling voor kamerbewoning uit het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen. Hierdoor wordt kamerbewoning in beperkte mate toegelaten. Met deze regeling krijgt het bepaalde in de *APV* ook ruimtelijk zijn beslag en wordt dit voorzien van een duidelijk kader. Standaard kan een huishouden in de woning 2 kamers verhuren. Onderhavig plangebied is gelegen in het gebied dat in het geldende bestemmingsplan *Velp 2016, Woongebieden-Zuid* is aangemerkt als rustige woonwijk. Het plan biedt daarom conform

het kamerverhuurbeleid in beperkte mate de gelegenheid tot het realiseren van meer dan 2 kamers in een woning. Het verhuren moet altijd geschieden in combinatie met de bewoning door de eigenaar of huurder. Vervolgens geldt dat maximaal 1% van de woningen in dit deel van Velp-Zuid hiervoor mag worden aangewend waarbij de onderlinge afstand tussen de kamererhuur- panden ten minste 50 m moet bedragen. Daarbij geldt - zoals in hoofdstuk 3.4.1 als is beschreven - dat voor grondgebonden woningen geen exploitatievergunning wordt verleend.

#### Bestemming Tuin

De bestemming *Tuin* is toegekend aan perceelsgedeelten (bij woningen) waarvoor bebouwing met gebouwen/overkappingen vanwege de ruimtelijke uitstraling aldaar uitdrukkelijk niet gewenst wordt gevonden. Door de bestemming *Tuin* wordt nadrukkelijker dan voorheen in beeld gebracht dat de betreffende gronden vrij van gebouwen dienen te blijven.

Op de voortuinen rust de aanduiding *overige zone - stedenbouwkundig waardevol*. Binnen deze zone mag niet geparkeerd worden vóór de voorgevel. Een oprit (naar een garage) terzijde van de woningen, en het daarop parkeren van een auto, is toegelaten. Tevens geldt dat het aangeduide deel van de tuin geen onderdeel is van het erf. Hiermee is geborgd dat vergunningvrij ook geen gebouwen/bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen worden geplaatst.

#### Bestemming Wonen - garagebox

De bestaande garageboxen zijn zelfstandig bestemd als *Wonen - garagebox* en worden dus niet aangemerkt als bijgebouw bij een woning.

#### Bedrijf

De hal houdt de bestemming *Bedrijf*. Gelet op de aanwezigheid van de woningen (een hindergevoelige functie in het kader van milieuzonering) in een woonomgeving en de parkeernormen voor bedrijfsmatige functies, afgezet tegen de beschikbare parkeerruimte, is aan deze bestemming een bedrijvenlijst verbonden. Deze lijst is dezelfde als gehanteerd wordt voor bedrijven in een gemengd gebied. Vanwege het gegeven dat in onderhavig plan voor toelating van categorie 2 bedrijven een onderzoek nodig is, heeft de lijst een andere benaming.

Daarnaast mag de hal gebruikt worden voor het parkeren van personenauto's, dus niet bedrijfs-, bestelbussen of vrachtauto's. Het bedrijfsmatig parkeren moet passen binnen de bedrijven die toegelaten zijn volgens de bedrijvenlijst.

#### Bestemming Verkeer

De ontsluiting van de garageboxen en de loods is bestemd voor *Verkeer*. Ook de woningen kunnen via deze ontsluiting bereikt worden. Binnen deze bestemming mag worden geparkeerd. Binnen deze bestemming is ook groen (en water) mogelijk, echter hier vindt geen borging plaats van deze functies.

#### 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. Ze vloeien voort uit de *Nota Parkeernormen*

(vastgesteld)

*Rheden 2015*. Binnen de relevante bestemmingen is het gebruik gekoppeld aan parkeernormen. De regels met betrekking tot het parkeren zijn opgenomen onder de *Algemene regels*. De normen waaraan moet worden voldaan, staan in een bijlage bij de regels.

#### Stedenbouwkundig waardevol

Onder de bestemming *Tuin* is al beschreven waarin deze aanduiding voorziet.

#### Niet-gesprongen explosieven

De locatie ligt in een gebied dat verdacht wordt van de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven uit de *Tweede Wereldoorlog*. Het plan voorziet daarom in een (beperkte) risico-analyse eventueel gevolgd door een vervolgonderzoek en een vergunningaanvraag.

## 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 de gemeente en aan de uitkomsten van onderzoeken. In dit hoofdstuk worden de (nieuwe) mogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan bevat, daaraan getoetst.

Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verantwoording afgelegd volgens het bepaalde in artikel 3.1.6 *Besluit ruimtelijke ordening* 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*. Het plangebied ligt niet in het *Nationaal Natuurnetwerk* (voorheen *EHS*) en ligt evenmin in, en grenst ook niet aan, een *Natura 2000*-gebied. De voorgestane ontwikkeling heeft ook geen invloed op die gebieden.

Het realiseren van 3 woningen en garageboxen binnen stedelijk gebied ter vervanging van bestaand (bedrijfs)bebouwing wordt niet gevat onder het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling. Overigens is voor een dergelijk aantal woningen voldoende vraag aanwezig.

Het onderhavige bestemmingsplan wordt passend geacht binnen de kaders van het rijksbeleid.

### 5.2 Het provinciaal 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 verordening gaat het om het volgende onderwerpen.

#### woningbouw

In onderhavig bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om 3 woningen toe te voegen. In subregionaal verband worden de gemeentelijke woningbouwprogramma's op elkaar afgestemd.

Voor de subregio Arnhem, de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rozendaal en Rheden, is een *Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017 - 2027* opgesteld. Elke gemeente toetst woningbouwplannen aan de vastgestelde kwaliteitscriteria (deze worden in 2018 opgesteld) en voorziet deze van een goede planonderbouwing. In de subregio wordt het totaalplaatje van vraag en aanbod in de gaten gehouden en moeten gemeentelijke plannen worden bijgesteld indien noodzakelijk. Op dit moment wordt een benodigde groei van de woningvoorraad verwacht van ruim

13.000 woningen (2017 - 2027). In de subregio Arnhem is geen onderverdeling gemaakt naar gemeente. Over 5 jaar wordt een fundamentele analyse gemaakt over de effecten van het nieuwbouwbeleid. De woningbouwprogrammering wordt hierna eventueel bijgesteld.

Voor deze 3 woningen geldt dat behoefte bestaat aan deze grondgebondenwoningen, het woningbouw ter plaatse van een leegstand bedrijfslocatie betreft en het een inbreiding betreft in een bestaand woongebied.

#### intrekgebied

In de *Omgevingsverordening Gelderland* is bepaald dat een bestemmingsplan *intrekgebieden* geen bestemming krijgen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Hieraan wordt voldaan.

Het onderhavige bestemmingsplan wordt passend geacht binnen het provinciale beleid en binnen de omgevingsverordening.

### **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.

Of een bestemmingsplan het belang van het waterschap raakt, wordt door het waterschap getoetst.

De belangen van het waterschap zijn binnen het watertoetsproces meegewogen.

### **5.4 Onderzoek**

Hier wordt de afweging beschreven die gemaakt is bij het leggen van de toepasselijke bestemmingen. Indien noodzakelijk bij nieuwe ontwikkelingen, 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 afstandsstap verlaagd.

In de *Nota Milieuzonering Rheden 2015* is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met milieuzonering. In nieuwe situaties wordt getoetst aan de richtafstanden. Afwijken van die afstanden is mogelijk mits gemotiveerd (met een onderzoek).

### **beoordeling**

Hiervoor, in hoofdstuk 2.3 bij de afweging om mee te werken, is al geconcludeerd dat de ontwikkeling naar woningbouw geen invloed heeft op de bedrijfsvoering van in de nabijheid gelegen bedrijven en evenmin dat de woningbouw belemmerd wordt door de aanwezigheid van die bedrijven.

In onderhavige situatie staat in de zuidoost hoek van het plangebied een gebouw dat deel uitmaakte van een bestemming waarbinnen volgens het geldende bestemmingsplan ook diverse bedrijfsactiviteiten van categorie 2 zijn toegelaten. Nu sprake is van een nieuwe situatie is getoetst aan de *nota Milieuzonering Rheden 2015*. In hoofdstuk 2.3 is al geconcludeerd dat bedrijven van categorie 2 gezien de afstand tot woningen slechts mogelijk zijn indien hun feitelijke bedrijfsvoering vergelijkbaar is met een categorie 1 bedrijf. Het bedrijf wijkt dan af van het gemiddelde bedrijf waar de VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* vanuit gaat.

Naar aanleiding van zienswijzen is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de aanvaardbaarheid van de bedrijven van categorie 1 op het binnenterrein gezien de afstand tot de woningen aan de Dulkeshofstraat. Ontvangen is het onderzoek van *Econsultancy*, genaamd *Geluidsonderzoek Sophiastraat 21 te Velp* en gedateerd 2 maart 2018, welk onderzoek als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Met dit rapport, waarbij rekening is gehouden met het vergunningvrij uitbouwen van deze woningen, wordt ingestemd. Uit het onderzoek blijkt de geluidsbelasting op deze woningen voldoet aan de

grenswaarden voor woningen in een rustige woonwijk. Het maximale geluidniveau als gevolg van het sluiten van autoportieren overschrijdt de grenswaarde in de avondperiode. Aangezien deze geluiden ook voorkomen in een woongebied en er sprake is van een kleinschalige bedrijfsactiviteit wordt dit acceptabel bevonden. Er is bij de woningen aan de Dulkeshofstraat sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **conclusie**

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

### **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 is juridisch-planologisch sprake van een evidente functiewijziging. Uit het door het bureau *De Klinker Milieu* opgestelde rapport *Verkenkend onderzoek Sophiastraat 21 Velp*, gedateerd 19 december 2016, waarmee wordt ingestemd, blijkt dat een bodemsanering nodig is. Hiervoor kan een *BUS*-melding bij de provincie worden gedaan.

Het bodemonderzoek bevat voorts een inzicht in de bodemprofielen en grondwaterstanden. Deze paragraaf biedt voldoende geohydrologische informatie om te kunnen oordelen dat infiltratie van hemelwater gezien de diepe grondwaterstand mogelijk is.

#### **conclusie**

Het aspect bodemverontreiniging vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan indien de *BUS*-melding vóór de datum van vaststelling van het bestemmingsplan is ingediend.

In het kader van de bouw zal het geëiste infiltratieplan (waarin de gemeentelijke uitgangspunten zijn overgenomen) dienen te worden overgelegd.

### **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 waar nodig een onderzoek gevraagd naar de aanwezigheid van ongesprongen explosieven.

### **beoordeling**

In opdracht van de gemeente is een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven afkomstig uit de *Tweede Wereldoorlog*. De locatie is daarin als verdacht aangemerkt.

Met betrekking tot het onderzoek naar explosieven kan de ontwikkelaar besluiten eerst de panden te slopen. Voorwaarde daarbij is dat de begane grondvloer en de fundering niet worden verwijderd. Vervolgens kan een gespecialiseerd bedrijf een detectie onderzoek uitvoeren. Het weghalen van de fundering en de grondvloer moet dan tegelijk (onder begeleiding) worden uitgevoerd.

### **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 uitsluitsel te geven over de te verwachten geluidsbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen.

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

### **beoordeling**

#### Wegverkeer

Van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van de woningen kan worden afgezien omdat de locatie is gelegen in een 30-km zone.

Evenmin zijn andere relevante geluidsbronnen aanwezig zodat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een gecumuleerd onderzoek niet nodig is.

#### **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*, 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 tankwagen. Het plasbrandaandachtsgebied wordt gemeten vanaf de rechterrijstrook in het geval van een weg of de oeverlijn in het geval van een rivier.

Ook wordt in deze paragraaf ook aandacht besteed aan de gasdrukregel- en meetstations.

#### **beoordeling externe veiligheid**

Aan de orde is het vaststellen van een bestemmingsplan voor woningbouw. In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risico- veroorzakende activiteiten

zoals bedoeld bij externe veiligheid. Dit heeft geleid tot het inzicht dat dergelijke activiteiten niet plaatsvinden. Een bezineverkooppunt kent geen externe veiligheidscontouren.

Een verantwoordingsplicht per risicobron is daarom niet aan de orde.

#### **conclusie externe veiligheid**

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

#### **beoordeling gasdrukregel- en meetstations**

Gasdruk regel- en meetstations vallen onder de *Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit)*. In en nabij het plangebied zijn geen gasdrukregel- en meetstations gelegen.

#### **conclusie**

Het plan behoeft geen rekening te houden met deze stations.

### **5.4.6 Natuurwaarden**

#### **kader**

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

#### Gebiedsbescherming

Op grond van de *Europese Vogelrichtlijn* en *Habitatrichtlijn* zijn speciale beschermingszones 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 gebied 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 landschapselementen zijn aangewezen als *Groene ontwikkelingszone*.

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

#### Soortenbescherming

Ook de bescherming van soorten is geregeld in de *Wet natuurbescherming (Wnb)*. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden welke gevolgen deze kunnen hebben 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 of een vaste rust- of verblijfplaats, kan het project strijdig zijn met de *Wet natuurbescherming*.

Deze wet kent drie verschillende beschermingsregimes voor: •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*;

•andere soorten genoemd in bijlage A van de *Wet natuurbescherming*: 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 Gelderland heeft in haar omgevingsverordening aangegeven voor welke algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **beoordeling** Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Velp op een afstand van ca. 1.200 m afstand van het *Natura 2000*-gebied *Rijntakken*. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die een mogelijk effect hebben op de beschermde habitattypen en leefgebieden van soorten binnen dit *Natura 2000*-gebied. Het plangebied is niet gelegen nabij gebieden die zijn aangeduid als *Gelders Natuurnetwerk* of *Groene Ontwikkelingszone*. Het plan maakt geen nieuwe functies die mogelijk die een effect zouden kunnen hebben op de kernkwaliteiten die gebieden. Evenmin is het aangewezen *Nationaal Landschap* relevant.

#### Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient altijd onderzocht te worden of zich ter plaatse beschermde soorten zouden kunnen bevinden en of de voorgenomen activiteit zou kunnen leiden tot overtreding van de bepalingen uit de *Wet natuurbescherming*. In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die negatieve effecten op beschermde soorten kunnen hebben.

Om dit te kunnen beoordelen is door het bureau *Econsultancy* een onderzoek uitgevoerd. In het rapport *Quickscan flora en fauna Sophiastraat 21 te Velp*, gedateerd 8 juni 2017, waarmee wordt ingestemd, blijkt dat geen beschermde soorten zijn aangetroffen of worden verwacht die de realisatie van het bestemmingsplan in de weg zouden kunnen staan. Dit onderzoek is voldoende voor de bestemmingswijziging, er van uitgaande dit proces binnen 3 jaar zal zijn afgerond. Er hoeft geen vervolgonderzoek te worden verricht.

#### **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

In het plangebied zijn geen (bovengrondse) beschermde monumenten aanwezig. 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 *Erfgoedwet* in werking getreden die onder andere de *Monumentenwet 1988* vervangt.

#### Archeologie

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.

#### beoordeling

De mate waarin een verwachting op het aantreffen van relictten bestaat, is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Gezien de aard van de activiteit is door RAAP een archeologisch vooronderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn opgenomen in het rapport *Plangebied Sophiastraat 21 in Velp* gedateerd 5 december 2017. Uit dit rapport, waarmee wordt ingestemd, blijkt dat de archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar laag. Een vervolgonderzoek is niet nodig. Gezien de uitkomsten van het onderzoek wordt het plangebied vrijgegeven.

Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt dat (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd zijn. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijk) waardevolle relictten. Dat melden dient terstond te gebeuren bij de *Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed* (vondstmelding via *ARCHIS*).

#### 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 realiseren van vervangende bebouwing betrefactualiseren 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 en 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 <sup>2</sup> dat loost op oppervlaktewater.                                          |
| 3                          | riolering                  | ja       | Voorkomen dient te worden dat schoon regenwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-afvoeren).<br>Zie verder de toelichting.        |
| 4                          | watervoorziening           | nee      | Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Het plangebied ligt niet in een regionaal waterbergingsgebied/drinkwaterbeschermingsgebied       |
| 5                          | volksgezondheid            | nee      | Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig                                          |
| 6                          | bodemdaling                | nee      | In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.                                          |
| 7                          | grondwateroverlast         | nee      | In het plangebied is geen sprake van hoge grondwaterstanden.                                                                                     |
| 8                          | oppervlaktewater-kwaliteit | nee      | niet van toepassing.                                                                                                                             |
| 9                          | grondwaterkwaliteit        | ja       | Het plangebied ligt in het intrekgebied.                                                                                                         |
| 10                         | verdroging                 | nee      | Het plangebied is grotendeels bestaand bebouwd gebied. Verdroging speelt geen rol.                                                               |
| 11                         | natte natuur               | nee      | Het plangebied is grotendeels bestaand bebouwd gebied en bevat geen hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden of ecologische wateren. |

|    |                      |     |                                                                                                                                                     |
|----|----------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | inrichting en beheer | nee | Binnen het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren die in beheer zijn van het waterschap. Rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente. |
|----|----------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 aansluitverordening 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. Aangezien het onderhavige plan betreft het actualiseren van bestemmingsplannen voor een reeds bebouwd gebied, zal alleen in het voorkomende geval uit onderzoek moeten blijken welke maatregelen mogelijk zijn.

#### Ad 9 Grondwaterkwaliteit

Binnen het in het plangebied zijn geen functies toegelaten als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening ten aanzien van het intrekgebied of andere bedrijvigheid die de kwaliteit van het drinkwater negatief kunnen beïnvloeden. In het plan zijn geen vervuilende functies opgenomen.

#### 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**

Dit bestemmingsplan maakt een beperkte ontwikkeling mogelijk op een bedrijfslocatie. Dit draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat de luchtkwaliteit niet zal verslechteren als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan. Op grond van de *Wet milieubeheer* is het daarom niet nodig de luchtkwaliteit te onderzoeken. Er wordt immers voldaan aan artikel 5.16 lid b *Wm*: de luchtkwaliteit blijft ten minste gelijk ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **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.

In een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel *D* maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, moet gemotiveerd 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. Sinds 7 juli 2017 dient, met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017, indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling, een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden op basis van een aanmeldnotitie van de initiatiefnemer.

#### **beoordeling**

In onderhavig plan wordt een beperkte (woningbouw)ontwikkeling toegelaten ter vervanging van een bedrijfsmatige functie. De potentiële milieugevolgen van deze ontwikkeling zijn zeer gering of afwezig. Dit en gelet het beperkte aantal woningen in relatie tot de omvang van het dorp Velp maakt dat hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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 Verkeer**

#### **kader**

In het gemeentelijke *Verkeerscirculatieplan (VCP)* uit 2013 wordt een wegcategory beschreven bestaande uit stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden. Verblijfsgebieden zijn of worden ingericht als 30 km of 60 km zone. Gebiedsontsluitingswegen zijn de wegen binnen de bebouwde kom die hoofdzakelijk een doorstroom karakter hebben en waar een snelheidslimiet van 50 km geldt.

#### **beoordeling**

De Sophiastraat behoort tot het verblijfsgebied. De woningen kunnen op deze straat worden ontsloten. Het betreft een gering aantal woningen, dit zorgt weliswaar voor meer motorvoertuigbewegingen maar de verkeerscapaciteit van de Sophiastraat wordt daardoor niet overschreden. De verkeersbewegingen ten gevolge van het bestaande gebruik vervallen.

De garageboxen en de bedrijfsfunctie in de hal worden via de Schoolstraat ontsloten op de Sophiastraat en op de Dulkeshofstraat. De Schoolstraat is hier ongeveer 3,5 m breed. Een te vestigen bedrijf zal in zijn bedrijfsvoering er mee rekening moeten houden dat deze straat alleen geschikt is voor een bestelbus of kleinere vrachtwagen.

#### **conclusie**

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

### **5.4.12 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.

#### **beoordeling**

Voor een woning is volgens de parkeernormen 1,4 parkeerplaats nodig. Er worden 3 woningen toegelaten. Uitgaande van de bedrijven genoemd in de *Lijst bedrijfs- activiteiten* is de parkeernorm maximaal 1,7 per 100 m<sup>2</sup> bvo. De hal meet circa 135 m<sup>2</sup>. Dit genereert een parkeerbehoefte van afgerond 7 parkeerplaatsen.

In de opzet van de ontwikkeling zijn de hoekwoningen voorzien van een oprit. Daarop kan volgens de normen 1 auto geparkeerd worden. Op het binnenterrein wordt voorzien in 5 parkeerplaatsen. De geschetste parkeerplaatsen zijn bruikbaar zodat bij een toegankelijk binnenterrein voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

De parkeercapaciteit die nodig is, wordt nader bepaald bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (van de woningen) en bij het feitelijke gebruik van de hal.

#### **conclusie**

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

## **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 bevat de resultaten van het overleg met gemeenten, waterschappen en diensten van de provincie en rijk wiens belangen in het plan in geding zijn.

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

## **6.2 Procedure bestemmingsplan**

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken en het ontwerpbesluit, moet worden gepubliceerd waarbij de gelegenheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan heeft genomen, ligt het plan wederom ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, evenals belanghebbenden die niet kunnen worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen dan in beroep gaan bij de *Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State*. Tegen de wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht, kan iedere belanghebbende beroep instellen.

De herziening treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als geen beroep is ingesteld.

Is wel beroep ingesteld dan treedt de herziening ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de *Afdeling bestuursrechtspraak* op het beroepschrift.

## **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.

### **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 Haalbaarheid en afweging.

### **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) afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van het bouwen en het gebruik omschreven. Daarna de specifieke gebruiksregels en de vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

#### **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, algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de regels met betrekking tot mogelijke afwijkingen. De (bestemmings)regels moeten altijd in samenhang met de algemene regels worden gelezen vóórdat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht.

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.

#### **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 uitsluitel over de gebruikte termen en zijn doorslaggevend bij de interpretatie van de regels.

Ten aanzien van het begrip *bijgebouw* (artikel 1.15) 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.

#### Bedrijf

Deze bestemming rust op een bestaande hal. Gelet op de afstand tot nabij gelegen woningen is gekozen voor het beperken van de bedrijfsactiviteiten tot bedrijven van categorie 1. Gelet op de langdurige aanwezigheid van de hal en het gegeven dat voorheen bedrijven tot categorie 2 waren toegelaten, wordt het aanvaardbaar geacht ook gelet op de aard van de thans toegelaten bedrijven dat de richtafstand van 10 m niet volledig wordt gehaald; er wordt een milieuwinst gehaald. Wel blijft het mogelijk bedrijven van categorie 2 zich vestigen indien door middel van onderzoek wordt aangetoond dat de milieubelasting voor de woningen vergelijkbaar is met bedrijven van categorie 1. Met het oog op de ligging en de aard van het gebouw is aangeduid dat het tevens is toegelaten om in de hal personenauto's te stallen. Bedacht moet worden dat het bedrijfsmatig stallen bijvoorbeeld ten behoeve van een taxibedrijf niet is toegelaten omdat dat bedrijf niet is opgenomen in de bedrijvenlijst.

#### Tuin

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

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

#### Verkeer

De aanwezige verharding op het binnenterrein heeft gelet op het gebruik de bestemming *Verkeer*.

### Wonen

Deze bestemming betreft de nog te bouwen woningen. Ten aanzien van kamerverhuur kan worden opgemerkt, dat bij iedere woning - maar niet in een vrijstaand bijgebouw - maximaal 2 kamers mogen worden verhuurd aan personen die niet tot het huishouden behoren (waaronder niet begrepen bed en breakfast dit valt onder de regeling van aan huis gebonden beroepen/bedrijven). Dit volgt uit de begripsbepaling van *woning* (artikel 1.53).

Kamerverhuur aan meerdere personen is slechts mogelijk in zoverre de planregeling hierin voorziet. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een locatie die voorheen was gelegen in het bestemmingsplan *Velp 2016, Woongebieden-Zuid*. In dat plan was een gebied aangewezen waar geen beperking bestaat voor het verhuren van meer dan 2 kamers in aanvulling op het gebruik als woning: het multifunctionele gebied. De locatie ligt daarbuiten en daar gelden aanvullende voorwaarden: maximaal 1% van de woningen gelegen buiten het multifunctionele gebied mag worden gebruikt voor deze vorm van kamerverhuur. Daarbij geldt ook een afstandsmaat van 50 m tussen dergelijke woningen. Deze voorwaarden zijn meegenomen in de regels voor deze locatie.

Ingevolge de begripsbepaling van het begrip *woning* moet sprake zijn van een huishouden. Onder het begrip *huishouden* wordt niet alleen een gezin verstaan. Ook minder traditionele woonvormen verdragen zich met de bestemming *Wonen*, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners. De nadruk ligt op het wonen en niet op het bieden van zorg en begeleiding. Een instelling die zich richt op bijvoorbeeld het begeleiden van mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking die in groepsverband samen wonen en gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen, geen permanente begeleiding behoeven en waarbij het de bedoeling is dat zij zo zelfstandig mogelijk functioneren, ook al is 24 uur per dag begeleiding aanwezig, past binnen dit begrip. Voor de inzichtelijkheid is daartoe het begrip *bijzondere woonvorm* opgenomen in het bestemmingsplan. Een instelling waar de behandeling van de bewoners voorop staat, past derhalve niet binnen de bestemming. Wel binnen de bestemming past bijvoorbeeld een woongroep van mensen met een beperking die elders worden behandeld.

Door de aanduiding in het bouwvlak worden 3 woningen toegestaan. Dit aantal is afgestemd op het verzoek om mee te werken aan de ontwikkeling. De benaming van de aanduiding *maximum aantal wooneenheden* vloeit voort uit de keuze die in de landelijke standaard is gemaakt. De term 'wooneenheden' heeft in deze geen op zichzelf staande betekenis, bedoeld wordt op het aantal woningen.

Verder is het ook hier toegelaten dat een bewoner aan huis een beroep of bedrijf uitoefent. Hiervoor gelden voorwaarden. De aan huis gebonden beroepen zijn krachtens jurisprudentie standaard toegestaan; in de begripsbepalingen is aangegeven om welke beroepen het gaat (artikel 1.11). De bedrijfsactiviteiten aan huis vormen een aanvulling hierop. In de *Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis* - opgenomen als Bijlage 2 - bij de regels van dit plan - is na te lezen welke bedrijven dit betreft. Als een beroep niet past binnen de begripsbepaling dan wel een bedrijf niet voorkomt op deze lijst is afwijking eventueel mogelijk mits voldaan wordt aan de aangegeven criteria.

Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de vereiste parkeergelegenheid op het bijbehorende terrein, derhalve ook bij de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis, in Bijlage 3 Parkeernormen bij dit plan voorwaarden zijn gesteld. In deze bijlage zijn onder andere bruikbaarheidsvereisten en de normen per functie vastgelegd. Wat voldoende is, wordt op basis van deze bijlage bepaald bij de beoordeling van een bouwaanvraag dan wel bij een functiewijziging.

Er is een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, de bijgebouwen (en overkappingen) mogen daarnaast ook gebouwd worden op de gronden buiten het bouwvlak. Van belang is dat het verschil met het hoofdgebouw bestaat uit een bouwkundige/architectonische ondergeschiktheid. Functionele ondergeschiktheid is op basis van het bestemmingsplan uitdrukkelijk niet aan de orde. Dit volgt uit de begripsbepaling van *bijgebouw* zoals neergelegd in artikel 1.15. Ten aanzien van de maatvoering van de hoofdgebouwen geldt de redelijk globale benadering uitgedrukt in het aantal bouwlagen. De globaliteit van de bouwlagen benadering maakt dat men vrij is zelf te kiezen voor de hoogte en de vorm van het dak. Voor de bijgebouwen en overkappingen geldt een maximaal bebouwingspercentage van het bouwperceel en een maximale goot- en bouwhoogte.

#### Wonen - garagebox

Op de gronden met deze bestemming mag een garagebox staan met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Een garagebox wordt uitgevoerd met een plat dak.

#### 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. Hoofregel is, dat hetgeen bovengronds is toegestaan, ook ondergronds kan worden toegestaan. Daarnaast zijn enkele verbijzonderingen opgenomen.

#### Algemene gebruiksregels

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

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

Verder wordt nog voorzien in een regeling ten aanzien van het parkeren en de parkeernormen. Die normen gelden niet alleen op het moment van het bouwen maar ook bij een functiewijziging van een gebouw. Een en ander is uitgewerkt in een bijlage bij de regels en maken als zodanig onderdeel uit van de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

#### Algemene aanduidingsregels

In deze regels is opgenomen een bepaling ten aanzien van stedenbouwkundig waardevolle zones. In behoud van de waarden in deze zone wordt geborgd door een pakeerverbod voor de voorgevel van de woning, het kunnen stellen nadere eisen aan bouwwerken en de bepaling dat gronden met de bestemming *Tuin* geen deel uitmaken van het erf.

Hier wordt vanwege de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven geregeld dat voor het bouwen of het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden een onderzoek nodig is. Bij de voorbereiding van onderhavig plan zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop hiermee wordt omgegaan. Dit laat onverlet dat het plan een regeling dient te bevatten.

#### Algemene afwijkingsregels

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

#### 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

Functiewijziging van bedrijfsmatig gebruik naar *Wonen* en garageboxen is duidelijk. In de maatvoering zijn de woningen hoger en meer naar de weg geplaatst dan de het huidige gebouw. De gebruikelijke maatvoering voor een grondgebonden woning is in het plan aangehouden te weten maximaal 2 bouwlagen en een bovenbouw (kap), met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het bouwvlak voor de woningen is wel minder diep dan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan.

De hoogtemaat voor de garageboxen is 1 meter lager dan van de bedrijfsbebouwing die grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Dulkeshofstraat op grond van het geldende plan is toegelaten.

De maatvoering voor de hal in de hoek van het achterterrein wijzigt niet, wel wordt het toegelaten gebruik afgestemd op de nabij gelegen woningen.

## 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 bouw mogelijkheden 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 bestemmingsplan

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**

Het perceel is geen eigendom van de gemeente en de particuliere eigenaar/ ontwikkelaar draagt de kosten van het bouwplan, eventuele gemeentelijke maatregelen op het perceel of in het openbaar gebied. De gemeente is gevrijwaard voor planschade.

Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Realisatie binnen de planperiode is reëel.

### **conclusie**

Het verhaal van kosten is voldoende verzekerd, 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

Hieraan is gevolg gegeven door de initiatiefnemer door het organiseren van een informatie-avond voor bewoners van de Sophiastraat en de Dulkeshofstraat, waarna de gelegenheid is geboden voorstellen te doen voor een aangepaste ontwikkeling. Gezien de ontvangen reacties en het overleg met een aangrenzend eigenaar heeft de initiatiefnemer zijn plan niet aangepast. Wel is in de regels vastgelegd dat categorie 1 bedrijven zijn toelaten en onder voorwaarden categorie 2 bedrijven die vergelijkbaar zijn met categorie 1 bedrijven.

Gelet op de participatie van omwonenden wordt afgezien van het geven van (onverplichte) inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan. Er wordt direct gestart met de formele procedure door een ontwerpbestemmingsplan ter visie 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

In het kader van het vooroverleg is het waterschap *Rijn en IJssel* in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap heeft meegedeeld geen opmerkingen te hebben over het plan.

#### conclusie

Gezien de reactie kan het plan in procedure worden genomen.

## 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. De vooraankondiging is op 29 november 2017 geplaatst in de *Regiobode*, een huis-aan-huisblad. En is daarnaast gepubliceerd in het elektronische *Gemeentebblad* op de website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Deze website is ook bereikbaar via een link op de gemeentelijke website.

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerpbesluit is ingevolge de *Wet ruimtelijke ordening* op 13 december 2017 bekend gemaakt in de *Regiobode*, de *Staatscourant* en in het *Gemeentebblad*. Op de gemeentelijke website is voor de in procedure zijnde bestemmingsplannen een link geplaatst die doorleidt naar de officiële bekendmakingen op de website [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging van 15 december 2017 tot en met 25 januari 2018 heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. In deze periode was het bestemmingsplan met het ontwerpbesluit via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) digitaal te raadplegen. De analoge versie lag ter inzage in het gemeentehuis.

### beoordeling

Er is één zienswijzen naar voren gebracht die door meerdere bewoners van de Dulkeshofstraat is ondertekend. Naar aanleiding van de zienswijze is een normerend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek, dat wordt beschreven in hoofdstuk 5.4.1, blijkt dat de geluidsbelasting vanuit de toegelaten bedrijven op de woningen aan de Dulkeshofstraat ondanks de afstand voldoet. Alleen als 's avonds autoportieren worden gesloten dan kan de grenswaarde worden overschreden. Deze geluiden komen evenwel ook voor in een 'gewoon' woongebied.

In de Nota van Zienswijzen, bijlage I bij het raadsbesluit, zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeenteraad.

### conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

De gewijzigde vaststelling vloeit voort uit ambtshalve overwegingen aangaande de regel voor kamerverhuur en het schrappen van een overbodige begripsbepaling. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt met inachtneming van de wijzigingen voor beroep ter visie gelegd.



Velp | Rhede

| De Steeg |

Ellecom |

Dieren

Spankeren |

Laag-Soeren

Landelijk

gebied

Gemeentehuis

Hoofdstraat 3

6994 AB De Steeg

postbus 9110

ZJ De Steeg

T 026 4976

026 497651

gemeente@rhede.nl

| [www.rhede.nl](http://www.rhede.nl)



