

d.d.

16 DEC 2008

Nr. 7

**Bestemmingsplan Velp-Midden**

van de gemeente Rheden

de Griffier,

Kaarten nummer VM 1 - twee kaartbladen

**A Toelichting**

B Voorschriften

C Bijlage

	datum	nummer besluit	resultaat
<input checked="" type="radio"/> voorontwerp	31-10-07	--	--
<input checked="" type="radio"/> ontwerp	20-03-08	--	--
<input checked="" type="radio"/> besluit gemeenteraad	16-12-08	7	gewijzigd vastgesteld
<input checked="" type="radio"/> besluit gedeputeerde staten	08-07-09	2009- 000485	besluit raad niet volledig goedgekeurd. Goedkeuring onthouden aan voorzieningen zone bijgebouwen bij perceel Hoofdstraat 51, Velp.
<input type="radio"/> besluit afdeling bestuursrechtspraak			
<input type="radio"/> in werking	03-09-09		



## **Deel A Toelichting**



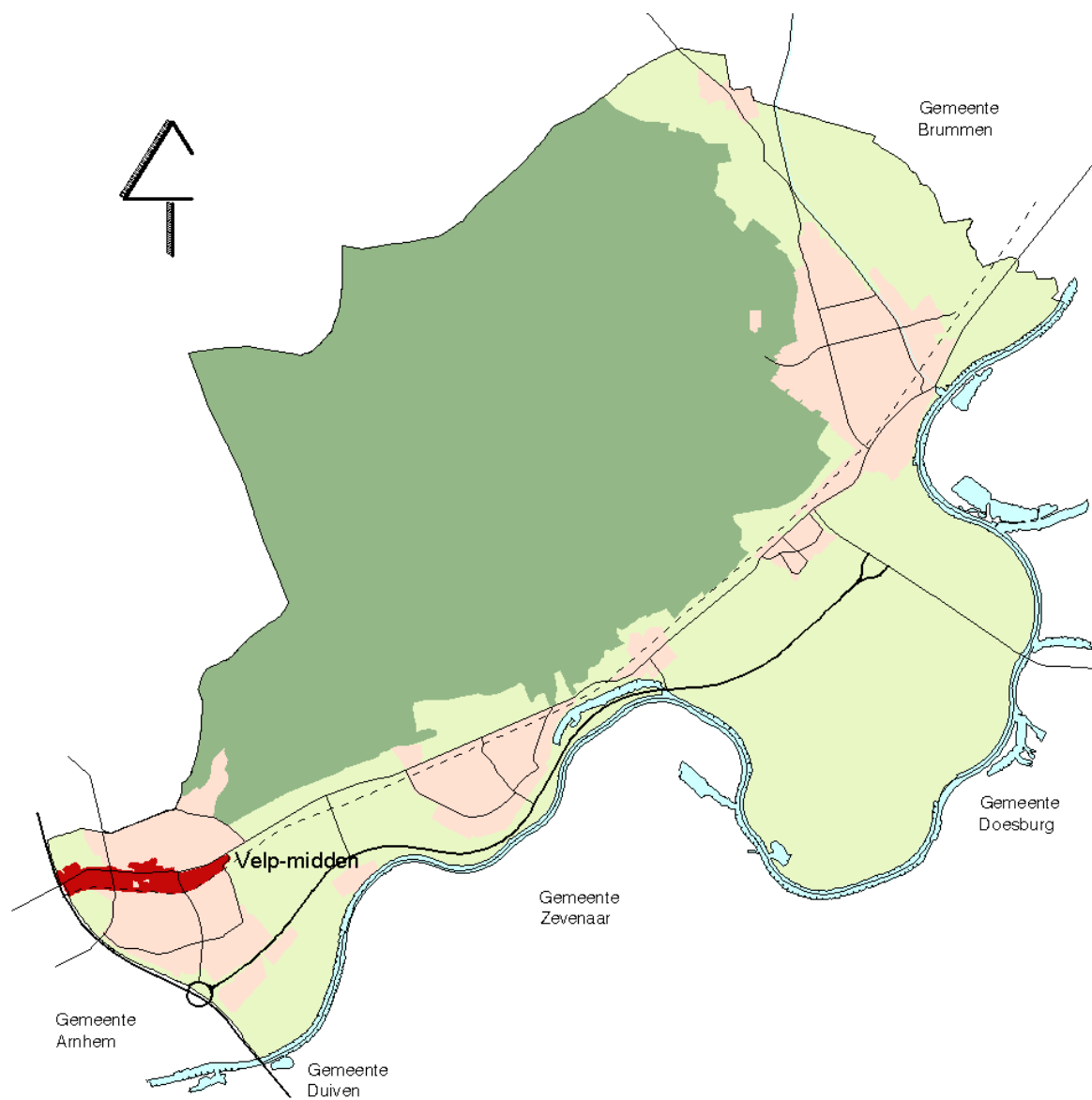
## Inhoudsopgave

### Afbeelding ligging plangebied

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	
1.1	Algemeen	1
1.2	Hoe te werken met het bestemmingsplan	1
1.3	Aanleiding bestemmingsplan	1
1.4	Aanpak	2
1.5	Ligging plangebied	3
1.6	Geldende plannen	4
<b>2</b>	<b>Het plangebied</b>	
2.1	Inleiding	5
2.2	Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling	5
2.3	Stedenbouwkundige karakteristiek	7
2.4	Openbare ruimte	8
2.5	Woonmilieu	10
2.6	Economische activiteiten	12
2.7	Maatschappelijke instellingen	13
2.8	Doelstelling	13
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	
3.1	Inleiding	15
3.2	Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	15
3.3	Ruimtelijke kaders	17
3.4	Cultuurhistorische kaders	24
3.5	Milieu kaders	27
3.6	Water kaders	35
3.7	Financiële kaders	40
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	
4.1	Inleiding	43
4.2	Reikwijdte werking bestemmingsplan	43
4.3	Plankaart	44
4.4	Waardenkaart	44
4.5	Milieuzoneringskaart	45
4.6	Inleidende bepalingen	45
4.7	Bestemmingsbepalingen	48
4.8	Algemene bepalingen	53
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	
5.1	Inspraak, voorontwerp-bestemmingsplan	57
5.2	Vooroverleg, voorontwerp-bestemmingsplan	57
5.3	Ambtshalve aanpassingen, voorontwerp-bestemmingsplan	58
5.4	Zienschijven, ontwerp-bestemmingsplan	58



## Afbeelding ligging plangebied







# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit kaarten en voorschriften. Het gaat vergezeld van een toelichting.

Op de plankaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren aangegeven. De vlakken, met eventuele aanduidingen, bepalen de maatvoering.

Op de waardenkaart is door middel van kleuren en tekens een visualisatie gegeven van de bijzondere cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden zoals die zijn verwoord in de beschrijving in hoofdlijnen.

De voorschriften bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen.

Uit het samenstel van de kaarten en de voorschriften blijkt wat juridisch wordt toegestaan. Een bestemmingplan verplicht niet tot daadwerkelijke uitvoering.

De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In hoofdstuk 4.2 wordt ingegaan op de reikwijdte van de werking van een bestemmingsplan.

## 1.2 Hoe te werken met het bestemmingsplan?

Door op de plankaart het perceel op te zoeken waarover informatie wordt gewenst, kan worden afgelezen welke bestemming het heeft.

In de voorschriften kan onder de betreffende bestemming worden opgezocht welk gebruik is toegelaten en wat de bouwmogelijkheden zijn.

Op de waardenkaart kan worden opgezocht of rekening moet worden gehouden met bijzonderheden.

Gaat de vraag over een bedrijf (inrichting), dan is ook de informatie uit de bijlage *Milieuzonering* van belang. Uit de *Inrichtingenlijst* kan worden afgelezen of een bedrijf past binnen een bestemming. Aan de hand van de bijlage *Milieuzonering* kan vervolgens worden berekend of die inrichting op het betreffende perceel past. Door de afstandsmaten uit de *Inrichtingenlijst*, de milieuzoneringskaart en de rekenmethodiek te combineren, kan worden bepaald welke afstand moet worden aangehouden tot een hindergevoelige functie zoals bijvoorbeeld een woonhuis.

## 1.3 Aanleiding bestemmingsplan

In het kader van de herijkingoperatie in het jaar 2000 was al de conclusie getrokken dat het gewenst is de bestemmingsplannen in de gemeente te actualiseren. In de raadsvergadering van april 2002 is besloten om daarvoor een plan van aanpak op te stellen. In het door de Inspectie Ruimtelijke Ordening in

februari 2002 gepresenteerde rapport over de handhavingspraktijk, werd eveneens ingegaan op de ouderdom en het grote aantal bestemmingsplannen. In zijn vergadering van 24 september 2002 heeft de raad ingestemd met het plan van aanpak voor de actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Rheden. Het gemeentelijke grondgebied zal in dat verband met 12 bestemmingsplannen worden bedekt. Eerst worden de dorpskommen aangepakt.

Op dit moment gelden in de gemeente allerlei plannen die onderling wat betreft systematiek van elkaar verschillen. Er bestaat behoefte aan gestandaardiseerde en flexibele bestemmingen. Te gedetailleerde plannen leiden regelmatig tot de noodzaak bij nieuwe ontwikkelingen een (partiële herziening van een) bestemmingsplan te maken. Dit komt de rechtszekerheid, de rechtsgelijkheid en de overzichtelijkheid niet ten goede.

#### **1.4 Aanpak**

Hoofddoelstelling van de actualisering is om te komen tot een consistent en adequaat ruimtelijk ordeningsbeleid waarbij het afzonderlijke plangebied wordt beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen en waarbij gewenste ontwikkelingen juist mogelijk worden gemaakt.

Die consistentie wordt gewaarborgd doordat de gemeenteraad op 25 mei 2004 een groot aantal standaarden heeft vastgesteld over de werkwijzen bij het vervaardigen van bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld hoe plangrenzen worden getrokken of hoe bouwgrenzen worden bepaald maar ook om het communicatieplan en de milieuzonering met de daarin opgenomen *Inrichtingenlijst*.

Er is gekozen voor minder gedetailleerde plannen dan tot nu toe gebruikelijk was. Diverse facetbelangen zijn door andere regelgeving gewaarborgd, bijvoorbeeld in de *Bouwverordening*, de *Wet milieubeheer*, de *Woningwet* en de *Monumentenwet 1988*. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan dezelfde waarborgen nogmaals schept.

In de bestemmingsplannen worden de bestemmingen zo ruim gesteld, dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen kunnen plaatsvinden. Door de omschrijvingen van de bestemmingen niet te beperkt te kiezen, zijn binnen één bestemming meerdere uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbare invullingen mogelijk. Die aanvaardbaarheid wordt gewaarborgd door een uitgewerkte parkeer-normering en door alle inrichtingen, ongeacht de bestemming, te vatten onder de milieuzonering. Op de milieuzoneringskaart is de indeling naar omgevingstypologie aangegeven. Aldus ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies waardoor de leefkwaliteit wordt beschermd. De wijze waarop met deze zonering moet worden omgegaan is verwoord in de bij dit plan behorende bijlage *Milieuzonering*.

Gestreefd is naar een evenwicht tussen enerzijds de bij het plan gegeven mogelijkheden en anderzijds de rechtszekerheid. Om die reden wordt ook per bouwperceel aangegeven waar en in welke omvang bebouwing is toegelaten.

Gekozen is voor een planvorm waarbij de voorschriften weinig vrijstellingsmogelijkheden kennen en een plankaart die een helder beeld geeft van de ruimtelijke opzet van het gebied en welke snel inzicht geeft in de mogelijkheden. De voorschriften zijn opgebouwd vanuit de vlakken op de plankaart. Verder bestaat de behoefte om aanwezige waardevolle waarden te beschermen. Daartoe wordt gewerkt met een beschrijving in hoofdlijnen op basis waarvan karakteristieken kunnen worden gehandhaafd en versterkt. Op de waardenkaart zijn de waardevolle elementen aangegeven.

### **1.5 Ligging plangebied**

De raad zal voor de bebouwde kom van Velp drie bestemmingsplannen vaststellen: *Velp-Noord*, *Velp-Midden* en *Velp-Zuid*. Het plangebied *Velp-Midden* heeft betrekking op het centrale deel van het dorp. *Velp-Midden* is het kleinste van de drie bestemmingsplannen en zal als laatste van de drie plannen door de raad worden vastgesteld.

De noordelijke plangrens wordt voor een groot deel gevormd door de Hoofdstraat en het verlengde daarvan, de Zutphense- en Arnhemsestraatweg. Een groot deel van het gebied dat globaal wordt omsloten door de Hoofdstraat, Wilhelminastraat en Parkstraat behoort ook tot *Velp-Midden*. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de A.G. Hofkeslaan en aan de westzijde door de A12.

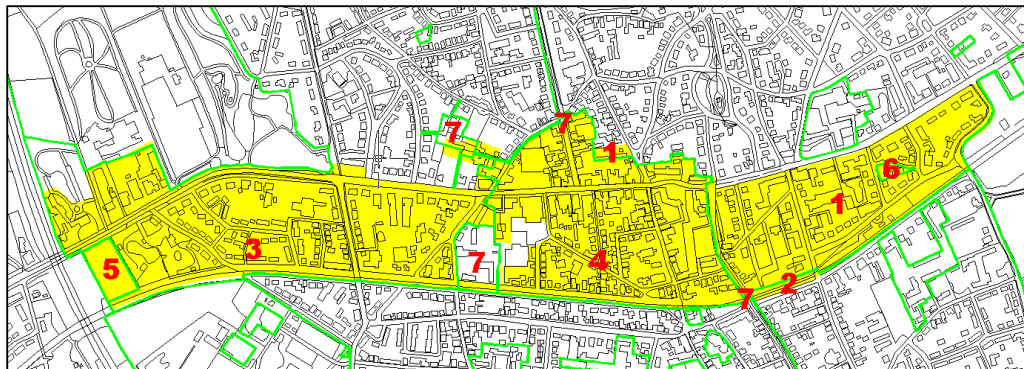
Opgemerkt wordt nog dat in het plangebied twee terreinen niet zijn meegenomen (dit is zichtbaar als zogenoemde 'witte vlek' op de plankaart). Op die plek worden op korte termijn nieuwe ontwikkelingen verwacht waarvoor een daarop toegesneden ruimtelijk plan zal worden vervaardigd.

## 1.6 Geldende plannen

Het bestemmingsplan is een algehele herziening van de geldende plannen, voorzover van toepassing op dit plangebied. Onderstaand overzicht geeft weer welke plannen (deels) komen te vervallen. In de afbeelding is het nieuwe plan aangegeven als een gekleurd vlak en zijn de geldende plannen door een belijning weergegeven.

nr.	naam plan	datum vaststelling	datum goedkeuring
1	Overbeek	26-06-1984	20-06-1985
2	Oude Jan 1991	17-12-1991	26-08-1992
3	Daalhuizen Velp	21-02-1995	09-10-1995
4	Velp Centrum	26-10-1999	14-02-2000
5	Arnhemsestraatweg Velp	20-11-2001	29-01-2002
6	Havelaarstraat Velp	25-02-2003	17-06-2003
7	Bouwverordening Rheden	Geen datum	Geen datum

Afbeelding: ligging van de geldende plannen *Velp-Midden*.



## 2 Het plangebied

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Omdat het een bestemmingsplan voor een bestaand gebied is, zal dit hoofdstuk voornamelijk ingaan op de huidige ruimtelijke structuur.

Het doel van dit bestemmingsplan is het aanreiken van een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Uitgangspunt hierbij is dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten worden gewaarborgd en zo mogelijk worden versterkt of verbeterd.

### 2.2 Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling

De eerste bewoning van Velp vond plaats in de omgeving van de parochiekerk *Oude Jan*. Deze eenvoudige agrarische nederzetting dateert uit de 11<sup>de</sup> eeuw en lag in de overgangszone tussen de hogere zandgronden van het Veluwemassief en het lager gelegen IJsseldal. Een dergelijke ontstaansgeschiedenis is kenmerkend voor vele nederzettingen aan de Veluwezoom. Aan de hoge kant van het dorp lagen de akkers en het bos, aan de lage kant de weiden en de hooilanden.

Van een echte, dichtbebouwde kern was tot diep in de 19<sup>de</sup> eeuw amper sprake: de bebouwing, vooral bestaande uit boerderijen en arbeiderswoningen, stond verspreid rondom de kerk en langs wegen en paden in de verdere omgeving met verdichtingen aan de huidige Vianenstraat en het zuidelijke deel van de IJsselstraat. De pastorie stond westelijk van de kerk op een omgracht terrein. De nederzetting werd omgeven door diverse, strategisch gelegen landgoederen, zoals *Biljoen*, *Overbeek*, *Larenstein*, *Rozenhagen* en *Daalhuizen*.

Vanaf het einde van de 18<sup>de</sup> eeuw kwam een gestage transformatie op gang waarbij het accent hoe langer hoe meer verschoof van de agrarische nederzetting naar een (suburbane) woonplaats die voor een belangrijk deel was gericht op de hogere inkomensgroepen. Na de verharding van de Hoofdstraat in 1820 en de opening van de spoorverbinding tussen Arnhem en Zutphen in 1865, ontstond het huidige centrum en werd het gebied tussen de Hoofdstraat, Kerkallee en Kerkstraat bebouwd.

Door de verbeterde bereikbaarheid van Velp vestigden zich veel mensen van buiten in het dorp, aangetrokken door de fraaie omgeving. In korte tijd ontstond aan weerszijden van de straatweg tussen Arnhem en Zutphen een min of meer aaneengesloten rij aanzienlijke huizen, die met elkaar wedijverden in schoonheid en verscheidenheid. Daartussen bevond zich ook het landgoed Overbeek met zijn deels tot fraaie waterpartijen omgevormde onderdelen van de Rozendaalse beek. Deze buurt - vroeger aangeduid als "Nieuw-Velp" - is ook thans nog het

meest verdichte deel van de straatweg, namelijk tussen de Wilhelminastraat en de Vijverlaan. Eén van de verbredingen van de Hoofdstraat vond plaats in 1921 toen ruimte nodig was voor de aanleg van de rails voor de tram naar Arnhem.

Toen in 1865 de spoorlijn Velp aandeed, betekende dat de vrijwel definitieve breuk tussen het in betekenis toenemende nieuwe Velp aan de Hoofdstraat en het oude Velp bij de Oude Jan. Met name aan de Larensteinselaan en de Oranjestraat waren de littekens goed zichtbaar. Dat de tramverbinding met Arnhem ook nog door de Hoofdstraat liep gaf tevens aan dat het oude Velp feitelijk niet meer meetelde. Met de aanleg van de spoorlijn nam ook de invloed van de gemeentelijke overheid toe. De gemeente legde nieuwe wegen aan, maar ontwikkelde ook de energievoorziening, het onderwijs en de werkverschaffing. De Staatsspoorweg zette ontwikkelingen op gang die vermoedelijk destijds niet geheel voorzien waren. In verhouding tot de postkoets of de diligence kon men nu enkele keren per dag comfortabel van Velp naar Amsterdam reizen. Andersom gold dat natuurlijk ook en dat bracht dan ook vele welgestelde westerlingen op het idee om een villa in het lommerrijke oosten des lands te bouwen. Behalve de villabouw aan de Veluwezoom van Velp verrezen er villa's aan het spoor. Maar het waren niet uitsluitend villa's die aan het spoor verrezen. Hoe verder weg van het station (westwaarts), hoe meer vermenging met eenvoudige woningbouw er plaatsvond. Al met al ontstond er een lint dat zich duidelijk aftekende ten opzichte van de oude, al bestaande linten. De bebouwing richtte zich naar het spoor, maar ook naar de straat die tussen de bebouwing en het spoor liep. Het is overigens geen ononderbroken lint want ter plekke van de Brugweg/P. Koenestraat/H. Avelingstraat liet men de bestaande structuur prevaleren.

De Hoofdstraat, die als (historische) ruggengraat door het plangebied loopt, kent van oudsher een belangrijke verkeersfunctie. Naast dat zij fungeert als invalsroute van Arnhem, vormt zij eveneens een onderdeel van de hoofdonthoofding van Velp en de hoofdonthoofding van het centrum(winkel)gebied, waarbinnen zij eveneens een substantieel aanbod aan parkeerplaatsen biedt. Naast deze belangrijke verkeersfunctie heeft de Hoofdstraat nog een dubbelrol, namelijk dat van centrumgebied met een voorzienend karakter; de Hoofdstraat is dé centrale winkelstraat in het centrum van Velp. Alle overige winkelstraten komen hier op uit. Als enige winkelstraat kent de Hoofdstraat het aanbod van publieke functies aan beide zijden van de straat.

De oude vrijstaande villa's aan de Arnhemsestraatweg, Hoofdstraat en Zutphensestraatweg zijn in de loop van de jaren onderhevig geweest aan functieverandering. De gunstige ligging en de representatieve uitstraling hebben ervoor gezorgd dat kantoren en voorzienende functies zich vestigden in de panden. Ook zijn veel panden verbouwd tot appartementencomplexen.

Velp is met bijna 18.000 inwoners het grootste dorp van de gemeente Rheden. Gezien de ligging van het dorp, tegen Arnhem, behoort Velp tot de stedelijke

agglomeratie Arnhem en daarmee tot het stedelijke kerngebied van het Knooppunt Arnhem Nijmegen.

## **2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek**

### *2.3.1 stedenbouwkundige waarden*

Voor het plangebied is ruimtelijk kenmerkend dat het historische, stedelijke centrumgebied aan beide zijden (oost en west) wordt geflankeerd door parkachtige woongebieden. De gebieden zijn alle geregen aan een infrastructurele lijn die het gebied doorsnijdt; (van west naar oost) de Arnhemsestraatweg, Hoofdstraat en Zutphensestraatweg. Deze route is de belangrijkste drager van verkeers- en (winkel)voorzieningen in Velp. De parkachtige woongebieden aan weerszijde van het centrumgebied kenmerken zich door een bebouwingsbeeld van ruim opgezette bouwvolumes in een (voornamelijk privé) groene setting. Met name de bebouwing aan de hoofdweg vertoont een behoorlijk massaal beeld wat betreft omvang en hoogte. Historische villa's worden afgewisseld met naoorlogse appartementenbouw of complexen (woon-/zorginstellingen). In het westelijke gedeelte van het plangebied liggen ook enkele moderne kantoorgebouwen en een kleinschalige naoorlogse woonbuurt.

Voor het historische centrum van Velp geldt dat het is opgebouwd langs de Hoofdstraat, de Rozendaalselaan en de Emmastraat. Kenmerkend voor het historische centrum is de individuele, perceelsgewijze verkaveling en bebouwing. Voor het overige bestaat het historische centrum hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen met een kleinschalig karakter, gesitueerd langs oude routes en veldwegen. De Onze-Lieve-Vrouwekerk, enigszins terzijde gelegen aan de Emmastraat, vormt een markant oriëntatiepunt in het centrum.

De Hoofdstraat heeft door de verdichting en de toenemende verkeersfunctie een stevig karakter gekregen. De overige delen van het gebied worden gekenmerkt door een groener karakter, wat vooral veroorzaakt wordt door privé-groen. De enkele flats van zeven tot tien lagen rond Den Heuvel, gesitueerd aan een groot parkeerplein, staan in schril contrast met de omgeving van vriendelijke laagbouw. Desondanks vormt dit complex een belangrijk oriëntatie- en ontmoetingspunt. Wekelijks is er een markt op het parkeerterrein.

### *2.3.2 cultuurhistorische waarden*

Cultuurhistorisch gezien is in Velp-Midden met name van belang:

- de Arnhemsestraatweg en de Zutphensestraatweg met veel imposante villa's; deze beide wegen hebben, samen met de Hoofdstraat, vanouds (en ook nu nog) een belangrijke functie voor de doorstroming van het verkeer;
- het spoorweglint dat zich duidelijk aftekent van de rest van het dorp door de naar het spoor gerichte bebouwing; het spoor scheidt Velp-Noord en Velp-Zuid van elkaar; hierlangs staat rijkere villabebouwing in de buurt van het station; meer westwaarts heeft de bebouwing een gemengder karakter;

- de Hoofdstraat, Emmastraat en de Rozendaalselaan met zijn vele statige, monumentale herenhuizen van rond de eeuwwisseling; in veel van deze huizen zijn winkels gevestigd;

Niet zichtbaar zijn de archeologische waarden in het plangebied. Gezien de voor het gemeentelijk grondgebied gemaakte archeologische verwachtingskaart bevinden zich in het plangebied terreinen met een hoge verwachtingsgraad. Deze kaart is een verfijning van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig. Overigens liggen er volgens de *Archeologische Monumentenkaart* van het ROB in het plangebied evenmin bekende, waardevol geachte, archeologische terreinen.

Gebouwde monumenten zijn wel aanwezig. Binnen het plangebied *Velp-Midden* zijn 29 panden aangewezen als gemeentelijk monument en 13 als rijksmonument. De gemeentelijke monumenten (vooral villa's, herenhuizen, winkel-woonhuizen, dubbele woningen en een aantal stalhouderijen) liggen met name aan de Arnhemsestraatweg, Zutphensestraatweg en Rozendaalselaan. De rijksmonumenten liggen met name aan de Emmastraat, Hendrikus Avelinghstraat en (eveneens) Arnhemsestraatweg. Het gaat met name om winkelpanden, woningen en villa's, maar ook een kerk en het postkantoor zijn aangewezen als rijksmonument. Alle monumenten zijn illustratief op de waardenkaart aangegeven.

Op basis van de gemeentelijke monumentenverordening is in 1996 een deel van Velp aangewezen als een gevoelig gebied. Dit houdt in dat het college bij het vervaardigen van een bestemmingsplan rekening dient te houden met de kenmerken die voor dat gebied zijn beschreven en dat de onderlinge samenhang in die gebieden dient te worden beschermd.

## **2.4 Openbare ruimte**

### *2.4.1 verkeer*

Velp wordt doorsneden door twee hoofdverbindingen tussen Arnhem en Dieren-Zutphen: de Hoofdstraat en de spoorlijn (met station). Beide corridors vallen in het bestemmingsplan *Velp-Midden*. Verder bevat het plangebied alle belangrijke gebiedsontsluitingswegen in noord-zuidrichting: de Nordlaan, President Kennedylaan en A.G. Hofkeslaan. Ook de Arnhemse- en Zutphensestraatweg en Hoofdstraat zijn aangewezen als gebiedsontsluitingswegen. Op deze wegen is een maximum snelheid van 50 km/uur toegestaan. Zij worden in het bestemmingsplan aangeduid met de bestemming *Verkeer en vervoer*. De overige wegen maken deel uit van het verblijfsgebied. Op deze erftoegangswegen heeft het autoverkeer een meer gelijkwaardige functie met de overige weggebruikers en is verder de snelheidslimiet meestal 30 km/uur of stapvoets op woonerven.



Velp-Midden wordt bediend door een flink aantal buslijnen. Deze verbinden het dorpsdeel met Arnhem, Bemmelen, Gendringen, Dieren en Dieren/Apeldoorn. De trein heeft aan de oostzijde van het plangebied een halte.

#### *2.4.2 spelen*

Eind 2006 heeft de raad de Beleidsnota Spelen vastgesteld. Deze beleidsnota is interactief opgesteld. De nota speelvoorzieningen uit 1985 en de evaluatie daarvan in 1993 hebben als basis voor de nota gediend. De Beleidsnota Spelen is een onderdeel van het jeugd- en jongerenbeleid in de gemeente Rheden. Het doel is speelruimte te creëren en te behouden voor verschillende doelgroepen (3-23 jaar).

De doelgroepen kunnen worden onderverdeeld in:

- de groep 3-12 jaar; hiervoor zijn de speelplaatsen bedoeld;
- de groep 13-23 jaar; hiervoor zijn de trapvelden, basketbalvelden, skatevoorzieningen en de jongerenontmoetingsplaatsen (jop`s) bedoeld.

Voor beide doelgroepen moeten in de dorpen voorzieningen aanwezig zijn. De aanleg hiervan gebeurt in overleg met belanghebbenden (wijkraden, SWR, politie, burgers). De speelvoorzieningen moeten voldoen aan het Warenwetbesluit Attractie- en Speelvoorzieningen en aan de geldende milieuwetgeving.

In het plangebied *Velp-Midden* zijn uitsluitend voor de doelgroep 3-12 jaar enige speelplaatsen aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de speelplek aan de Nieuwstraat. Dit speelterrein heeft een open karakter en bestaat uit gras met daarop een vijftal speeltoestellen. Het terrein is met name bedoeld voor kinderen van 3-6 jaar en is omsloten door een haag. Op dit speelterrein zijn verschillende spelfuncties aanwezig zoals een bewegingsspel (glijbaan, duikelrek, wip, draaischijf), socialisatiespel (draaischijf, glijbaan) en verkenningspel.

Voor de doelgroep 13-23 jaar zijn in het plangebied geen voorzieningen aanwezig. Bij herontwikkeling en op inbreidingslocaties dient hier rekening mee gehouden te worden en dient – waar mogelijk - te worden voorzien in deze behoefte. Een goed voorbeeld hiervan is de herontwikkeling van het VNB-terrein. Daarbij wordt (in fase 2 van het plan) ook rekening gehouden met speelruimte voor kinderen.

#### *2.4.3 groenvoorzieningen*

Mede als gevolg van zijn centrumfunctie kenmerkt Velp-Midden zich door een stenige omgeving. Het weinige groen bestaat uit groenaccenten en bomen. Particuliere tuinen spelen vanwege de beperkte aanwezigheid van openbaar groen een belangrijke rol.

#### *2.4.4 natuur*

Het gebied ligt op een korte overgangszone van het dichte bosgebied van de Veluwe naar de lage en natte IJsseluitwaarden. Het plangebied grenst grotendeels aan de bebouwing van Velp-Noord en Velp-Zuid en aan de snelweg A12. Het landgoed *Biljoen* vormt een natuurlijke overgang van Velp-Zuid naar het open landschap ten oosten van het dorp. Dit open landschap is opgenomen als groene wig tussen Velp en Rheden in het *Reconstructieplan Veluwe* van 30 maart 2005 dat een bouwsteen vormde voor het inmiddels vastgestelde streekplan.

## 2.5 Woonmilieu

### 2.5.1 woonruimtevoorraad

Aan de hand van het bestand voor de onroerend zaakbelasting kan voor Velp de volgende verdeling van de woningvoorraad worden aangehouden. Daaraan is toegevoegd een inzicht betreffende het geschikt zijn van die voorraad voor ouderen.

1-1-2006	vrijstaand, twee-onder-een kap, geschakeld		rijenwoning		flat appartement, maisonnette		winkel met woonhuis, bedrijfswoning, boerderij etc.		totaal	geschikt voor ouderen <sup>1</sup>	
		%		%		%		%	%		
<b>Koop</b>	233	28,9	110	13,7	373	46,4	88	10,9	804	100	390
<b>Huur</b>	25	9,5	6	2,3	181	68,6	52	19,7	264	100	115
<b>Totaal</b>	258	24,2	116	10,9	554	51,9	140	13,1	1068	100	505

Uit het overzicht blijkt dat in Velp:

- het aandeel koopwoningen flink boven het gemeentelijk gemiddelde ligt (75% in Velp en 57% in de totale gemeente);
- rijenwoningen beperkt zijn tot 11% (totale gemeente 42%);
- bijzonder veel gestapelde woningbouw aanwezig is, namelijk 52% (dit is ver boven het gemiddelde van de totale gemeente van 17%);
- 47% van alle woningen geschikt zijn voor ouderen (dit is aanzienlijk boven het gemeentelijk gemiddelde van 14% van de totale woningvoorraad);
- relatief veel winkels met woonhuis, bedrijfswoningen e.d. aanwezig zijn (namelijk 13%; gemiddelde totale gemeente bedraagt 7%).

Het plangebied kent verder een aantal bijzondere woongebouwen. Het gaat om:

- een verzorgingshuis aan de Arnhemsestraatweg (31 plaatsen) en aan de Hoofdstraat (64 plaatsen);
- een gezinsvervangend tehuis aan de Arnhemsestraatweg (24 plaatsen) en aan de A.G. Hofkeslaan (12 plaatsen).

<sup>1</sup> Peildatum juni 2003

Tenslotte komt in het plangebied kamerverhuur/studentenhuisvesting voor (zo'n 20 personen).

### 2.5.2 bevolkingssamenstelling

Het aantal inwoners van Velp kwam in 2005 nagenoeg overeen met het inwonertal van Velp in 1995. Over dezelfde periode is het inwonertal van de gehele gemeente met 1,8% afgenomen.<sup>2</sup>

De bevolking van Velp wijkt qua leeftijdsopbouw en samenstelling van het huishouden sterk af van het gemeentelijk gemiddelde. Velp heeft:

- relatief weinig kinderen tot 15 jaar en relatief veel jongeren van 15-24 jaar;
- relatief weinig inwoners van 40 – 64 jaar;
- relatief veel mensen van 75 jaar en ouder: 24,6% is ouder dan 75 jaar (totale gemeente 10,4%);
- relatief veel (70%) éénpersoonshuishoudens;

<b>Leeftijd</b>	<b>Velp Midden</b>		<b>Gemeente Rheden</b>	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief
1-1-2006				
0-14 jaar	208	10,2	7024	15,9
15-24 jaar	281	13,7	4504	10,2
25-39 jaar	321	15,7	7301	16,5
40-54 jaar	350	17,1	9637	21,8
55-64 jaar	208	10,2	6052	13,7
65-74 jaar	213	10,4	5081	11,5
75-84 jaar	323	15,8	3489	7,9
85 jaar en ouder	140	6,8	1108	2,5
<b>Totaal</b>	<b>2044</b>	<b>100,0</b>	<b>44196</b>	<b>100,0</b>
<b>Samenstelling huishoudens</b>				
(Echt)paar zonder kind	219	16,0	5189	21,9
(Echt)paar met kind	134	9,8	4431	18,7
Eenoudergezin	41	3,0	1759	7,4
Eenpersoons h.h.	975	71,2	12355	52,1
<b>Totaal huishoudens</b>	<b>1369</b>	<b>100,0</b>	<b>23734</b>	<b>100,0</b>

### 2.5.3 leefbaarheid

<sup>2</sup> In het jaar 2005 vond in de gemeente Rheden een zeer sterke afname van het aantal inwoners plaats (600 personen).

De veiligheidsmonitor Gelderland-Midden is een periodiek enquêteonderzoek naar leefbaarheid en veiligheid in de politieregio Gelderland-Midden. In september 2005 is dit bevolkingsonderzoek voor de derde keer in deze regio gehouden. De gegevens zijn niet per dorp beschikbaar, maar per werkgebied van de wijkagent. Velp behoort tot het werkgebied Roozendaal/Velp-Noord. In onderstaand overzicht worden de scores voor dit werkgebied vergeleken met scores voor de overige werkgebieden waar de gemeente Rheden onderdeel van is. Ter vergelijking is ook de score voor het district Arnhem-Veluwezoom opgenomen.

Voor het werkgebied Roozendaal/Velp-Noord is de score (in vergelijking met de overige werkgebieden binnen de gemeente en met het District Arnhem-Veluwezoom) op alle onderdelen gunstig, met uitzondering van verkeersoverlast.

<i>Thema</i>	<i>Werkgebied Roozendaal/ Velp-Noord</i>	<i>Bandbreedte scores Werkgebieden gemeente Rheden</i>	<i>District Arnhem Veluwe- zoom</i>
<i>Algemene evaluatie woonbuurt (kental)</i>	8,5	6,9 – 8,5	7,4
<i>Woonbuurt</i>			
<i>Sociale kwaliteit (kental)</i>	6,6	5,9 – 7,0	6,1
<i>Oordeel eigen woning (kental)</i>	8,2	7,2 – 8,2	7,4
<i>Verkeersoverlast (kental)</i>	3,5	2,7 – 3,8	3,8
<i>Verloedering (kental)</i>	3,8	3,8 – 4,6	4,7
<i>Voorzieningen (rapportcijfer)</i>	7,3	6,0 – 7,3	6,6
<i>Beschikbaarheid politie</i>	4,6	4,1 – 4,7	4,2
<i>Oordeel gemeente</i>	5,2	4,1 – 5,2	4,6

## 2.6 Economische activiteiten

Binnen het plangebied is een aantal gebieden te onderscheiden waar sprake is van economische activiteiten. Die activiteiten zijn divers van karakter.

### \* *bedrijven*

De bedrijven (bouw-/aannemersbedrijven, schildersbedrijven e.d.) liggen verspreid over het plangebied.

### \* *dienstverlening*

De Arnhemsestraatweg laat een concentratie zien van grote zakelijke dienstverlening in aan de achterzijde uitgebouwde villa's. Hier gaat het om kantoren zoals bouwadviesbureaus en belastingadviseurs, maar ook om bijvoorbeeld een grote school en een privékliniek. Kleinere kantoren liggen verspreid over het plangebied.

### \* *voorzieningen*

Het centrum van Velp kenmerkt zich vooral door gemengd gebied. Begrensd door onder andere de Hoofdstraat, Wilhelminastraat en de President Kennedylaan bevinden zich tal van winkelvoorzieningen, dienstverlenende

bedrijven (zoals reisbureaus, kapsalons, garagebedrijven, drukkerij) en maatschappelijke voorzieningen zoals een bibliotheek.

\* *horeca*

Het plangebied (met name het centrum) is ingericht als stedelijk centrum en kent daarom ruime mogelijkheden om te verpozen. Verspreid rondom de Hoofdstraat vindt men ijssalons, terrassen, restaurants, snackbars en cafés.

## **2.7 Maatschappelijke instellingen**

### *2.7.1 onderwijs*

In Velp-Midden ligt basisschool Fredericus.

### *2.7.2 sport*

Er liggen geen sportvoorzieningen in het plangebied.

### *2.7.3 welzijn en religie*

In Velp-Midden liggen diverse kerkgebouwen: het Gereformeerd Kerkelijk Centrum (beter bekend als de Parkstraatkerk), de Vrije Evangelische Gemeente "De Hoeksteen" (gelegen op het binnenterrein Nordlaan/Arnhemsestraatweg/Noorder Parallelweg), de Vrijzinnige Geloofsgemeenschap NPB (Dr. Fabiusstraat), de Vrije Evangelische Gemeente (Oranjestraat), het Apostolisch Genootschap (Oranjestraat) en de O.L.V. Visitatie (Emmastraat).

In het plangebied liggen diverse wooncomplexen voor ouderen: 't Jagthuis, Regina (kleinschalig verpleeghuis voor mensen met psychogeriatrische problemen), Nieuw-Schoonoord, Serviceflat Atlanta, Nijenstede en Den Heuvel. Aan de Arnhemsestraatweg en de Zutphensestraatweg zijn in twee villa's kleinschalige woonvormen voor demente ouderen gepland.

### *2.7.4 overige voorzieningen*

Verder zijn in Velp-Midden onder meer aanwezig: een postkantoor, politiebureau, bibliotheek met gemeentelijke servicebalie, treinstation, twee apotheken, diverse horecagelegenheden en diverse dienstverlenende bedrijven.

## **2.8 Doelstelling**

Doelstelling van het bestemmingsplan is de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied in stand te houden en te beschermen en daar waar mogelijk te versterken of te verbeteren, zodanig dat de huidige samenhang en de waarden kunnen blijven voortbestaan.

Dit komt tot uitdrukking in een plan dat is bedoeld om:

- het woonmilieu te handhaven en slechts daar waar de karakteristieken van het gebied het toelaten, in de maat en schaal van het plangebied bebouwing mogelijk te maken.

- werkgelegenheid te handhaven en slechts daar waar uit milieuhygiënisch oogpunt en ruimtelijke of verkeerstechnische overwegingen daartoe aanleiding bestaan ten aanzien van bestaande inrichtingen tot een nadere afweging te komen;
- in de woonomgeving, al dan niet aan huis, ook andere functies toe te laten. Hiervoor kunnen economische, ruimtelijke of sociale motieven zijn (buurtgebonden werkgelegenheid, vermindering woon-werkverkeer, efficiënter gebruik parkeergelegenheid, afwisseling in de bebouwing, meer levendigheid, verhogen voorzieningenniveau in de omgeving, veiligheid);
- het mogelijk te maken dat voorzieningen worden gehandhaafd door ruime uitwisselingsmogelijkheden te bieden;
- door middel van milieuzonering een afweging te maken over de passendheid van hinderveroorzakende functies ten opzichte van hindergevoelige functies;
- de openbare ruimte te handhaven en de mogelijkheden te bieden om de kwaliteit te versterken.

Daarbij geldt in het bijzonder dat:

- de centrumfunctie van Velp zoveel mogelijk wordt versterkt;
- een oplossing wordt gezocht voor bedrijven die overlast geven voor de omgeving;
- de karakteristieken van bepaalde straten en locaties moet worden versterkt;
- daar waar zich verkeers- en/of parkeerproblemen voordoen, deze zoveel mogelijk opgelost worden;
- op vrijkomende bouwlocaties zorgvuldig zal worden onderzocht hoe de locaties ingevuld zullen worden; daarbij zal de buurt in een vroeg stadium betrokken worden;

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voorzover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de kaarten en in de voorschriften.

Dit bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat de huidige situatie wordt geconserveerd. Op enkele locaties biedt het plan echter nieuwe ruimtelijke mogelijkheden. In de volgende paragraaf zal hier eerst kort op worden ingegaan.

### 3.2 Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

#### 3.2.1 Ontwikkelingen die in het plan opgenomen zijn

In het plangebied zijn de afgelopen jaren diverse vrijstellingsprocedures gevoerd voor de bouw van nieuwe woningen. Het gaat om de volgende locaties:

Locatie	Wat
VNB-terrein/Velpsche Veste (voormalige gasfabriek)	Nieuwbouw van 47 eengezinswoningen en 80 appartementen)
Stationsstraat (Brinkerhaege)	Nieuwbouw van 16 woningen (zeven appartementen en negen grondgebonden woningen)
Nieuwstraat	Nieuwbouw van zeven woningen
Oranjestraat	Nieuwbouw van één woning

Aan al deze locaties wordt in het bestemmingsplan de bestemming *Wonen* toegekend. Voor diverse andere locaties in het plangebied bestaan plannen voor nieuwe woningbouw. Al deze plannen zijn echter op dit moment onvoldoende uitgewerkt om opgenomen te kunnen worden in het voorontwerp bestemmingsplan. Mogelijk worden deze plannen wel opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

#### 3.2.2 Ontwikkelingen die niet in het plan opgenomen zijn

Twee locaties zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan *Velp-Midden*. Het gaat om de locatie Nordlaan 32 en om fase 2 van het Velpsche Veste-plan.

##### ad. 1 Nordlaan 32

Tot voor enige jaren waren de ALDI en sportschool YAGIBA gevestigd op het perceel Nordlaan 32. RABO Vastgoed, de eigenaar van het perceel, heeft eind 2007 een plan opgesteld voor de bouw van appartementen. De raad heeft nog

geen besluit genomen over dit nieuwbouwplan. Het is, in afwachting van dat besluit, dan ook het meest passend dit perceel op dit moment niet op te nemen in het bestemmingsplan.

#### ad. 2 Fase 2 van Velpsche Veste

Tussen Ommershofselaan, Noorder Parallelweg, Dr. Fabiusstraat, Oranjestraat en Hoofdstraat komt een nieuwe woonbuurt met de naam Velpsche Veste. Dit plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Fase 1 van het plan is opgenomen in het bestemmingsplan *Velp-Midden*. In september 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders bouwvergunning verleend voor de bouw van nieuwe woningen in dit gebied. Er is dus voldoende reden dit deel van Velpsche Veste op te nemen in *Velp-Midden*. Fase 2 van Velpsche Veste beslaat het gebied tussen Oranjestraat 36 en Dr. Fabiusstraat 6 en het terrein van het voormalige taxibedrijf Willemsen-De Koning. Het eerstgenoemde perceel is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Er bestaat op dit moment nog te veel onzekerheid over de invulling van dit deel van het nieuwbouwplan. Het terrein van het voormalige taxibedrijf Willemsen-De Koning is wel opgenomen in het bestemmingsplan; het wordt bestemd als *Wonen*. Uit de aanduiding op de plankaart blijkt dat een werkfunctie op het perceel is toegestaan (de op dit terrein geprojecteerde nieuwbouw is dus niet opgenomen in het bestemmingsplan).

#### 3.2.3 Bestemming bedrijven

In Velp-Midden komen op diverse plaatsen situaties voor die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet wenselijk zijn. Het gaat dan in veel gevallen om bedrijven die al vanouds in dit deel van het dorp gevestigd zijn. Dit levert in bepaalde gevallen hinder op: het bedrijf kan daardoor onvoldoende functioneren, terwijl tegelijkertijd de omwonenden overlast hebben van bijvoorbeeld het veroorzaakte geluid van het bedrijf of van het (vracht)verkeer door hun buurt.

Om hier een oplossing voor te bedenken, heeft de raad op 25 mei 2004 de nota "Milieuzonering in de gemeente Rheden" vastgesteld. Daarin wordt gesteld dat door het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies de werk- en leefkwaliteit wordt beschermd. Daarbij worden afstandsmaten (milieuzonering) geïntroduceerd om de ruimtelijke invulling te reguleren (zie ook paragraaf 3.5).

Uit een oogpunt van deze milieuzonering moet één in Velp-Midden gelegen onderdeel van een inrichting worden wegbestemd. Het gaat om de smederij van Kraaij bij Poortstraat 5 (het houden van paarden en rundvee is wel toegelaten). De smederij ligt op te korte afstand van de woningen aan de Wilhelminaweg. Het aannemersbedrijf Holtjer aan Biljoenseweg 7 was aanvankelijk ook wegbestemd. Bij dit bedrijf grenst de timmerwerkplaats direct aan de woning Biljoenseweg 9. Na heroverweging blijkt dat het bedrijf toch positief bestemd kan worden.



Het wegbestemmen houdt in dat dit bedrijf niet als zodanig in het plan is opgenomen en toegelaten. Aan het perceel van de heer Kraaij is de bestemming *Wonen* toegekend. Bovendien is aan het perceel de aanduiding "tevens toegestaan inrichting als bedoeld in artikel 2.3" toegekend. Dat betekent dat op het perceel gewoond mag worden en dat er een bedrijf uitgeoefend mag worden. Uit de *Inrichtingenlijst* die is opgenomen in de bijlage *Milieuozonering* blijkt echter dat de huidige bedrijfsactiviteiten (de smederij) niet als zodanig op de huidige locatie voortgezet kunnen worden (zie ook paragraaf 3.5).

Volgens de methode van milieuozonering zijn er nog twee bedrijven in Velp-Midden die op korte afstand van woningen liggen en ook hinder veroorzaken. Het gaat om het ESSO-benzinestation aan de Zutphensestraatweg 25 en de stomerij op Den Heuvel 48. Deze bedrijven kunnen echter wel gehandhaafd worden op hun huidige locatie en zijn in het bestemmingsplan specifiek bestemd. Beide bedrijven liggen op voldoende afstand van woningen.

### **3.3 Ruimtelijke kaders**

#### *3.3.1 ruimtelijke ordening*

De nota *Ruimte* zoals die is vastgesteld op 23 april 2004 en op 17 mei 2005 is aangenomen door de Tweede Kamer, betekent voor de gemeente een voortzetting van het rijksbeleid over het bouwen langs de IJssel, het realiseren van een robuuste ecologische verbinding tussen de Veluwe en de Achterhoek en het beschermen van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De Veluwe wordt genoemd als Nationaal Landschap. De precieze begrenzing van het Nationaal Landschap wordt in het kader van het *Streekplan Gelderland 2005* nog nader uitgewerkt.

Het provinciale *Streekplan Gelderland* en het *Regionaal plan* van het knooppunt Arnhem Nijmegen zoomen niet in op het plangebied *Velp-Midden*. Het streekplan, dat op 29 juni 2005 is vastgesteld, geeft meer algemeen aan dat bestaand stedelijk gebied beter benut moet worden. Door het herstructureren van de woningvoorraad kan deze beter aansluiten op de behoefte van de vergrijzende samenleving en de wensen van de moderne woonconsument. Velp wordt genoemd als een kern die een kwaliteitsimpuls nodig heeft om sociaal economisch vitaal te blijven. Velp-Midden is grotendeels gelegen binnen de wooncontouren tot 2014 zoals die tussen het knooppunt en de gemeenten zijn vastgelegd.

Het Regionaal Plan, dat door Gedeputeerde Staten in februari 2007 op een klein onderdeel na is goedgekeurd, vormt een richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Met het Regionaal Plan wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. In dit Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en

transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

Op 31 januari 2006 heeft de gemeenteraad de *Structuurvisie 2006* (met de titel "Een droom om in te wonen") vastgesteld. In die visie over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2020 met een doorkijk naar 2030 worden voor het plangebied drie belangrijke aandachtspunten genoemd:

#### 1. Het centrumgebied

- Er is een verdere kwaliteitsverbetering gewenst nabij De Overtuin door de passages tussen De Overtuin, Den Heuvel en de Emmastraat opnieuw vorm te geven. Daarmee ontstaat een aantrekkelijk loopcircuit. Ook vraagt het parkeerterrein van Den Heuvel om een herinrichting, waarbij de parkeervunctie wordt gehandhaafd. Bij de passages en in de onderbouw van Den Heuvel kunnen nieuwe winkels komen. Daarmee krijgt het oostelijke deel van het centrum een belangrijke kwaliteitsimpuls. De gemeente zal zich maximaal inspannen om de Hoofdstraat tot een winkelstraat met allure te ontwikkelen.
- Aan de westzijde van het centrum (met name langs de Arnhemsestraatweg) kunnen bestaande panden een kantoorfunctie krijgen, mits voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Daarbij moet verharding van de voorterreinen vermeden worden. Het is gewenst de Hoofdstraat nog meer dan nu de functie van verblijfsgebied te geven.

#### 2. Spoorzone

De spoorzone heeft betrekking op het westelijke deel van het plangebied, tussen de Arnhemsestraatweg en de spoorlijn. In de Structuurvisie wordt het VNB-terrein als herstructureringsgebied aangeduid. In dit gebied zullen geen nieuwe winkels gevestigd worden. Het VNB-terrein kan worden gezien als eerste stap om de spoorzone te revitaliseren.

#### 3. Zorgknooppunten

Rond Nieuw Schoonoord en De Biesdel is een zorgknooppunt geprojecteerd. Dat betekent dat hier allerlei voorzieningen op het gebied van wonen en welzijn kunnen komen (en al gevestigd zijn).

Verder is nog van belang te vermelden dat het college een *Houtskoolschets* voor Velp heeft opgesteld. De raad heeft hiervan in 2007 kennis genomen op een informatieavond. De houtskoolschets biedt meer inzicht in de mogelijke ruimtelijke consequenties van de structuurvisie (het is dus geen nieuwe visie, maar een uitwerking van de structuurvisie). De houtskoolschets is bedoeld als ideeënrijke inspiratiebron. De schets dient in de ambtelijke praktijk als achterliggend beoordelingskader voor ruimtelijk beleid, projecten en bestemmingsplanwijzigingen. Eén van de projecten die in de houtskoolschets genoemd worden, is het gebied rondom Den Heuvel (De Overtuin, Emmastraat).

### 3.3.2 wonen

De nota "Van woonvisie naar concessies" is een nadere uitwerking van de Woonvisie 2002 van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen. De nota en de bijbehorende "Overeenkomst concessie woningbouw 2004-2009" zijn vastgesteld door de KAN-raad op 19 februari 2004. De gemeenteraad van Rheden heeft de nota vastgesteld op 29 juni 2004.

Het concessiebeleid is het nieuwe beleidskader waarop de provincie toetst. Het plangebied van Velp-Midden ligt binnen de concessiegrenzen, met uitzondering van het westelijke deel (terrein ten westen van de Rozenhagelaan en terrein ten noorden van het westelijk deel van de Arnhemsestraatweg). Als gevolg van de concessie die voor de periode 2004 – 2009 is verleend (met een herijking na twee jaar), is de gemeente zelf verantwoordelijk om binnen deze concessiegrenzen al dan niet versneld te bouwen. Op gemeentelijk niveau moet daarbij 50% van de nieuwbouw gerealiseerd worden in de goedkope/betaalbare sector met een prijsniveau tot €172.000 v.o.n (prijspeil vanaf 2003, voornamelijk bevroren). Huurwoningen worden tot de goedkope/betaalbare sector gerekend als de kale huur van de huurwoning maximaal € 485,-- bedraagt (prijspeil 1 juli 2006)<sup>3</sup>.

Andere belangrijke afspraken uit de concessieovereenkomst zijn:

- Ten minste 35% van alle woningen wordt gerealiseerd in de vorm van direct voor ouderen geschikte woningen.
- Ten minste 75% van de nieuwbouwwoningen in de nog beïnvloedbare bouwplannen zijn ook voor ouderen geschikt.

De tweedeling tussen goedkoop/betaalbaar versus duur uit de KAN concessie afspraak is (nadat de gemeenteraad in juni 2004 had ingestemd met het KAN concessiebeleid) als criterium aan de gemeentelijke Woonvisie toegevoegd.

Het gemeentelijk woonbeleid is verwoord in de "Woonvisie 2003-2007" (ondertitel: werken aan evenwicht). Deze Woonvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 maart 2004. De Woonvisie geeft het woonbeleid van de gemeente Rheden weer. Het gaat om het brede begrip wonen: naast woningen is er aandacht voor woonomgeving, leefbaarheid en wonen en zorg. Kwaliteit neemt in de woonvisie een belangrijke plaats in. Dit betekent onder andere:

- toepassing van kwaliteitskeurmerken als levensloopbestendigheid, Woonkeur en Domotica;
- een veilige en toegankelijke woonomgeving met aandacht voor de groenkwaliteit;
- een gevarieerde (evenwichtig samengestelde) woonbuurt.

---

<sup>3</sup> Huurwoningen met een kale huur tussen € 485,-- en € 615,-- (prijspeil 1 juli 2006) mogen tot de goedkope/betaalbare sector gerekend worden, op voorwaarde dat in het goedkope/betaalbare deel van het bouwprogramma minimaal 15 % huurwoningen met een kale huur van maximaal € 485,-- (prijspeil 1 juli 2006) is opgenomen.

Voorts zet de gemeente in de Woonvisie hoog in op doorstroming (om een betere afstemming te krijgen van vraag en aanbod).

Bij het meewerken aan ruimtelijke plannen voor woningbouw is de Woonvisie 2003 – 2007 uitgangspunt. De Woonvisie bevat een gebiedsgerichte uitwerking van het gemeentelijke woonbeleid. In het bouwprogramma voor Velp-Noord<sup>4</sup> zijn veel woningen opgenomen voor ouderen en zorgvragers, zowel in de huur- als in de koopsector, aansluitend bij de aanwezige zorg- en infrastructuur. Om meer differentiatie in Velp-Noord te realiseren, zijn naast woningen voor ouderen en zorgvragers, ook woningen voor starters opgenomen, en wel in de huursector. Voor gezinnen met kinderen streeft de gemeente in Velp-Noord naar beperkte aanvullende mogelijkheden.

De raad heeft op 29 juni 2004 de nota *Ouderenbeleid 2004-2008* vastgesteld. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft komt hieruit naar voren dat in Velp, Rheden en Dieren ontwikkelingen worden gestimuleerd die de uitbouw van de woonservicezone versterken.

De in regionaal verband tot stand gekomen nota *Lokaal volksgezondheidsbeleid 2004 - 2007*, vastgesteld bij raadsbesluit van 25 mei 2004, bevat een groot aantal lokale actiepunten die voor een beperkt deel gefaciliteerd kunnen worden in een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid dat de bewoner aan huis een praktijk voert. Voor de overige voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en welzijn zal meestentijds de bestemming *Voorzieningen* geschikt zijn. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het vestigen van (para)medische voorzieningen binnen gebouwen met de bestemming *Wonen*.

### 3.3.3 werken

In de *Bedrijvennota Knooppunt Arnhem Nijmegen 2002 - 2005; balans tussen economie, milieu en ruimtelijke kwaliteit* zoals vastgesteld in april 2003, geeft het knooppunt geen specifieke opgaven aan de betreffende dorpen.

De VNG-uitgave *Bedrijven en milieuzonering* is leidraad geweest voor het gemeentelijke beleid dat is vastgelegd in de notitie *Milieuzonering in de gemeente Rheden* en via de *Standaard werkwijzen* is vastgesteld bij raadsbesluit van 25 mei 2004. Daarin wordt de gemeente opgedeeld in een viertal omgevingstypen. Voor alle inrichtingen wordt een afstandsmaat gegeven tot een hindergevoelige functie. In paragraaf 3.5 wordt nader ingegaan op de doorwerking van dat beleid op de milieuzonering zoals die wordt opgenomen in een bestemmingsplan.

Welke mogelijkheden aanwezig zijn bij het bestemmen van bedrijven in de dorpskommen die een kleinere afstand hebben tot de hindergevoelige functies (zoals woningen) dan volgens de berekende milieucontour uit milieuhygiënisch oogpunt nodig is, is vastgelegd bij de standaardisering van de werkwijzen bij bovengenoemde notitie.

---

<sup>4</sup> In de Woonvisie omvat Velp-Noord de bestemmingsplangebieden Velp-Midden én Velp-Noord.

De hiervoor vermelde gemeentelijke notitie vormt tevens de basis voor het beleid over het toelaten van dienstwoningen.

#### 3.3.4 toerisme

De provinciale nota *Mooi dichtbij* uit 2003 vraagt meer aandacht voor toeristisch-recreatieve bedrijven. In het kader van het nieuwe streekplan zullen hiervoor ruimtelijke afwegingen worden gemaakt. Het Gelderse toeristisch-recreatieve aanbod is inmiddels zo veelzijdig dat het de komende jaren vooral aankomt op kwaliteitsverbetering en uitgekiende marketing in plaats van kwantitatieve groei.

Op basis van de gewenste ontwikkeling in het *Toeristisch Recreatieve Ontwikkelingsplan Rheden (TROP)*, vastgesteld in de raadsvergadering van 3 november 2004, wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geopend voor kleinschalige verblijfsaccommodaties in de vorm van bed-and-breakfast-inrichtingen. Verdere ruimtelijke ontwikkelingen voor het plangebied zijn niet in het *TROP* opgenomen.

#### 3.3.5 natuur

De Europese richtlijnen zijn uitgewerkt in de *Flora- en faunawet* en in de *Natuurbeschermingswet 1998*. De gebiedsbescherming is geregeld in de *Natuurbeschermingswet 1998*. In het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden zoals bedoeld in de *Natuurbeschermingswet 1998* (voorheen de Speciale Beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen).

De soortbescherming is geregeld in de *Flora- en faunawet*. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden welke significante gevolgen dit heeft voor de aanwezige beschermde soorten en/of hun leefomgeving. Als een plan (in)direct kan leiden tot de versterking of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project strijdig zijn met de *Flora- en faunawet*. Afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed, geldt een andere procedure. Er bestaan drie verschillende beschermingsregimes:

- op basis van een vrijstelling hoeft voor de algemene soorten geen ontheffing aangevraagd te worden bij bestendig gebruik en beheer of bestendig gebruik of ruimtelijke ingrepen;
  - voor de overige beschermde soorten geldt dat de activiteiten uitgevoerd moeten worden op basis van een gedragscode of een ontheffing die de minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (LNV) heeft goedgekeurd of verleend; dit wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan de gunstige instandhouding van de soort';
  - voor het overtreden van de verbodsbepalingen, bijvoorbeeld bij een ruimtelijke ingreep die effect heeft voor streng beschermde soorten, is een ontheffing nodig van LNV; voor deze soorten geldt een uitgebreide toetsing.
- Het is alleen mogelijk om te bepalen welk beschermingsregime van toepassing is als inzicht is verkregen welke soorten door de ingreep/activiteit (kunnen) worden beïnvloed. Voor veel zaken die op grond van het bestemmingsplan

mogelijk zijn of worden (denk aan een bouw-, aanleg- of ontgrondingsvergunning), kan het nog steeds nodig zijn om een onderzoek te verrichten naar de natuurwaarde. Het verkrijgen van bijvoorbeeld een bouwvergunning ontslaat de vergunninghouder niet van de verplichting om op grond van de *Natuurbeschermingswet 1998* of *Flora- en faunawet* de benodigde vergunning of ontheffing te verkrijgen.

Binnen het plangebied zijn door het rijk geen locaties aangewezen als beschermd natuurmonument in het kader van de *Natuurbeschermingswet 1998*. Evenmin hebben Gedeputeerde Staten locaties aangewezen als beschermde leefomgeving in het kader van de *Flora- en faunawet*.

Er heeft geen algemeen natuurwaarden onderzoek plaatsgevonden om de aanwezigheid van beschermde soorten inzichtelijk te maken omdat sprake is van een actualisatie van bestaande bestemmingen. Daar waar, op verzoek van derden, een functiewijziging is mogelijk gemaakt, is zonodig een onderzoek uitgevoerd.

In het *Groenstructuurplan* uit 2002 is leidraad dat de groene kenmerken en karakteristieken in de dorpen en deelgebieden worden versterkt. Het plan gaat uit van differentiatie en samenhang. Daarvoor wordt gewerkt met drie zones, elk met hun eigen specifieke groene inrichting. We onderscheiden een accentzone, bebouwingszone en natuurzone. In combinatie met de beschrijving van de kenmerken per deelgebied, wordt gewerkt aan het versterken van de plaatselijke groene karakteristieken. Het raamwerk, gekenmerkt door bomenlanen, speelt een belangrijke rol in het realiseren van de samenhang.

De *Beleidsnota Bomen* uit juni 2005 is een uitwerking van het Groenstructuurplan. In deze nota wordt per deelgebied of dorp het gewenste bomenbeeld beschreven. Naast een beschrijving van het raamwerk (het groene geraamte van de gemeente met bomenlanen en bomenrijen) wordt ook de bijdrage van gemeentelijke en particuliere bomen buiten het raamwerk beschreven. Het raamwerk bestaat in de meeste gevallen uit boomsoorten van de eerste grootte (eik, beuk, linde, es en kastanje).

### 3.3.6 *verkeer*

In het gemeentelijke *Verkeersveiligheidsplan* uit 2000 wordt een wegategorisering beschreven. Buiten de bebouwde kom liggen stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, binnen de bebouwde kom zijn de wegen aan te merken als gebiedsontsluitingsweg of erftoegangsweg (binnen de verblijfsgebieden).

In voorliggend plangebied is vooral sprake van verblijfsgebieden die zijn ontsloten door een net van ontsluitingswegen. Opvallend is hier wel dat het winkelgebied is gesitueerd aan een gebiedsontsluitingsweg, dat wil zeggen dat de verblijfsfunctie hier in principe ondergeschikt is aan de ontsluitingsfunctie. Het grootste deel van het gebied is of zal worden ingericht als 30-km zone. Bij

het leggen van de bestemmingen is hiermee rekening gehouden (aan verblijfsgebieden is de bestemming *Wonen of Voorzieningen* toegekend, de ontsluitingswegen zijn bestemd als *Verkeer en vervoer*). De parkeernormen uit de *Bouwverordening* zijn de basis van het parkeerbeleid in dit gebied. Een herziening van de parkeernormen is in voorbereiding.

Verder is voor Velp-Midden van belang te vermelden dat de raad naar verwachting in september of oktober 2008 een nieuw Verkeerscirculatieplan (VCP) voor Velp zal vaststellen. In dit VCP wordt de huidige verkeersstructuur beschreven en wordt de toekomstige structuur vastgesteld. Burgemeester en wethouders zullen het ontwerp-VCP in april 2008 ter inzage leggen.

Ook kan nog genoemd worden dat het plangebied Velp-Midden aan de westzijde aan de A12 grenst. Rijkswaterstaat is van plan deze autosnelweg de komende jaren te verbreden. Zij gaat daartoe in april 2008 een ontwerp-tracébesluit ter inzage leggen. De gemeentes Arnhem, Rheden en Rozendaal hebben naar aanleiding van het ontwerp van de verbrede A12 (mede op advies van de Rijksadviseur Infrastructuur) gezamenlijke gewerkt aan een project waarin de kansen voor een meer integrale ruimtelijke aanpak van de wegverbreding in beeld wordt gebracht. Het gaat dan om een parkachtige inrichting van de zone langs de verbrede autosnelweg tussen de knooppunten Waterberg en Velperbroek (dit wordt Park A12 genoemd). Hiervoor is een ruimtelijke visie gemaakt. De gemeente Rheden heeft hierover nog geen besluit genomen, maar staat in beginsel positief tegenover het aanleggen van een parkachtige zone langs de A12.

Ten slotte kan niet onvermeld blijven dat de raad op 28 juni 2005 het 'Fietspadenplan gemeente Rheden' (ondertitel: 'Op weg naar een fietsvriendelijke gemeente') heeft vastgesteld. Met het fietspadenplan wordt gestreefd naar een compleet fietspadennetwerk voor de fietser. Daarnaast wordt met dit plan beoogd de verkeersveiligheid voor fietsers te verbeteren en de concurrentiepositie ten opzichte van andere vervoerswijzen te versterken.

### *3.3.7 zend- en ontvangstmasten*

In het *Nationaal Antennebeleid* heeft het rijk zich uitgesproken voor een bouwvergunningsvrijheid van antennes voor mobiele telefonie tot vijf meter hoog. Deze bouwvergunningsvrijheid dient aan wettelijke regels te voldoen, die zijn opgenomen in het *Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken*. In het Nationaal Antennebeleid is als voorwaarde voor vergunningvrijheid opgenomen dat een convenant is gesloten tussen rijk, mobiele operators en de VNG. Eén van de afspraken is dat er per gemeente door de operators gezamenlijk, jaarlijks, een plaatsingsplan wordt opgesteld. Op dit plaatsingsplan worden alle antennes, gespecificeerd naar operator, opgenomen. Ook worden zogenaamde zoekgebieden op het plaatsingsplan aangegeven. Gemeenten hebben geen inspraak; vóór vaststelling van het plaatsingsplan kan de gemeente verzoeken om overleg. Andere afspraken die in het convenant zijn

gemaakt betreffen de plaatsing op woongebouwen, de instemmingsprocedure, visuele inpasbaarheid en blootstellingslimieten.

Gezien de regels opgenomen in het genoemde besluit als het gaat om antenne-installaties, maar ook om C2000-masten en sirenes en voorts de wettelijke mogelijkheid om vrijstelling van een bestemmingsplan te verlenen voor masten tot 40 meter, bevat het bestemmingsplan geen bepalingen ter zake.

Als een bouwplan niet voldoet aan hetgeen in zijn algemeenheid mogelijk is gemaakt, wordt de voorkeur gegeven aan afweging die is toegesneden op het verzoek. Zonodig wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het voorliggende plan houdt in zijn bestemmingen rekening met de gestelde ruimtelijke kaders en maakt de uitvoering van dat beleid mogelijk.

### **3.4 Cultuurhistorische kaders**

#### *3.4.1 cultuurhistorie*

De rijksnota *Belvedere* uit 1999 formuleert als hoofddoelstelling dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend moet zijn bij de ruimtelijke inrichting. Na uitvoerige selectie is de Zuidelijke Veluwezoom aangewezen als een gebied waar de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische kwaliteit maatgevend moet zijn.

De vervolgens op provinciaal niveau in 2000 vervaardigde nota *Belvoir* geeft aan dat bij ontwikkelingsprocessen de cultuurhistorische waarden een belangrijke en volwaardige plaats krijgen. Via *Belvoir 1* is samen met andere overheden en organisaties een omslag bereikt van de traditionele, op objecten gerichte monumentenzorg, naar een actiever en breder cultuurhistorisch beleid. *Belvoir 2* behelst de tweede uitvoeringsperiode van het cultuurhistorische beleid van de provincie in de periode 2005-2008. In deze periode wil de provincie zich met name richten op het gebiedsgerichte cultuurhistorische beleid, waarmee een bijdrage moet worden geleverd aan het behoud, de ontwikkeling en de versterking van de regionale identiteit.

Voor het gebied Veluwezoom (waartoe Rheden behoort) worden in *Belvoir 2* de volgende cultuurhistorische identiteitsdraggers beschreven:

- strategische ligging; hierbij horen elementen (het cultuurhistorisch DNA) als de water economie (beken en sprengen, watermolens etc.), militair-strategische objecten, kastelen en handel;
- rijke bewoningsgeschiedenis c.q. parklandschap; hierbij horen elementen als de landgoederen, parken, lanen, buitenplaatsen, tuinen, villaparken, tuindorpen, sterke relatie van de kernen met het landschap, de grote concentratie monumenten (10% van de Gelderse Monumenten ligt langs de Veluwezoom) en bewoningssporen uit de prehistorie en de middeleeuwen.

In het beleid worden vijf doelstellingen genoemd:

1. Maak cultuurhistorie inzichtelijk.



2. Integreer cultuurhistorie volwaardig in de planvorming.
3. Versterk de cultuurhistorische bijdrage aan de Gelderse economie.
4. Houd cultuurhistorische waarden duurzaam in stand.
5. Vergroot het cultuurhistorisch besef en draagvlak.

#### 3.4.2 archeologie

In 1992 heeft Nederland het *Verdrag van Valetta* inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (hierna Malta) ondertekend. De ondertekening heeft geleid tot het opstellen van nieuwe archeologiewetgeving, de *Wet op de archeologische monumentenzorg*. Deze wet is per 1 september 2007 ingevoerd. In hoofdzaak houdt de nieuwe wetgeving de volgende punten in:

- bij bodemverstoringen moeten belangrijke archeologische resten intact blijven, bij voorkeur op de oorspronkelijke plaats (in situ);
- als handhaving in situ van belangrijke resten niet mogelijk is, zal moeten worden opgegraven en moeten de resten worden bewaard in (provinciale) depots;
- bij grote bodemverstorende ingrepen is archeologisch onderzoek verplicht;
- gemeenten moeten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Op deze manier moet archeologisch vooronderzoek ook verplicht worden voor kleinere bodemverstoringen;
- de kosten van onderzoek en een mogelijk uit te voeren opgraving komen voor rekening van de verstoorder.

Om goed te kunnen inspelen op de eisen die 'Malta' aan de gemeente stelt, is op 2 november 2004 in de nota *Zand erover* een eerste aanzet voor een eigen archeologiebeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin worden voornemens uitgesproken ten aanzien van onder andere:

- de integratie van de archeologische kennis in de *Structuurvisie*;
- het beschermen van archeologische waarden op basis van de *Monumentenverordening*;
- de integratie van archeologische kennis in bestemmingsplannen door het benoemen en beschermen van archeologische aandachtsgebieden; deze gebieden zijn aangewezen op basis van hetzij de *Monumentenwet* of daarvan afgeleide regelgeving hetzij gebaseerd op de *Monumentenverordening* of daarvan afgeleide regelgeving;
- het zoeken van regionale of intergemeentelijke samenwerking.

Met het vaststellen van die nota is tevens de gemeentelijke *Archeologische Verwachtingskaart* vastgesteld. Deze kaart geeft inzicht in de kans die bestaat op het vinden van archeologische resten. Hoe groter de kans op het vinden van belangrijke resten hoe hoger de verwachtingswaarde. Geconstateerd kan worden dat voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente een middelhoge tot hoge verwachting geldt. Om die reden zal een selectie plaatsvinden. De belangrijkste locaties zullen, net zoals de bekende waardevol geachte terreinen die zijn opgenomen op de *Archeologische Monumentenkaart* van de

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, als archeologisch aandachtsgebied op de waardenkaart worden aangegeven. Hierop komt een aanlegvergunningstelsel te rusten. Op de niet geselecteerde gebieden zal op basis van de *Monumentenverordening* al dan niet een nader uit te werken onderzoeksvereiste rusten.

Langs de Rozendaalse beek is een groot aantal archeologische vindplaatsen bekend. De meeste buurtschappen rondom het oude Velp en kasteel Overbeek zijn hierlangs ontstaan. Verspreid binnen de bebouwde kom zijn 22 vindplaatsen bekend. Dat het plangebied cultuurhistorisch waardevol is, blijkt ook uit de aanwijzing als Belvederegebied. Voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn cultuurhistorische kaarten en beschrijvingen van de provincie en de gemeente geraadpleegd. Die gegevens zijn bij het actualiseren van de bestemmingsplannen vooral informatief van aard. Voorzover cultuurhistorische waarden nog (als relict) aanwezig zijn en het behoud of het herstel wordt nagestreefd, zijn zij vertaald in de plankaart of in de beschrijving in hoofdlijnen waarin de karakteristiek van het plangebied is gevat.

De ruimtelijke vertaling van cultuurhistorische waarden heeft voor dit plangebied vooral zijn beslag gekregen op de plankaart door de bebouwingsstructuur vast te leggen in bouwvlakken en door de zone waarin bijgebouwen zijn toegelaten verder van het openbare gebied te leggen. In de beschrijving in hoofdlijnen is hieraan een verdere invulling gegeven voor de waardevolle zones en locaties zoals die op de waardenkaart zijn aangeduid.

Voor de incidentele nieuwe bouwlocaties geldt dat zij zich dienen te conformeren aan het karakter van de omgeving.

Het archeologiebeleid heeft (nog) niet geleid tot de selectie van terreinen die als archeologisch aandachtsgebied door middel van een aanlegvergunningstelsel beschermd moeten worden.

#### *3.4.3 welstandsnota*

Op 25 mei 2004 heeft de gemeenteraad de *Welstandsnota* vastgesteld. In het bestaande gebied, waar weinig ontwikkelingen mogelijk zijn, hebben burgers en ontwikkelaars aldus een gedetailleerd overzicht van de welstandscriteria. De criteria zijn geënt op de bestaande karakteristieken die in de onderscheiden 33 deelgebieden aanwezig zijn. Over (grotere) inbreidingslocaties geeft de nota geen uitsluitel over de beoordelingscriteria; in die gevallen worden afzonderlijke criteria opgesteld. De nota zal op dit onderdeel overigens binnenkort aangevuld worden. De nota is een onderlegger voor de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden zoals die zijn verwoord in de beschrijving in hoofdlijnen.

Het voorliggende plan houdt aldus rekening met de gestelde cultuurhistorische kaders en maakt de uitvoering van dit beleid mogelijk.

### 3.5 Milieu kaders

In deze paragraaf komen diverse milieuaspecten aan de orde.

#### 3.5.1 milieuzonering

De VNG-uitgave *Bedrijven en Milieuzonering* is gebruikt om een *Inrichtingenlijst* te vervaardigen die is toegesneden op de specifieke omstandigheden in de gemeente. De uitgave heeft namelijk als uitgangspunt 'een gemiddeld, modern bedrijf binnen een bedrijfstype, gelegen in een rustige woonwijk' en koppelt daaraan 11 toelaatbare hinderafstanden met uiteindelijk zes zoneringscategorieën.

In paragraaf 3.2.3 is al gerefereerd aan het beleid zoals dat is neergelegd in de notitie *Milieuzonering in de gemeente Rheden* zoals vastgesteld via het raadsbesluit van 25 mei 2004.

Uit deze notitie volgt een indeling van de gemeente in vier omgevingstypen, een systematiek voor het variëren van hinderafstanden ten opzichte van het omgevingstype en een lijst waarin alle, nader gespecificeerde, typen van inrichtingen zijn geordend. In de bijlage is de inhoud van die notitie, toegesneden op een bestemmingsplan, opgenomen en voorzien van een kaart met de precieze begrenzingen van de omgevingstypen voor het voorliggende plan. Daardoor kan voor elke specifieke inrichting en afhankelijk van de locatie een afstandsmaat worden bepaald die moet worden aangehouden tot hindergevoelige functies.

Gezien de systematiek van het bestemmingsplan, een grote mate van globaliteit, is het gewenst om die lijst niet alleen te koppelen aan de bestemming *Werken*, maar van toepassing te laten zijn op alle inrichtingen. Door het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies wordt de werk- en leefkwaliteit beschermd. Verder wordt in de lijst aangegeven onder welke bestemming een inrichting begrepen moet worden. Uit de voorschriften blijkt of een inrichting wordt toegelaten. Op deze wijze wordt een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

Volgens de *Inrichtingenlijst* die is opgenomen in de bijlage *Milieuzonering* van dit bestemmingsplan, hebben de meeste inrichtingen in het plangebied een milieucoutour van 10 meter. Deze zijn zonder meer toegestaan.

Voor een aantal bestaande bedrijven is een specifieke afweging gemaakt. Naast de mogelijkheden die in de *notitie Milieuzonering* zijn begrepen voor bestaande inrichtingen, gaat het bij een bestemmingsplan om een algehele afweging. Bij de *Standaard werkwijzen* is aangegeven dat het positief bestemmen van bestaande inrichtingen uitgangspunt is. Aspecten zoals werkgelegenheid, het dorpsbelang en stedenbouwkundige/planologische overwegingen worden hierbij evenzeer betrokken. Inrichtingen met een aan te houden afstandsmaat van 30 meter vanwege het aspect gevaar (hoger komt in het plangebied niet voor), en die hieraan niet voldoen, zijn in ieder geval wegbestemd.

In hoofdstuk 3.2 is vermeld welke bestemmingen zijn gelegd op de weg-bestemde inrichtingen.

### 3.5.2 *geluid*

Voor de toepassing van de *Wet geluidhinder* kunnen de volgende uitgangspunten worden geformuleerd. Een akoestisch onderzoek is nodig wanneer een bestemmingsplan geluidsgevoelige bebouwing mogelijk maakt, binnen één van de zones die de wet noemt. Dat onderzoek is niet nodig als het gaat om de vastlegging van een bestaande (legale) situatie. Het onderzoek moet inzicht geven in de toekomstige geluidsbelasting. Als uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan is het noodzakelijk dat burgemeester en wethouders vóór de vaststelling van het bestemmingsplan het besluit hebben genomen tot ontheffing van de betreffende grenswaarde. Het bestemmingsplan *Velp-Midden* is een conserverend bestemmingsplan; in het plan worden geen nieuwe bestemmingen opgenomen.

### 3.5.3 *bodem*

#### 3.5.3.1 *inventarisatie*

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan *Velp-Midden* is onderzocht of eventueel aanwezige bodemverontreiniging consequenties heeft voor de planontwikkeling. Daartoe is een inventarisatie uitgevoerd van de:

- a. algemene bodemkwaliteit van het gebied
- b. al verrichte bodemonderzoeken
- c. verdachte locaties

#### *ad. a algemene bodemkwaliteit van het gebied*

In de al lang bewoonde gebieden is bijna altijd een vorm van bodemverontreiniging aanwezig. Dit is de zogenaamde diffuse bodemverontreiniging, ook wel 'achtergrondverontreiniging' genoemd. Deze verontreiniging is ontstaan door jarenlange, soms wel eeuwenlange, bewoning van een gebied. Deze vorm van verontreiniging komt daarom met name voor in stads- en dorpskernen en oudere woonwijken. We hebben het hier nadrukkelijk niet over lokale of puntverontreinigingen ten gevolge van specifiek aan te wijzen activiteiten (zie ad. c 'verdachte locaties').

Een duidelijke oorzaak van de achtergrondverontreiniging is niet aan te wijzen. Het gaat dan over de verontreiniging door bijvoorbeeld de uitstoot van verkeer en allerlei industriële activiteiten. De verontreiniging ligt als een soort deken over stad of dorp.

Uit onderzoek naar de mate van achtergrondverontreiniging is gebleken dat de gemeente te verdelen is in verschillende gebieden met verschillende achtergrondverontreiniging. De volgende zones worden onderscheiden:

Zone 1: geen verontreiniging

Zone 2: een lichte verontreiniging met pak  
 Zone 3: een lichte verontreiniging met lood, zink en pak  
 Zone 4: een lichte verontreiniging met kwik, lood, zink, pak en eox  
 Als een gebied niet gezoneerd is, is geen achtergrondwaarde vastgesteld.

Op het volgende kaartje is zichtbaar dat ook in Velp-Midden de bodem is verontreinigd.



De bovenste meter van het grootste deel van de bodem valt in zone 4. De ondergrond (1-2 meter beneden maaiveld) valt voor het merendeel in zone 1. Het noordwestelijke hoekje bij de Berg en Heideweg (gearceerd op het kaartje) wijkt hier vanaf: daar valt de bovenste meter in zone 1 en is de ondergrond niet gezoneerd.

*ad. b al verrichte bodemonderzoeken*

Er zijn in Velp-Midden van 48 locaties bodemonderzoekgegevens bij de gemeente bekend. Van deze 48 locaties zijn er 12 nog niet afgerond. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

Adres	Ernst	Actie
Vlashofstraat (parkeerplaats)	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek
Hoofdstraat 73-75	Ernstig, urgentie niet bepaald	Uitvoeren nader onderzoek
Hendrikus Avelingstraat 7	Potentieel ernstig	Uitvoeren aanvullend onderzoek
Hoofdstraat 145b	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek
Noorder Parallelweg 9	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren nader onderzoek
Noorder Parallelweg 19	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek
Den Heuvel 48	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek
Nordlaan 20	Potentieel ernstig	Uitvoeren nader onderzoek
Ommershofselaan 27	Urgent, sanering binnen 4 jaar	Uitvoeren sanering fase 2
Emmastraat 8	Ernstig, urgentie niet	Uitvoeren sanering

	bepaald	
Stationsplein 22	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren sanering
Zutphensestraatweg 25	Ernstig, niet urgent	Uitvoeren actieve nazorg

*ad. c verdachte locaties*

De locaties waarvan op basis van globaal historisch onderzoek verwacht wordt dat de bodem ernstig verontreinigd zou kunnen zijn, zijn geïnventariseerd. Of er daadwerkelijk sprake is van bodemverontreiniging is - tenminste bij de gemeente - niet bekend. Potentieel ernstig verontreinigde locaties op percelen waar door het voorliggende bestemmingsplan de bestemming niet veranderd, zullen in het kader van *Bodemkwaliteit 2005 (BK 2005)*<sup>5</sup> worden aangepakt. Op percelen waarvan de bestemming wijzigt en die potentieel ernstig verontreinigd zijn moet in het kader van bestemmingsplan *Velp-Midden* bodemonderzoek uitgevoerd worden (zie ook onder functiewijziging, 3.5.3.2).

*conclusie inventarisatie*

In de provinciale *Handreiking bestemmingsplannen* omschrijven Gedeputeerde Staten wat bij een actualiserend bestemmingsplan noodzakelijk is:

- historisch onderzoek voor het gehele plangebied;
- verdachte locaties dienen door middel van veldwerk te worden onderzocht;
- nader onderzoek als een mogelijk ernstige bodemverontreiniging wordt ontdekt.
- bevat een actualiseringsplan directe mogelijkheden voor functiewijziging of uitbreidingsmogelijkheden die uitstijgen boven de standaardmogelijkheden, dan dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

De van ernstige bodemverontreiniging verdachte locaties zullen in het kader van *BK 2005* worden aangepakt. De nog niet afgeronde bodemonderzoeken op bedrijfslocaties zullen niet in het kader van het voorliggende bestemmingsplan worden aangepakt, maar in het kader van de Wet milieubeheer dan wel door de Stichting Bsb. De overige nog niet afgeronde bodemonderzoeken zullen via de Wet Bodembescherming uitgevoerd worden.

*3.5.3.2 functiewijziging of uitbreidingsmogelijkheden*

Daar waar het nieuwe bestemmingsplan directe mogelijkheden voor functiewijziging biedt of uitbreidingsmogelijkheden die uitstijgen boven de standaardmogelijkheden, moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. In onderstaande situaties is bodemonderzoek nodig:

---

<sup>5</sup> Bodemkwaliteit 2005 is een in het Nationaal Milieubeleids Plan-3 opgenomen doelstelling waarbij alle bodemverontreinigingen in het hele land in kaart moeten worden gebracht. Deze locaties moeten vervolgens voor 2023 gesaneerd of beheerst worden.

- a. als uit functiewijziging en uit historisch onderzoek (of BK 2005) blijkt dat de locatie verdacht is van ernstige bodemverontreiniging;
- b. als in het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid geboden wordt die uitstijgt boven de in de jurisprudentie erkende 'standaard-uitbreidingsmogelijkheid'.

*ad. a functiewijziging*

Bij de onderstaande locaties is expliciet sprake van een functiewijziging. Voor al deze locaties is op basis van BK 2005 bepaald of de locaties verdacht worden van de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging. Op de locaties waar uit het historisch onderzoek c.q. BK 2005 de hypothese "verdacht" komt, zal de bodem onderzocht moeten worden.

<b>Adres</b>	<b>Huidige bestemming</b>	<b>Toekomstige bestemming</b>	<b>Hypothese "verdacht van de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging"</b>
Arnhemsestraatweg 31(achter)	Groenvoorziening 1	Werken (onbebouwd)	ja
Velpsche Veste	Woondoeleinden (nader uit te werken) en Bedrijfsdoeleinden	Wonen	ja

Er zijn binnen het plangebied geen locaties waarop een wijzigingsbevoegdheid ligt.

*- ad. b bouwmogelijkheid die uitstijgt boven de standaarduitbreidingsmogelijkheid*

Op het terrein van de voormalige gasfabriek (Velpsche Veste) biedt het bestemmingsplan nieuwe bouwmogelijkheden.

Er is een aantal locaties waar een bouwmogelijkheid op ligt die niet is gerealiseerd. Voor deze locaties is onderzocht of ze verdacht worden van de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging. Is dit het geval, dan moet de kwaliteit van de bodem onderzocht worden.

<b>Adres</b>	<b>Bouwmogelijkheid</b>	<b>Hypothese "verdacht van de aanwezigheid van ernstige bodemverontreiniging"</b>
Arnhemsestraatweg 31	Ja	Ja
Perceel tussen Middellaan 5-b en Noorder Parallelweg 25	Ja	Nee

### 3.5.3.3 *samenvatting*

#### 1. Algemene bodemkwaliteit

De vastgestelde lichte diffuse verontreiniging vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 2. Bekende (mogelijke) gevallen van bodemverontreiniging

Er liggen in het bestemmingsplangebied 12 locaties waarbij mogelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Naar verwachting loopt de aanpak van deze verontreinigingen via de Stichting BsB danwel de Wbb.

#### 3. Potentieel ernstig verontreinigde locaties

Deze zullen worden aangepakt via *BK 2005* met uitzondering van die locaties waarvan de functie wijzigt. Zie hieronder.

#### 4. Functiewijziging

Op twee locaties is sprake van zowel een functiewijziging als ook een verdenking van ernstige bodemverontreiniging. Hier moet de kwaliteit van de bodem onderzocht worden. Er zijn als gezegd geen locaties met een wijzigingsbevoegdheid.

#### 5. Directe bouwbaarheid

Het bestemmingsplan biedt op één locatie een directe bouwbaarheid. Hier moet bodemonderzoek uitgevoerd worden. Er is één locatie met een niet-gerealiseerde bouwbaarheid die verdacht wordt van een ernstige bodemverontreiniging.

### 3.5.3.4 *Uitgevoerd bodemonderzoek*

Uit de inventarisatie blijkt dat op drie locaties bodemonderzoek moet worden verricht om te kunnen bepalen of sprake is van bodemverontreiniging. Hieronder is aangegeven om welke locaties het gaat.

<b>Adres</b>	<b>Directe bouwbaarheid</b>	<b>Functiewijziging en potentieel ernstig verontreinigd</b>	<b>Niet-gerealiseerde bouwbaarheid en verdacht</b>	<b>Resultaat bodemonderzoek</b>
Arnhemse-straatweg 31 (achterzijde)		ja		Bodemonderzoek uit 2006. Geen ernstig geval.
Arnhemse-straatweg 31 (voorzijde)			ja	Bodemonderzoek uit 2006. Geen ernstig geval.
Velpsche Veste	ja	ja		Bodemonderzoek en sanering uitgevoerd. Evaluatie door GS goedgekeurd.

### 3.5.4 *luchtkwaliteit*



In de Wet Milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer gaat over luchtkwaliteitseisen en staat bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Gelijktijdig is de *AMvB in betekende mate* in werking getreden.

Wanneer in een concreet geval een beroep wordt gedaan op de "niet in betekende mate-regel", zal aan de hand van een luchtkwaliteitonderzoek moeten worden aangetoond dat de 1%-norm niet wordt overschreden. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven voor een aantal categorieën activiteiten waarvoor de 1%-norm in algemene zin is gefixeerd en geconcretiseerd. Zo wordt de bouw van maximaal netto 500 woningen (bij één ontsluitingsweg) dan wel van 1.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verdeling van het verkeer) per definitie aangemerkt als een niet in betekende mate-activiteit.

Het bestemmingsplan *Velp-Midden* is een beheerbestemmingsplan. Het plan laat nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen toe. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### *3.5.5 externe veiligheid*

#### *3.5.5.1 inleiding*

Dit onderwerp betreft de risico's vanwege de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor stationaire opslagen geldt bijvoorbeeld het *Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer* dat op 28 oktober 2004 in werking is getreden. In of nabij het plangebied zijn geen inrichtingen die vallen onder het *Besluit risico's zware ongevallen* of het *Besluit externe veiligheid inrichtingen Milieubeheer*

#### *3.5.5.2 buisleidingen*

Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is versnipperd geregeld. In 2004 is de rijksoverheid gestart met het opstellen van een nieuwe circulaire buisleidingen. In deze berekeningen wordt in tegenstelling tot de huidige circulaire nadrukkelijk rekening gehouden met de wanddikte van leidingen. Op dit moment kan op basis van dat toekomstige beleid slechts inzicht worden verkregen in de ligging van de maximale afstandsmaat gebaseerd op een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar.

Bij het vervaardigen van het ontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van de (minimum) afstanden langs hogedrukaardgasleidingen volgens de circulaire *Zonering langs aardgastransportleidingen* uit 1984 omdat de nieuwe circulaire er nog niet is. Die huidige circulaire geeft regels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van die leidingen. In eerste instantie wordt gerekend met de toetsingsafstand. De diameter en druk van de buis en het soort omgeving (incidentele bebouwing of woonbebouwing) bepaalt de toetsingsafstand. Binnen die afstand moet de aard van de omgeving worden

nagegaan. Het streven dient erop gericht te zijn om bij nieuwe ontwikkelingen deze toetsingsafstand aan te houden. Indien niet voldaan kan worden aan de toetsingsafstand, kunnen de bebouwingsafstanden gelden. Dit zijn minimum afstanden die gehanteerd moeten worden. Planologische, technische of economische belangen moeten daartoe noodzaken. Wanneer binnen een toetsingsafstand tot nieuwe ontwikkelingen wordt besloten, dan heeft dit consequenties voor de wijze waarop de omgeving wordt ingericht. Nabij het plangebied ligt een hogedrukaardgasleiding. Deze leiding ligt ten westen van de A12. Op basis van de circulaire *Zonering langs aardgastransportleidingen* bedraagt de toetsingsafstand 20 meter. Vanaf de bestemmingsplangrens tot de hogedrukaardgasleiding is de afstand meer dan 20 meter.

#### *3.5.5.3 mobiele bronnen*

Bij mobiele bronnen moet gedacht worden aan de routing in het kader van de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen*.

In de notitie *Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor* (uitgave ProRail december 2003) is voor de spoorlijn Arnhem-Zutphen opgenomen dat hierover per jaar 100 wagons brandbare gassen (categorie A) en 50 wagons zeer brandbare vloeistoffen (categorie C) kunnen worden vervoerd. Deze prognoses hebben betrekking op een situatie waarbij de Betuweroute gereed is en de zuidtak en de Noord-Oostelijke Verbinding niet worden aangelegd.

De prognoses zijn overigens indicatieve cijfers voor de toekomst, maar zijn niet gebonden aan een bepaald jaar en mogen in het risicobeleid niet worden geïnterpreteerd als bovengrens van de maatgevende vervoersomvang in die categorie. Er kunnen zich namelijk belangrijke verschillen voordoen tussen de op dit moment geformuleerde reserveringen en de te zijner tijd te realiseren vervoersomvang. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld:

- wijzigingen in de productie van gevaarlijke stoffen vanwege marktontwikkelingen;
- wijzigingen in de door de vervoerder gekozen vervoersmodaliteit;
- wijzigingen van de transportroute door de spoorwegondernemingen.

Het aangenomen vervoer is basis geweest voor een onderzoek van het bureau DGMR naar de externe veiligheid langs het spoor. De conclusie voor het plangebied is dat voor het plaatsgebonden risico de grenswaardencontouren voor nieuwe situaties en de streefwaardencontouren voor bestaande situaties op de spoorlijn liggen. Het realiseren van nieuwe kwetsbare en minder kwetsbare bestemmingen (woonbebouwing, bedrijven, recreatieterreinen etc.) is op basis van het plaatsgebonden risico in de directe omgeving van de spoorlijn mogelijk. Voor de berekening van het groepsrisico is uitgegaan van gemengd vervoer. Uit het onderzoek blijkt dat er ten aanzien van het groepsrisico sprake is van een 'beperkt risico'. Het groepsrisico ligt dus onder de norm. In de nabijheid van de spoorlijn vinden in het kader van het BP Velp midden geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg geldt dat nabij het plangebied de A12 is aangewezen als route op grond van de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen*. In de nabijheid van de A12 vinden in het kader van het BP Velp midden geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

De conclusie met betrekking tot externe veiligheid luidt dat, nu voorliggend bestemmingsplan nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen toestaat, het groepsrisico even groot blijft na het van kracht worden van het bestemmingsplan Velp Midden.

#### *3.5.6 milieubeschermingsgebieden*

In het plangebied bevinden zich geen milieubeschermingsgebieden.

#### *3.5.7 duurzaamheid*

Het gesloten convenant *Duurzaam Bouwen Knooppunt Arnhem-Nijmegen 2000* geeft een handreiking voor het maken van keuzes. Aangezien ieder plangebied zijn specifieke kenmerken heeft, gaat het te ver om de Pakketten volledig op te nemen. Het betreft het *Pakket Duurzame Stedebouw in het KAN*, het *Pakket Woningbouw Nieuwbouw* en het *Nationale Pakket Utiliteitsbouw*.

In het plangebied speelt het aspect duurzaamheid zich af binnen het kader van een actualisatie van de bestemmingsplannen en een beperkte stedenbouwkundige invulling in een bestaande omgeving. Het accent ligt dus op het mogelijk maken van een menging en stapeling van functies, het zo weinig mogelijk verharden van het openbare gebied en het zo veel mogelijk voorkomen dat hemelwater direct wordt afgevoerd.

Het voorliggende plan houdt op deze wijze rekening met de gestelde milieuaspecten en maakt de uitvoering van dat beleid mogelijk.

### **3.6 Water kaders**

Op 22 december 2000 is de *Europese Kaderrichtlijn Water* van kracht geworden. De richtlijn beoogt een goede chemische en ecologische toestand van grond- en oppervlaktewater te bewerkstelligen. In principe moeten in 2015 de gestelde doelen bereikt zijn.

De Richtlijn verplicht de Europese lidstaten om voor elk stroomgebied een stroomgebiedbeheersplan op te stellen. De gemeente Rheden ligt in het deelstroomgebied Rijn-Oost. Op dit moment worden de stroomgebiedsvisies opgesteld. Zij moeten in 2009 gereed zijn.

Het rijksbeleid zoals dat is vastgelegd in de *Beleidslijn grote rivieren* is voor Velp-Midden niet van toepassing.

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt *Anders omgaan met water* vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te kunnen bieden tegen overstromingen en water-

overlast. Deze watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies.

De provincie Gelderland heeft eind 2004 het *Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009* opgesteld. In dit plan worden de mogelijkheden geschetst om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Het nieuwe waterbeleid moet daarbij aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en dient samenwerking tussen de verschillende uitvoerende instanties te bevorderen.

De waterhuishouding kan het beste per stroomgebied worden bepaald, waarbij de knelpunten van een stroomgebied in principe binnen dat stroomgebied worden opgelost. Deze stroomgebiedbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Deze benadering zal ook in het nieuwe streekplan worden toegepast waarbij water een belangrijke randvoorwaarde is voor de ruimtelijke ordening.

Het waterhuishoudingsplan kent vijf hoofdthema's: veiligheid tegen hoogwater, droge voeten en water voor droge tijden, natte natuur, schoon water in gebieden en schoon water uit de kraan. De uitvoering van het beleid wordt gericht op de volgende speerpunten:

- ruimte voor de rivier tussen de dijken;
- beschermen van waterbergingsgebieden en natte natuur;
- inrichten van waterbergingsgebieden;
- voorkomen wateroverlast en verdrogingsbestrijding door het vasthouden van water in actiegebieden;
- verbeteren van verdroogde natte natuur in actiegebieden;
- saneren riooloverstorten op waardevolle (HEN-)wateren in de actiegebieden.

In het plangebied ligt de Rozendaalsebeek. Deze is niet gewaardeerd als HEN-water. De Beekhuizensebeek, ten oosten van het plangebied, zal worden opgenomen in het bestemmingsplan voor het landelijke gebied. Deze is wel gewaardeerd als HEN-water.

Het huidige *Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP)* heeft een planperiode van 2003 tot en met 2007 en is 30 september 2003 door de Raad vastgesteld. Met dit GRP voldoet de gemeente Rheden aan de planverplichting voor de rioleringszorg die rechtstreeks voortkomt uit de *Wet milieubeheer*. Het heeft de instemming gekregen van de in de *Wet milieubeheer* aangegeven verplichte overlegpartners (Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Waterschap Veluwe, Rijks-waterstaat en de Inspectie VROM).

De strategie bij de inzameling van afvalwater is afgestemd op rijks- en provinciaal beleid.

Voor de planperiode zijn doelen gesteld met betrekking tot:

- de inzameling van het afvalwater in het buitengebied;
- het selectief omgaan met de inzameling van schoon regenwater;

- het beperken van emissies van afvalwater op bodem-, grond- en oppervlaktewater via ongezuiverde lozingen, lekkende riolen of ontoelaatbare overstortingen op oppervlaktewater;
  - het beperken van wateroverlast, stank, verstopping of risico's van instorting van riolen;
  - het op een effectieve wijze beheren van het rioolstelsel.
- De aanzienlijke toename van het afvoerend verhard oppervlak in de afgelopen decennia, de nodeloze inzameling en afvoer van regenwater naar rioolwaterzuiveringsinstallaties en de ontoelaatbare vuilemissie op oppervlaktewater via de overstorten, maakt een omvangrijk maatregelprogramma noodzakelijk.

### *3.6.1 algemene beschrijving van het watersysteem*

Het plangebied is deels gelegen op de stuwwallen van het Centraal Veluws Natuurgebied. De zuidelijke Veluwe is een gebied waarin op relatief korte afstand grote hoogteverschillen aanwezig zijn.

Het stuwwallengebied gaat in zuidoostelijke richting over in de uiterwaarden van de IJsselvallei. De bodem van dit stuwwallengebied bestaat uit matig grof tot grof zand en grind, met plaatselijk klei- of keilemlagen en aan de randen overgaand in dekzanden. In de (deels voormalige) uiterwaarden wordt hoofdzakelijk rivierklei aangetroffen. Het gebied kan grofweg worden verdeeld in een inzigtgebied (het gebied gelegen op de stuwwal) en een gebied waar plaatselijk kwel voorkomt. Kwel wordt met name in de uiterwaarden en in de komkleigebieden aangetroffen. De ondergrond van het beschouwde plangebied bestaat hoofdzakelijk uit (grof) zand, waarbij plaatselijk ziltig zand en grind kan voorkomen.

Aan de randen van de Veluwe kunnen boven grotere aaneengesloten slecht doorlatende lagen schijngrondwaterspiegels ontstaan, waarvan het water niet in direct contact staat met het eigenlijke grondwater. Verreweg de meeste beken op de Zuid-Veluwe worden gevoed vanuit die schijngrondwaterspiegels. De beken en sprengen in de gemeente Rheden ontspringen op de zuidelijke Veluwe, hebben een noord-zuid verloop en monden uit in de IJssel. Plaatselijk treedt er kwelwater uit en worden lokaal natte vegetatietypen aangetroffen. De laag gelegen gebieden kenmerken zich door hoge grondwaterstanden het name in het voor- en najaar. In de uiterwaarden worden de wateren sterk beïnvloed door de IJssel.

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding gericht op het voorkómen van grondwateroverlast.

### *3.6.2 relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied*

Aan de hand van de *Handreiking Watertoets* is het aspect water in Velp-Midden onderzocht. Hierbij wordt opgemerkt dat het in dit geval het actualiseren van bestemmingsplannen betreft. Dit betekent dat bestemmingen worden gelegd op bestaande bebouwing en nagenoeg altijd volgens bestaand gebruik.

In paragraaf 3.2 zijn de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Het realiseren van watergangen is niet aan de orde, zij het dat het bestemmingsplan

in de bestemming *Groen en water* een uitwisseling tussen die functies toelaat. Oppervlaktewater komt in het plangebied niet voor.

Bij het bestemmingsplan *Velp-Midden* is het omgaan met overtollig hemelwater aan de orde. In dat verband wordt gehanteerd de volgorde: water zoveel mogelijk vasthouden, vervolgens het overtollig water tijdelijk bergen en in de laatste plaats het afvoeren van water. In dit plan worden ondergrondse voorzieningen toegestaan voor het bergen van hemelwater. Binnen de meeste bestemmingen kunnen wadi's en andere infiltratievoorzieningen alsmede bergbezinkkelders worden aangelegd.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn. In die gevallen dient te worden aangetoond dat er geen negatieve of verstorende gevolgen zijn te verwachten voor het watersysteem. Door een geohydrologisch onderzoek, met een onderzoek naar de grondzettingen, kunnen de effecten worden bepaald. Zowel de situatie tijdens de uitvoering als de definitieve situatie moeten aan de orde komen.

Na de tabel volgt een toelichting op de relevante aspecten.

<b>Waterhuishoudkundig aspect</b>	<b>Relevant</b>	<b>Omschrijving</b>
1. Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de IJssel. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
2. Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen natte en laag gelegen gebieden, beekdalen en overstromingsvlaktes. Het plan voorziet niet in meer mogelijkheden om water vast te houden en realiseert niet een vergroting van het oppervlaktewater.
3. Riolering	Ja	Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren). Zie verder toelichting.
4. Watervoorziening	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied. Watervoorziening voor andere functies in en nabij het plangebied speelt geen rol.
5. Volksgezondheid	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd

		gebied. Rekening moet worden gehouden met het minimaliseren van milieuhygiënische risico's.
6. Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
7. Overlast grondwater	Ja	In het gebied zijn de grondwaterstanden overwegend laag vanwege de vrij hoge ligging van het terrein.
8. Oppervlaktewaterkwaliteit	Ja	De Rozendaalsebeek stroomt door het plangebied. In het Waterhuishoudingsplan 3 van de provincie Gelderland is deze beek aangewezen als SED-watergang. Ook bij de Rozenhagelaan stroomt een als A-watergang aangegeven beek door het plangebied. De kwaliteit van het oppervlaktewater wordt (ook) beschermd door het convenant duurzaam bouwen.
9. Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied bevat geen drinkwatervoorzieningsgebied of ligt niet naast een infiltratiegebied.
10. Verdroging	Nee	Het plangebied is grotendeels bestaand bebouwd gebied en verdroging speelt daarom geen rol . Hemelwater dient zoveel mogelijk te infiltreren (zie Riolering). Zie verder toelichting.
11. Natte Natuur	Nee	Het plangebied betreft hoofdzakelijk bestaand bebouwd gebied m.u.v. het westelijk deel.
12. Inrichting en Beheer	Nee	Het waterschap beheert de Rozendaalsebeek en de beek bij de Rozenhagelaan. Rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

- ad 3 Riolering

In het plangebied wordt afvalwater ingezameld en afgevoerd via riolering. Voor 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 provinciale beslisboom hemelwater (waarbij de volgorde vasthouden, bergen, afvoeren wordt gehanteerd). Het hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen van elkaar gescheiden te blijven.

In het plan zijn alle rioleringsvoorzieningen toegestaan. Onder andere boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen, bergingskelders, rioleringen en IBA 's (Individuele Behandeling Afvalwater). Ter voorkoming van bodem- en/of grondwaterverontreiniging moeten uitlogende en verontreinigende materiaaltoepassingen vermeden worden.

- ad 7 Overlast grondwater

In verband met mogelijk aanwezige slecht doorlatende grondlagen kunnen bij het doorbreken daarvan voor de bouw van kelders, funderingen en dergelijke grondwaterstromingen en -standen ter plaatse en in de omgeving veranderen. Daarom dient door middel van gespecialiseerd geohydrologisch onderzoek aangetoond te worden dat geen grondwateroverlast zal optreden als gevolg van bouw- en grondverzetactiviteiten.

### *3.6.3 Afstemming met waterbeheerder*

De hiervoor beschreven waterparagraaf is opgestuurd aan het Waterschap Rijn en IJssel. De paragraaf en de plankaart is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die het waterschap heeft gemaakt.

## **3.7 Financiële kaders**

### *3.7.1 Inleiding*

In deze paragraaf wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan *Velp-Midden*. Wat betreft economische uitvoerbaarheid is gekeken naar die locaties waarvan de invulling volgens het voorliggende nieuwe bestemmingplan (wat betreft gebruik en/of fysieke bouwmogelijkheden) in belangrijke mate afwijkt ten opzichte van de mogelijkheden op basis van het



bestemmingsplan dat op dit moment van toepassing is of waarvan bekend is dat de huidige gebruikers bij de actuele bedrijfsvoering op basis van milieucriteria niet (meer) voldoen aan de huidige eisen. In deze paragraaf wordt niet ingegaan op feitelijke exploitatiekosten, -opbrengsten en -saldi. Deze laatste cijfers zijn tijdens het vooroverleg wel ter beoordeling naar de provincie gestuurd.

#### *3.7.2 Economische uitvoerbaarheid algemeen*

Dit bestemmingsplan sluit in beginsel aan op het bestaande gebruik en het tot nu toe geldende ruimtelijke ordeningsregime. Daardoor kan in zijn algemeenheid worden gesteld, dat de bestemmingen en daarbij behorende voorschriften in dit bestemmingsplan voor het merendeel van de locaties géén wezenlijke (financiële) gevolgen heeft voor het bestaande gebruik of potentiële gebruiks- en bouw mogelijkheden. Eventuele waardeveranderingen door geringe vermeerdering of vermindering van de potentiële gebruiks- en/of bouw mogelijkheden, worden voor die objecten als nihil beschouwd.

#### *3.7.3 Bedrijven als knelpunten in Velp-Midden*

Velp-Midden kent diverse bedrijven die midden tussen de woonbebouwing liggen. Het zijn doorgaans bedrijven die zijn begonnen als een bedrijf aan huis en langzaam maar zeker zijn gegroeid. De bedrijven zitten er dus van oudsher en behoren dan ook min of meer tot het dorp Velp. De aard van de bedrijven conflicteert echter tegenwoordig vaak met de uitgangspunten voor veiligheid en milieu in woonwijken. Voor diverse van deze bedrijven zijn herbestemmingen in ontwikkeling of zelfs uitgekristalliseerd. Concrete herontwikkelingsplannen zoals Velsche Veste en Brinkerhaege zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. In paragraaf 3.2 is aangegeven dat vier bedrijven op basis van de methodiek van milieuzonering als knelpunt aangemerkt moeten worden. Drie van de vier kunnen bij nadere beschouwing op hun huidige locatie blijven functioneren. Uitsluitend het bedrijf (de smederij) van de heer Kraaij op Poortstraat 5 is wegbestemd.

#### *3.7.4 Bedrijven met gewijzigde bestemming*

Op de gronden waar Velsche Veste wordt gebouwd en waar Brinkerhaege is gebouwd waren tot voor kort bedrijven gevestigd. Op basis van de vrijstellingsprocedures wordt aangenomen dat die plannen zondermeer financieel aantrekkelijk en daarmee haalbaar zijn. Realisatie van Velsche Veste wordt binnen de bestemmingsplanperiode (10 jaar) reëel geacht. Waar nodig heeft de gemeente afspraken gemaakt met rechthebbenden over diverse noodzakelijke onderzoeken en/of aanpassingen aan het openbare gebied voor de veiligheid en bruikbaarheid van de weg en dergelijke.

#### *3.7.5 Bedrijven die conflicteren met uitgangspunten milieuzonering*

Met name de twee bedrijven die op basis van hun aard en/of de bedrijfsvoering conflicteren met de uitgangspunten van de milieuzonering, maar waarvoor geen formele bestemmingswijzigingen zijn voorzien, zijn op hun merites nader bekeken. Voor het bedrijf van Kraaii wordt (vooralsnog) aangenomen dat deze

met een relatief beperkte bedrijfsmatige aanpassing (verwijderen van de smederij, aanpassen van de milieuvergunning), op de huidige locatie kan voldoen aan de diverse (milieuzonerings)criteria. Holtjer is – als gezegd – toch positief bestemd op de huidige locatie. De diverse situaties zullen in het kader van dit ontwerp worden besproken met de rechthebbenden. Voor de definitieve vaststelling van dit bestemmingsplan, moet dan duidelijk zijn in hoeverre aanpassingen in de bedrijfsvoering mogelijk zijn of dat er een noodzaak bestaat tot het beëindigen van de activiteiten op de huidige locatie.

Voor géén van de wegbestemde bedrijven wordt een actieve verwerving en herontwikkeling door de gemeente noodzakelijk geacht. Waar gewenst staat de gemeente rechthebbenden ter zijde bij het vinden van andere huisvesting en zal zij hen adviseren bij de invulling van hun bestaande locaties. In de gemeentelijke begroting zal een voorziening worden getroffen voor eventueel per saldo bij rechthebbenden ontstane schade bij noodzakelijke bedrijfsverplaatsing of –beëindiging op grond van dit bestemmingsplan.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Dit gedeelte bestaat uit de plankaart, waardenkaart, milieuzoneringskaart en de voorschriften. Deze dienen in samenhang met elkaar te worden bekeken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- inleidende bepalingen;
- bestemmingsbepalingen;
- algemene bepalingen.

Vanaf paragraaf 4.3 worden de kaarten en vervolgens de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

Eerst wordt ter verduidelijking van de juridische positie van het bestemmingsplan ingegaan op de relatie die bestaat met overige regelgeving.

### 4.2 Reikwijdte werking 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.

#### *4.2.1 niet zonder meer toegestane ontwikkelingen*

Ook als 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.

Een voorbeeld hiervan is dat het bestemmingsplan het uitbreiden van een beschermd monument kan toelaten, maar de bouwvergunning moet toch worden geweigerd. De vergunning voor het wijzigen van het monument is namelijk niet verleend. Ook op het gebied van bijvoorbeeld de horeca gelden nog andere eisen die hun basis vinden in milieuregelgeving of de *Algemene Plaatselijke Verordening*.

Een ander voorbeeld is dat, hoewel bij het opstellen van bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met aanwezige natuurwaarden, het in een specifieke situatie toch aan de orde kan komen dat een toegestane ontwikkeling (vermeende) invloed heeft op bijvoorbeeld beschermde soorten. In die gevallen is een onderzoek noodzakelijk naar de consequenties voor de aanwezige beschermde soorten en/of hun leefomgeving en naar mogelijke alternatieven bij een aanvraag van bijvoorbeeld een aanleg-, sloop- of bouwvergunning. De initiatiefnemer moet zelf zorgdragen voor een eventueel benodigde ontheffing in het kader van de *Flora- en faunawet* van het ministerie van LNV of een vergunning op basis van de *Natuurbeschermingswet* van de provincie Gelderland.

Evenzeer kan de *Provinciale Milieu Verordening* invloed hebben op de gewenste activiteit.

Verder moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de *Keur voor de watergangen en waterhuishouding van Waterschap Rijn en IJssel* waarin onder andere langs watergangen een obstakelvrije zone is aangewezen, of moet rekening worden gehouden met de *Keur op de Waterkeringen van Waterschap Rijn en IJssel* op basis waarvan activiteiten nabij waterkeringen niet zijn toegestaan.

#### 4.2.2 altijd toegestane ontwikkelingen

Aan de andere kant is het bestemmingsplaninstrumentarium beperkt doordat de *Woningwet* in bepaalde gevallen de uitvoering van sommige bouwwerken altijd toelaat. Gedacht moet worden aan onder andere erfafscheidingen, overkappingen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, een en ander tot bepaalde maatvoeringen. Folders hierover zijn bij de gemeente beschikbaar of te raadplegen op de site van het ministerie van VROM ([www.vrom.nl/woningwet](http://www.vrom.nl/woningwet)).

### 4.3 Plankaart

De kaart geeft door het gebruik van kleuren en tekens de verschillende bestemmingen aan. Als de toegelaten maatvoering anders is dan waar de voorschriften standaard vanuit gaan, staat dit op de plankaart. Op de plankaart wordt door middel van aanduidingen tevens aangegeven waar bijgebouwen en waar een van de bestemming afwijkend gebruik is toegestaan. Een symbool geeft een extra toegelaten gebruik aan. Een letter geeft aan waar het binnen de bestemming alleen voor mag worden gebruikt.

De volgende aanduidingen komen vaker voor:

- de functie wonen is binnen de bestemming *Voorzieningen* ook op de begane grond toegestaan;
  - ▲ een inrichting zoals bedoeld in artikel 2.3 (*Werken*) van de voorschriften is toegestaan;
  - alleen een maatschappelijke instelling is binnen het bouwperceel toegestaan.
- Als ondergrond voor de plankaart is de topografische kaart (*GBKN*) gebruikt. De daarop staande situatie is illustratief.

### 4.4 Waardenkaart

Op deze kaart staat illustratief een aantal gegevens vermeld zoals de aanwezige monumenten.

Meer van belang zijn de aanduidingen op de kaart die verwijzen naar de beschrijving-in-hoofdlijnen (artikel 1.3). Daaruit blijkt of de in dat voorschrift gegeven bepalingen van toepassing zijn of blijkt waarnaar gestreefd wordt. Zo kunnen de in een zone aangetroffen karakteristieken als toetsingsgrond zijn omschreven of is bijvoorbeeld vanwege de aangetroffen waarden een

aanlegvergunning vereist. De waarde kan algemeen stedenbouwkundig of van cultuurhistorische aard zijn.

Als voorbeelden van *stedenbouwkundig waardevolle zones* zijn te noemen de historische straten en de ontsluitingsroute door het plangebied. Voorbeelden van *stedenbouwkundig waardevolle locaties* zijn de entrees tot het plangebied.

Als ondergrond voor de waardenkaart is de topografische kaart (*GBKN*) gebruikt. De daarop staande situatie is illustratief.

#### **4.5 Milieuzoneringskaart**

Op deze kaart kunnen de vier omgevingstypen staan die volgens de notitie *Milieuzonering in de gemeente Rheden* voorkomen in en rond de plangebieden. Relevant bij toepassing van de systematiek zijn de bouwvlakken van de hoofdgebouwen en de perceelsgrenzen. Daarom is als ondergrond voor de milieuzoneringskaart de kadastrale kaart gebruikt, die als eerste toets voor de perceelsgrenzen van een inrichting kan dienen, waarop zijn overgenomen de bouwvlakken zoals die op de plankaart zijn aangegeven.

#### **4.6 Inleidende bepalingen**

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Deze voorschriften gelden in het gehele plangebied.

##### *4.6.1 begripsbepalingen*

In het eerste artikel zijn definities van de in de voorschriften gebruikte begrippen opgenomen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd. In andere regelgeving kan onder een gegeven definitie soms iets anders worden verstaan. Zo begrijpt de *Algemene Plaatselijke Verordening* onder het begrip *evenement* elke (niet in die verordening uitgezonderde) voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

Centraal in een bestemmingsplan staat het begrip *bouwperceel* als het stuk grond waarop de bebouwing wordt toegelaten. Het is een perceel waarop een bouwvlak is geprojecteerd met eventueel een zone voor de daarbij behorende bijgebouwen en/of gronden waarop geen bebouwing is toegelaten. In de praktijk zal het vaak overeenkomen met het kadastrale perceel waarop de bestemming rust.

Met het begrip *bijgebouw* vervalt het onderscheid tussen de omschrijvingen voor een bijgebouw, een aanbouw en een uitbouw. De functie van het gebouw, de vraag of het bijvoorbeeld als slaapkamer of als berging wordt gebruikt, is daarmee ruimtelijk niet meer van belang.

Bij het begrip *woonruimte* is een relatie gelegd met 'huishouden' om aan te duiden dat er sprake is van afzonderlijke bewoning - of mogelijkheid van bewoning -, wil een ruimte of samenstel van ruimten een woonruimte zijn. Niet elke kamer van een eengezinswoning is een woonruimte. Doorgaans zal zo'n

woning als geheel een afzonderlijke woonruimte zijn. Dit is slechts anders wanneer een dergelijke woning bijvoorbeeld kamergewijs wordt verhuurd. Ook verzorgingstehuizen, internaten en een andere bijzondere woonvorm passen binnen de bestemming wonen.

Het begrip *inrichting* is een verzamelnaam voor de diverse typen die worden onderscheiden (winkel, dienstverlenend bedrijf, horecabedrijf, productiebedrijf, kantoor of instelling).

Horecabedrijven bestaan in vele gradaties. Onderscheiden worden:

- bedrijven die logies verstrekken zoals pensions en hotels alsmede bedrijven die gericht zijn op het ter plaatse verstrekken van gerechten en dranken. Voorbeelden hiervan zijn (eet)cafés, restaurants, grillrooms, afhaalcentra, automatieken, discotheken en nachtclubs. Deze bedrijven zijn alleen mogelijk als het plan die door middel van een aanduiding toelaat.
- bedrijven die meer een detailhandelachtige uitstraling hebben (in dit plan begrepen onder de term *daghoreca*). Wat betreft openingstijden zoeken deze bedrijven aansluiting met de detailhandel.

De geïntroduceerde milieuzonering koppelt aan de diverse typen bedrijven andere afstandsmaten die moeten worden aangehouden ten opzichte van de hindergevoelige functies zoals het wonen.

#### 4.6.2 wijze van meten

Het tweede artikel van dit hoofdstuk geeft onder meer bepalingen over waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 4.6.3 cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden

In artikel 1.3 van de voorschriften (ook wel beschrijving in hoofdlijnen genoemd) wordt een omschrijving gegeven van de doelstelling. Per zone of locatie zijn voorwaarden omschreven die zijn gebaseerd op de aanwezige karakteristieken. Het gaat daarbij om de ruimtelijke aspecten die voortvloeien uit cultuurhistorische, waaronder de archeologische, en stedenbouwkundige waarden. Dit wordt vertaald in toetsingsgronden en beleidsvoornemens (de streefbepalingen).

De waardering vindt zijn grondslag in de aanwezige structuren (het oorspronkelijke occupatiepatroon in de vorm van het verloop van wegen en waterlopen alsmede de relaties met de landgoederen etc.), de hoofdlijnen (het oorspronkelijke verkavelingpatroon en de zetting van de bebouwing en het groen) en tenslotte de architectuur en de individuele bebouwing en het afzonderlijke groen in de vorm van individuele bomen). Daar waar deze drie aspecten nog goed herkenbaar zijn, is een gebied zeer waardevol.

Deze zones en de locaties waarop een en ander van toepassing is, zijn in het voorschrift en/of op de bij dit plan behorende waardenkaart aangeduid. Een beschrijving van de aanwezige karakteristieken wordt gegeven in hoofdstuk 2.3 van de toelichting en het beleid zoals verwoord in de hoofdstukken 3.3 en 3.4 van de toelichting.

De kaders die het bestemmingsplan biedt voor nieuwe bouw mogelijkheden bieden geen garantie voor de te verlenen bouwvergunning. Bouwplannen zullen niet alleen worden getoetst aan het voorliggende bestemmingsplan, maar ook aan de *bouwverordening* (vastgesteld door de gemeenteraad) en aan *redelijke eisen van welstand* (Welstandsnota, ook vastgesteld door de gemeenteraad). Deze laatst toets gebeurt door de (onafhankelijke) welstandscommissie.

#### 4.6.4 leidingen

Een dergelijke aanduiding wordt gegeven aan hoofdtransportleidingen van nutsvoorzieningen. Aan weerszijden van een leiding gelden beperkingen. Dat wil zeggen in een gebied tot een afstand van 4 meter van een leiding bij aardgas, tot 2 meter bij water en 4 meter bij een rioolpersleiding. Buiten en in het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Daarvoor is, gemeten vanaf die leiding binnen het plangebied een zone aangegeven waarbinnen die beperkingen gelden.

#### 4.6.5 nutsgebouwen

Binnen een veelheid aan bestemmingen worden ook (openbare) nutsgebouwen toegelaten.

#### 4.6.6 ondergronds bouwen

In artikel 1.6 wordt aangegeven dat bij ondergronds bouwen sprake moet zijn van een functionele relatie met hetgeen bovengronds is toegelaten. Het kunnen verblijfsruimten, bergruimten of parkeerkelders zijn bij woonruimten maar ook een ondergronds privé zwembad in de zone bijgebouwen. Of bijvoorbeeld productieruimten bij bedrijven. Ondergronds bouwen kan gevolgen hebben voor het grondwatersysteem, bijvoorbeeld wanneer kleilagen worden doorbroken. De effecten zullen zonodig door onderzoek in beeld moeten zijn gebracht. Aandacht wordt gevraagd voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Op de waardenkaart zijn de gebieden aangeduid waarbinnen een aanlegvergunningstelsel geldt. Daarbuiten kan op grond van de *Monumentenverordening* een onderzoeksvereiste gelden.

Ondergronds hoeft niet binnen een bouwvlak te worden gebouwd, wel binnen de bestemming. Vooral bij parkeerkelders zullen buiten de ondergrondse ruimte constructies nodig zijn zoals een hellingbaan. In het laatste lid van het voorschrift wordt aangegeven dat die constructies (omdat bestemmingen zich uit zullen strekken over een groter gebied dan het bouwperceel) wel binnen het bouwperceel moeten worden gerealiseerd. Met name om te voorkomen dat een hellingbaan direct aansluit op de openbare weg, wordt in de bijlage *Parkeernormen*, behorende bij de *Bouwverordening*, aangegeven dat over een horizontale opstelstrook (op eigen terrein) moet worden beschikt.

#### 4.6.7 aanlegvergunning

Het betreft een algemene bepaling voor werken, niet zijnde bouwen, waarvoor een vergunning moet worden gevraagd. In de beschrijving-in-hoofdpijnen kan worden verwezen naar van de toepassing zijnde onderdelen uit de bepaling.

De keuze voor een onderdeel is gebaseerd op de ligging van het terrein en de reden van beschermingswaardig zijn, bijvoorbeeld uit archeologisch oogpunt of vanwege aanwezige natuurlijke waarden.

De betreffende locaties worden aangeduid op de waardenkaart.

Een vergunning voor het slopen wordt verbonden aan het cultuurhistorisch waardevolle gebied. Een dergelijk gebied wordt afgeleid van het beschermd dorpsgezicht zoals bedoeld in de *Monumentenwet 1988*. In voorliggend plan komt een dergelijke aanwijzing niet voor.

#### **4.7 Bestemmingsbepalingen**

Hoofdstuk 2 van de voorschriften bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder terrein op de plankaart is de bestemming aangegeven.

Op de plankaart wordt door middel van aanduidingen aangegeven waar een ander, of een beperkter, gebruik is toegelaten dan omschreven in de aanhef van het betreffende voorschrift.

De plankaart geeft aan waar gebouwd mag worden en waar bebouwing met een andere maatvoering is toegelaten dan vermeld in de voorschriften.

Tenslotte wordt erop geattendeerd dat de bestemmingsbepalingen in samenhang met de inleidende bepalingen moeten worden gelezen. Bijvoorbeeld met artikel 1.3, de beschrijving-in-hoofdpijnen, en de daarbij behorende waardenkaart. Daaruit kan blijken dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen of dat aan hen een aanlegvergunning moet worden gevraagd voor een bepaalde ontwikkeling.

Verder zijn ook de algemene bepalingen van belang. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om vrijstellings- en gebruiksbeperkingen.

De bestemmingsbepalingen (wonen, werken, voorzieningen, e.d.) zijn in de voorschriften onderverdeeld in:

- gebruik:  
de omschrijving van de functies die zijn toegestaan;
- specifieke gebruiksbeperkingen:  
de omschrijving van de activiteiten waar burgemeester en wethouders niet aan mee werken of die in afwijking van de algemene regel juist wel zijn toegestaan;
- bouwen:  
de omschrijving van waar welke bouwactiviteit is toegestaan (zoals bijvoorbeeld dat hoofdgebouwen in het bouwvlak moeten worden gesitueerd);
- specifieke vrijstellingen:  
de omschrijving van de activiteiten waar burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, alsnog medewerking (kunnen) verlenen.



#### 4.7.1 wonen

Deze bestemming wordt gelegd op gebieden waar deze functie in overwegende mate aanwezig is. Andere ondergeschikte functies worden mogelijk gemaakt. In een aantal gevallen is een ander gebruik toegelaten wanneer dat op de plankaart is aangegeven. Dat kan zijn binnen het bouwvlak, maar bij uitzondering ook in de zone bijgebouwen. Een en ander is afhankelijk van de bestaande situatie en de conclusies die uit het oogpunt van milieuzonering worden getrokken.

Aan de diverse functies zijn parkeernormen gekoppeld. Die zijn uitgewerkt in een bijlage bij de *Bouwverordening*. Ook wanneer de bewoner aan huis een beroep of inrichting gaat uitoefenen (gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een kantoor, een ontwerpbureau, een schoonheidssalon of het bieden van bed-and-breakfast), kan in die bijlage aan de hand van de voorgenomen activiteit bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen daarvoor nodig zijn. Aangezien die uitkomst naar boven moet worden afgerond, zal in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein nodig zijn.

Het stedenbouwkundige beeld wordt gehandhaafd door op de plankaart het hoofdgebouw te positioneren en aan de bebouwing maximale maatvoeringen te verbinden. Voorts is bepaald dat binnen een aangegeven zone bijgebouwen zijn toegelaten. Die zone mag voor 40% worden bebouwd tot maximaal 75 m<sup>2</sup>.

Doordat een beroep of bedrijf aan huis niet in een vrijstaand bijgebouw in de zone bijgebouwen mag worden uitgeoefend, wordt tegengegaan dat dergelijke functies uitwaaiëren over de achtertuinen. Is dit bij uitzondering wel toegelaten dan mag ten minste de voor die inrichting toegelaten bebouwing worden opgericht.

Opgemerkt wordt dat zodra een carport één of meer wanden krijgt, het een gebouw is en aldus alleen is toegelaten in de zone bijgebouwen of het bouwvlak. Een uitzondering hierop is hetgeen wettelijk vergunningvrij wordt toegelaten. Aandacht wordt gevraagd voor de 'kap' die op de woning wordt toegelaten. Die bovenbouw moet zich voegen in de contour die wordt omschreven in de inleidende bepalingen. Dit betekent dat eerst een contour wordt bepaald op het betreffende hoofdgebouw om te toetsen of de ontworpen bovenbouw er binnen past. Die bovenbouw kan op deze wijze ook bestaan uit een ruimte waarvan de gevels aan vier zijden vertikaal zijn. Het kan voorkomen dat er in een bovenbouw één of zelfs meerdere bouwlagen mogelijk zijn, zolang een bouwwerk maar binnen de contour van toegestane bouwlagen en de bovenbouw past. De contour mag niet doorbroken worden door dakkapellen tenzij dit in de voorschriften van het plan is vermeld. Ook die bovenbouw kan gebruikt worden als (zelfstandige) woonruimte.

De vrijstelling voor een andere kapconstructie op bijgebouwen komt voort uit het gegeven dat in (oudere) dorpsdelen en bij monumenten een andere verschijningsvorm wenselijk kan zijn.

Nadere eisen kunnen gesteld worden als op de *waardenkaart* bijvoorbeeld de aanduiding *archeologisch aandachtsgebied* staat.

Aandacht wordt gevraagd voor de "kap" die op de woning wordt toegelaten. Die bovenbouw moet zich voegen in de contour die wordt omschreven in de inleidende bepalingen. Dit betekent dat eerst een contour wordt bepaald op het betreffende hoofdgebouw om te toetsen of de ontworpen bovenbouw er binnen past. Die bovenbouw kan op deze wijze ook bestaan uit een ruimte waarvan de gevels aan vier zijden verticaal zijn. De contour mag niet worden doorbroken. Ook die bovenbouw kan gebruikt worden als (zelfstandige) woonruimte. De vrijstelling voor een andere kapconstructie op bijgebouwen komt voort uit het gegeven dat in (oudere) dorpsdelen en bij monumenten een andere verschijningsvorm wenselijk kan zijn. Nadere eisen kunnen gesteld worden als op de *waardenkaart* bijvoorbeeld de aanduiding *archeologisch aandachtsgebied* staat.

#### 4.7.2 werken

Deze bestemming is vooral bedoeld voor productie- en groothandelsbedrijven alsmede voor kantoren die in beginsel niet openstaan voor het publiek (zakelijke dienstverlening). In de *Inrichtingenlijst*, die is opgenomen in de bijlage *Milieu-zonering*, wordt per type inrichting aangegeven binnen welke bestemming zij zijn toegelaten.

Komt een inrichting niet voor, bijvoorbeeld omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft, dan kan als aan de voorwaarden van de vrijstellingsbepaling wordt voldaan, alsnog worden meegewerkt aan de vestiging van de inrichting.

De bestemming kan worden gelegd op zowel een afzonderlijk bedrijf als op een bedrijfsterrein. Het is mogelijk dat een bepaalde functie op een locatie wordt uitgesloten.

Gezien de huidige maatstaven wordt het aan de hoofdfunctie ondergeschikte gebruik als bedrijfskantine in de bestemming *Werken* begrepen.

Het verkopen aan de (eind)gebruiker van vervaardigde goederen is toegelaten als dit een ondergeschikte activiteit blijft. Als dit op de plankaart is aangegeven zijn ook winkels in volumineuze goederen toegestaan. Het betreft dan bestaande inrichtingen.

Gezien de effecten van verkooppunten van motorbrandstoffen op de omgeving worden deze specifiek toegelaten. Daarbij zijn voorzieningen als een verkoopruimte toegelaten. De verkoop hoeft zich niet te beperken tot aan autogebruik te relateren goederen gezien het gebruikelijke assortiment dat gevoerd wordt.

Het overige volgens dit artikel toegestane gebruik is bedoeld voor het geval dat een gebied deze bestemming krijgt; een gebied dat groter is dan één bouwperceel.

Over de toegestane bebouwing wordt ook in dit voorschrift dezelfde opzet gekozen als in de andere bestemmingsbepalingen.

#### wonen

Deze functie leent zich gezien de ligging en de omvang van de bouwmogelijkheden minder goed voor het toelaten van woonruimten. Dienstwoningen worden op grond van milieuhygiënische redenen niet meer toegelaten. Alleen in

bestaande situaties wordt dit, als het niet anders kan, door middel van een aanduiding op de plankaart toegelaten. Die dienstwoning is gebonden een maximale (grond)oppervlakte.

#### vestigingsmogelijkheden

De functie van de bebouwing rond het bedrijf(sterrein) is bepalend voor het toelaatbaar zijn van inrichtingen.

Aan elk type inrichting zijn afstandsmaten gekoppeld die moeten worden aangehouden. De milieucontour van een inrichting moet worden berekend. Afhankelijk van het omgevingstype kan de milieucontour voor eenzelfde type inrichting verschillen. De *Inrichtingenlijst* geeft de afstand aan die moet worden aangehouden tussen een inrichting en een hindergevoelige bestemming in een *woongebied*. In bijvoorbeeld een *gemengd gebied* kan die afstand kleiner zijn. In de bijlage *Milieuzonering* is de zoneringsystematiek uitgewerkt. Tenslotte geldt dat de parkeernormen die aan de diverse functies zijn verbonden bepalend kunnen zijn voor de vraag of een functie daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

#### *4.7.3 voorzieningen*

Deze bestemming is bedoeld voor winkels en inrichtingen die een uitstraling hebben die met een winkel is te vergelijken. Te denken valt aan een makelaarskantoor of een kapper, maar ook kleinschalige ambachtelijke inrichtingen kunnen aan de omschrijving van een dienstverlenend bedrijf voldoen. In de begripsbepalingen wordt hierover een definitie gegeven. Ook maatschappelijke instellingen zoals scholen, kinderopvang, buurthuizen, consultatiebureaus, ziekenhuizen, theaters, musea en kerken vallen onder de bestemming *Voorzieningen*.

Het hebben van een publieksfunctie is hierbij van belang. In de *Inrichtingenlijst* wordt per type inrichting aangegeven binnen welke bestemming het is toegelaten.

Komt een inrichting niet voor, bijvoorbeeld omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft, dan kan – als het bedrijf aan de voorwaarden van de vrijstellingsbepaling voldoet – de gemeente alsnog meewerken aan de vestiging van de inrichting.

Gebieden waarin dicht opeenvolgende vele functies aanwezig zijn of gebieden die ruimtelijk geschikt zijn voor een uitwisseling van functies, hebben deze bestemming gekregen. Er wordt ruimte geboden voor een zekere dynamiek die de levensvatbaarheid van deze vaak in het centrum gelegen gebieden ten goede komt. Dit is mogelijk omdat de milieuzonering ook op deze inrichtingen van toepassing is.

Soms kan het vanwege de ligging van een voorziening gewenst zijn dat de gebruiksmogelijkheden worden beperkt, bijvoorbeeld bij de ligging in een woonbuurt. In die gevallen is een aanduiding op de plankaart geplaatst. Anders dan in het huidige bestemmingsplan is horeca niet meer zonder meer (bij recht) mogelijk op gronden met de bestemming *Voorzieningen*. De vestiging van horecabedrijven is slechts mogelijk als dat op de plankaart is aangeduid.

Nieuwe horecabedrijven kunnen met artikel 19, lid 3 (of het projectbesluit) gerealiseerd worden; daar staan we als gemeente in beginsel in het winkelgebied positief tegenover. Daghoreca is qua bestemming altijd toegestaan. Inherent aan het gebruik voor horeca is de mogelijkheid om het perceel als terras in te richten. Ook hier blijkt uit de milieuzonering welke bedrijven zich kunnen vestigen.

Overigens zijn in deze bestemming terrassen toegestaan bijvoorbeeld bij een bakker. De parkeernormen en de aan te houden afstandsmaten tot hindergevoelige functies hebben ook betrekking op het terras.

Het gebruik als seksinrichting is slechts mogelijk nadat een vrijstelling is verleend. Die kan slechts in bepaalde gevallen worden gegeven. Deze bepaling volgt uit het beleidskader dat op 28 maart 2000 door de raad is vastgesteld. Indachtig dat beleid is vervolgens een vrijstellingsbepaling geformuleerd en opgenomen in de toen geldende bestemmingsplannen. Deze vrijstellingsbepaling is niet opgenomen omdat het beleid de vestiging in de kleine kernen uitsluit. Bij het verlenen van vrijstelling komt vanzelfsprekend het aspect milieuzonering aan de orde.

Het overige toegestane gebruik volgens dit artikel is bedoeld voor het geval dat een gebied dat deze bestemming krijgt; een gebied dat groter is dan één bouwperceel.

Ook hier geldt dat duidelijk wordt aangegeven waar en in welke omvang de bebouwing is toegelaten.

#### vestigingsmogelijkheden

De functie van de bebouwing rond de inrichting is bepalend voor het toelaatbaar zijn van inrichtingen.

Aan elk type inrichting zijn afstandsmaten gekoppeld die moeten worden aangehouden. De milieucontour van een inrichting moet worden berekend. Afhankelijk van het omgevingstype kan de milieucontour voor eenzelfde type inrichting verschillen. De *Inrichtingenlijst* geeft de afstand aan die moet worden aangehouden tussen een inrichting en een hindergevoelige bestemming in een *woongebied*. In bijvoorbeeld een *gemengd gebied* kan die afstand kleiner zijn. In de bijlage *Milieuzonering* is de zoneringsystematiek uitgewerkt.

Ook hier geldt dat bovendien de parkeernormen die aan de diverse functies zijn verbonden wel eens bepalend kunnen zijn voor de beantwoording van de vraag of een functie daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

De vestiging van een seksinrichting is door een vrijstellingsbepaling mogelijk gemaakt. Dit verschil ten opzichte van andere inrichtingen vloeit voort uit het gemeentelijke prostitutiebeleid zoals dat op 28 maart 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld. De redactie van het voorschrift volgt de tekst van de in 2001 partieel herziene voorschriften van geldende bestemmingsplannen.

#### wonen

Er mag bij een voorziening ook worden gewoond maar niet op de begane grond. Tenzij dit op de plankaart is aangeduid. Dan is binnen dat bouwvlak zowel het gebruik als voorziening en/of woonruimte toegelaten. Door de huisvesting van

één of meer huishoudens, waarvan de aanwezigheid dus niet noodzakelijk behoeft te zijn voor de inrichting, is het niet te verwachten dat die inrichting extra milieuvorzieningen zal moeten treffen.

#### *4.7.4 recreatie*

In het plangebied komen geen inrichtingen voor die als *Recreatie* bestemd moeten worden.

#### *4.7.5 groen en water*

Deze bestemming is bedoeld voor de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen en/of wateren. Zij zijn mede bepalend voor de ruimtelijke structuur. Ze worden soms doorsneden door erftoegangswegen. Het straatgroen is al begrepen binnen de bestemmingen die worden gegeven aan de woongebieden, de bedrijfsterreinen en de voorzieningen. Het betreft geen groen waaraan de bestemming *Natuur* zal worden toegekend. Ter bescherming van de (archeologische) waarde van een terrein kan een aanlegvergunningstelsel van toepassing zijn.

#### *4.7.6 natuur*

In het plangebied zijn geen gronden opgenomen met de bestemming *Natuur*.

#### *4.7.7 verkeer en vervoer*

Deze bestemming wordt gegeven aan structuurbepalende wegen en aan de spoorlijn Arnhem-Zutphen. De structuurbepalende wegen zijn de Arnhemsestraatweg, Nordlaan, Hoofdstraat, President Kennedylaan, A.G. Hofkeslaan en de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Binnen de bestemmingen die worden gegeven aan de woongebieden en de gemengde gebieden zijn de erftoegangswegen en verblijfsgebieden al begrepen. Deze zijn of worden aangewezen als 30 km-gebied. Binnen de bestemming *Verkeer en vervoer* zijn geluidwerende voorzieningen toegelaten.

## **4.8 Algemene bepalingen**

In hoofdstuk 3 worden algemene voorschriften gegeven. Er bestaat een relatie met de in hoofdstuk 2 verwoorde bestemmingen.

### *4.8.1 uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

Wanneer een bestemmingsplan voorschriften bevat die afwijken van de overeenkomstige voorschriften van de bouwverordening, dan heeft het bestemmingsplan voorrang.

Als een bestemmingsplan voorschriften geeft over eenzelfde onderwerp, dan blijven ook de betreffende voorschriften van de bouwverordening buiten toepassing, tenzij in het bestemmingsplan anders is bepaald. In artikel 3.1 is opgesomd voor welke onderwerpen de *Bouwverordening* toetsingskader blijft.

#### *4.8.2 antidubbeltelbepaling*

Door deze bepaling wordt voorkomen dat op een bouwperceel meer wordt gebouwd dan in de bedoeling ligt.

#### *4.8.3 algemene vrijstellingsbevoegdheid*

Dit voorschrift geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de in het plan gestelde kaders een vrijstelling te verlenen.

Die bevoegdheid is in de eerste plaats gegeven voor aanpassingen aan wegen bijvoorbeeld in het kader van de verkeersveiligheid. De meeste wegen liggen in de bestemmingen *Wonen* of *Voorzieningen*. Als een aanpassing alleen gevolgen heeft binnen die bestemmingen, dan behoeft van deze bevoegdheid geen gebruik te worden gemaakt. Dit ligt anders als bijvoorbeeld voor een aanpassing aan een kruising in een hoofdweg (bestemming *Verkeer en vervoer*) een deel van een woonstraat nodig is die ligt binnen de bestemming *Wonen*.

In de tweede plaats kan het voorkomen dat het op de plankaart aangegeven bouwvlak, als wordt ingezoomd op de concrete situatie, beter op een andere plaats kan worden gesitueerd. Het bouwvlak kan dan worden verschoven. Voor bepaalde gebieden geldt dat van deze bevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt.

Het college kan vrijstelling verlenen als het niet mogelijk is een schotelantenne binnen de bouwmogelijkheden optimaal te plaatsen. Daarbij geldt de beperking dat een schotelantenne aan het openbare gebied niet voor de voorgevel wordt geplaatst. Situering binnen een balkon is echter mogelijk gemaakt. Daarmee is aansluiting gezocht bij het welstandsbeleid.

Ook voor het realiseren van een jongerenontmoetingsplek is een vrijstelling vereist.

#### *4.8.4 wijzigingsbevoegdheid*

Met dit voorschrift geeft de gemeenteraad aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de in het plan gestelde kaders een bestemming te wijzigen. Dit kan nodig zijn om snel te kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Het gaat om ontwikkelingen waarbij aan de uitgangspunten van het plan niet getornd wordt en waarvan de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan worden verzekerd bij de afweging om mee te werken aan de ontwikkeling. Zo is het mogelijk om mee te werken aan het wijzigen van de bestemming *Wonen* in de bestemming *Voorzieningen*. Van deze bevoegdheid zal gebruik gemaakt kunnen worden als een aan huis werkende huisarts, tandarts of bijvoorbeeld een fysiotherapeut de praktijk uitbreidt en samenwerking wordt gezocht met collega's of andere (para)medische beroepen. Vanzelfsprekend geldt ook hier de milieuzonering voor de te vestigen voorziening.

Om van die bevoegdheid gebruik te kunnen maken, kan het nodig zijn dat voor een eventuele geluidsgevoelige bestemming een ontheffing op grond van de *Wet geluidhinder* is verleend. Ook de bodem moet geschikt zijn voor het gewenste gebruik.

De parkeerdruk in de omgeving mag niet toenemen ten opzichte van de oorspronkelijke mogelijkheden. Dit betekent dat bij een nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Met de wijzigingsbevoegdheid voor archeologisch waardevolle gebieden wordt beoogd de plankaart actueel te houden. Voortschrijdend archeologisch inzicht vormt hiervoor de basis.

Burgemeester en wethouders moeten de bepalingen volgen zoals die in de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* zijn neergelegd. Door een verwijzing naar de *Algemene wet bestuursrecht* worden procedurele waarborgen geschapen.

De voorschriften worden besloten met een zestal artikelen waarover een bestemmingsplan een regeling moet opnemen. De volgende bepalingen worden toegelicht.

#### *4.8.5 procedurebepaling*

Door de verwijzing naar de *Algemene wet bestuursrecht* is de wijze vastgelegd waarop wordt gehandeld voordat een besluit wordt genomen. Het ontwerpbesluit tot een vrijstelling ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage met de daarop betrekking hebbende stukken. Tijdens de termijn van tervisielegging, die aanvangt na de publicatie, kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen inbrengen.

#### *4.8.6 algemene gebruiksbepaling*

Er mag niet gehandeld worden in strijd met de gegeven bestemming. Bij enige bestemmingen is in het betreffende voorschrift al aangegeven wat hier in ieder geval onder wordt verstaan.

#### *4.8.7 overgangsbepaling voor het bouwen*

Om te voorkomen dat wegbestemde functies meer uitbreidingsmogelijkheden krijgen dan positief bestemde functies, hetgeen in de systematiek met vrij exacte bouwvlakken niet ondenkbaar is, is het percentage op 5 gesteld. Dit sluit aan bij het beleid dat in overeenkomstige geldende plannen is gehanteerd.





## 5 Procedure

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is met het waterschap *Rijn en IJssel* gekeken naar de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied en de invloed die het bestemmingsplan hierop kan hebben.

### 5.1 Inspraak, voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorliggende plan betreft een actualisatie van de geldende bestemmingsplannen en het leggen van bestemmingen op een klein aantal locaties waarvoor alleen de Bouwverordening van toepassing is. In het plan is een aantal kleinschalige ontwikkelingen opgenomen die wat betreft impact op de omgeving niet zodanig zijn dat hiervoor een interactief proces is gevolgd. De basis voor de actualisatieronde ligt bij het raadsbesluit van 25 mei 2004. Daarbij is de *Standaardwerkwijze Actualisatie bestemmingsplannen*, met de daarbij behorende notitie *Milieuzonering in de gemeente Rheden* vastgesteld. Op deze beleidsvoornemens is inspraak verleend.

Naar aanleiding van de wijziging van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* en de *Algemene wet bestuursrecht* op 1 juli 2005 is de *Inspraakverordening gemeente Rheden 2003* bij raadsbesluit van 31 januari 2006 gewijzigd in die zin dat inspraak op ruimtelijke plannen is vervallen. Hierdoor is de bij die verordening behorende *notitie Interactieve planvorming* leidraad geworden voor het gemeentelijk handelen.

### 5.2 Vooroverleg, voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 3 december 2007 voor vooroverleg gezonden aan de provincie Gelderland en de daarvoor in aanmerking komende instanties (de VROM Inspectie-regio Oost, het waterschap Rijn en IJssel, ProRail, de GasUnie, Hulpverlening Midden Gelderland (HMG), de brandweer en de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten).

Daarnaast is het plan eind 2007/begin 2008 voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie en is het in februari 2008 toegelicht aan vertegenwoordigers van belangenvereniging Daalhuizen en de Stichting Behoudt Karakter Velp.

Van het vooroverleg is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage gevoegd bij het besluit van burgemeester en wethouders tot tervisielegging van het ontwerpplan. De reacties en de beantwoording zijn ter kennis gebracht van genoemde instellingen en de raad.

### **5.3 Ambtshalve aanpassingen, voorontwerp-bestemmingsplan**

In het plan zijn na het vooroverleg ook van gemeentewege enige aanpassingen opgenomen. Deze aanpassingen zijn eveneens verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan en opgenomen in het besluit van burgemeester en wethouders tot tervisielegging van het ontwerpplan en als zodanig ter kennis gebracht van de raad.

### **5.4 Zienswijzen, ontwerp-bestemmingsplan**

In het plangebied is in maart 2008 huis-aan-huis een informatie-brochure bezorgd. Op 27 maart 2008 heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd. Degenen die een verzoek om planwijziging hebben ingediend zijn bij brief hiervan in kennis gesteld. De ondernemers waarvan het bedrijf is wegbestemd en zonodig de eigenaar van het betreffende perceel zijn eveneens schriftelijk in kennis gesteld.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 20 maart tot en met 30 april 2008 zes weken ter visie gelegen. Op 19 maart 2008 hebben wij deze tervisielegging gepubliceerd in de Staatscourant, de regiobode en op het gemeentelijk publicatiebord.

Er zijn 32 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hadden betrekking op uiteenlopende zaken. Het college heeft een voorstel aan de gemeenteraad opgesteld over de zienswijzen en heeft dit voorstel opgestuurd aan de indieners van de zienswijzen. Deze mensen zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld in te spreken over hun zienswijze. Daarvan is door twee personen (de heer Korteweg en de heer Van Tilborg namens werkgroep Behoud Karakter Velp) gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van deze insprekers heeft de raad het plan op twee onderdelen gewijzigd vastgesteld:

1. In het pand Hendrikus Avelinghstraat 1 wordt het onder de volgende voorwaarden mogelijk ontvangsten te houden:

- het maximaal aantal gasten per ontvangst is 20;
- het maximaal aantal bijeenkomsten is 24 per jaar (daarbij geldt een maximum van vier bijeenkomsten per maand);
- er moet geparkeerd worden op eigen terrein.

De begripsbepalingen, artikel 2.3 (Wonen) en de inrichtingenlijst zijn daartoe aangepast (aangevuld).

2. De VVD heeft bij de vaststelling van het plan het volgende amendement ingediend: *Het parkachtige karakter van de voortuinen van de villa-achtige bebouwing aan de Arnhemsestraatweg moet zoveel mogelijk behouden blijven. Er moet dan ook zo terughoudend mogelijk omgegaan worden met het*

*aanleggen van verharde parkeerruimte in de onbebouwde ruimte tussen deze bebouwing en de weg.*

De raad heeft dit amendement aangenomen. Artikel 1.3 van de voorschriften (lid C, onder 1, sub b, een extra 5<sup>e</sup> punt) is vervolgens aangevuld met de hiervoor genoemde bepaling.

Ook ambtshalve is kort voor de vaststelling van het bestemmingsplan nog een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-plan doorgevoerd. Het betreft:

- de aanduiding "tevens toegestaan horecabedrijf" voor de percelen Emmastraat 16, Hoofdstraat 216 en Hoofdstraat tussen 206 en 206-a; het bleek dat deze aanduiding ten onrechte niet opgenomen was voor deze percelen;
- ook wordt bewoning van het pand Nieuwstraat 1 op de begane grond toegestaan (naar aanleiding van zienswijze 27 van de R.K. Parochie);

De raad heeft ingestemd met deze wijzigingen.

Een samenvatting van de zienswijzen en de (vastgestelde) overwegingen maken onderdeel uit van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden.

Het bestemmingsplan is vervolgens opgestuurd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Het college heeft er vertrouwen in dat de provincie het bestemmingsplan zal goedkeuren.