



Bestemmingsplan met pdf-bestanden

Dit document maakt onderdeel uit van een (ouder) bestemmingsplan dat op internet (alleen) als pdf beschikbaar is.

Op het grondgebied van de gemeente Rheden zijn verschillende bestemmingsplannen geldend. Sinds 2010 worden bestemmingsplannen digitaal vastgesteld en zijn digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Sommige van de geldende gemeentelijke bestemmingsplannen zijn nog vóór die tijd vastgesteld. Dit zijn de zogenaamd analoge (papieren) bestemmingplannen.

Ook die bestemmingsplannen zijn digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit raadpleegbaar via 'Regels op de Kaart' op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Bestemming(en) alleen zichtbaar in de pdf-bestanden

De bestemmingen van locaties zijn in analoge bestemmingsplannen niet direct zichtbaar door op een bepaalde locatie te klikken. De bestemming van een bepaalde locatie is wel te vinden op de plankaart in het pdf bestand.

Let op! Het gebied waar het bestemmingsplan van kracht is, kan gewijzigd zijn!

Na de vaststelling van het analoge bestemmingsplan kan voor een of meer delen van het gebied een nieuw digitaal bestemmingsplan (of later: omgevingsplan) zijn vastgesteld. Het nieuwe (digitale) plan vervangt dan op dat onderdeel het analoge plan. Dit is helaas niet te zien op de analoge plankaart of te lezen in de voorschriften van de pdf.

Het pdf-bestand van de plankaart van het papieren bestemmingsplan is hierop **niet** (/niet altijd) aangepast. Raadpleeg in ieder geval www.ruimtelijkeplannen.nl om voor een bepaalde locatie te bepalen of er een later vastgesteld digitaal bestemmingsplan geldt. Of, na inwerkingtreding van de Omgevingswet, raadpleeg het omgevingsplan op <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Het pdf-bestand kan ook slechts een selectie/uitreksel van het bestemmingsplan zijn

De weergave van het analoge plan in het pdf-bestand is soms aangepast. Bijvoorbeeld bij omvangrijke plannen door delen weg te laten die niet meer in werking zijn.

Het papieren exemplaar is leidend bij dit bestemmingsplan

Het pdf-bestand is samen met andere pdf-bestanden op deze website slechts een weergave van het bestemmingsplan zoals dat in papieren vorm is vastgesteld. Het vastgestelde papieren bestemmingsplan kunt u bij de gemeente inzien. Belangrijk om te weten is dat dit papieren bestemmingsplan het geldende plan is, dus niet het pdf-bestand.

Bij eventuele verschillen of onduidelijkheden met de pdf-bestanden is het papieren plan, zoals dat bij de gemeente ter inzage ligt, leidend: dat bepaalt welke bestemmingsregels waar gelden. Aan het pdf-bestand kunnen daarom ook geen rechten worden ontleend.

Landelijk Gebied, wijziging locatie Zutphensestraatweg 5 Velp

Behoort bij besluit van
Burgemeester en wethouders van Rheden

d.d. 25 juni 2013

de secretaris,

A black rectangular redaction box covering the signature of the secretary. A small horizontal line extends from the right side of the box.

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding wijzigingsplan	7
1.3 Ligging plangebied	8
1.4 Geldende bestemmingsplan	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	11
2.1 De locatie	11
2.2 Gewenste situatie	13
2.3 Afwegingskader	15
Hoofdstuk 3 Beleid	21
3.1 Rijksbeleid	21
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	25
4.1 Geluid	25
4.2 Bodem	26
4.3 Milieuzonering	26
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Verkeer	29
4.7 Water	29
4.8 Cultuurhistorie	32
4.9 Ecologie	33
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Procedure	35
5.3 Dit wijzigingsplan	36
5.4 Reikwijdte wijzigingsplan	36
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	37

Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1	Vooroverleg en inspraak	39
7.2	Zienswijzen	41

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Landbouwkundig advies

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Reactie provincie

Bijlage 7 Reactie waterschap

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (de kaart) en regels. Uit het samenstel van de verbeelding en de regels blijkt wat juridisch wordt toegestaan. Een wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen juridische status.

1.2 Aanleiding wijzigingsplan

De pachter van het perceel Zutphensestraatweg 5 te Velp heeft burgemeester en wethouders verzocht om medewerking aan het wijzigen van zijn agrarische bouwvlak. Zijn wens vloeit voort uit het voornemen om het melkveebedrijf verder te laten groeien. Het bedrijf is inmiddels gegroeid tot 159 melkkoeien en een verdere groei is een wens.

In het geldende bestemmingsplan *Landelijk Gebied* is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om binnen de bestemming *Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde* een bouwvlak te wijzigen. Het verzoek is getoetst aan de voorwaarden die het bestemmingsplan stelt aan deze bevoegdheid. Geconcludeerd is dat medewerking aan het verzoek mogelijk is en dit heeft geleid tot het opstellen van onderhavig wijzigingsplan.

Met dit plan wordt alleen het agrarische bouwvlak gewijzigd. Het bestemmingsplan *Landelijk Gebied* blijft voor al het overige van kracht.

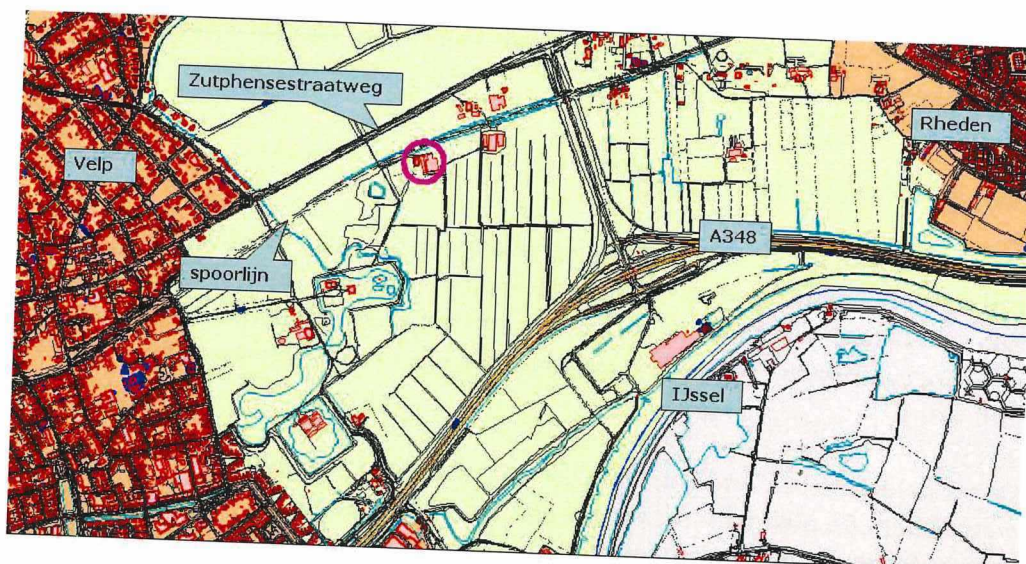
Als het wijzigingsplan rechtskracht krijgt, wenst aanvrager bij burgemeester en wethouders een verzoek tot ontheffing van het geldende bestemmingsplan in te dienen om het bouwen van een tweede bedrijfswoning en het realiseren van een andere indeling het erf mogelijk te maken waarbij de bestaande woning wordt gesloopt.

Met het uitgangspunt van een tweede bedrijfswoning hebben burgemeester en wethouders reeds in principe ingestemd op basis van een overgelegd advies over de noodzaak om twee volwaardige arbeidskrachten bij het bedrijf te huisvesten en daarbij betrokken de plannen. Er is daarbij geen uitspraak gedaan over de verschijningsvorm van deze woningen. Het door burgemeester en wethouders gevraagde erfinrichtingsplan, is inmiddels overgelegd.

1.3 Ligging plangebied

Het plan heeft betrekking op een agrarisch perceel dat is gelegen tussen de dorpen Velp en Rheden en voorts tussen de spoorlijn Arnhem-Zutphen en de rijksweg A348. Dit gebied is te kenmerken als een agrarisch gebied met een duidelijk leesbaar landschap. In de omgeving van het plangebied zijn andere agrarische bouwpercelen aanwezig.

De ligging van de locatie is op de volgende kaart met een lila cirkel aangegeven.



1.4 Geldende bestemmingsplan

Voor onderhavig perceel geldt het bestemmingsplan *Landelijk Gebied* dat op 27 januari 2009 is vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij besluit van 11 september 2009 aan verschillende onderdelen van dit plan goedkeuring onthouden. Bij besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 december 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak een tussenuitspraak gedaan. Na het heroverwegingsbesluit van gedeputeerde staten van 29 april 2011 is het bestemmingsplan op 29 februari 2012 bij besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak onherroepelijk geworden.

Zowel de gedeelten waaraan door gedeputeerde staten goedkeuring was onthouden als de gedeelten die door de Afdeling bestuursrechtspraak zijn vernietigd, hebben geen betrekking op het gebied waarvoor onderhavig wijzigingsplan is opgesteld.

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan *Landelijk Gebied* de bestemming *Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde*. Deze gronden zijn aangeduid met de letter A. De bouwvlakken binnen deze bestemming zijn weergegeven in een donkerbruine kleur.

Een uitsnede uit de verbeelding is hieronder afgedrukt.



Dit bestemmingsplan bevat voor burgemeester en wethouder de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen. In de regels wordt daarvoor de procedure op grond van artikel 11 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* genoemd. Deze wet is vervallen. De wijzigingsbevoegdheid is thans geregeld in artikel 3.6 van de *Wet ruimtelijke ordening*. Om de bevoegdheid te kunnen toepassen, moet voldaan worden aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan *Landelijk Gebied* zijn opgenomen. In paragraaf 2.3 Afwegingskader wordt hier verder op ingegaan.

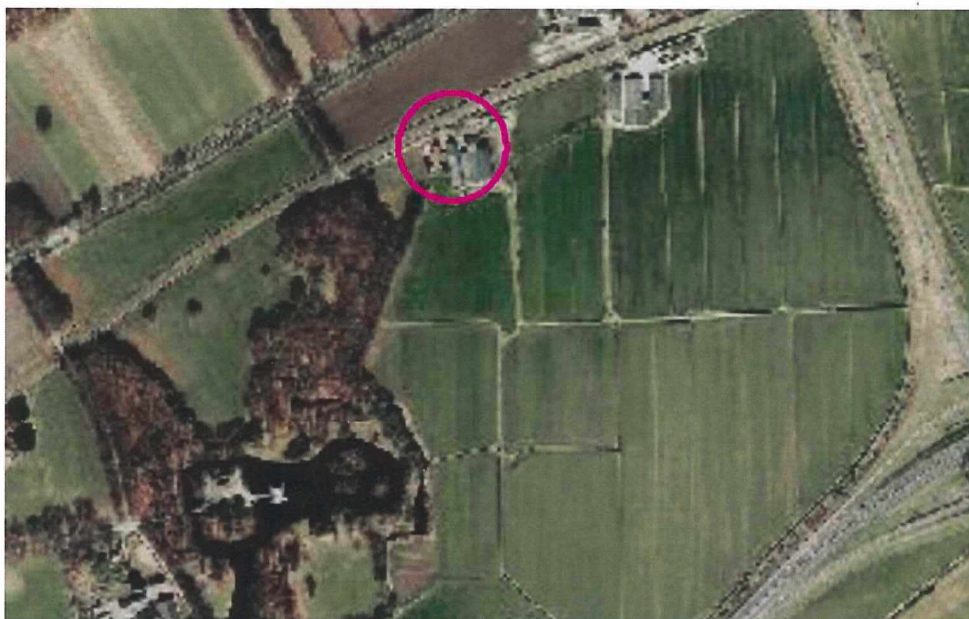
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

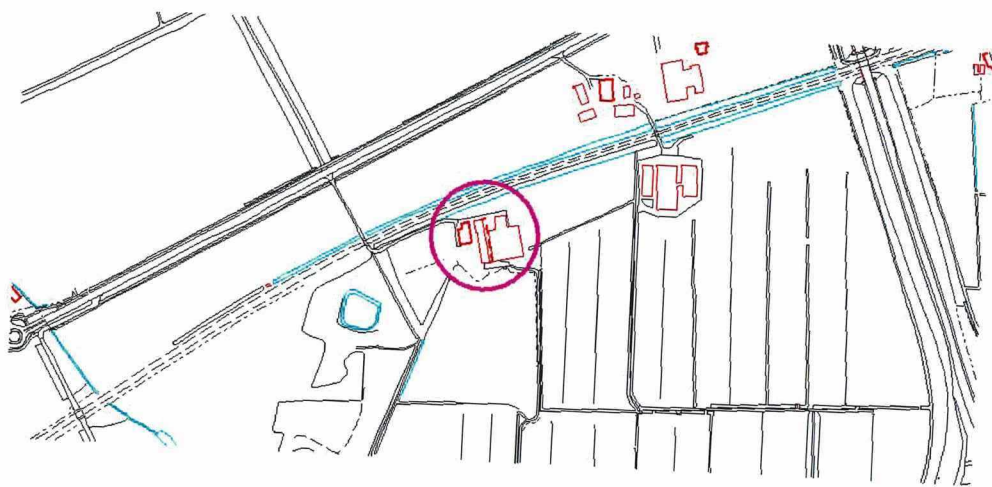
2.1 De locatie

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de kadastrale percelen gemeente Velp sectie B nummers 815 en 847, waarop verzoeker het recht van opstal heeft, en nummer 848. Het huidige woonhuis staat op laatst genoemde perceel. De gronden zijn eigendom van de stichting *Het Geldersch Landschap*, net zoals de omliggende gronden.

Hieronder staan een aantal afbeeldingen. Een luchtfoto uit 2011 waarop naast het plangebied in de zuidwestelijke hoek kasteel *Biljoen* zichtbaar is. Vervolgens een uitsnede uit de grootschalige basiskaart met daarop het woonhuis en de ten oosten daarvan gelegen stallen met de omgeving van het plangebied.

Ten slotte twee afbeeldingen uit 2011 van de boerderij gezien vanaf de spoorweg-overgang en vanaf de Zutphensestraatweg.

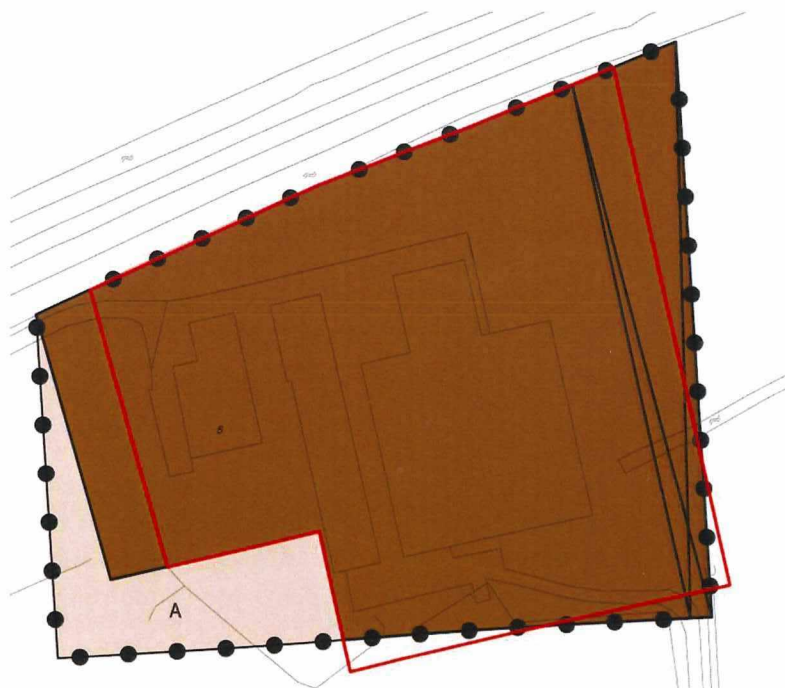






2.2 Gewenste situatie

In dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak vooral aan de westzijde vergroot en wel met een 12 meter brede strook. Het bouwvlak had een oppervlakte van circa 10.269 m² en krijgt in het wijzigingsplan een oppervlakte van circa 11.428 m². De toevoeging bedraagt dus 1.159 m². De verschillen zijn te zien in onderstaande tekening waarin het geldende bouwvlak met een rode lijn is aangegeven.



In de huidige situatie is in het bouwvlak een woonhuis aanwezig met aan de oostzijde hiervan de bedrijfsgebouwen. Onderstaande luchtfoto geeft dit goed weer.

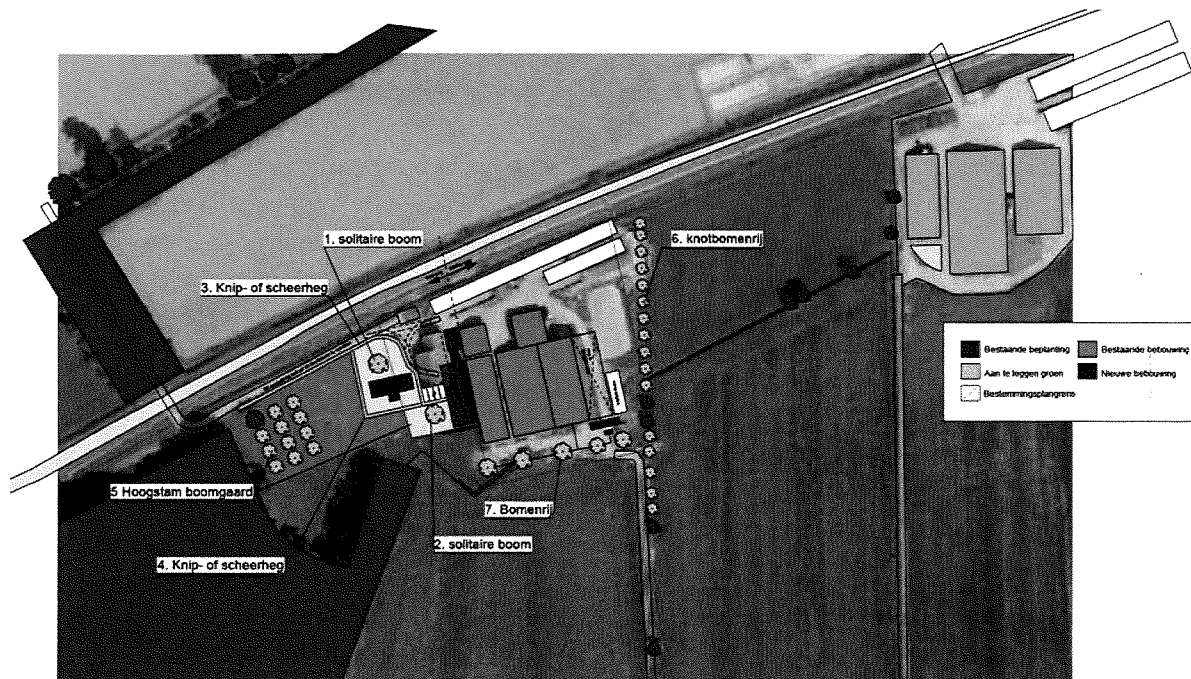


Met de vergroting van het bouwvlak is het voor verzoeker mogelijk om daarna invulling te geven aan zijn wens om aan de westzijde twee bedrijfswoningen te bouwen ter vervanging van de huidige woning. Verzoeker wil daartoe na de afronding van onderhavige procedure burgemeester en wethouders verzoekem om bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van deze woning. Hoewel deze tweede bedrijfswoning in onderhavige procedure niet wordt geregeld, is het goed om deze doorkijk in de toelichting toch te maken. Ook al omdat het bestemmingsplan aan het vergroten van het bouwvlak het criterium verbindt dat het bedrijfsmatig noodzakelijk is. En te meer nu een tweede bedrijfswoning zal leiden tot een nieuwe indeling van het bouwvlak waarbij op een grotere afstand van de spoorlijn wordt gebouwd en de bestaande woning, een monument, wordt gesloopt en voor het erf een inrichtingsplan is vervaardigd. Dit eindbeeld wordt naar de mening van de gemeente vanuit landschap, cultuurhistorie en stedenbouw onderschreven. Aldus wordt een wijzigingsplan in procedure gebracht voor een ontwikkeling waarvan de uitvoering mogelijk is.

Dit eindbeeld zoals dat is opgenomen in het door *Landschapsbeheer Gelderland* opgestelde Inrichtingsplan *De Elzenhof*, is hieronder afgebeeld. Daarin zijn in een donkergrijze kleur de nieuw te bouwen stal en de nieuw te bouwen dubbele woning te zien. Het bestaande woonhuis is gesloopt. Aan de oostzijde is nog ruimte voor een verdere toekomstige uitbreiding.

Het geheel wordt omgeven door te planten bomen en een boomgaard. Tevens is

voorzien in knip- of scheerhagen. Deze herinrichting van het erf is eerst aan de orde indien bij omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor een tweede bedrijfs- woning. Aan deze omgevingsvergunning zal de uitvoering van het erfinrichtingsplan als voorwaarde worden verbonden.



2.3 Afwegingskader

Voorwaarden

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen voor het bouwvlak op het perceel, zal moeten worden voldaan aan de voorwaarden zoals die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

In artikel 4.2 wordt in lid 1 gesteld dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheden zoals die zijn opgenomen in dat artikel uitsluitend mogelijk is als:

- a. het bepaalde in de artikel 1.3 *Beschrijving-in-Hoofdlijnen* in acht wordt genomen en de bestaande landschappelijke- cultuurhistorische- en natuurwaarden hierdoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 3. de milieusituatie;
 4. het uitzicht van woningen;
 5. de verkeersveiligheid;

6. bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld worden de beeldkwaliteitseisen betrokken zoals die zijn geformuleerd in het *beeldkwaliteitsplan*;
- c. (.....) Dit onderdeel met betrekking tot de bestemming *Waterstaatsdoeleinden* of de beschermingszone van *HEN-wateren* is in casu niet van toepassing.
- d. voor gronden gelegen binnen *Natura2000*, *EHS-natuur* en *EHS-verweving* vooraf een positief advies is verkregen van de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland;
- e. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 5.3 (kenbaar maken van zienswijzen).

In lid 2 wordt de de wijzigingsbevoegdheid geformuleerd voor het wijzigen binnen de bestemming *Agrarisch gebied* in die zin dat de vorm van het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd en/of vergroot.

Dit is mogelijk mits:

- a. de bedrijfsmatige noodzaak en de milieuhygiënische toelaatbaarheid blijkens een advies van Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen of ander terzake deskundige is aangetoond;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting niet groter is dan 1,5 ha;
- c. de bestaande gebouwen en bouwwerken gesitueerd blijven binnen de begrenzing van het agrarisch bouwvlak;
- d. de bestaande landschappelijke-, ecologische- en cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- e. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Beoordeling

Hieronder wordt allereerst ingegaan op de voorwaarden zoals die in het eerste lid van artikel 4.2, de wijzigingsbevoegdheid, in zijn geformuleerd.

het inachtnemen van artikel 1.3 en bestaande landschappelijke- cultuurhistorische- en natuurwaarden hierdoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast

In dit artikel worden voor gronden op de bij het bestemmingsplan behorende waardenkaarten zijn aangegeven als landschappelijk waardevol, cultuurhistorisch- en archeologisch waardevol en als waardevol natuurterrein en/of water of anderszins als waardevol zijn aangeduid bepalingen van toepassing verklaard die gelden naast de regels van de gegeven bestemming.

Op onderhavige plangebied zijn twee waardenkaarten van toepassing. Op de waardenkaart *Landschap* is het aangeduid als gelegen in het IJsseldal en worden de gronden ten zuiden van het plangebied aangeduid als waardevolle open ruimte. Op de waardenkaart *Cultuurhistorie* is het plangebied aangeduid als archeologisch onderzoeksgebied. Het woonhuis is aangeduid als gemeentelijk monument.

- landschap

In het IJsseldal is het gemeentelijke beleid gericht op het behoud van het agrarisch karakter, met een hoofdrol voor grondgebonden landbouw. Daarnaast is er ruimte voor natuurontwikkeling. Wel dienen karakteristieke elementen, dat wil zeggen de

aanwezigheid van bomenrijen, hagen, houtwallen en bosjes die het landschap een kleinschalig beeld geven, te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Geconcludeerd kan worden dat de aanpassing van het bouwvlak past binnen het beleid. Karakteristieke elementen worden niet aangetast.

Voor de vervolgstap, een verzoek om medewerking aan een tweede bedrijfswoning en de daarmee gepaard gaande herinrichting van het erf, is een Inrichtingsplan vervaardigd door *Landschapsbeheer Gelderland* waarin wordt voorzien in het planten van bomenrijen en hagen en een aanleggen van een boomgaard.

- cultuurhistorie

Binnen het archeologisch onderzoeksgebied is het beleid gericht op het voorkomen van ingrepen die tot een fysieke aantasting kunnen leiden van de te verwachten archeologische waarden. Behoud in situ moet uitgangspunt zijn.

Uit een verricht archeologisch onderzoek blijkt dat het toegevoegde bouwvlak aan de westzijde vrij kan worden gegeven. Binnen het onderzochte erf is dat niet het geval.

In hoofdstuk 4 Haalbaarheid wordt nader ingegaan op de verrichte onderzoeken.

Geconcludeerd kan worden dat de aanpassing van het bouwvlak de cultuurhistorische waarden niet aantasten.

Voor wat betreft de aanduiding monument wordt in artikel 1.3 gesteld dat deze ter illustratie op de waardenkaart staan; het heeft met name een signaalfunctie.

Voor de vervolgstap, een verzoek om medewerking aan een tweede bedrijfswoning en de daarmee gepaard gaande herinrichting van het erf, blijkt uit het Inrichtingsplan dat het monument wordt gesloopt. Burgemeester en wethouders hebben op 2 maart 2011 besloten in te stemmen met de sloop van het monument indien en zodra een daartoe strekkende aanvraag wordt ingediend. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het monument in zeer slechte bouwkundige staat is en dat herstel daarvan mede met het oog op de daarmee gepaard gaande kosten niet realistisch wordt geacht.

geen sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Het aanpassen van het bouwvlak levert geen gebruiksbependingen op voor aangrenzende gronden.

geen sprake van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld, waarbij de beeldkwaliteitseisen uit het *beeldkwaliteitsplan* worden betrokken

Zoals hiervoor reeds is verwoord, heeft onderhavig wijzigingsplan betrekking op een aanpassing van de omvang van het bouwvlak. Dit bouwvlak zorgt niet voor een aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld.

In de doorkijk naar het plan voor een andere bebouwing op en de inrichting van het erf, is ook het beeldkwaliteitsplan aan de orde. Hierin worden richtlijnen gegeven voor het landschap (zoals de beplanting langs kavelgrenzen behouden, een compacte erfinrichting, erfafscheidingen in de vorm van hagen en dergelijke) als voor de bebouwing (situering, massa en vorm, gevelopbouw en dergelijke).

geen sprake van een onevenredige aantasting van de milieusituatie

Het vergroten van het bouwvlak zelf tast de milieusituatie niet aan. Ook binnen het bestaande bouwvlak kan worden voorzien in de uitbreiding van stalruimten.

De maatschap beschikt over een melding (26 januari 2010) op grond van het *Besluit Landbouw Wet Milieubeheer* voor 159 melkkoeien, 106 stuks jongvee en 4 paarden. Op 29 maart 2010 is voor dat zelfde aantal een vergunning verleend op grond van de

Natuurbeschermingswet 1989. Voor een eventuele uitbreiding van het aantal dieren zal het *Besluit Landbouw* geen belemmering vormen. Meer van belang is dat voor een eventuele uitbreiding een vergunning nodig is op grond van de *Natuurbeschermingswet 1989*. Daarvoor zal naar verwachting gebruik moeten worden gemaakt van de ammoniakbank.

Aangezien ook binnen het nieuwe bouwvlak een bedrijfswoning kan worden gebouwd, is voor de uitbreiding van het bouwvlak aan de westelijke zijde een onderzoek naar bodemverontreiniging verricht. Daaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde doel.

Gezien deze mogelijkheid is tevens een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de geprojecteerde gevels van die mogelijke woning. Omdat binnen het geldende bouwvlak overal een dienstwoning kan worden opgericht (en na een vrijstelling twee dienstwoningen), wordt uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in onderhavig plan vastgelegd dat woningen alleen op een grotere afstand van de spoorlijn zijn toegelaten. Daarbij zijn de uitkomsten van het akoestisch onderzoek betrokken.

De onderzoeken zijn opgenomen in hoofdstuk 4 *Haalbaarheid*.

In de doorkijk naar het plan voor een andere bebouwing op het terrein is sprake van het realiseren van een tweede bedrijfswoning en het realiseren van een bedrijfsgebouw ten behoeve van melkvee. Doordat deze activiteiten ook moeten voldoen aan de *Wet bodembescherming* en de *Wet geluidhinder* respectievelijk de *Wet milieubeheer* en de *Natuurbeschermingswet 1988* is op voorhand al te constateren dat geen onevenredige aantasting van de milieusituatie aan de orde kan zijn.

geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van woningen
Het vergroten van het bouwvlak heeft geen gevolgen voor het uitzicht van woningen.

geen sprake van een onevenredige aantasting de verkeersveiligheid
Het vergroten van het bouwvlak tast de verkeersveiligheid niet aan.

voor de gronden gelegen binnen Natura2000, EHS-natuur en EHS-verweving vooraf een positief advies is verkregen van de Gedeputeerde Staten van Gelderland
Het voorontwerpwijzigingsplan is voor vooroverleg toegezonden aan gedeputeerde staten. Het advies luidt dat<resultaat vooroverleg>.....
Het advies wordt in hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, verder beproken.

op de voorbereiding van het wijzigen van een bestemming is volgens deze procedure-bepaling het bestemmingsplan artikel 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* van toepassing
Het ontwerpwijzigingsplan wordt conform het bepaalde in procedure gebracht.

De specifieke voorwaarden voor het meewerken aan het vergroten van een bouwvlak zijn in het tweede lid van artikel 4.2 geformuleerd. Hieronder worden deze voorwaarden puntsgewijze behandeld.

de bedrijfsmatige noodzaak en de milieuhygiënische toelaatbaarheid blijkens een advies van Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen of ander terzake deskundige is aangetoond

In het uitgebrachte advies van de *Stichting Advisering Agrarisch Bouwplannen* wordt de

toekomst van het bedrijf geschetst en positief beoordeeld. Dit rapport is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Voor de uitvoering van de plannen is uitbreiding van het bouwvlak nodig.

In dit bedrijfsplan is uit een oogpunt van moderne gezondheid- en veiligheidseisen voorzien in een grotere afstand tussen de woonbebouwing en de huidige bedrijfsruimten. In de nieuwe situatie krijgen vrachtwagens meer ruimte om te manoeuvreren; bovendien hoeven zij niet meer op meerdere plaatsen van het bedrijf te komen om bijvoorbeeld melk en veevoer te laden of lossen. Er wordt een strikte scheiding van intern en extern verkeer mogelijk (schone/vuileweg-principe). Vrachtwagens komen niet verder dan het voorerf. Hier zijn tevens voorzieningen aanwezig voor het reinigen en ontsmetten van voertuigen. De opslag van melk (tanklokaal) wordt verplaatst naar een nieuw gebouw op het voorerf. Ook de voersilo's en de brandstoftank wordt naar het voorerf verplaatst. Bij het nieuwe tanklokaal wordt tevens een technische ruimte, hygiënesluis en afleverruimte met opslagvoorziening voor reinigings- en desinfectiemiddelen gerealiseerd.

Ten aanzien van de mogelijkheid om na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid een tweede bedrijfswoning toe te staan, geldt dat hierover op voorhand al advies is gevraagd aan de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (zie bijlage bij deze toelichting). De Stichting heeft overwogen, dat het bedrijf wordt gezien als groeibedrijf. Deze groei wordt mede mogelijk gemaakt door de beëindiging van het naastliggende melkveebedrijf. Voor verdere uitbreiding in vee is overigens reeds een milieuvergunning aanwezig. Het bedrijf zal aldus ook in de toekomst een tweemansbedrijf blijven hetgeen een tweede bedrijfswoning zal rechtvaardigen. Daarbij is van belang dat in de huidige situatie al sprake is van een nagenoeg tweemaal volwaardig melkrundveebedrijf. Ook voor de toekomst biedt de melkrundveehouderij voldoende perspectief, mede gezien de aanwezigheid van een bedrijfsopvolger.

Verder is de aanwezigheid van beide ondernemers gewenst gelet op de ligging aan het spoor. De bedrijfslocatie wordt ontsloten via de weg over het spoor. De spoorwegovergang ter plekke is onbewaakt. Oversteken van deze overgang is, zeker bij dichte mist, gevaarlijk en dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Dit is eveneens vermeld in het aangehaalde rapport.

de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting niet groter is dan 1,5 ha
Het gewijzigde bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 11.428 m².

de bestaande gebouwen en bouwwerken gesitueerd blijven binnen de begrenzing van het agrarisch bouwvlak
De bestaande gebouwen en bouwwerken blijven binnen de begrenzing van het nieuwe bouwvlak.

de bestaande landschappelijke-, ecologische- en cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast

Zoals hiervoor al is verwoord, zal de vergroting van het bouwvlak niet leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

Ook met de gewenste bebouwing op het erf zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting doordat voorzien wordt in een compacte bebouwing en een landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het Inrichtingsplan.

er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing

Het overgelegde *Inrichtingsplan De Elzenhof* geeft aanleiding te concluderen dat het zorgvuldig kan worden ingepast. De uitvoering van de landschappelijke elementen zoals die zijn opgenomen in dit inrichtingsplan wordt vastgelegd bij een positieve beslissing op een verzoek om medewerking aan een tweede bedrijfswoning.

Het burgemeester en wethouders willen derhalve gezien het vorenstaande meewerken aan het vergroten van het bouwvlak. Daarvoor is onderhavig wijzigingsplan in procedure gebracht.

Hoofdstuk 3 Beleid

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

3.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijke beleid is op rijksniveau verwoord in de nota *Ruimte* (2006). De nota bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. In het nationaal ruimtelijk beleid stelt het rijk zich tot doel het versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Gelet op de *Wet ruimtelijke ordening* zoals die per 1 juli 2008 in werking is getreden, is in het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* vastgelegd welke nationale belangen moeten worden betrokken bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Onderhavig plan raakt het rijksbeleid niet.

3.2 Provinciaal beleid

Na de invoering van de *Wet ruimtelijke ordening* heeft het streekplan *Gelderland 2005* de status van structuurvisie gekregen. De provinciale visie op ruimtelijk gebied is vastgelegd in deze algemene structuurvisie. De structuurvisie is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten in Gelderland worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Het provinciale beleid richt zich op het groenblauwe raamwerk (natuur en water) en het rode raamwerk (stedelijke functies en infrastructuur). Het overige provinciale grondgebied wordt het multifunctionele gebied genoemd en is het domein van de gemeenten die daartoe in regionaal verband samenwerken.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Het is gelegen in de *Ecologische Hoofdstructuur-Verweving*. Het plangebied ligt voorts in *Waardevol landschap binnen Nationaal landschap*.

Gezien de mogelijkheden die de *Wet ruimtelijke ordening* biedt, hebben Provinciale Staten van Gelderland op 15 december 2010 de *Ruimtelijke Verordening Gelderland* vastgesteld en laatstelijk gewijzigd op 27 juni 2012. De gewijzigde verordening is op 5 juli 2012 in werking getreden. Daarin zijn punten van provinciaal beleid juridisch vastgelegd. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen die voor onderhavig

wijzigingsplan van belang zijn.

Ecologische Hoofdstructuur

De verordening laat geen bestemmingen toe binnen de *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)* die de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied zoals is aangegeven in de streekplanuitwerking *Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur* significant aantasten. In gebieden die binnen de EHS zijn aangewezen als *Verweving* kan een significante aantasting worden toegestaan als in de toelichting op een bestemmingsplan wordt aangetoond dat door de mogelijk gemaakte ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de realisatie van natuurdoelen waarbij de kernkwaliteiten zoveel mogelijk worden ontzien.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een agrarisch bouwvlak, ter koste van terreinen die agrarisch in gebruik zijn, vergroot tot 11.428 m². Deze beperkte uitbreiding (met bijna 11,3%) gaat ten koste van onbeplante gronden die agrarisch in gebruik zijn en veroorzaakt, ook vanwege de ligging aan de spoorlijn, geen significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. In de toelichting op de *Ruimtelijke Verordening Gelderland* worden effecten van een ruimtelijke ingreep opgesomd die als significant worden beschouwd. Deze effecten doen zich niet voor. Overigens wordt in het inrichtingsplan dat is vervaardigd, voorzien in het aanbrengen van beplanting in en bij het agrarisch bouwvlak op een wijze die past in de open structuur van het landschap.

Waardevol gebied binnen Nationaal landschap

De *Ruimtelijke Verordening Gelderland* stelt dat binnen een dergelijk gebied slechts bestemmingen worden toegestaan voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking *Kernkwaliteiten waardevolle landschappen* behouden of versterken.

De agrarische bestemming is reeds aanwezig en het onderhavige wijzigingsplan voorziet in een uitbreiding van het bouwvlak grenzend aan de spoorlijn. De breedte van de uitbreiding voor een woning buiten het huidige bouwvlak bedraagt ongeveer 6 meter.

De kernkwaliteiten van het waardevolle landschap IJsseluiterwaarden zijn omschreven als een grote openheid van de uiterwaarden met nauwelijks bebouwing, een sterk en gave gradiënt van de beboste stuwwal van de Zuid-Veluwe en waarbij het (sprengen) beekwater werd en wordt gebruikt voor o.a. Kasteel Biljoen. Deze kwaliteiten worden niet aangetast door de ontwikkeling op deze locatie.

Met onderhavig wijziging wordt een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. Overigens wordt in het vervaardigde inrichtingsplan voorzien in het aanbrengen van beplanting in en bij het agrarisch bouwvlak op een wijze die past in de open structuur van het landschap.

Stadsregio Arnhem Nijmegen

Binnen de provinciale kaders zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt. Ook in het regionale structuurplan van het voormalige *Knooppunt Arnhem Nijmegen* wordt niet verder ingezoomd op onderhavig gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het in 2006 vastgestelde gemeentelijke structuurplan *Een droom om in te wonen* zoomt niet in op de voorgestane ontwikkeling. Daarin wordt met betrekking tot landbouw vooral ingegaan op de problemen die bedrijven ondervinden en de teruggang van het aantal bedrijven. Als ontwikkelingsrichting wordt aandacht gevraagd voor de modernisering van het platteland en voor nieuwe functies.

Zoals uit het vorenstaande duidelijk mag zijn uit het bestemmingsplan *Landelijk Gebied*, wordt het behoud van levensvatbare agrarische bedrijven van groot belang gevonden. In het hiervoor in hoofdstuk 2.3 opgenomen afwegingskader is een op de locatie toegespitste beleidsafweging gemaakt aan de hand van het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

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

4.1 Geluid

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom nabij de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Het geldende bestemmingsplan laat toe dat binnen het bouwvlak, zonder enige beperking in de situering, één dienstwoning wordt opgericht (of na vrijstelling twee dienstwoningen). Gezien dit gegeven is bij de voorbereiding van onderhavig plan de geluidbelasting vanwege de spoorlijn en de Zutphensestraatweg in ogenschouw genomen. Immers de locatie ligt binnen de zones van wegen, zoals bedoeld in de *Wet geluidhinder*. Dit met het doel in de nieuwe plan te zorgen voor een verbetering van de akoestische situatie. Om te verzekeren dat woningen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zodanig worden geplaatst dat de gevelbelasting binnen aanvaardbare normen blijft, is onderzocht hoe hoog de geluidbelasting vanwege het railverkeer en wegverkeer in de gewenste situatie zou zijn. Om ervan verzekerd te zijn dat met onderhavig plan een beter milieuhygiënisch resultaat wordt bereikt, is op de verbeelding aangegeven waar binnen het bouwvlak geen woningen zijn toegelaten.

In het akoestisch onderzoek is gezien de gewenste situatie uitgegaan van de voorgenomen woningbouw zoals vastgelegd in het Inrichtingsplan De Elzenhof, waarmee burgemeester en wethouders qua situering kunnen instemmen. Uit het rapport *Geluidbelasting wegverkeer en railverkeer op woning Zutphensestraatweg 5 te Velp*, van *Adviesburo Van der Boom*, gedateerd 5 juli 2012 en genummerd 12-133, blijkt dat de geluidsbelasting op de geprojecteerde gevels ten gevolge van het wegverkeer ten hoogste 50 dB en vanwege het railverkeer ten hoogste 67 dB bedraagt. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Met de invoergevens en de uitkomsten wordt ingestemd, hierbij wordt volledigheidshalve aangetekend dat de opmerking in de samenvatting met betrekking tot het wegverkeer geldt voor binnenstedelijke situaties. De berekende geluidsbelasting van 67 dB heeft betrekking op het railverkeer.

De uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn gebruikt om in de verbeelding vast te leggen waar uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening binnen het bouwvlak geen woningbouw is toegelaten.

4.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de mogelijkheden die het vergrote bouwvlak biedt. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Voor dit wijzigingsplan is een verkennend bodemonderzoek nodig op een stuk terrein aan de oostzijde en op een stuk terrein aan de westzijde van het bouwblok. Het terrein aan de westzijde is de beoogde locatie voor de bouw van 2 nieuwe woningen. Op zowel het oostelijke als (een deel van) het westelijke terrein deel is ook onderzoek naar asbest in de bodem nodig. Op het westelijke terreindeel zijn beide onderzoeken inmiddels uitgevoerd. Uit het rapport, *Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Zutphensestraatweg 5 te Velp in de gemeente Rheden*, van *Econsultancy*, gedateerd 27 juli 2012 en genummerd 12055617, blijkt dat de onderzochte locatie licht verontreinigd is. Deze lichte verontreiniging vormt geen belemmering voor de onderhavige procedure.

In dit speciale geval is er mee ingestemd dat het bodemonderzoek op het terreindeel aan de oostzijde wordt uitgesteld. Op het te onderzoeken terreindeel ligt nu de kuilvoer opslag. Nadat het kuilvoer opgebruikt is komt er geen nieuw kuilvoer op die plek en kan het onderzoek, wat verlaat, alsnog plaatsvinden. Dit onderzoek zal uiterlijk vóór 1 september 2013 worden uitgevoerd. De nog te onderzoeken locatie beslaat slechts een klein gedeelte van het totale bouwblok en is niet verdacht van de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Er wordt niet verwacht dat een sanering van de eventueel daar aan te treffen bodemverontreiniging een belemmering vormt voor de realisatie van de plannen.

4.3 Milieuzonering

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave *Bedrijven en Milieuzonering* uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

In onderhavige situatie blijkt dat, gemeten vanaf de grenzen van het nieuwe agrarische bouwvlak, geen hindergevoelige functies aanwezig zijn.

4.4 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de *Wet milieubeheer* (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De *Wet milieubeheer* (*Wm*) kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Indien het uitoefenen van bevoegdheden (zoals het vaststellen van bestemmingsplannen) gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, moet het bestuursorgaan zich ervan vergewissen dat sprake is van één van de gevallen zoals bedoeld in artikel 5.16 *Wm*.

In het *Besluit niet in betekende mate bijdragen* (laatstelijk gewijzigd op 7 juni 2012, is dit verder uitgewerkt. Bij ministeriële regeling, de *Regeling Niet in betekende mate bijdragen* (*Regeling NIBM*), zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor onder meer woningbouwlocaties en kantoorlocaties zijn categorieën van gevallen aangewezen.

Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig te toetsen aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit. In de praktijk zal daarom

voor de nieuwbouw tot ongeveer 1.500 woningen geen luchtkwaliteitsonderzoek meer nodig zijn.

Dit bestemmingsplan voorziet in het vergroten van een agrarisch bouwvlak. Verder onderzoek naar het effect van dit plan op de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

Het gaat in de eerste plaats over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, oftewel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent aanwezig te zijn. In de tweede plaats gaat het om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden.

Voor transportassen zijn regels vastgelegd in de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS)*, voor buisleidingen in het *Besluit externe veiligheid buisleiding (BEVB)* en voor bedrijven in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)*. Alle drie de besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm, maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het bestemmingsplan.

Aan de orde is het wijzigen van een agrarisch bouwvlak zoals dat was vastgelegd in het bestemmingsplan *Landelijk Gebied*. Daarbinnen is een bedrijfswoning toegelaten en met ontheffing van het bestemmingplan kan een tweede bedrijfswoning worden toegelaten. Het bouwvlak ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Zuthen waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is. De PR⁶ ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt niet buiten de spoorlijn.

Op grond van de *Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* paragraaf 4.3, moet bij een toename of een overschrijding van de oriëntatiewaarde een verantwoording groepsrisico worden afgelegd.

In onderhavig plan wordt niet meer toegelaten dan in het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt 'in de breedte' vergroot en komt niet dichterbij de spoorlijn te liggen. Het maximum aantal dienstwoningen wijzigt niet. Wel wordt verzekerd dat nieuwe bedrijfswoningen niet meer vlak naast de spoorlijn worden gebouwd. Langs de spoorlijn is een zone aangeduid waarbinnen woningbouw niet is toegelaten.

Er geen sprake van een toename van de oriëntatiewaarde. Die waarde wordt ook niet overschreden. Een verantwoording van het groepsrisico is voor dit plan niet nodig.

4.6 Verkeer

Het wijzigingsplan voorziet in het vergroten van het agrarisch bouwvlak. Het bedrijf maakt gebruik van een eigen ontsluitingweg naar de Zutphensestraatweg. Het plan heeft voorts geen invloed op omliggende functies.

4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en waterlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit gebeurt door middel van het afkoppelen van het schone hemelwater (regen) wat op verhardingen valt zo bijvoorbeeld de daken.

Per 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterthema's voor het bestemmingsplan relevant zijn. Na de tabel volgt een toelichting op de relevante aspecten.

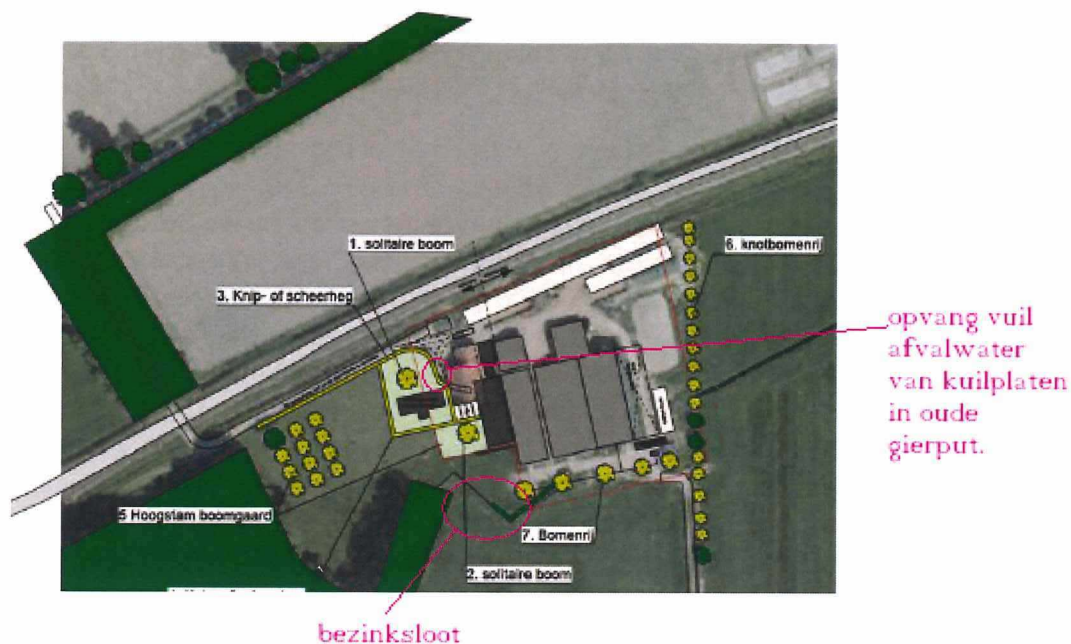
Thema	Toetsvraag	Relevant
<i>Hoofdthema's</i>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	1. Nee 2. Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	1. Ja, op termijn 2. Nee 3. Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	1. Ja, op termijn 2. Ja 3. Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	1. Ja 2. Ja 3. Ja 4. Nee

Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	1. Ja 2. Nee 3. Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte Natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	1. Nee 2. Nee
Inrichting en Beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Nee 2. Nee
<i>Aandachtsthema's</i>		
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Ad Riolering en afvalwaterketen

Lozing van verontreinigd water kan op de riolering plaatsvinden. Hiervoor moet toestemming van de gemeente worden gevraagd.

Verder kan worden vermeld dat het woonhuis op dit moment is aangesloten op de riolering. Alleen het huishoudelijk afvalwater word hierop geloosd. Vuil afvalwater van bijvoorbeeld de melkmachine en de melktank word geloosd op de mestput. Vuil afvalwater van het erf (afvoer kuilplaten) is apart geregeld in een oude gierput voorop het erf die regelmatig geleegd word en uitgereden wordt over de gronden samen met de mest. Het schone afvalwater van het erf wordt nu gedeeltelijk afgevoerd via sloten in het achterliggende gebied of opgevangen in een bezinksloot die langs de oude heg loopt achter de stallen. Ook het water van de uitbereiding van het bouwvlak wordt in deze bezinksloot opgevangen.



Ad Wateroverlast

In het kader van vertraagde afvoer van neerslag op verhard oppervlak richting het oppervlaktewater moet er voldoende ruimte zijn om water te bergen. De huidige voorziening van de bezinksloot heeft daar voldoende capaciteit voor.

De sloot heeft een lengte van 43 meter, is gemiddeld 1 meter diep over een breedte van gemiddeld 3 meter dit resulteert in opslagcapaciteit van 132 m3 en heeft nog nooit vol gezeten in het verleden. De 1159 m3 extra bouwvlak lijkt weliswaar extra behoefte op te leveren, echter in het kader van het erfinrichtingsplan kan een belangrijk deel van het erf niet verhard kan worden doordat hier erfbeplanting staat.

Ad Grondwateroverlast

Doordat alle extra oppervlakte water kan infiltreren in de bezinksloot is het niet aannemelijk dat de ontwikkelingen zoals omschreven enige invloed zullen hebben op kwel.

Ad Oppervlaktewaterkwaliteit

Doordat het afvalwater en erfafspoelwater behandeld worden zoals beschreven in het bovenstaande is het niet aannemelijk dat de oppervlaktewaterkwaliteit negatief beïnvloed word door voorgestane wijziging van het bouwvlak.

Ad Verdroging

Het betreft een Ecologische Hoofdstructuur, maar dit plan veroorzaakt geen verdroging.

Opgemerkt wordt dat inmiddels het *Bouwbesluit*, op basis van de *Waterwet* en het *Gemeentelijk Riolerings Plan*, bij nieuwbouw verplicht tot het op eigen terrein bergen van hemelwater, tenzij dit niet mogelijk blijkt te zijn. De daken van de nieuwbouw

mogen niet op de riolering worden aangesloten
Geconcludeerd wordt dan ook dat dit aspect geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.8 Cultuurhistorie

De locatie waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft, ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Het huidige woonhuis is een gemeentelijk monument. Gezien de zeer slechte bouwkundige staat van het pand hebben burgemeester en wethouders op 2 maart 2011 besloten om in te stemmen met de sloop het woonhuis zodra een daartoe strekkende aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend.

Niet alleen het bovengronds zichtbare kan een waarde vertegenwoordigen. Ook het behoud en de kennis van archeologische waarden vertegenwoordigt een waarde. De bescherming van deze waarden is per 1 september 2007 wettelijk verankerd in de *Monumentenwet 1988*. Gemeenten moeten zorgdragen dat in de bestemmingsplannen het belang van de archeologische monumentenzorg wordt meegewogen. Gebeurt dit niet of onvoldoende, dan kan de provincie archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor de gemeente binnen een door de provincie te bepalen termijn archeologievriendelijke bestemmingsplannen moet hebben vastgesteld. De gemeenteraad heeft in 2008 de archeologienota *Uitgediept* vastgesteld. Hierin wordt een aantal beleidsvoornemens ten aanzien van archeologie verwoord. Archeologie wordt op grond van deze nota voortaan beschermd via de bestemmingsplannen. Dit laat onverlet dat mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd zijn beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. Of een vondst van archeologische resten uiteindelijk moet leiden tot behoud van deze resten of een opgraving wordt door de regioarcheoloog bepaald aan de hand van de in de archeologienota uitgewerkte selectiemethode. In het geldende bestemmingsplan *Landelijk Gebied* is reeds vastgesteld dat onderhavig wijzigingsplan is gelegen in een archeologisch onderzoeksgebied. Zodat voorafgaand aan het opstellen van onderhavig wijzigingsplan vooronderzoek is gedaan. Het onderzoek is uitgevoerd voor het westelijke deel van het bouwvlak. Het deel waar volgens het Inrichtingsplan *De Elzenhof* het woonhuis wordt gesloopt en nieuwe bebouwing wordt opgericht.

Uit het rapport *Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Zutphensestraatweg 5 te Velp gemeente Rheden*, van *Econsultancy*, gedateerd 23 juli 2012 en genummerd 12055618, blijkt dat het deel van het plan-gebied dat binnen het bestaande weiland ligt (de vergroting) een lage verwachting geldt voor alle perioden. Voor het deel dat deel uitmaakt van het bestaand bouwvlak wordt geadviseerd geen bodemingrepen uit te voeren dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. Dit geldt ook voor de voorgenomen sloop van de bestaand bebouwing. Is behoud van diepere delen van de bebouwing niet mogelijk, dan zou de sloop hiervan archeologisch begeleid moeten worden. Met dit onderzoek wordt ingestemd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.9 Ecologie

Het plangebied bevindt zich in de buurt van, een speciale beschermingszone als bedoeld in de *Vogel- en/of Habitatrichtlijn* en wel van het *Natura2000-gebied Veluwe* en het *Natura2000-gebied Uiterwaarden van de IJssel*. Projecten of handelingen in die de kwaliteit van de natuurwaarden kunnen verslechteren of een verstorend effect hebben, zijn niet toegestaan zonder vergunning. Gezien de afstand tot deze gebieden en de aard van het project zijn geen effecten op de instandhoudingsdoelen te verwachten.

Het plangebied is gelegen in de *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)* met de functie *Verweving*. Daarnaast is het gelegen in een gebied dat door de provincie is aangewezen als *waardevol gebied binnen Nationaal landschap*. Deze aspecten zijn inhoudelijk behandeld in hoofdstuk 3.2 Provinciaal beleid.

Soortbescherming ingevolge de *Flora- en faunawet* is altijd van toepassing. Het vergroten van het bouwvlak heeft geen gevolgen voor beschermde soorten.

Met het oog op hierna te voeren procedure voor het slopen van het bestaande woonhuis en het bouwen van twee dienstwoningen zoals vastgelegd in het inrichtingsplan *De Elzenhof*, is in het gehouden onderzoek tevens een doorkijk gegeven naar de gevolgen hiervan. Daarbij geldt dat bij sloop van de bebouwing en de herinrichting te allen tijde rekening moet worden voldaan aan de zorgplicht vanuit de flora- en faunawetgeving.

Een en ander komt aan de orde in het verrichtte onderzoek *Ecologische quick scan boerenerf De Elzenhof*, van *Silve* uit 2012 en genummerd 12-05. Daarin wordt ook geconcludeerd dat de uitvoering van het inrichtingsplan de ecologische structuur in de omgeving versterkt. Met betrekking tot de constatering tot de sloop en nieuwbouw wordt opgemerkt dat een aanvullend onderzoek nodig is naar de locaties en hoeveelheid nesten van mussen en de compensatie daarvan. Voorts zal inzicht moeten worden gegeven in welke soort vleermuis een vaste rust- en verblijfplaats heeft in het dan te slopen gebouw. Indien goede compenserende maatregelen worden uitgevoerd, is een ontheffing niet noodzakelijk.

Het onderzoek dat als bijlage bij deze toelichting gevoegd, volstaat voor onderhavige planwijziging. Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering is voor uitvoer van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

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

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

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

Per 1 januari 2010 geldt de verplichting om ruimtelijke plannen volgens een landelijke digitale opzet (digitale standaarden) worden opgesteld. Deze verplichting geldt niet voor onderhavig wijzigingsplan dat zijn grondslag vindt in een bestemmingsplan dat voor die datum is vastgesteld.

5.2 Procedure

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

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

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

5.3 Dit wijzigingsplan

De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. Ze moeten in samenhang worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt het gewijzigde agrarische bouwvlak aangegeven. Het bouwvlak is in vergelijking met het bouwvlak zoals dat is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan vooral vergroot aan de westzijde.

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een vlak aangeduid waarbinnen geen woningen mogen worden gebouwd. De grens is afgeleid van de geluidsbelasting die het weg- en het railverkeer veroorzaakt op de gevel van een in die lijn geplaatste woning. De lijn ligt op 150 meter uit de as van de Zutphensestraatweg en 33 meter uit het hart van de spoorlijn.

Regels

In de regels van het wijzigingsplan wordt gesteld dat de regels zoals die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan van toepassing zijn.

5.4 Reikwijdte wijzigingsplan

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

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

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel is geen eigendom van de gemeente en de gemeente draagt niet de kosten van een ontwikkeling in onderhavig plangebied. De aanvrager vrijwaart de gemeente van planschade.

Daarmee is het verhaal van kosten voldoende verzekerd en behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Realisatie binnen de planperiode door de aanvrager is reëel.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg en inspraak

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg alds bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgevonden met de volgende instanties:

- a. Provincie Gelderland;
- b. Waterschap Rijn en IJssel.

Ad a. Provincie Gelderland

Opmerkingen provincie

Het provinciale beleid omtrent de toepassing van de instrumenten die de provincie heeft ingevolge de *Wet ruimtelijke ordening* geeft aan dat plannen waarbij het provinciale belang is betrokken voor vooroverleg worden aangeboden. Het voorliggende plan is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, in het provinciale Waardevolle landschap IJsseluiteerwaarden en in de nabijheid van de Natura 2000-gebieden Veluwe en Uiterwaarden van de IJssel. Het voorontwerp heeft derhalve de provinciale afdelingen aanleiding gegeven om te adviseren ten aanzien van hun belangen.

Samengevat merken de afdelingen het volgende op.

Natura 2000

Voor de toekomstige bedrijfsuitbreiding vergunningaanvraag op grond van de Natuurbeschermingswet bij de provincie te worden ingediend. In casu is de uitbreiding slechts vergunbaar wanneer voldoende depositiesaldo beschikbaar is. Het veranderen van het bouwblok en het toevoegen van de tweede bedrijfswoning hebben verder geen opzichzelfstaand effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is voldoende verwerkt in het plan.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied is gesitueerd in de EHS verweven. De uitbreiding van het bouwvlak betekent een kleine afname van het EHS areaal. Dit wordt voldoende gecompenseerd door het inrichtingsplan. Het beleid ten aanzien van de EHS is voldoende verwerkt in het plan.

Waardevol landschap

Het plangebied is gesitueerd in het provinciale waardevolle landschap IJsseluiteerwaarden. Het provinciale beleid hieromtrent is opgenomen in paragraaf 2.12

van de structuurvisie. Het inrichtingsplan voorziet in een aanleg welke past binnen de structuur van het landschap en de visie van Geldersch Landschap en Geldersche Kasteelen op de inrichting van landgoed Biljoen. Het beleid is goed verwerkt in het plan.

Cultuurhistorie

Het plan gaat uit van de sloop van een gemeentelijk monument, welke keuze dede noodzaak van een tweede bedrijfswoning andere te onderzoeken en te onderbouwen afdelingen respecteren. Het plan past binnen de structuur van het landschap en de visie van Geldersch Landschap en de Geldersche Kasteelen op de inrichting van de beschermde buitenplaats Biljoen. Zij kunnen zich op het gebied van cultuurhistorie vinden in het plan.

Tweede bedrijfswoning

Een tweede bedrijfswoning is volgens de structuurvisie afhankelijk van de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf. Zij moet nodig zijn voor controle en toezicht buiten normale werkuren en op niet te voorziene tijdstippen. Deze onderbouwing ontbreekt in de toelichting. Verzocht wordt om deze onderbouwing alsnog op te nemen.

Advies

Geadviseerd wordt de noodzaak van een 2e bedrijfswoning te onderzoeken (bijvoorbeeld middels een advies van LTO), bij aangetoonde noodzak het plan verder in procedure te brengen en voor eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding in het kader van de Natuurbeschermingswet contact op te nemen met de provinciale afdeling Vergunningverlening. Ook wordt aangegeven dat de terinzagelegging van het ontwerp aan de provincie kenbaar moet worden gemaakt.

Reactie gemeente

Erkend wordt dat te zijner tijd een vergunningaanvraag op grond van de Natuurbeschermingswet moet worden ingediend. Dit leidt verder niet tot aanpassingen van het plan.

De noodzaak van de tweede bedrijfswoning is verder onderbouwd in de toelichting in hoofdstuk 2.3 onder 'beoordeling', onderdeel 'de bedrijfsmatige noodzaak en de milieuhygiënische toelaatbaarheid' blijkens een advies van Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen of ander terzake deskundige is aangetoond'. Gelet op het (positieve) advies van de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen wordt geen advies gevraagd bij een andere instantie.

De terinzagelegging zal aan de provincie kenbaar worden gemaakt.

ad b. Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap heeft geen op- en of aanmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening schrijft geen inspraak voor. Gezien het vorenstaande is geen aanleiding gevonden om onverplicht inspraak te geven.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met het ontwerpbesluit met ingang van 14 maart gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisielegging is bekendgemaakt in een huis-aan-huis blad, in de *Staatscourant* en op de gemeentelijke website www.rheden.nl.

Op de gemeentelijke website konden ze worden ingezien en worden gedownload. De verbeelding op papier lag tevens ter inzage in het gemeentehuis en in het gemeentelijk Servicecentrum in Velp.

In de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.