

Wijzigingsplan

Babberichseweg 41-43, Zevenaar

NL.IMRO.0299.WP00BABBWG4143-ON01
Vastgesteld, 28 juni 2022



Wijzigingsplan

Babberichseweg 41-43, Zevenaar



IDN: NL.IMRO.0299.WP00BABBWG4143-VA01
Versie: Vastgesteld
Datum: 28 juni 2022

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Het wettelijk kader	5
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Landschappelijke inpassing	12
2.4 Ontsluiting en parkeren	13
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Beleid	14
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieu	19
Hoofdstuk 5 Bestemmingsplanregeling	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Juridische vormgeving	39
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek d.d. 22 juni 2021
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai d.d. 7 oktober 2021
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 25 november 2021
Bijlage 4	Quickscan natuurwaarden d.d. 30 juli 2021
Bijlage 5	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek d.d. 24 augustus 2021
Bijlage 6	Advies Brandweer d.d. 18 augustus 2021
Bijlage 7	Advies Veiligheid- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden d.d. 31 januari 2022

Regels		43
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	44
Artikel 1	Begrippen	44
Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 3	Agrarisch	57
Artikel 4	Wonen - 1	59
Hoofdstuk 3	Algemene regels	62
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 6	Algemene bouwregels	63
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	65
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	66
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	70
Artikel 11	Overige regels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	72
Artikel 12	Overgangsrecht	72
Artikel 13	Slotregel	73
 Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Landschappelijke inpassing d.d. 26 februari 2021	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de percelen Babberichseweg 41 en 43 in Zevenaar zijn voornemens alle bedrijfsactiviteiten op deze locaties te beëindigen en de overtollige bebouwing te slopen. Ter compensatie hiervan willen zij één extra woning bouwen op het perceel. De twee bestaande bedrijfswoningen worden hierbij omgezet naar burgerwoningen.

Dit wijzigingsplan beoogt de planologische basis te leggen voor de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Babberichseweg (N336) in het buurtschap Holthuizen. Het gebied dat tot Holthuizen wordt gerekend, is gelegen tussen de dorpen Babberich, Oud Zevenaar, en de spoorlijn van Arnhem naar Duitsland.

Op de volgende luchtfoto zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



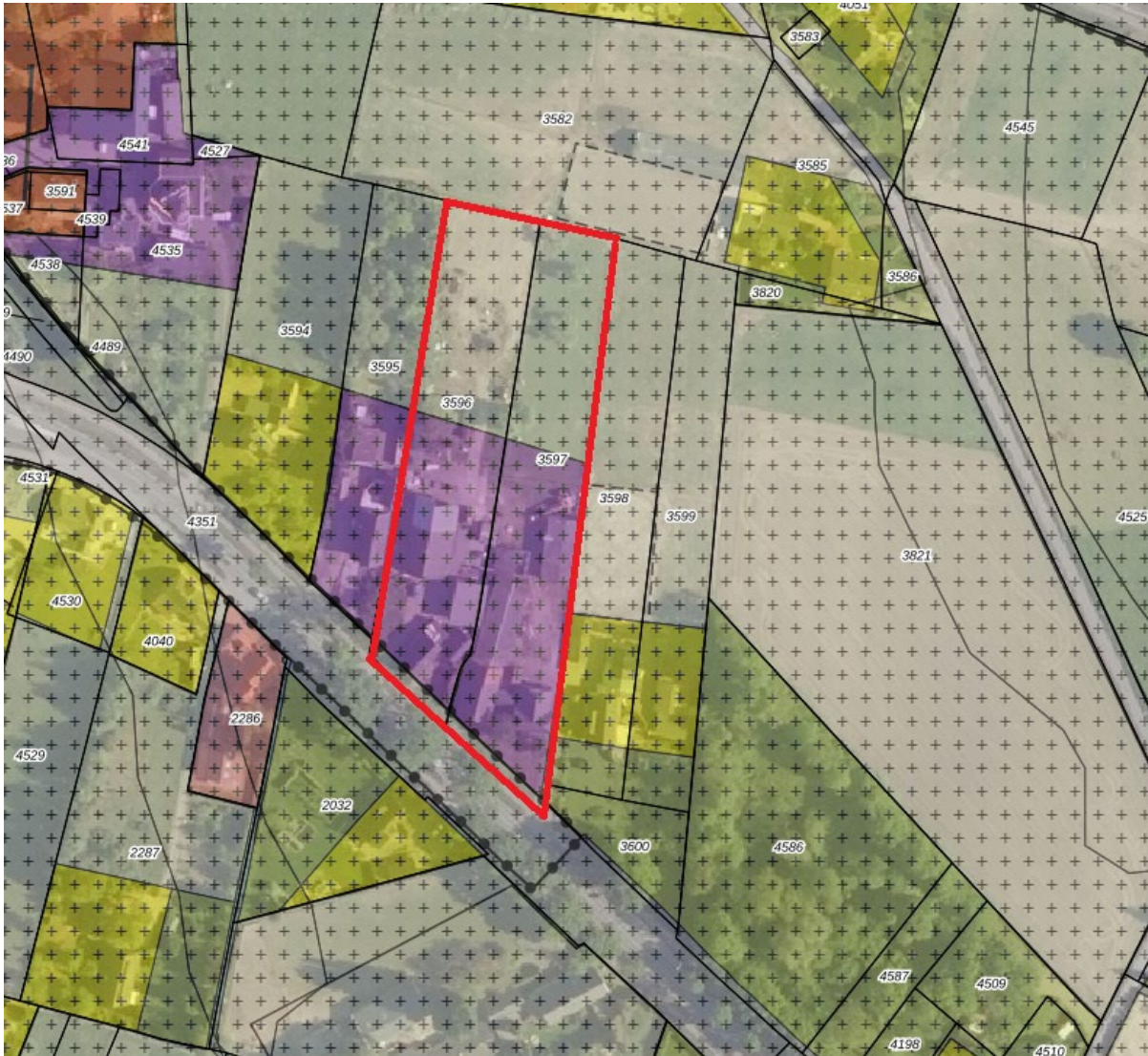
Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Het wettelijk kader







Het voorliggende wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro is een wijziging op het 'Bestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord 2018' dat op 16 juni 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied omvat de gronden met de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie hoge verwachting'.

wijzigingsplan Babberichseweg 41-43 Zevenaar

Voor de gronden zijn ook de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 4' (Babberichseweg 41) en 'specifieke vorm van bedrijf - 5' (Babberichseweg 43) opgenomen t.b.v. een houtzagerij. Dat betekent dat de maximale oppervlakte voor bedrijfsbebouwing, inclusief overkappingen (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing) 875 m² (Babberichseweg 41) en 500 m² (Babberichseweg 43) mag bedragen. Daarnaast geldt er voor beide percelen de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-Molenbiotoop'. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2: Het geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

- | | |
|---|---|
| <p> Enkelbestemming
Bedrijf</p> <p> Enkelbestemming
Agrarisch</p> <p> Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie hoge
verwachting</p> | <p> Functieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf - 4</p> <p> Functieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf - 5</p> <p> Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - molenbiotoop</p> |
|---|---|

wijzigingsplan Babberichseweg 41-43 Zevenaar

Het voorliggende wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro is een wijziging op het 'Bestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord 2018'. Het plangebied betreft twee voormalige bedrijfspercelen. In artikel 5.6.1 van de planregels van dit bestemmingsplan is namelijk onderstaande wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro opgenomen die het College van Burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft om de bedrijfsbestemmingen te vervangen door een woonbestemming. Voorts zijn de algemene wijzigingsvoorwaarden van art. 48.1 van toepassing.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Omschakeling van bedrijf naar woonfunctie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onder de voorwaarden genoemd in artikel 48.1, het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een bedrijf naar een woonfunctie, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf wordt permanent beëindigd;
- b. voor het bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
- c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten moet worden gesloopt;
- d. ter plaatse van 'Overige zone – Het Broek' bedraagt de afstand tot een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' minimaal 300 m en tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m, met dien verstande dat indien wordt aangetoond dat een kortere afstand niet tot extra belemmeringen leidt voor een naburig (agrarisch) bedrijf, deze kortere afstand is toegestaan, onder de voorwaarde dat de bestaande afstand tot het agrarisch bouwvlak niet kleiner wordt;
- e. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
 1. een reductie van minimaal 50% van de bestaande bebouwingsoppervlakte; voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van minimaal 250 m² (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
 2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
 3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing 1000 m² of minder bedraagt;
 4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
 5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
 6. het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. de regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing;
- g. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m²;
- h. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en/of bijbehorende bebouwing wordt slechts verleend als aan de sloopverplichting is voldaan.

Artikel 48 Algemene wijzigingsregels

48.1 Algemene voorwaarden voor bestemmingswijziging

Een bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening kan slechts worden vastgesteld indien tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er blijft sprake van een logische en compacte opzet van bebouwing;
- c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- d. de bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
- e. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
- f. gronden en/of gebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de wijziging worden gebruikt dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
- g. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, waarbij tevens aangetoond moet worden dat:
 - het plan milieutechnisch aanvaardbaar is;
 - het plan stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
 - in het plan de belangen van het watersysteem voldoende zijn geborgd (het plan is voorzien in een watertoets);
 - het plan past binnen de geldende beleidskaders;
 - het plan economisch uitvoerbaar is;
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet gewaarborgd zijn, zowel planologisch als financieel;
- j. door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de (planshade)kosten.

Het wijzigingsplan heeft betrekking op het adequaat regelen van de toekomstige situatie. Bij het opstellen hiervan zijn diverse onderzoeken verricht die volledigheidshalve als bijlagen in dit plan zijn opgenomen. De resultaten van de onderzoeken worden in hoofdstuk 4 beschreven.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op de percelen Babberichseweg 41 en 43, Zevenaar was een houtzagerij gevestigd. De percelen zijn als volgt kadastraal bekend:

- Babberichseweg 41, gemeente Zevenaar, sectie F, nummer 3596, groot 3.989 m²;
- Babberichseweg 43, gemeente Zevenaar, sectie F, nummer 3597, groot 4.054 m².

Het voorste deel van de percelen is bebouwd, het achterste gedeelte van de percelen is hobbymatig agrarisch in gebruik. De eigenaren van de percelen hebben besloten de houtzagerij niet meer voort te zetten en gebruik te willen maken van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid om na sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing een vrijstaande woning te realiseren.

Beide woningen en beide bedrijven beschikken over een eigen ontsluiting (4 in totaal). Voor het perceel Babberichseweg 43 wordt gebruik gemaakt van een gezamenlijke oprit met het naastgelegen perceel Babberichseweg 45. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied huidige situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

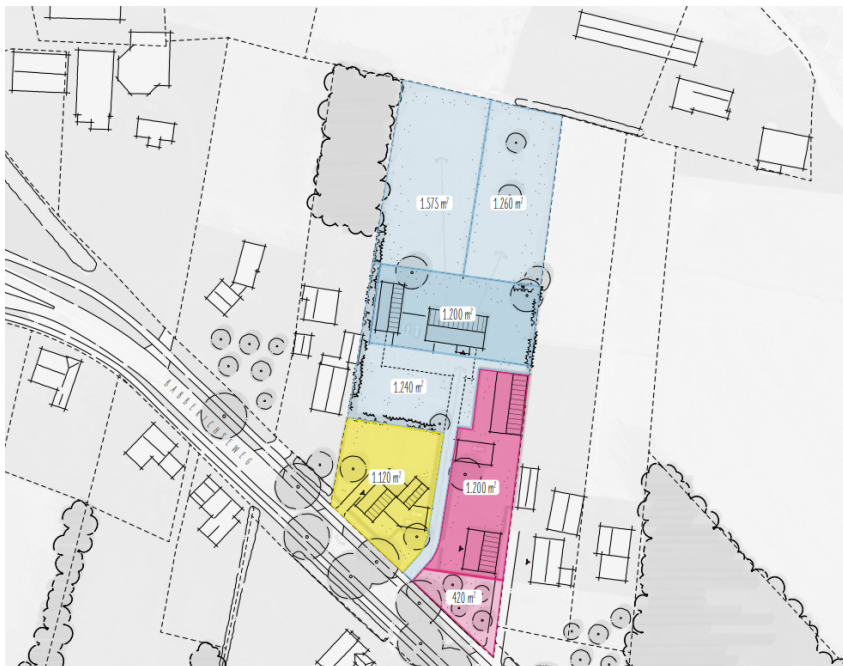
De bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 1.103 m² wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoningen (A+B) worden omgezet naar burgerwoningen en de nabij gelegen schuur (C) zal in gebruik worden genomen ten behoeve van de (oostelijk gelegen) bestaande woning. Op het perceel mag 1 extra woning worden gebouwd. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de te slopen bebouwing.



Afbeelding 4: Overzicht te slopen bebouwing (bron: Oostzee Stedenbouw)

Met de transformatie van de bedrijfsperven naar een woonperceel met 3 woningen in combinatie met een landschappelijke inpassing wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op perceelsniveau en in de omgeving.

Elk woonperceel krijgt een oppervlakte van maximaal 1.200 m², zie onderstaande afbeelding. Daarnaast beschikt de nieuwe woning over twee agrarische percelen welke hobbymatig kunnen worden gebruikt.



Afbeelding 5: Omvang percelen toekomstige situatie (bron: Oostzee Stedenbouw)

Er is in het inrichtingsplan rekening gehouden met de zichtlijnen op het achterliggende agrarische gebied. Ook worden de percelen op een landschappelijke wijze begrensd, waardoor er op ieder perceel voldoende privacy kan worden gecreëerd, zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke inpassing. Op eigen perceel is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



Afbeelding 6: Toekomstige situatie (bron: Oostzee Stedenbouw)

Duurzaamheid

Ter vermindering van hittestress blijven de erven bij de woningen zo groen mogelijk en zal een deel van de bestaande verharding worden verwijderd. Het hemelwater van het dakoppervlak en van de verharding wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en geïnfiltreerd op eigen terrein/erf. Initiatiefnemers onderzoeken of het mogelijk is het hemelwater te hergebruiken voor bijvoorbeeld de beregening van de tuin. De woningen beschikken over een ruim perceel zodat er voldoende mogelijkheden zijn om het overvloedige hemelwater op te vangen en te infiltreren door de aanleg van vijvers, wadi's of infiltratiekratten. De infiltratie van hemelwater komt ten goede aan het grondwaterpeil, het beperkt verdere verdroging en het voorkomt overbelasting van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame (bouw)materialen.

2.3 Landschappelijke inpassing

Het initiatief moet een positieve bijdrage leveren aan het behoud en de ontwikkeling van een goed functionerend karakteristiek landschap. De locatie is gelegen op een oeverwal. De bestaande en nieuwe bebouwing met de aangrenzende gronden wordt op landschappelijk verantwoorde wijze ingepast binnen het plangebied en zijn omgeving. Hieronder wordt een aantal maatregelen uit de landschappelijke inpassing nader toegelicht.

- De nieuwe woning is georiënteerd op de noordelijk gelegen weide;
- De nieuwe woning maakt gebruik van de bestaande ontsluiting op de Babberichseweg;
- De nieuwe woning heeft een inhoud van maximaal 800 m³. De oppervlakte van het bijbehorend bijgebouw bedraagt maximaal 150 m²;
- Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bedraagt 2 per woning;
- De aan te planten hoogstamfruitboomgaard zorgt voor de landschappelijke inpassing van de bestaande woning;
- De tuinen van de bestaande woningen worden begrensd met een knip- en scheerheg, bestaande uit beuken, veldesdoorn en of liguster;
- De tuin van de nieuwe woning wordt begrensd met een struweelhaag, bestaande uit meidoorn, sleedoorn en hondroos;
- Open weides en opgaande beplanting creëren doorzichten en zorgen voor een kleinschalig landschap. De hoogstamfruitbomen in de weides blijven gehandhaafd.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de aan te brengen landschappelijke beplanting. In de regels van het wijzigingsplan is geborgd dat de landschappelijke beplanting moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.



Afbeelding 7: Landschappelijke inpassing van de percelen (bron: Oostzee Stedenbouw)

2.4 Ontsluiting en parkeren

De bestaande in- en uitritten op de Babberichseweg blijven de primaire ontsluiting voor de bestaande woningen. De nieuwe woning maakt gebruik van de bestaande ontsluiting op de Babberichseweg.

Binnen het plangebied worden 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Voorts is er nog voldoende ruimte op elk perceel om zo nodig een extra parkeerplaats aan te leggen.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid voor zover dat is relevant voor het plangebied en het voorliggende initiatief.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig; Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht. In de SVIR, die de opvolger is van de Nota Ruimte (2006), schetst het Rijk de ruimtelijke ambities tot 2040 en de ruimtelijke belangen en opgaven tot 2028.

De SVIR maakt duidelijk dat het Rijk zich beleidsmatig en financieel concentreert op de ontwikkeling en bescherming van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Daartoe behoort de verkeers- en energie-infrastructuur van nationale en internationale betekenis (bijvoorbeeld de haven van Rotterdam) en de 'groenblauwe' ruimtelijke hoofdstructuur, waaronder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en beschermde natuurgebieden, waaronder de zogenaamde 'Natura 2000'-gebieden.

In de SVIR wordt verder onder andere aangegeven dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming, een bedrijfsbestemming ten behoeve van bedrijvigheid of een recreatiebestemming. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

3.2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR), welke onder meer de Nota Ruimte vervangt, voor een beperkt aantal onderwerpen van nationaal belang vastgesteld dat de rijksbevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet.

In het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) van 20 augustus 2011 zijn de kaders aangegeven waaraan plannen c.q. initiatieven met betrekking tot de nationale belangen moeten voldoen.

Nationale belangen zijn hierbij niet in het geding. Op grond van het Barro bestaan er geen belemmering voor uitvoering van het plan en daartoe vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in de plandoelstelling de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Met betrekking tot de functiewijziging van gronden en gebouwen voor stedelijke functies is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van belang die het Rijk in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft opgenomen. Bij de afweging van een besluit tot een functiewijziging moeten alle relevante belangen worden betrokken.

Toets

Het initiatief heeft betrekking op een functiewijziging op perceelsniveau in het buitengebied waarbij sprake is van de sloop van bedrijfsbebouwing, de bouw van één extra woning en de beëindiging van alle bedrijfsactiviteiten. Op basis van de heersende jurisprudentie wordt de bouw van één extra woning niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

De kwaliteit van de omgeving verbetert door de sloop van niet-karakteristieke bebouwing. Daarnaast worden de gebouwen en het erf op landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. In de gemeente Zevenaar bestaat voorts behoefte aan landelijk wonen. Met de toevoeging van één extra woning wordt in deze behoefte voorzien.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze omgevingsvisie en de geactualiseerde omgevingsverordening zijn vastgesteld op 19-12-2018. Aanleiding voor deze visie is de gedetailleerdheid van de bestaande visie (er moet duidelijker worden aangegeven wat echt van belang is voor de provincie) en tegelijkertijd is sprake van nieuwe ontwikkelingen met impact. De provincie heeft geconcludeerd dat een Omgevingsvisie en -verordening nodig is die hier de aandacht op vestigt, maar die ook ruimte biedt om snel en passend te reageren. Een Omgevingsvisie die focus aanbrengt op hetgeen waar het uiteindelijk om gaat, op wat voor de provincie van belang is en waar zij een doorslaggevende rol in heeft gezien haar taken en verantwoordelijkheden. De nieuwe Omgevingsvisie van Gelderland geeft de richtlijnen voor de ruimtelijke, fysieke en economische inrichting van de provincie. Gemeentelijke plannen en initiatieven van ondernemers, burgers en instellingen kunnen aan dit beleid getoetst worden. De nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland kent een aantal nieuwe beleidsthema's (ambities) en een aantal aanpassingen van het beleid op bestaande thema's. Het beleid is meer strategisch van karakter.

In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie het beeld op de toekomst. Een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland staat daarbij centraal. Gelderland bevindt zich op een cruciaal punt in de tijd. De wereld verandert ingrijpend met nieuwe vraagstukken zoals het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering.

Bij de taakinvoering legt de provincie de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland. Dit wordt gedaan door het nastreven van zeven met elkaar samenhangende ambities:

1. energietransitie;
2. klimaatadaptie;
3. circulaire economie;
4. biodiversiteit;
5. bereikbaarheid;
6. vestigingsklimaat;
7. woon- en leefomgeving.

Ad 1) Het streven is dat Gelderland in 2050 volledig energieneutraal is. Om te beginnen, zet de provincie in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen: in huizen en gebouwen, bij verkeer en vervoer, in de industrie, in de landbouw. Daarnaast zet de provincie in op duurzame opwekking. Wind, zon, biomassa, waterstof, geo- en aquathermie en waterkracht. Ontwikkeling en toepassing van nieuwe technologieën wordt gestimuleerd. Windturbines, zonneparken, warmtecentrales, (mest)vergisters, waterkrachtcentrales moeten een plek krijgen in het Gelderse landschap, wil de ambitie worden gehaald. In de bodem wordt gezocht naar mogelijkheden voor het benutten van aardwarmte (geothermie). Dit raakt de leefomgeving van alle Gelderlanders en kan botsen met sterke Gelderse kwaliteiten.

Ad 2) Het veranderend klimaat raakt alle facetten van de omgeving, zoals de Gelderse Natuur, maar ook de gezondheid en veiligheid. In 2050 moet Gelderland optimaal beschermd zijn tegen en kunnen meebewegen met het veranderende klimaat.

Ad 3) Minder afval en meer kringloop, recycling en hergebruik is nodig om Gelderland schoon en groen te houden. Zoveel mogelijk gebruik van duurzame materialen en hergebruik daarvan.

Ad 4) Gestreefd wordt naar een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit. De provincie ziet de meeste kansen door veehouderij, land- en tuinbouw en natuur slimmer te verbinden. De provincie werkt met betrokken partijen aan een betere balans tussen de intensieve veehouderij, natuurwaarden, lucht- en bodemkwaliteit en het terugdringen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw en fruitteelt.

Ad 5) Bereikbaarheid is een kritische succesfactor voor een verbonden samenleving en een krachtige, duurzame Gelderse economie. Gestreefd wordt naar een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.

Ad 6) De provincie streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. De provincie zorgt voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij de voorkeur boven versnippering. Het ombouwen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties heeft de voorkeur boven de aanleg van nieuwe terreinen.

Ad 7) Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Het benutten van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Gestreefd wordt naar concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen in beeld. Bij de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop. Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut. In 2050 zijn alle woningen klimaatneutraal.

Toetsing aan het beleid

Bij het bouwen van de toe te voegen woning zal ingezet worden op het thema duurzaamheid (energie, gebruik grondstoffen, klimaatbestendig) en een goede landschappelijke inpassing. Een goede landschappelijke inpassing bevordert de biodiversiteit ter plaatse en levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Deze aspecten zijn in overeenstemming met de ambities en beleidsuitgangspunten op het gebied van energietransitie, biodiversiteit en woon- en leefomgeving.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Eén en ander volgens door de gemeenten/regio's nader uit te werken beleidskaders.

beschermde natuurgebieden

Eén van de provinciale belangen is de bescherming en ontwikkeling van het Gelders Natuurnetwerk (GNN), het Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Gelderse Poort. De locatie ligt op voldoende afstand van deze beschermde gebieden. Zie verder onder paragraaf 4.1.6 Ecologie.

Toetsing aan het beleid

Onderhavig plan is niet in strijd met de uitgangspunten van het provinciaal beleid van Gelderland.

3.2.3 Regionaal beleid

3.2.3.1 Notitie functieverandering buitengebied

Op 18 oktober 2007 heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen de 'Notitie functieverandering buitengebied' vastgesteld. Deze notitie bevat een beleidskader voor de functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijven.

De regio heeft functieverandering vertaald naar specifiek beleid voor de regio. Een van de voorwaarden in dit beleid, gesteld aan functieverandering, is dat de bedrijfsmatige activiteiten volledig beëindigd moeten worden. Daarnaast moet minstens 50% van de bebouwing worden gesloopt en mag er maximaal één woning worden gerealiseerd. In onderhavig plangebied zijn de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd en wordt 1.103 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoningen. Er wordt voldaan aan de eis dat minstens 50% van de bebouwing wordt gesloopt. In dit geval mag daarom maximaal één vrijstaande woning worden gerealiseerd. In het plangebied wordt naast de bestaande woningen, één nieuwe vrijstaande woning opgericht. Het plan past hiermee binnen de notitie voor functieverandering in het buitengebied.

Het regionaal beleid is overigens geïncorporeerd in het bestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

3.2.4.1 Bestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord

Het bestaande beleid (uit 2009) met betrekking tot vrijkomende (agrarische) bebouwing is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het functieveranderingsbeleid dient ter ondersteuning van de transformatie van het landelijk gebied. Nieuwe functies kunnen in het landelijk gebied een plek krijgen mits het gebied zich daarvoor leent en de functieverandering leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit. Naast het agrarisch gebruik mogen andere belangrijke functies van het landelijk gebied daarbij niet onevenredig aangetast worden. Met het VAB-beleid wordt een goede wijze van (her)gebruik bevorderd voor gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of hebben verloren.

3.2.4.2 Woonvisie

In de Woonvisie Zevenaar is de koers ten aanzien van wonen tot 2025 bepaald. Naast het visiedeel is er een uitvoeringsprogramma waarin is vastgelegd hoe deze koers vormgegeven gaat worden in de komende vier jaar. Het uitvoeringsprogramma wordt iedere 4 jaar bekeken en indien nodig bijgesteld.

De gemeente blijft zich inzetten om een jonge populatie en hogere inkomensgroepen aan zich te binden. Dat is goed voor de lokale economie en noodzakelijk om voldoende draagvlak te behouden voor de voorzieningen. Deze voorzieningen zijn belangrijk voor een prettige woonomgeving en om de leefbaarheid op peil te houden.

In de Woonvisie wordt de focus onder andere gelegd op het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie, en het bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod.

Bij de invulling van deze opgaven komt ook het beleid en ambitie rondom duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en het ruimtelijk beleid aan bod. Zevenaar blijft de centrumgemeente in de Liemers en biedt met het woningbouwprogramma ruimte om te groeien. Naast voldoende woningaanbod is een transparante woningmarkt, een goede bereikbaarheid, een aantrekkelijk voorzieningenaanbod en voldoende werkgelegenheid cruciaal om deze ambitie waar te kunnen maken.

De verwachting is dat voorlopig een beperkte uitbreidingsbehoefte blijft bestaan voor woningen in het buitengebied. Om verstening te beperken en verpaupering van het buitengebied te voorkomen is nieuwvestiging van woning(en) slechts mogelijk door middel van functieverandering en woningsplitsing.

Bij nieuwvestiging door middel van functieverandering is het streven een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen. Een en ander wordt vorm gegeven in een door middel van eerder vermeld VAB-beleid.

3.2.4.3 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2010-2030

De nieuwe Structuurvisie doet uitspraken over de ontwikkeling van Zevenaar in de periode 2010-2030. In het algemeen richt de gemeente zich (vanuit regionaal perspectief) met de structuurvisie op het '(ruimtelijk) faciliteren van welvaart en welzijn in Zevenaar en het bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit als onderdeel van de leefkwaliteit van Zevenaar'. Tijdens het structuurvisieproces is onderzocht wat daarvoor wenselijk, noodzakelijk en ook daadwerkelijk mogelijk is. Het gaat hierbij om onderwerpen op allerlei terreinen, zoals wonen, zorg, welzijn, voorzieningen en werken, maar ook over recreatie, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur.

In de kernen Oud Zevenaar en Babberich is geen ruimte voor grote bouwopgaven. Dit neemt niet weg dat er mogelijk op enkele plekken nog ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen. Afhankelijk van de behoefte is een beperkt aanbod appartementen in Oud Zevenaar voor de doelgroep (alleenstaande) senioren en starters mogelijk.

Zowel Oud Zevenaar als Babberich zijn rustige woongebieden met een eigen identiteit. Nieuwe (grote) uitbreidingen zijn hier niet voorzien en een eigen voorzieningenniveau is gelet op de omvang en de nabijheid van de stad zelf niet nodig.

De structuurvisie bevat geen essentiële beleidsuitgangspunten over een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau. De functiewijziging levert een positieve bijdrage aan de leefkwaliteit aan de Babberichseweg en omgeving en past hiermee binnen de algemene beleidsdoelstellingen van de structuurvisie.

3.2.4.4 Conclusie

Uit de toets aan het relevante gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat het planvoornemen hiermee in overeenstemming is.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde gesteld, te weten water, ecologie, archeologische en cultuurhistorische waarden, bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid alsmede de economische uitvoerbaarheid.

4.1.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbepalingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik

In mei / juni 2021 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem was niet bekend. De druppelzones (onverharde stroken onder asbestverdachte dakbedekking), puinverharding en de bodem rondom de bovengrondse tank zijn als verdachte deellocaties onderzocht. Verder zijn er op de locatie geen aanwijzingen dat de locatie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging en wordt de rest van de locatie onderzocht als onverdachte locatie.

De hypothesen en onderzoeksstrategieën zijn in de volgende tabel weergegeven.

Deellocatie	Omvang	Hypothese	Verdachte stoffen en bodemlaag	Strategie*
(5x) Onverharde strook onder asbestverdachte dakbedekking	18 m 18 m 24 m 24 m 13 m	Verdacht, plaatselijke bodembelasting	Asbest, toplaag	paragraaf 6.4.4 NEN 5707
Bovengrondse tank	<5 m ²	Verdacht, plaatselijke bodembelasting	Bovengrond, minerale olie	VEP
Puinverharding	375 m ²	Verdacht	Asbest, halfverhardingslaag	Halfverhardingslaag conform NEN5897
Overig terrein	5.336 m ²	Onverdacht	-	ONV-NL

VEP: verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting met duidelijke verontreinigingskern

ONV-NL = onverdachte, niet lijnvormige locatie

Afbeelding 8: Hypothesen en onderzoeksstrategieën (Bron: De Klinker, milieu adviesbureau)

De resultaten van het onderzoek zijn hieronder samengevat.

Overig terrein

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten lood, zink en PAK aangetroffen en plaatselijk licht verhoogde gehalten aan cadmium en minerale olie. Ter plaatse van de zintuiglijk verontreinigde laag bij boring 02 is tevens kobalt en kwik aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen. Het gewogen gehalte in de bovengrond ter plaatse van boring/gat 02, betreft 1363 mg/kg asbest. Hiermee wordt de interventiewaarde overschreden. Ter plaatse van het gebroken puin op het oostelijk deel (APMM01) én in het puin onder de klinkers op het centrale deel (APMM02), is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

Druppelzones

In de grond ter plaatse van druppelzone 1 is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen. In de grond ter plaatse van druppelzone 2 is op het maaiveld asbest aangetroffen. In het mengmonster is analytisch asbest aangetroffen. Het gehalte asbest wat is aangetroffen bedraagt 150 mg/kg d.s. In de grond ter plaatse van druppelzone 3 en druppelzone 4 is visueel en analytisch geen asbest aangetroffen. In de grond ter plaatse van druppelzone 5 is visueel geen asbest aangetroffen. Het gehalte asbest dat analytisch is aangetroffen bedraagt 83 mg/kg d.s.

Bovengrondse tanks

Ter plaatse van de bovengrondse tank zijn in zowel de bovengrond als in het grondwater geen oliecomponenten aangetroffen.

Conclusie

Door de aangetroffen verontreiniging bij de druppelzones 2 en 5 én de asbestverontreiniging ter plaatse van boring 02, is de locatie niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Formeel dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging. Hiermee dient de omvang van de verontreiniging vastgesteld te worden. Dit is echter niet nodig als op voorhand duidelijk is wat de omvang is. Bij de beide druppelzones is dit een strook van 1,0 m breed ter plaatse van de druppelzone. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bij boring 2 is plaatselijk puin in de bodem aangetroffen. In deze laag is ook het asbest aangetroffen. In de diepere lagen én in de boringen rondom boring 2 is deze bijmenging niet aangetroffen. Het lijkt er derhalve op dat de omvang van de verontreiniging zeer beperkt is. Omdat de opdrachtgever voornemens is de druppelzones te gaan saneren en dan direct de verontreiniging bij boring 2 te verwijderen, achten wij een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. Wel dient de verontreinigde grond eerst te worden gesaneerd, zoals hierboven beschreven.

Een kopie van dit onderzoek is als bijlage 1 bij het plan gevoegd.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen waarbij de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging het wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw zijn. Vanuit Europese richtlijnen wordt aangegeven welke luchtkwaliteitsnormen voor deze stoffen gelden. In Nederland zijn deze richtlijnen sinds 15 november 2007 geïmplementeerd in de Wet milieubeheer middels een wetswijziging van hoofdstuk 5 (milieukwaliteitseisen) titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, beter bekend als de Wet Luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 lid 1 en 2 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen in hun besluitvorming rekening moeten houden met deze luchtkwaliteitseisen. Dit zijn normen voor de concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Deze stoffen zijn: zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), lood, koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆). De bijbehorende concentratienormen, of grenswaarden, zijn opgenomen in bijlage 2 van de bovenvermelde wet. In de onderstaande tabel zijn deze weergegeven:

Stof	Grenswaarde
SO ₂	350 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 24 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
	125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 3 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
NO ₂	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 18 maal per

wijzigingsplan Babberichseweg 41-43 Zevenaar

	kalenderjaar mag worden overschreden
	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie
PM ₁₀	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie
	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
Lood	0,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie
CO	10.000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 8 uursgemiddelde concentratie
C ₆ H ₆	5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie

Afbeelding 9: Grenswaarden (Bron: Wet milieubeheer)

Het Besluit NIBM is van belang om te bepalen of een apart luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. Dit besluit legt namelijk vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is voor het grootste gedeelte geregeld in de 'Regeling niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)'.

Deze ministeriële regeling, verder aan de te duiden als 'Regeling NIBM', geeft voor een aantal categorieën van projecten een -getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Als een project binnen de - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarde nodig en kan het project doorgaan zonder dat extra maatregelen behoeven te worden genomen.

Woningbouwprojecten tot een maximaal aantal van 1500 woningen (netto) voorzien van minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen voorzien van minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling vallen binnen deze getalsmatige grens.

Het toevoegen van één extra woning betreft een kleinschalig initiatief op perceelsniveau en ligt qua aantal in verband met mogelijke milieubelasting ruim onder het hier voor vermelde criteria voor woningbouwontwikkelingen.

Dit maakt het aannemelijk dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' levert geen beperkingen op voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

4.1.4 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. Volgens het gestelde in artikel 74, lid 1 sub. A2 van de Wet Geluidhinder dient de invloed van alle wegen in een buitenstedelijk gebied met een of twee rijstroken gelegen binnen 250 meter van de woningen in het plangebied op de betreffende gevels te worden onderzocht. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Wordt aan die voorkeurswaarde voldaan, dan is er in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ligt de geluidsbelasting hoger dan kan er een hogere waarde worden vastgesteld. Voor woningen in een buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) is dit ten hoogste 53 dB (Wgh art. 83). In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting.

Het akoestisch onderzoek

De extra woning ligt buiten de bebouwde kom van Zevenaar op 76 meter uit de as van de Babberichseweg en op 190 meter uit de as van het Bettestraatje binnen de geluidzone van deze wegen.

De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Alle resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven. De berekende geluidsbelastingen voor de Babberichseweg en het Bettestraatje op de nieuwe woning is in navolgende tabellen weergegeven.

Punt	gevel	1,5 m	4,5 m
1	Zuidgevel	48	49
2	Westgevel	45	47
3	Oostgevel	39	41
4	Noordgevel	31	32

Afbeelding 10: Overzicht geluidbelasting tgv Babberichseweg (Bron: Adviesbureau Van der Boom)

Punt	gevel	1,5 m	4,5 m
1	Zuidgevel	19	21
2	Westgevel	15	16
3	Oostgevel	18	15
4	Noordgevel	17	11

Afbeelding 11: Overzicht geluidbelasting tgv Bettestraatje (Bron: Adviesbureau Van der Boom)

De volledige berekeningsresultaten zijn in bijlage II opgenomen van het akoestisch rapport.

Babberichseweg

De geluidbelasting door wegverkeer op de Babberichseweg bedraagt ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op deze weg overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Bettestraatje

De geluidbelasting door wegverkeer op het Bettestraatje bedraagt ten hoogste 21 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op deze weg niet overschreden.

Een hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer op de Babberichseweg kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard en indien de geluidbelasting de maximale hogere waarde niet overschrijdt.

Geluidbeleid gemeente Zevenaar

De gemeente Zevenaar heeft een aantal voorwaarden aan maatregelen van akoestische aard opgenomen. De locatie ligt binnen het gebiedstype historische lintbebouwing in buitengebied met als ambitiewaarde de klasse "onrustig" (max. 53 dB) en als bovengrens de klasse "onrustig" (max. 53 dB). De aan te vragen hogere waarde ligt voor de Babberichseweg in de klasse "onrustig" en voldoet daarmee aan de eis. Bij de afweging voor het verlenen van een hogere waarde dient tot en met de geluidklasse "onrustig" een afweging te worden gemaakt voor het treffen van bronmaatregelen. Daarnaast dient voor de buitenruimte te worden voldaan aan de ambitiewaarde voor het gebied. Daaraan wordt aan de noordzijde van de woning (rekenpunt 4) voldaan. Bovendien dient de binnenwaarde te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Hogere Waarden

Maatregelen aan de bron zijn reeds getroffen in de vorm van een stil wegdek. De verkeerssnelheid kan niet worden teruggebracht gezien het karakter van de weg. Afscherming van alle woonlagen van de woning is op deze locatie landschappelijk ongewenst, bovendien wordt de woning reeds van de weg afgeschermd door de tussengelegen bebouwing. Voor de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 dB op de zuidgevel voor wegverkeer op de Babberichseweg conform tabel III.2 (afbeelding 10). Aan de voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Zevenaar wordt voldaan.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij de toetsingskaders van de Wgh en het gemeentelijk beleid als hierboven omschreven. Aan deze kaders wordt voldaan. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

Geluidwering

In een nieuwe situatie moet volgens het Bouwbesluit de zgn. karakteristieke geluidwering GA;k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA;k. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De maximale geluidbelasting op de gevels bedraagt 52 dB zonder aftrek. De benodigde geluidwering GA;k bedraagt dan 20 dB(A). Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels van de woning zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie

Het geluidsaspect levert geen beperkingen op voor de geplande nieuwbouw. Het akoestisch rapport is als bijlage 2 bijgevoegd bij deze toelichting.

4.1.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

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 milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we 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:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. 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 gehanteerd. 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. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. 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 tot rustig buitengebied:

wijzigingsplan Babberichseweg 41-43 Zevenaar

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 12: Overzicht richtafstanden (Bron: VNG Brochure)

De vraag is of de toe te voegen woning de reeds bestaande ruimtelijke functies in de omgeving belemmeren. In de directe omgeving zijn veel verschillende functies aanwezig. Er is dan ook sprake van een gemengd gebied. De richtafstand kan daarmee één afstandstrap worden verkleind (afbeelding 12).

In de omgeving zijn de volgende functies aanwezig met de voorgeschreven richtafstand:

Activiteit	Adres	SBI-code, omschrijving	Milieucategorie	Richtafstanden	Richtafstanden gemengd gebied	Feitelijke afstand
Bestemming Bedrijf, Specifieke vorm van bedrijf - 3: bouwbedrijf In ons milieusysteem is hier geen bedrijf bekend. Via internet: aannemersbedrijf	Babberichseweg 39	41, 42, 43, bouwbedrijf algemeen: bedrijfsoppervlak <= 2.000 m ²	3.1	10 m geur 30 m stof 50 m geluid 10 m gevaar	0 m geur 10 m stof 30 m geluid 0 m gevaar	20 m tot nieuwe woning Ca. 9 m tot de al bestaande westelijk gelegen woning
Bestemming Detailhandel, functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel 1: fiets- en bromfietshandel	Babberichseweg 48	952, detailhandel en reparatie t.b.v. particulier en	1	10 m geluid	0 m geluid	Ca. 70 m tot nieuwe woning Ca. 30 meter tot de al bestaande westelijk gelegen woning

Afbeelding 13: Overzicht bedrijven in de omgeving van het plangebied

Voor de naastgelegen bestemming Bedrijf (Babberichseweg 39) wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor stof en geluid. Om te onderzoeken of het bedrijf hinder zal ondervinden van de

planologische wijziging en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

De richtwaarden voor de maximale geluidniveaus worden bij de woning Babberichseweg 39 overschreden, overdag met hooguit 8 dB(A) t.g.v. het laden/lossen. Aangesloten kan echter worden bij het Activiteitenbesluit, waarin piekniveaus overdag zijn uitgezonderd van toetsing aan de grenswaarden. Gezien de beperkte laad/losactiviteiten (1 x per dag) is de hinder zeer beperkt en zal dus in de praktijk een goed woon-en leefklimaat heersen. Het bedrijf wordt niet beperkt aan haar bedrijfsvoering.

Maatregelen en binnenniveaus

Bij hoge maximale geluidniveaus buiten op de gevel kunnen de binnenniveaus worden gegarandeerd. Conform het Activiteitenbesluit mogen de maximale geluidniveaus binnen overdag niet hoger zijn dan 55 dB(A); dat vergt dus een geluidwering van de gevel van minimaal $78-55=23$ dB(A), hetgeen met gebruikelijke constructies haalbaar is.

Verkeersaantrekkende werking

De 50-dB(A)-contour t.g.v. verkeer van en naar de inrichting ligt op minder dan 2 m van de wegas. De geluidbelasting op de woningen langs de weg – binnen de invloedssfeer van het bedrijf (zie bijlage IV) - ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Gezien de bouwkundige staat van de woningen kan worden uitgegaan van een geluidwering van de gevels van minimaal 20 dB(A), waarmee de binnenniveaus van de woningen aan de wettelijke eis van 35 dB(A) kunnen voldoen.

Stof

De richtafstand voor stof wordt beperkt overschreden. De feitelijke afstand is 9 meter, waarbij 10 meter is vereist op basis van de richtafstand. Het gedeelte van het bedrijfsperceel wat is gelegen binnen de richtafstand is gelegen voor de bedrijfswoning. Dit gedeelte van het perceel is in gebruik als voortuin. Gelet op de inrichting van het naastgelegen bedrijfsperceel is het op voorhand uit te sluiten dat er voor de bedrijfswoning activiteiten plaatsvinden waarbij er stof vrijkomt.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat de bestaande functies geen beperken ondervinden van de voorgestelde planologische wijziging. Ook kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering en bedrijven' levert geen beperkingen op voor de nieuwe woonfunctie en de reeds bestaande bedrijven in de omgeving.

4.1.6 Ecologie

Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de wettelijk beschermde dieren niet worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat de wettelijk beschermde planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats en hun groeiplaats behouden blijft.

In verband hiermee is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek vond plaats op 11 mei 2021.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren, liggen ten zuiden en zuidoosten van het plangebied. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 14: Ligging plangebied ten opzichte van het GO en GNN (Bron: Natuurbank Overijssel)

Het plangebied ligt op minimaal 410 meter afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is De Gelderse Poort. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 15: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied De Gelderse Poort (bron: Natuurbank Overijssel)

Beoordeling uitvoering fysieke activiteiten De uitvoering van fysieke activiteiten in een plangebied zou kunnen leiden tot een negatief effect op instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de omgeving van een plangebied. Als gevolg van bouwwerkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden, zoals een toename van geluid, trillingen, kunstlicht, visuele verstoring, areaalverlies en aantasten hydrologie.

Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000- gebied is een negatief effect uitgesloten.

Beoordeling Stikstof

Niet alle habitattypen in Natura 2000-gebied zijn even gevoelig voor verzuring, als gevolg van stikstofdepositie, maar het Natura 2000-gebied Rijntakken bestaat voor een aanzienlijk deel uit stikstofgevoelige habitattypen.

Ontwikkelfase

Ten behoeve van de totale ontwikkeling, wordt materieel met een verbrandingsmotor ingezet en vindt er een tijdelijke toename plaats van verkeersbewegingen als gevolg van de afvoer van sloopmateriaal en de aanvoer van bouwmaterialen en vervoer van materieel en personeel. Omdat geen vergunningplicht geldt voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie, welke ontstaat gedurende de ontwikkelfase, hoeft dit aspect niet nader onderzocht te worden.

Gebruiksfase

Er vindt geen toename van stikstofemissie plaats gedurende de gebruiksfase. Er wordt een reeds vergunde extra woning gebouwd in het plangebied. Daarnaast worden twee bestaande bedrijven gesaneerd.

Conclusie

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kennen. Gelet op de aard, omvang en duur van de voorgenomen activiteiten wordt in voorliggend geval een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal en gelet op de afstand tussen het plangebied en het meest nabij gelegen Natura 2000- gebied is een negatief effect uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied vormt een agrarisch erf waar de agrarische activiteiten al enige tijd geleden gestaakt zijn. Het plangebied bestaat uit bebouwing, beplanting, gazon, paardenwei en erfverharding. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een potentieel geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, behoort het plangebied mogelijk tot functioneel leefgebied van sommige algemene en weinig kritische diersoorten uit onderstaande soortgroepen:

- vogels;

In het plangebied is gekeken en geluisterd naar vogels, (oude) nesten en sporen die op de aanwezigheid van nesten in het plangebied duiden, zoals prooiresten (roofvogels), schijtsporten, braakballen, ruiveren (roofvogels), eierdoppen en zichtbaar nestmateriaal. Op basis van een beoordeling van de landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het onderzoeksgebied voor vogels en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar vogels.

- vleermuizen;

Er is in het plangebied gezocht naar vleermuizen en naar potentiële rust- verblijfplaatsen van vleermuizen. Het plangebied is bezocht op een moment op de dag dat vleermuizen niet foerageren en geen lijnvormige landschapselementen benutten als vliegroute. De mogelijke betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied.

wijzigingsplan Babberichseweg 41-43 Zevenaar

- **grondgebonden zoogdieren;**
Er is in het plangebied gezocht naar grondgebonden zoogdieren, verblijfplaatsen en sporen die op de aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren in het plangebied duiden zoals holen, nesten, graaf-, krab- en bijtsporen, haren, prooiresten, pootafdrukken en uitwerpselen.
- **amfibieën.**
Op basis van een beoordeling van landschappelijke kenmerken kan een goede inschatting gemaakt worden van de functie van het plangebied voor amfibieën en of de uitgevoerde inventarisatie voldoet aan de gestelde eisen voor onderzoek naar deze soorten. Daarbij is tevens rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van het (normale) verspreidingsgebied van verschillende amfibieënsoorten.
- **Overige soorten**
Het plangebied is niet onderzocht op het voorkomen van beschermde faunasoorten als reptielen, libellen, vissen, dag- en nachtvlinders, bladmossen, sporenplanten, haften en kreeftachtigen omdat het plangebied geen geschikte habitat vormt voor deze soorten of omdat het plangebied buiten het normale verspreidingsgebied van deze soortgroepen ligt. Het is niet aannemelijk dat soorten, of soortgroepen, die (soms) moeilijk nieuwe leefgebieden koloniseren, zich spontaan buiten het normale verspreidingsgebied vestigen. Dit geldt bijvoorbeeld voor sommige kleine grondgebonden zoogdieren, reptielen en voor planten.

In onderstaande tabel worden de wettelijke consequenties samengevat weergegeven.

Soortgroep	Functie	Beschermde soorten planlocatie	Verbodsbepalingen (Wet natuurbescherming)	Aandachtspunt
Grondgebonden zoogdieren	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Vaste rust- en voortplantingsplaats	Diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden, of ontheffing aanvragen
Vogels	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
Vogels	Bezette nesten (niet jaarrond beschermd)	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 2	Geen bezette nesten negatief beïnvloeden
Vogels	Jaarrond beschermde nest- en rustplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vogels	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.1 lid 1	Geen vogels doden
Vleermuizen	Rust- of voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangepast	Geen
Vleermuizen	Vliegroue	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Vleermuizen	Doden van dieren	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Foerageergebied	Diverse soorten	Niet van toepassing; functie wordt niet aangetast	Geen
Amfibieën	Vaste rustplaats	Mogelijk diverse soorten	Niet van toepassing; vrijstelling i.v.m. ruimtelijke ontwikkeling	Geen
Amfibieën	Voortplantingsplaats	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen
Amfibieën	Doden van dieren	Diverse soorten	Art. 3.10 lid 1a	Geen dieren doden, of ontheffing aanvragen
Overige soorten	Dieren en overige functies	Niet aanwezig	Niet van toepassing	Geen

Afbeelding 16: Samenvatting van de wettelijke consequenties (Bron: Natuurbank Overijssel)

Soortgroep	Vaste rust- plaats	Voortplan- tingsplaats	Vliegroue (vleermuizen)	Essentieel foerageer- gebied	Wettelijke consequenties	Nader onderzoek vereist	Ontheffing vereist
Grondgebonden zoogdieren	Ja	Ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden
Vogels	Nee	ja	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij bezette nesten negatief beïnvloed worden
Vleermuizen	Nee	Nee	nee	Nee	Nee	Nee	Nee
Amfibieën	Ja	Nee	n.v.t.	Nee	Ja	Nee	Nee, tenzij dieren gedood worden

Afbeelding 17: Vereenvoudigde samenvatting van de wettelijke consequenties per diergroep (bron: Natuurbank Overijssel)

Conclusie

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kennen. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, en de afstand tussen Natura 2000-gebied en het plangebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied op voorhand niet uitgesloten worden. Om het effect van de voorgenomen activiteiten vast te kunnen stellen, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot functioneel leefgebied van verschillend beschermde diersoorten. Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdieren het plangebied als foerageergebied en bezetten grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats, nestelen er vogels en bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde groundbonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.

De quickscan natuurwaardenonderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

4.1.7 Leidingen

In of bij het plangebied liggen geen onder- bovengrondse leidingen, die van invloed zouden kunnen zijn op de planontwikkeling.

4.1.8 Externe veiligheid

Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

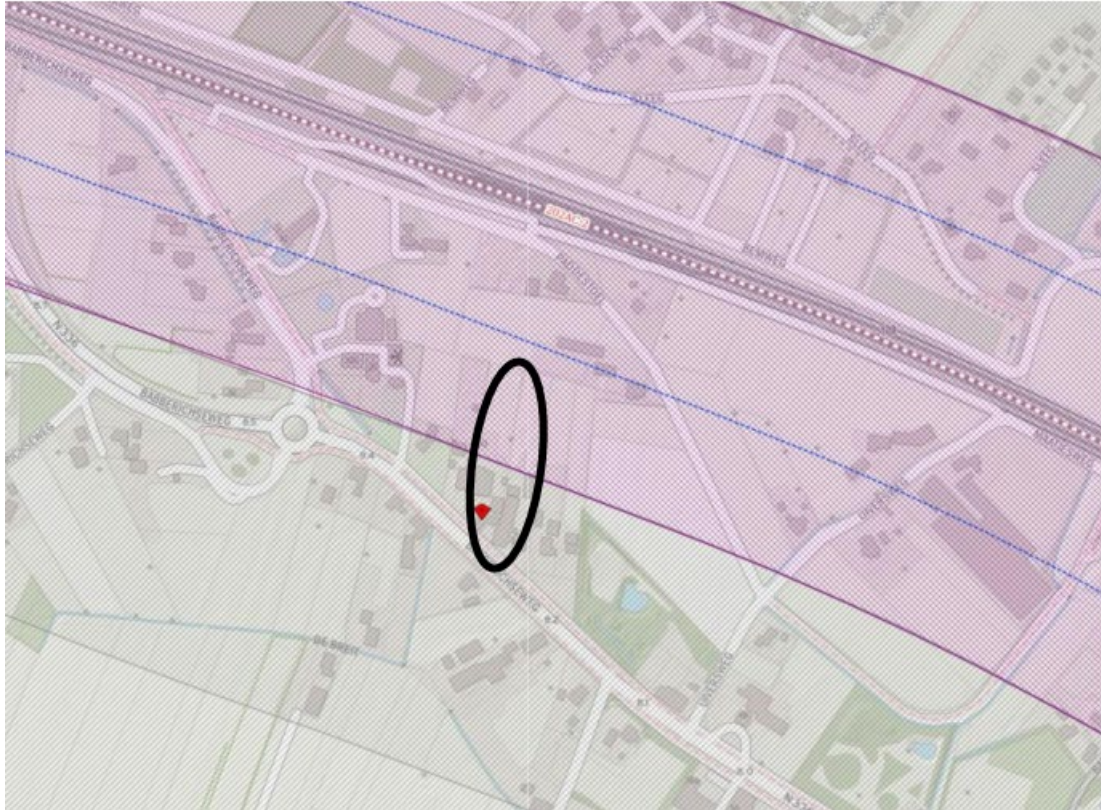
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop.

Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Planbeoordeling

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning en de twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. De overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 18: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Rondom de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen ten noorden van het plan op ca. 150 meter Betuweroute en op ca. 1.720 meter de snelweg A12. Op basis van de Regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de Betuweroute en de snelweg A12. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat het groepsrisico door het toevoegen van slechts één woning niet met meer dan tien procent toeneemt, hoeft het groepsrisico voor de Betuweroute alleen beperkt verantwoord te worden. En omdat de afstand tussen het plan en de snelweg groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico hiervoor ook alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute en de snelweg A12. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over beide transportassen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 31 januari 2022 (kenmerk: 2022-000244, bijlage 7) het volgende geadviseerd: 'Het plangebied ligt binnen de effect afstanden van het incidentscenario toxische wolk. Het plan leidt tot een geringe toename van het aantal aanwezigen in het effect gebied. Het ligt ook in de verwachting dat zij zichzelf, mits tijdig geïnformeerd en gewaarschuwd, zelf in veiligheid kunnen brengen.' Hieronder een beschouwing van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van deze risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute en de snelweg A12. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Op 18 augustus 2021 adviseerde de brandweer positief (bijlage 6).

4.1.9 Water

Het is wettelijk verplicht om in het kader van bestemmingsplannen en afwijkingen op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (WRO) een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en ontheffingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk.

Bestaande situatie

Er vindt binnen het plangebied geen uitbreiding plaats van de bebouwing en/of verharding. De voorgestane functieverandering is van beperkte invloed op het waterbeheer binnen het plangebied of direct daarbuiten. De voormalige bedrijfswoningen zijn aangesloten op de riolering. De toekomstige extra woning zal ook worden aangesloten op de riolering voor de vuilwaterafvoer.

Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in op het eigen woonperceel.

Grondwaterkwaliteit

De functiewijziging leidt niet tot een toename in de hoeveelheid hemelwater die geïnfiltreerd wordt.

Wateroverlast

Er vindt geen toename van afvoer naar het (oppervlakte)watersysteem plaats.

Grondwateroverlast

De grondwaterstand wordt in de toekomstige situatie niet beïnvloedt. De grondwaterstand bevond zich tussen 2,57m en 2,70m -maaiveld.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In de huidige situatie is er sprake van een volledige infiltratie. Al het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Er wordt geen water afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterhuishoudkundige aspecten

In de 'Handreiking Watertoets 2' zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande watertoetstabel zijn de voor het bestemmingsplan van belang zijnde waterhuishoudkundige criteria opgenomen.

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ²	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ²	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceel sloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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)?	Nee	1
Natte Natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur	Nee	1

	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Afbeelding 19: Watertoetstabel (Handreiking Watertoets 2)

Wateroverlast- (oppervlaktewater)

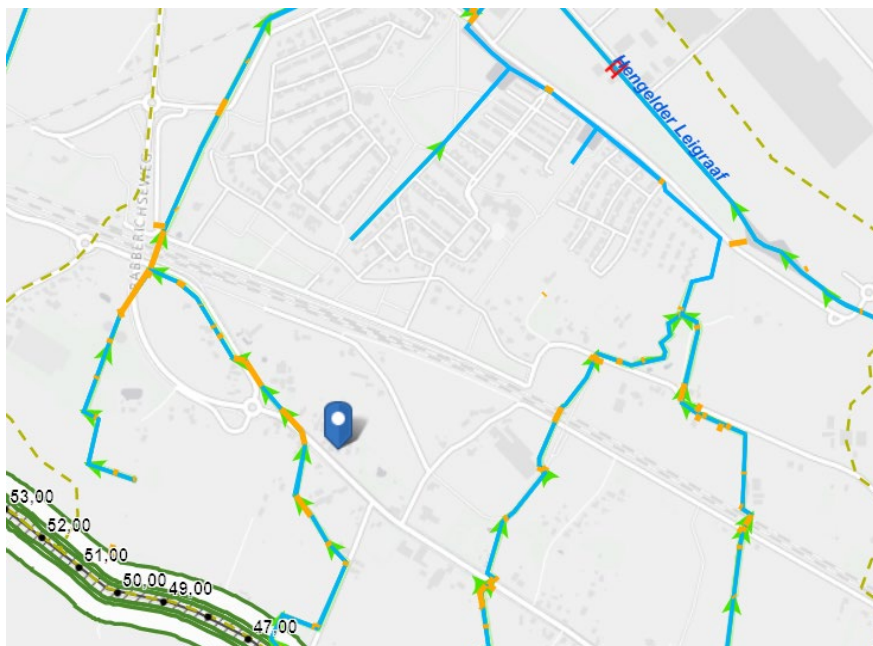
De oppervlakte van de bebouwing neemt af. Er wordt 1.103 m² bebouwing gesloopt en de verharding wordt grotendeels verwijderd. Er wordt één extra woning bijgebouwd.

Het hemelwater van dakoppervlak en verharding wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en opgevangen/geïnfiltrerd in zakgreppels, vijvers en/of infiltratiekratten op eigen terrein. Dit komt ten goede aan het grondwater, beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Ter vermindering van hittestress blijven de erven zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk zijn.

Inrichting en beheer

In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap. Het plan heeft niet de herinrichting van watergangen tot doel. De feitelijke situatie met betrekking tot het gebruik van de gronden (erf/tuin bij de woningen) nabij de watergang verandert niet.



Afbeelding 20: Uitsnede legger met de globale ligging van het plangebied (Bron: Waterschap)

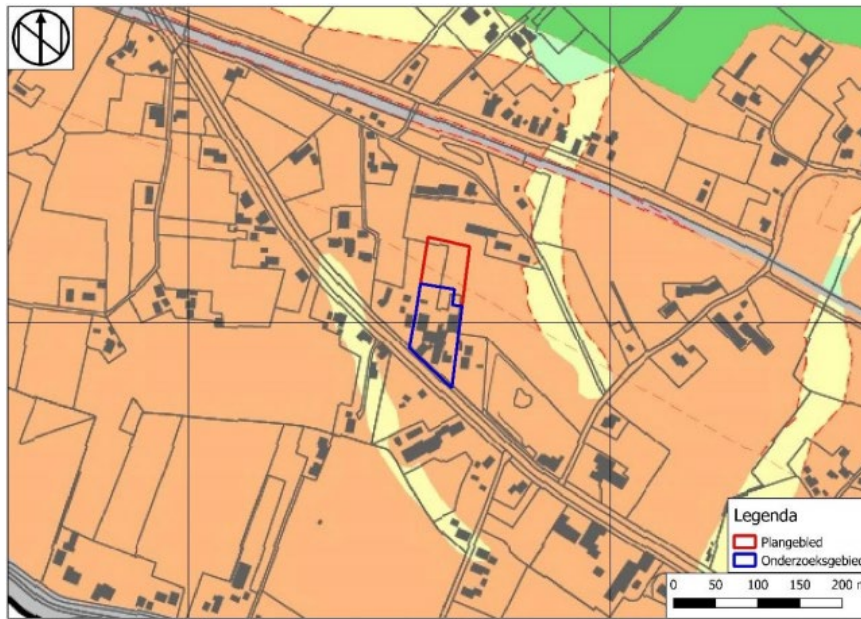
Het wijzigingsplan is op 19 augustus 2021 beoordeeld door het Waterschap. Zij hebben het volgende geantwoord: *'De bestaande bebouwing wordt grotendeels gesloopt en er wordt nieuw gebouwd, dit resulteert netto in een forse afname van verhard oppervlak. Bovendien is er sprake van afkoppeling in de nieuwe situatie en wordt hemelwater op eigen terrein geïnfiltrerd. Enige opmerking is om rekening te houden met de geringe infiltratiecapaciteit van de bodem omdat deze uit vaaggronden (klei) bestaat.'*

4.1.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.10.1 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta en de parlementaire goedkeuring daarvan heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". De Erfgoedwet biedt de wettelijke basis voor de bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed.

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische waarde en daarvoor geldt een onderzoeksverplichting bij een verstoringsoppervlak van meer dan 200 m². Zie volgende afbeelding.



Afbeelding 21: Archeologische waardenkaart van de gemeente Zevenaar (Bron: Gemeente)

Op basis van de overschrijding van de vrijstellingsgrens is door Hamaland Advies een bureauonderzoek conform de BRL SIKB 4002 en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennende fase) conform de BRL SIKB 4003 uitgevoerd.

Het bureauonderzoek

Door de natuurlijke relatief hoge ligging op een stroomrugglooiing is het onderzoeksgebied geschikt geweest voor zowel jagers/verzamelaars in de prehistorie als voor landbouwende samenlevingen vanaf de Late Steentijd.

Historisch kaartmateriaal geeft vanaf 1866 bebouwing weer in het zuidelijk deel van het plangebied. Daarvoor was het gehele plangebied in gebruik als bouwland. Vanaf 1866 is de bebouwing geleidelijk verder uitgebreid, waarbij de bebouwing uiteindelijk tot in het centrale deel van het plangebied (oftewel noordelijk deel van het onderzoeksgebied) stond. De zuidelijke grens van het plangebied wordt vermoedelijk al vanaf de oudst beschikbare kaarten uit de 16e eeuw gevormd door de huidige Babberichseweg.

Onderzoek uit de omgeving van het plangebied laat zien dat er archeologische resten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd aanwezig zijn. Mogelijk is er sprake van één of meerdere erven, maar aan de hand van het onderzoek is het niet mogelijk dat vast te stellen.

Onderzoek ten zuiden van het plangebied heeft aangetoond dat er vanaf sprake is van een bodemopbouw van crevasse-afzettingen/overslaggronden uit de Vroege Middeleeuwen (oeverwaldoorbraak) of uit de Nieuwe tijd (dijkdoorbraak) met daaronder vanaf 70 à 125 cm-mv oeverafzettingen van de Oude Rijn-Pannerden stroomgordel met daaronder vanaf 200 à 260 cm-mv pleistocene rivierafzettingen van de Formatie van Kreftenheye. De diepte van de top van de crevasse, afzettingen/overslaggronden is op basis van de beschikbare gegevens onbekend.

Booronderzoek

Binnen het plangebied is onder een subrecente bouwvoor met een dikte variërend van 45 cm in boring 3 tot 90 cm in boring 2 een opeenvolging van kalkrijke overslaggronden op kalkloze komafzettingen van de Formatie van Echteld aangetroffen. De overslaggronden zijn het resultaat van een oeverwaldoorbraak van de Oude Rijn-Pannerden stroomgordel in de Vroege Middeleeuwen. De overgangen tussen de subrecente bouwvoor en de natuurlijke afzettingen is in alle gevallen scherp. De basis van het bodemprofiel bestaat in boring 1, 5 en 6 uit verspoeld pleistoceen rivierzand van de Formatie van Kreftenheye. De top van deze afzettingen bevindt zich op een diepte variërend van 230 cm-mv in boring 3 tot 245 cm-mv in boring 6. In boring 2, 3 en 4 bestaat de basis van het bodemprofiel uit slappe kalkrijke oeverafzettingen van de Formatie van Echteld. De top van de oeverafzettingen is aangetroffen op dieptes variërend van 170 cm-mv in boring 2 tot 240 cm-mv in boring 4. De overgangen tussen de natuurlijke afzettingen zijn geleidelijk.

In de bodemprofielen is geen sprake van een 'vuile laag' of bodemvorming als gevolg van menselijk handelen in het verleden. Op basis van de resultaten van het verkennende booronderzoek kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied sprake is van een ooivaaggrond. Dit is in overeenstemming met de verwachting op basis van de bodemkaart.

Selectie-advies

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan de hoge archeologische verwachting voor alle perioden bijgesteld worden naar laag. Het plangebied was in het verleden te nat voor menselijke bewoning en eventuele prehistorische resten zijn verspoeld of geërodeerd door de afzettingen van de Oude Rijn van voor de bedijking in de Late Middeleeuwen.

Er wordt geadviseerd derhalve om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren voor de geplande herontwikkeling van het plangebied.

De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld opP.M.....2021 door de archeologisch adviseur (Omgevingsdienst Regio Arnhem) van de bevoegde overheid (gemeente Zevenaar). De archeologisch adviseur heeft het bovengenoemde advies P.M.....,

De rapportage betreffende het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

4.1.10.2 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in het deelgebied Z9a. Kenmerken van dit deelgebied zijn:

- begrensd door landweer in het noorden en Kamphuizerweg in het zuiden;
- kleinschalige, onregelmatig, blokvormige verkaveling;
- omgrachte havezate Kamphuizen;
- verspreide bebouwing buurtschap Holthuizen (deels op terpen) en bebouwingslint langs Oud-Zevenaarsedijk (De Dijkstukken);
- 2 rijksmonumenten (Molen De Hoop en Huis Kamphuyzen);
- 2 gemeentelijke monumenten;
- noordoost-zuidwest georiënteerde wetering, die afwatert op wiel langs de Kamphuizerweg; - onregelmatig netwerk historisch infrastructuur (Bettestraatje, Babberichseweg, Uiverswegen de Steeg);

- spoorbaan Zevenaar-Kleef;
- historische structuur is plaatselijk gewijzigd door uitbreiding bebouwing (o.a. bedrijventerrein) en wegennetwerk.

De cultuurhistorisch waardevolle objecten maken geen onderdeel uit van het plangebied en blijven intact.

Naast een verantwoorde landschappelijke inpassing (groen) is het beeld van de nieuw te bouwen woning van invloed op sfeer aan het lint. De bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied heeft zijn eigen karakteristiek. Bij de geplande nieuwbouw dient bij voorkeur aangesloten te worden bij de karakteristiek van deze bebouwing, qua materiaal gebruik, kleur, nokrichting, ed.

De te handhaven bebouwing heeft geen monumentale status.

Conclusie

De archeologische en cultuurhistorische waarde zijn bij de uitvoering van het wijzigingsplan niet in het geding.

4.1.11 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. In het paraplubestemmingsplan 'parkeren' van de gemeente Zevenaar wordt het plangebied aangemerkt als 'overige zone - parkeernormen buitengebied'. Voor elke vrijstaande woning moet 2,4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit betekent dat er binnen het plangebied 7 parkeerplaatsen (afgerond) moeten worden aangelegd voor de 3 woningen.

Het is aannemelijk dat de functiewijziging niet leidt tot extra verkeersbewegingen in de omgeving ten opzichte van het bestemmingsverkeer voor de voormalige houtzagerij. Deze extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden opgevangen binnen de huidige verkeersstroom.

De bestaande ontsluitingen op de Babberichseweg blijven gehandhaafd.

Conclusie

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien voor de nieuwe woning. De verkeersafwikkeling levert geen belemmeringen op voor de omgeving. De geringe toename van verkeersbewegingen voegt zich eenvoudig binnen de bestaande verkeersstromen.

Hoofdstuk 5 Bestemmingsplanregeling

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele aanlegregels, uitwerkingsregels, nadere eisen, ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

5.2 Juridische vormgeving

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord 2018.

Hieronder wordt de opbouw van het plan kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving.

Artikel 3 Agrarisch

De gronden met de bestemming agrarisch zijn bedoeld voor parkeervoorzieningen op onverharde grond en de aanleg van de Wadi/poel.

Artikel 4 Wonen-1

Deze bestemming betreft de burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier de hoofdgebouwen met bijgebouw(en) en/of overkappingen. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen wat betreft omvang en afmeting van de bebouwing.

Binnen de bestemming 'Wonen -1' is eveneens het hobbymatig houden van dieren toegestaan, waarbij het gaat om een beperkt aantal dieren en er eveneens sprake dient te zijn van het houden van dieren die in eigendom zijn van de bewoner van het perceel.

Niet-agrarische activiteiten ten behoeve van een aanliggende bestemming zoals een paardenbak of mini-camping zijn onder voorwaarden binnen de woonbestemming toegestaan. Hiermee wordt beoogd om afwijkingen die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn, maar buiten het bijbehorende bestemmingsvlak vallen formeel wel binnen de agrarische bestemming mogelijk zijn.

Binnen de bestemming is middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan eveneens kleinschalig kamperen toegestaan. Om deze functie te kunnen uitoefenen, dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

De landschappelijke inpassing van het erf wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting voor uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze bestemming moeten de archeologische waarden worden beschermd als de bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 zijn.

5.2.3 Algemene regels

Bij de bestemming aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene gebruiksregels en afwijkingsregels.

5.2.4 Overgangsrecht en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een voornemen kan onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het erom hoe de uitvoering van het plan door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

In artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een exploitatieplan wordt vastgesteld voor de gronden waarop een bouwplan kan worden gerealiseerd. Volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Hiervan is in dit geval sprake. In afwijking van artikel 6.12, lid 2 kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in geval het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gefinancierd door de initiatiefnemers, de gemeentelijke kosten aan het plan zijn gedekt middels de te heffen leges. De kosten voor het opstellen van dit wijzigingsplan zijn voor de initiatiefnemers. Er wordt vanuit gegaan dat de initiatiefnemers het plan kunnen financieren en dat het daarom economisch uitvoerbaar is.

De gemeente sluit een overeenkomst om het kostenverhaal (waaronder ook eventuele planschadekosten) zeker te stellen. Het kostenverhaal van de gemeente is hierdoor voldoende geborgd zodat afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgeving

Het planvoornemen is bekend gemaakt aan de omwonenden. Uit deze informatieronde is gebleken dat het plan in beginsel positief is ontvangen door omwonenden. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het plan op weerstand zal stuiten.

Procedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd op grond van artikel 3.1 Wro. Gedurende deze termijn heeft iedereen mondeling of schriftelijk de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De ontvangen zienswijze is beoordeeld en van beantwoording voorzien. Als gevolg van de ingediende zienswijze is de landschappelijke inpassing gewijzigd. Ook is het bouwvlak ambtshalve gewijzigd. De beantwoording van de zienswijze en wijzigingen in het wijzigingsplan zijn opgenomen in het zienswijzenverslag.

Het wijzigingsplan is op 28 juni 2022 gewijzigd vastgesteld door burgemeester en wethouders en 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen bij de Raad van State.



Kerkstraat 27 ♦ 6901 AA Zevenaar ♦ 0316 595 111 ♦ www.zevenaar.nl