

Zienswijzennota Beekseweg 26, Babberich

NL.IMRO.0299.BP00BEEKSEWEG26-VA01
Vastgesteld 25 mei 2016



Bestemmingsplan

Beekseweg 26, Babberich

Gemeente Zevenaar

Toelichting

Regels

Verbeelding

schaal 1:1.000

Vastgesteld:

25 mei 2016

Projectgegevens:

TOE03-0252792-01A

REG03-0252792-01A

TEK03-0252792-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0299.BP00BEEKSEWEG26-VA01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende beheersverordening	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	4
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Toetsing van het initiatief	14
4	Milieu- en waardeaspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Water	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.8	Flora en fauna	25
4.9	Kabels en leidingen	27
4.10	Verkeer	27
5	Wijze van bestemmen	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Opzet van de regels	29
5.3	De bestemmingen	30
5.4	Vertaling in het bestemmingsplan	30
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7	Procedure	33
7.1	Van ontwerp naar vaststelling	33

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest, Beekseweg 26 te Babberich.
2. Rapport akoestisch onderzoek 3 woningen Beekseweg te Babberich, CroonenBuro5, 2 juli 2014.
3. Watertoetstabel van Waterschap Rijn en IJssel.
4. Quicksan flora en fauna bestemmingsplanwijziging Beekseweg 26 te Babberich, CroonenBuro5, 2 april 2013.
5. Zienswijzennota bestemmingsplan Beekseweg 26, Babberich

1 Inleiding

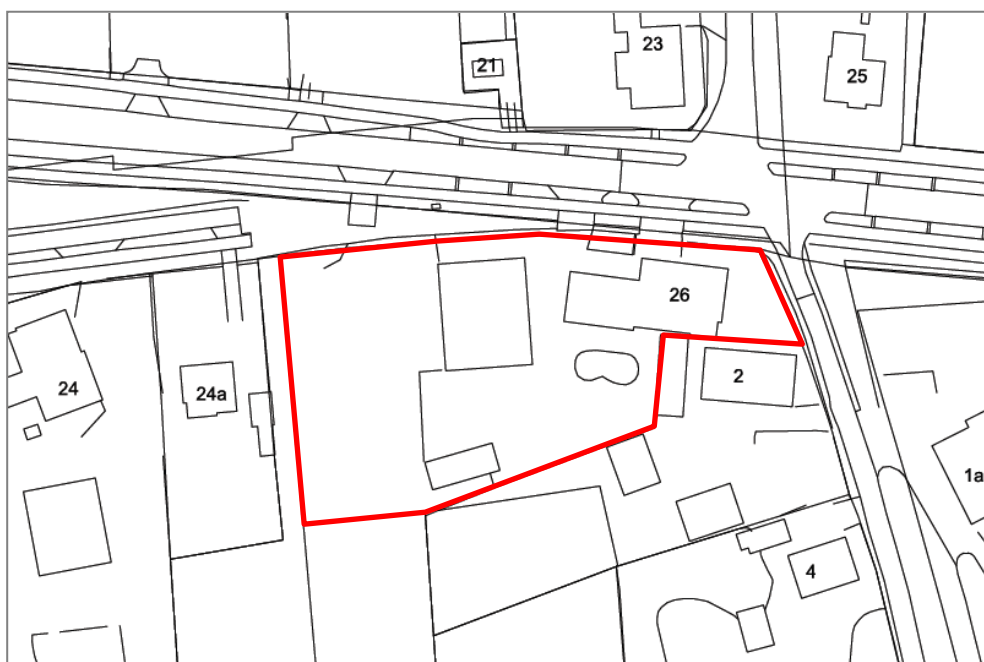
1.1 Aanleiding

Op het perceel Beekseweg 26 in Babberich bevinden zich een woning en de opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf zijn inmiddels beëindigd. De bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt, waarna op basis van het gemeentelijk beleid voor de sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing op de vrijgekomen locatie twee halfvrijstaande woningen in één bouwmassa worden gerealiseerd. De bestaande woning Beekseweg 26 blijft behouden en kan op termijn eventueel worden herbouwd. De nieuwe woningen voegen zich in de bestaande bebouwingsstructuur van de Beekseweg en worden landschappelijk ingepast.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het gemeentelijke Beleidskader 'Vrijkomende agrarische bebouwing'. De nieuwe woningen kunnen echter niet worden gerealiseerd op grond van de vigerende beheersverordening 'Buitengebied', waarin het perceel deels een woonbestemming (voor één woning) en deels een agrarische bestemming heeft. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de herontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de realisering van twee extra woningen in het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de Beekseweg, op circa 1,5 km ten oosten van Babberich. Het plangebied omvat het voorste gedeelte van het perceel Beekseweg 26, waar de bestaande woning Beekseweg 26 staat en de twee nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd.



Begrenzing plangebied

Voor de achterzijde van het perceel is een wijziging van de bestemming niet nodig. Deze gronden - waar een deel van de landschappelijke inpassing van de woningen plaatsvindt - houden een agrarisch karakter, zodat de huidige agrarische bestemming niet hoeft te worden herzien. Het plangebied grenst in het noorden aan de Beekseweg en in het oosten aan de Eltenseweg en het woonperceel Eltenseweg 2. In het westen grenst het plangebied aan het woonperceel Beekseweg 24a. Ten zuiden van het plangebied liggen agrarische gronden.

1.3 Vigerende beheersverordening

Voor het plangebied vigeert de beheersverordening 'Buitengebied', die op 25 september 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. De bestaande woning Beekseweg 26 en de daarnaast gelegen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn in de beheersverordening bestemd als 'Wonen - 1'. Op grond van de planregels is ter plaatse van dit besluitvlak één woning toegestaan. De overige gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch'. Het perceel is niet aangeduid als 'agrarisch bouwperceel', zodat de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen niet mogelijk is. Ook de bouw van extra woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede beheersverordening 'Buitengebied'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is in dat hoofdstuk aangegeven hoe het initiatief is vertaald op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 betreft de relevante milieuaspecten en hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Beekseweg (N812), nabij de kruising met de Ravenstraat en de Eltenseweg. Op enige afstand ten westen van het plangebied kruist de Beekseweg de Betuweroute. De oorspronkelijke Beekseweg is hier, in de vorm van een parallelweg waaraan woningen zijn gesitueerd, behouden gebleven. Aan weerszijden van de Beekseweg bevinden zich woningen, enkele (agrarische) bedrijven en een aantal campings. Zowel ten westen van het plangebied (Beekseweg 24a) als ten oosten van het plangebied (Eltenseweg 2 en 4) staan vrijstaande woningen.



Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)

Binnen het plangebied staan de woning Beekseweg 26 en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De woning heeft een hoogte van één bouwlaag met kap, waarbij de (rietgedekte) kap een richting heeft evenwijdig aan de Beekseweg. Ten westen van de woning staat een grote schuur, die op eenzelfde afstand van de weg staat als de woning, een vergelijkbare hoogte heeft als de woning en daardoor het beeld van het perceel in belangrijke mate bepaalt. Naast deze schuur zijn verspreid over het perceel een aantal kleinere schuren/stallen aanwezig. Eén van deze stallen is vastgebouwd aan de woning. Het achterste deel van het perceel (de gronden die buiten het plangebied van dit bestemmingsplan vallen) zijn in gebruik als akker of weiland en zijn onbebouwd. Tussen de huidige grote schuur en de woning Beekseweg 24a is sprake van een doorzicht vanaf de Beekseweg richting het achtergelegen open landschap.

Het perceel wordt via drie inritten ontsloten op de Beekseweg. Eén inrit ligt direct voor de woning Beekseweg 26, één uitrit ligt tussen de woning en de grote schuur en één inrit ligt in het westelijk deel van het perceel.

Via deze laatste inrit zijn de agrarische gronden op de achterzijde van het perceel bereikbaar. Het perceel wordt van de weg gescheiden door een groene haag, die ter hoogte van de inritten is onderbroken.



Bestaande woning Beekseweg 26 (links) en te slopen grote schuur (rechts) (maps.google.com)

2.2 Het initiatief

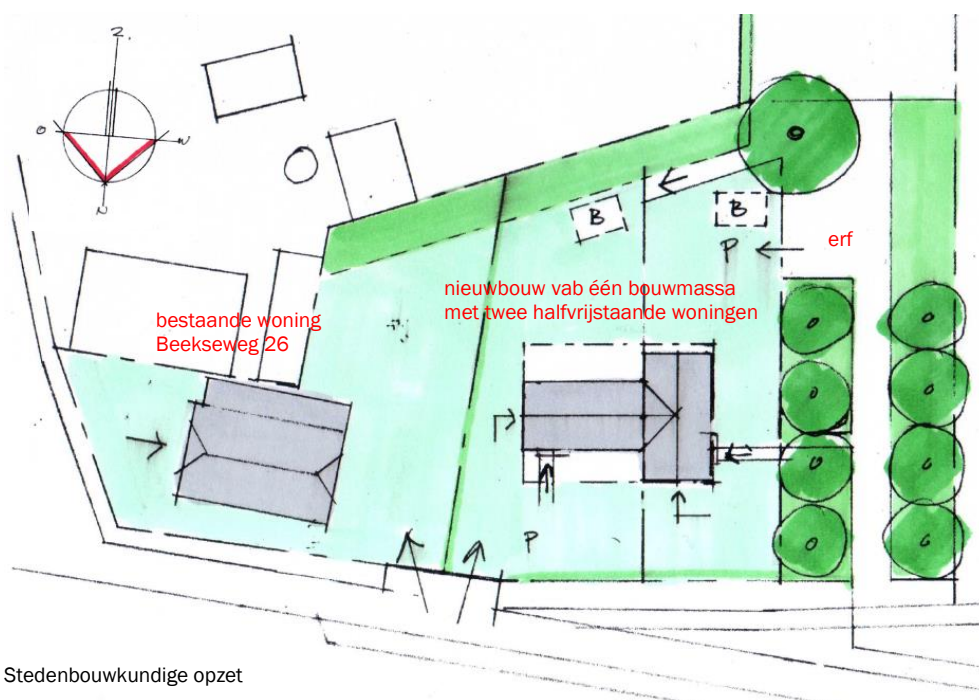
2.2.1 Toevoeging van twee woningen

Alle (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied worden gesloopt om plaats te maken voor twee extra woningen. In totaal wordt 490 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd. De huidige woning Beekseweg 26 blijft behouden of kan - binnen de regels van voorliggend bestemmingsplan - worden herbouwd. Door de sanering van de stallen en schuren komt het westelijk deel van het perceel vrij voor herontwikkeling.

Op het westelijk deel van het perceel, ter plaatse van de huidige grote schuur, wordt één bouwmassa teruggebouwd waarin twee halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het nieuwe pand staat wat verder naar achteren dan de bestaande schuur: de voorgevel van de woningen wordt gerealiseerd op circa 8 meter van de voorste perceelsgrens, terwijl de schuur op circa 4 meter van de perceelsgrens staat. Hierdoor sluit de voorgevelrooilijn van het gebouw op een logische manier aan op de voorgevelrooilijnen van de overige woningen aan de zuidzijde van de Beekseweg en past de woning binnen de bebouwingsstructuur van het bebouwingslint aan deze weg. Aan de voorzijde van de woningen ontstaat hierdoor ruimte voor de aanleg van een (groen ingerichte) voortuin. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen is evenwijdig aan de voorste perceelsgrens, waardoor de richting van de parallelweg - het oorspronkelijke tracé van de Beekseweg - wordt gevolgd.

In het bouwplan wordt uitgegaan van een woongebouw met twee woningen en een samengestelde kapvorm. Het gebouw heeft een lage goothoogte (circa 3 meter) en een bouwhoogte van 7,5 à 8 meter. De goot- en bouwhoogte komen overeen met de goot- en bouwhoogte van de bestaande woning Beekseweg 26. Er is sprake van een woongebouw dat past binnen de bebouwingsstructuur aan de Beekseweg, die hoofdzakelijk bestaat uit woningen met een hoogte van één bouwlaag met kap. De woningen krijgen ieder een oppervlakte van circa 92 m².

Het initiatief past binnen de voorwaarden die het gemeentelijk beleid stelt voor de sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (zie paragraaf 3.2). De inhoud van de woningen bedraagt 500 à 600 m³. Achter de woningen wordt voor iedere woning een klein bijgebouw (16 m²) gerealiseerd, waardoor de totale oppervlakte van de nieuwe bebouwing circa 216 m² bedraagt.



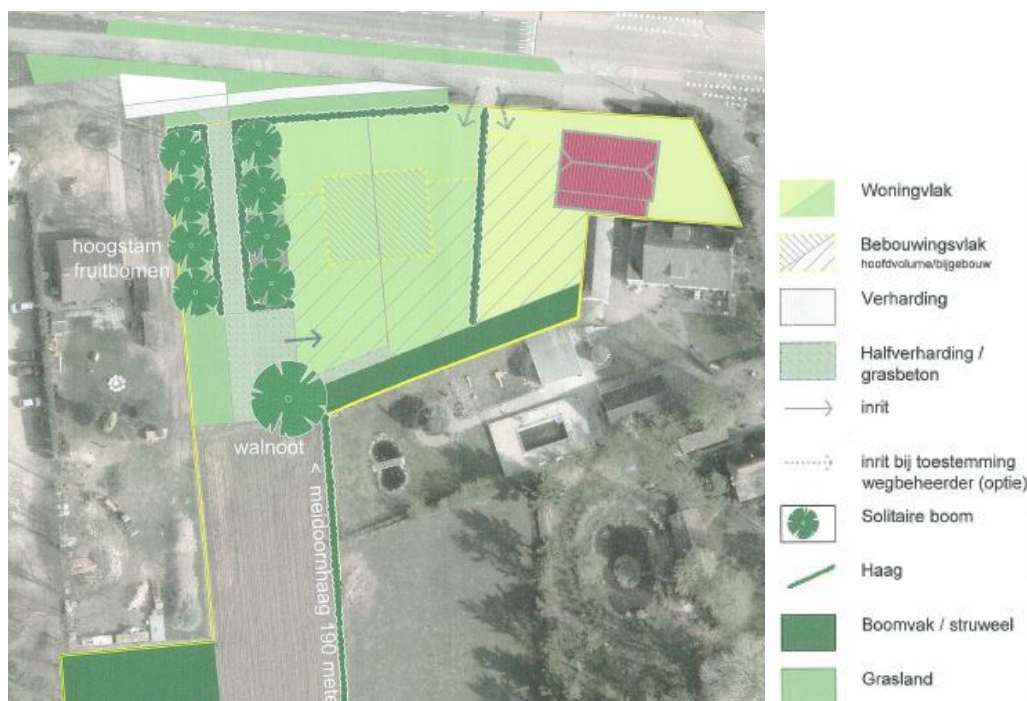
Stedenbouwkundige opzet

De ontsluiting van het perceel wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. De middelste inrit wordt beschikbaar voor zowel de bestaande woning aan de Beekseweg 26 als de meest oostelijk gelegen nieuw te realiseren woning. De westelijke inrit biedt toegang tot het groen ingerichte erf aan de zijkant van het nieuwe woongebouw. Via dit erf is het perceel van de westelijke woning bereikbaar. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, zowel voor de bestaande woning als voor de twee nieuwe woningen. Er kan zowel worden geparkeerd op de inritten van de woonpercelen als op het groen ingerichte erf in het westelijk deel van het plangebied. Hier is voldoende ruimte om ook het bezoekersparkeren op te vangen.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Vanwege de ligging van het plangebied in het buitengebied is het van belang dat gelijktijdig met de nieuwbouw van de woningen wordt voorzien in een landschappelijke inpassing van het initiatief. Deze landschappelijke inpassing vindt plaats op de onbebouwde ruimte op het perceel Beekseweg 26, rond de nieuwe woningen. Inpassing/compensatie vindt zowel plaats binnen het plangebied van dit bestemmingsplan als op de achterzijde van het perceel, ter plaatse van gronden die in de beheersverordening 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch' hebben.

De agrarische bestemming staat de inrichting met nieuwe landschappelijke elementen toe, zodat herziening van de bestemming voor deze gronden niet nodig is. De inpassingmaatregelen zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten.



Landschappelijke inpassing

Omdat uitvoering van de landschappelijke inpassing op deze manier al is geborgd, is het niet nodig om de achterzijde van het perceel op te nemen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Voor de (landschappelijke) inpassing van het initiatief, zijn de volgende elementen van belang. Het betreft zowel het behoud van bestaande groenelementen als de aanleg van nieuwe elementen.

- Aan de voorzijde van de nieuwe woningen blijft de bestaande haag behouden of wordt een nieuwe haag (bijvoorbeeld liguster of haagbeuk) aangeplant.
- De scheiding tussen de bestaande woning op het oostelijk deel van het perceel en de nieuwe woningen op het westelijk deel van het perceel wordt gevormd door een nieuw aan te planten haag.

- Langs de westelijke grens van het perceel vindt groencompensatie plaats. Een bomenrij van hoogstam fruit-/bloesembomen begeleidt samen met hagen de (halfverharde) toegangsweg naar het achterterrein, waar een solitaire boom (walnoot) het erf markeert.
- Op het achtergelegen agrarische terrein vormt een nieuwe meidoornhaag met een lengte van 190 meter een nieuwe landschappelijke erfafscheiding. Daarnaast wordt hier een eiken-berkenbosje gerealiseerd met een onderbegroeiing van vuilboom, hazelaar, meidoorn, vogelkers en lijsterbes, met dien verstande dat de laatste twee soorten slechts in beperkte mate (3%) worden aangeplant.

In de regels van dit bestemmingsplan is een koppeling gelegd met de ruimtelijke randvoorwaarden en is een regeling opgenomen om te borgen dat de gerealiseerde aanleg wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het plan.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn twee hoofddoelen benoemd: een duurzame economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. De verordening wordt naar verwachting vastgesteld in het najaar van 2014. De provinciale hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, met als hoofdthema's:

- Divers Gelderland - regionale verschillen en regionale identiteit;
- Dynamisch Gelderland - ambities op ruimtelijk-economisch vlak, waaronder wonen, werken en mobiliteit;
- Mooi Gelderland - bescherming en ontwikkeling van Gelderse kwaliteiten als cultuurhistorie, natuur, water en ondergrond.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt het accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. In samenhang met de sterke steden zijn de landschappelijke ligging en de vitaliteit van de dorpen in de regio van groot belang. Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. Als leidend principe en afwegingskader hanteert de provincie hiertoe de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, in samenhang met de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (aantonen van de behoefte, afwegen van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied, motiveren bereikbaarheid).

De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie streeft ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen, onder andere door een verandering van aanbodgestuurd bouwen in vraaggestuurd bouwen. Voor woningbouw geldt dat de woningen dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio respectievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Wonen en werken in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;

- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld in het geval van functieverandering of bij het realiseren van nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, door kwalitatieve proceskaders aan te geven en ondersteuning te bieden. Daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of van ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, ook in het geval van nieuwe landgoederen en functieverandering (bijvoorbeeld door de behoefte aan 'landelijk wonen', die tot gevolg heeft dat woningen niet in de bestaande steden en dorpen kunnen worden gebouwd).

De Gelderse regio's hebben met het Streekplan 2005 de mogelijkheid gekregen voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest nu voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt. Het voortouw ligt dus bij gemeenten, die hun beleid op regionaal niveau afstemmen.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift in de Omgevingsvisie van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een

goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe bebouwing staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal.

De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en zoekzones zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor de bepaling van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de definitie daarvoor uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In ieder bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening.

De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden:

- trede 1: is er een regionale behoefte (bijvoorbeeld vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen of het Kwalitatief Woonprogramma);
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- trede 3: zoek een locatie die passend ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast, aangezien op die niveaus de samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties kan worden beschouwd.

Rood in het buitengebied en de Gelderse ladder voor duurzame ruimtegebruik

Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de Groene Ontwikkelzone moet de vraag worden gesteld of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is: de nieuwe situatie dient te worden ingepast in het karakter van het betreffende buitengebied. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde. Steeds grotere agrarische bedrijven zullen hun functie verliezen waardoor functieverandering effect kan gaan hebben op de vitaliteit van de bestaande kernen. Voorkomen moet worden dat er zoveel woningen en bedrijven via functieverandering worden

gerealiseerd dat dit op gespannen voet komt te staan met de vitaliteit van de ker-
nen en bedrijventerreinen.

Over welke functieveranderingsplannen de provincie met name wil overleggen, zal
de provincie nog nader invullen.

Ook de invulling van monitoring en evaluatie krijgt nog nader gestalte. Functiever-
anderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding
van het Streekplan 2005 zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat
een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet
aan de orde is. De provincie verstaat onder functieverandering: het hergebruik van
vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij:

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke
inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit;
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak;
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

3.1.2 Functieverandering Buitengebied Stadsregio Arnhem Nijmegen

De provincie heeft de Gelderse regio's in het Streekplan 2005 de mogelijkheid ge-
geven om op regionaal niveau het beleid voor functieverandering vorm te geven,
waarbij gemotiveerd kan worden afgeweken van de door de provincie gehanteerde
normen. De vastgestelde regionale beleidskaders worden in de provinciale Omge-
vingsvisie gerespecteerd.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft in 2007 de notitie 'Functieverandering Bui-
tengebied' opgesteld. Deze notitie is op 18 oktober 2007 vastgesteld door de regio
en is door Gedeputeerde Staten met instemming geaccepteerd als regionaal beleid
voor de stadsregio. In de notitie is onder meer beleid opgenomen voor de functie-
verandering van (agrarische) bedrijven naar wonen. Daarbij is aangegeven dat
functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de
bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is dan goed mogelijk op de plaats van
vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen, waarmee voor een
belangrijk deel in de behoefte aan landelijk wonen binnen de regio kan worden te-
gemoetgekomen.

Het regionaal beleid maakt het mogelijk om bij sloop van alle vrijkomende bedrijfs-
gebouwen maximaal twee woongebouwen of twee vrijstaande woningen te realise-
ren. Uitgangspunt is dat de bebouwingsoppervlakte door sloop van de agrarische
opstallen met ten minste 50% wordt gereduceerd. De stadsregio kiest er bewust
voor om in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen
mogelijk te maken, maar ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande
woningen. In grote delen van het verstedelijkt gebied wordt namelijk een forse in-
spanning geleverd om betaalbare woningen te realiseren in de nabijheid van voor-
zieningen. In aanvulling op dit woonmilieu is het gewenst om in het buitengebied
juist te voorzien in de behoefte aan bijzondere woonmilieus voor duurdere (vrij-
staande) woningen. Gemeenten bepalen in specifiek gemeentelijk beleid en/of in

hun bestemmingsplannen in welke mate en op welke locaties van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. De raad van de gemeente Zevenaar heeft hier-
toe in 2009 het beleidskader 'Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' vastge-
steld (zie paragraaf 3.2).

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Beleidskader 'Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing'

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2009 het Beleidskader 'Vrijkomende agrarische bebouwing' vastgesteld. Hiermee is een lokale invulling gegeven aan het provincia-
le en regionale beleid voor functieverandering in het buitengebied. Het beleidska-
der is een nadere uitwerking van het regionale beleid zoals opgenomen in de noti-
tie 'Functieverandering Buitengebied' uit 2007. Het beleidskader bestaat uit een al-
gemeen deel en vier delen waarin de voorwaarden voor functieverandering naar
wonen, werken, zorg en recreatie zijn opgenomen.

Algemeen

Met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing wordt beoogd:

- nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen ruimtelijk in te passen;
- de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren;
- te bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verlie-
zen of hebben verloren op een goede wijze kunnen worden hergebruikt;
- de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te bevor-
deren.

Het functieveranderingsbeleid ondersteunt, daar waar mogelijk en wenselijk, de
transformatie van het landelijk gebied. Functies als (burger)wonen, recreatie, zorg
en bedrijvigheid kunnen onder voorwaarden in het landelijk gebied een plek krij-
gen. De aard van het gebied moet zich wel voor een dergelijke ontwikkeling lenen.
Functieverandering moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke en/of plano-
logische situatie. De voorwaarden en mogelijkheden worden afgestemd op de aard
van het gebied en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Naast het agrarisch gebruik zijn rust, ruimte, landschap, duisternis en leefomgeving
voor plant en dier belangrijke kwaliteiten en functies van het landelijk gebied. Deze
mogen niet onevenredig aangetast worden. Deze kwaliteiten en functies zijn onder
andere van belang voor recreatieve beleving van het gebied. In landbouwgebied
voor grondgebonden landbouw, tussen Rivierweg en A12 ('t Broek), mogen be-
staande agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun ontwikkelingsmoge-
lijkheden. Hergebruik, sloop en vervangende nieuwbouw mogen bovendien niet
leiden tot 'omvangrijke' woonclusters in zelfstandige ruimtelijke eenheden in het
landelijk gebied. Het aantal wooneenheden zal in principe beperkt moeten blijven.

Voor de mogelijkheden voor functieverandering vormt de feitelijke situatie het uit-
gangspunt. Wanneer bedrijfsbebouwing (nog) aanwezig is, is het functieverande-
ringsbeleid van toepassing. Ook als het perceel - zoals in het geval van Beekse-
weg 26 - al een woonbestemming heeft. Functieverandering naar werken is in dat

geval niet mogelijk. Hergebruik of vervangende nieuwbouw voor wonen, zorg of recreatie is wel mogelijk.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan door hergebruik van bestaande gebouwen of door sloop en vervangende nieuwbouw. Voor functieverandering naar wonen gelden de volgende voorwaarden:

- alle bedrijfsactiviteiten zijn/worden beëindigd;
- er mogen geen onevenredige hinder en/of beperkingen voor de omgeving ontstaan;
- de woonfunctie moet planologisch inpasbaar zijn.

Per locatie mogen, naast de bestaande bedrijfswoning, maximaal twee vrijstaande woningen of in totaal vier woningen in maximaal twee woongebouwen worden gerealiseerd. Een woning moet een inhoud hebben van minimaal 250 m³ en maximaal 600 m³. De daadwerkelijke mogelijkheden zijn afhankelijk van het gesloopte oppervlak. Als functiewijziging plaatsvindt, moet de bestemming van het agrarisch bouwperceel worden omgezet in een woonbestemming, met een aanduiding voor het maximum aantal woningen. Het bouw- en bestemmingsvlak worden aangepast (verkleind) tot een omvang die hiervoor gebruikelijk is. De rest van het perceel wordt bestemd als (onbebouwd) agrarisch gebied. Voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij het bestemmingsplan of de beheersverordening waarbinnen de locatie ligt. Het gebruik voor praktijk- en kantoorruimte voor een aan huis gebonden beroep mag niet meer dan 30 % van het bruto vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen bedragen, maar in ieder geval niet meer dan 75 m².

Sloop en vervangende nieuwbouw is uitsluitend toegestaan als alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale bebouwing. Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal 50% van het gesloopte oppervlak. Er mogen maximaal twee woongebouwen ontstaan. Wanneer minimaal 750 m² wordt gesloopt, mag in plaats van twee woongebouwen ook één vrijstaande woning worden gebouwd. Wanneer meer dan 1.500 m² wordt gesloopt, mogen in plaats van twee woongebouwen maximaal 2 vrijstaande woningen worden gebouwd. Voor bijgebouwen wordt normatief gerekend met 25 m² per woning, of het meerdere zoals opgenomen in het bouwplan.

3.3 Toetsing van het initiatief

Toetsing aan voorwaarden beleidskader 'Vrijkomende agrarische bebouwing'

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het gemeentelijke Beleidskader 'Vrijkomende agrarische bebouwing'. Alle agrarische activiteiten op het perceel zijn/worden beëindigd en alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het nieuwe woongebouw past in de ruimtelijke structuur van de omgeving en wordt bovendien landschappelijk ingepast (zie hoofdstuk 2). Ter plaatse is daardoor sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. Daarnaast leveren de woningen geen hinder of beperkingen op voor de omgeving (zie hoofdstuk 4).

In het plangebied wordt in totaal 490 m² aan voormalige agrarische opstallen gesloopt. De bestaande woning Beekseweg 26 (de voormalige bedrijfswoning) blijft behouden en kan te zijner tijd eventueel worden herbouwd binnen de regels van dit bestemmingsplan. Op grond van het beleidskader mogen, bij de sloop van minder dan 750 m² bedrijfsbebouwing, maximaal twee woongebouwen worden gerealiseerd. Het initiatief voorziet in de realisering van één woongebouw met daarin twee halfvrijstaande woningen en past dus binnen deze voorwaarde. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing mag maximaal 50% van de te slopen oppervlakte bedragen, wat in dit geval neerkomt op 262 m². Uitgaande van een oppervlakte van 92 m² per nieuwe woning en een (normatieve) oppervlakte van 25 m² aan bijgebouwen per woning, bedraagt de totale bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie 234 m². De oppervlakte overschrijdt de maximaal toegestane oppervlakte dus niet. De woningen hebben ieder een inhoud van 500 à 600 m³, waarmee de maximale maat van een woning ingevolge het beleidskader niet wordt overschreden. Het initiatief past dus binnen de voorwaarden van het beleidskader.

Toetsing aan provinciaal en regionaal beleid

Het gemeentelijke Beleidskader 'Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' is een uitwerking van het regionale VAB-beleid, dat op zijn beurt een invulling is van het provinciale VAB-beleid. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1.1 wordt het huidige regionale/lokale VAB-beleid in de nieuwe provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening gerespecteerd. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het regionale en provinciale kader omtrent functieverandering in het buitengebied.

In de provinciale Omgevingsvisie is aangegeven dat functieveranderingen op basis van de huidige regionale VAB-regelingen (de regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005) over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is. Vanwege de beperkte schaal van het initiatief op het perceel Beekseweg 26 (sanering van bedrijfsbebouwing en herbouw van één woongebouw met twee woningen) is een uitgebreide afweging op grond van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet zinvol. De (beleidsmatige) afweging om op beperkte schaal nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied toe te staan, is immers al gemaakt in het VAB-beleid. Op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro) is de beoogde ontwikkeling mogelijk:

— trede 1 (regionale behoefte):

De bouw van (grondgebonden) woningen in het buitengebied voorziet in een regionale behoefte. Binnen de stadsregio is behoefte aan een woonmilieu van (duurdere) woningen in een landelijke omgeving, dat complementair is aan het stedelijke woonmilieu van de goedkopere woningen, die veelal op binnenstedelijke locaties worden gerealiseerd.

— trede 2 (opvang binnen bestaand stedelijk gebied):

Een deel van de behoefte aan duurdere grondgebonden woningen wordt opgevangen in het bestaand stedelijk gebied van de regio. Met het oog op de kwali-

teitsverbetering van het buitengebied is het echter ook gewenst om een deel van de behoefte aan duurdere woningen in het buitengebied te realiseren. Sanering van agrarische bebouwing en het (in beperkte mate) terugbouwen van woningen heeft in veel gevallen ruimtelijke kwaliteitswinst tot gevolg, zowel in de vorm van afname van het bebouwd oppervlak als in de vorm van versterking van het landschap (door landschappelijke inpassing van de woningen). In het VAB-beleid is op regionaal/gemeentelijk niveau de afweging gemaakt om ook buiten het bestaand stedelijk gebied kleinschalige ontwikkelingen toe te staan.

— trede 3 (locatiekeuze met passende ontsluiting):

De ontwikkeling op het perceel Beekseweg 26 betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, waarbij de hoeveelheid bebouwing sterk wordt gereduceerd. Het perceel leent zich, ook qua ontsluiting, voor de toevoeging van twee woningen.

4 Milieu- en waardeaspecten

4.1 Bodem

Ten behoeve van het initiatief is voor de locatie gelegen aan de Beekseweg 26 te Babberich door een medewerker van Verhoeven Milieutechniek B.V. een historisch onderzoek conform de NEN 5725-richtlijnen uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat tijdens het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest voor de locatie gelegen aan de Beekseweg 26 te Babberich rekening dient te worden gehouden met de voormalige aanwezigheid van een aannemingsbedrijf. Tevens is een (asbestverdachte) puinverharding aanwezig.

Op basis hiervan is verkennend bodemonderzoek voor de algemene bodemkwaliteit uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie beschreven in de NEN 5740:2009, onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE). In aanvulling hierop zijn alle boringen doorgezet tot minimaal 1,0 m-mv.

Tevens is ter plaatse van de puinverharding middels het graven van proefgaten een verkennend onderzoek naar asbest conform de richtlijnen van de NEN 5707:2003/C1:2006 en NEN 5897:2005 uitgevoerd. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor verdachte locatie met een heterogeen verdeelde verontreiniging gehanteerd.

De veldwerkzaamheden voor het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest zijn gecombineerd uitgevoerd. Voor de algemene bodemkwaliteit werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging, aangezien matige tot sterke verontreinigingen werden verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt voor de algemene bodemkwaliteit de verdachte hypothese voor de onderzoekslocatie verworpen, aangezien in de bovengrond en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor diverse parameters zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters vastgesteld.

De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde(n). Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Voor het erf werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een verontreiniging met asbest. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek naar asbest blijkt dat de hypothese dient te worden verworpen. Zowel zintuiglijk (fractie > 16 mm) als analytisch (fractie < 16 mm) is in de puinverharding geen asbest aangetoond.

Het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest wordt op basis van bovengenoemde gegevens niet noodzakelijk geacht.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest is, ons inziens, de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie gelegen aan de Beekseweg 26 te Babberich in voldoende mate vastgelegd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw.

Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 1.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is vanwege de Beekseweg, Ravenstraat en Eltenseweg geen sprake. De onderzoekszone van de genoemde wegen is 200 meter aan weerszijde van de weg. Woningen zijn in het kader van de Wet geluidhinder geluidgevoelig en zijn gelegen binnen onderzoekszone van de genoemde wegen. De locatie is ook gelegen binnen de zone van de spoorlijn Zevenaar - Duitse grens (traject 231).

Conform de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de drie woningen vanwege Railverkeer voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Vanwege wegverkeer voldoen de woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom zijn geluidbeperkende maatregelen overwogen. Omdat geluidbeperkende maatregelen niet doelmatig zijn, dan wel op stedenbouwkundige, financiële en verkeerstechnische bezwaren stuiten, dient voor de woningen bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde te worden ingediend. Het gaat daarbij om de woningen:

Beekseweg 26 vanwege de Beekseweg van maximaal 58 dB en vanwege de Ravenstraat van maximaal 53 dB. Beekseweg 26b en 26c vanwege de Beekseweg van maximaal 55 dB. Het criterium "herbouw van bestaande bebouwing" is van toepassing omdat de woningen een open plek vult nadat eerder bestaande bebouwing gesloopt is nog gesloopt gaat worden.

Bij het verzoeken van een hogere waarde dient voldaan te worden aan aanvullende eisen en inspanningsverplichtingen. De woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Gezien de mogelijkheden tot het situeren van de woningen ten opzichte van de weg zullen de woningen aan deze eis voldoen. Aan deze gevel(s) dient te worden getracht om zoveel mogelijk geluidgevoelige ruimten (minimaal 1) te situeren. Voorts dient te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels (minimaal 20 dB) zodanig is dat wordt voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient het woon- en leefklimaat te worden beoordeeld. De akoestische kwaliteit van 1 voorgevel is redelijk slecht (63 dB). De overige voorgevels en de zijgevels hebben een matige akoestische kwaliteit (maximaal 60 dB). De achtergevels hebben een goede akoestische kwaliteit. Omdat de woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte hebben, de geluidgevoelige ruimten in vele gevallen aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd en aan de binnenwaarde zullen voldoen kan er toch gesproken worden over een redelijk woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening.

Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 2.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Toetsing initiatief

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen. Het initiatief betreft de toevoeging van twee woningen op een perceel dat voorheen in gebruik was als agrarisch bedrijf. Het project draagt dus 'niet in betekende mate' bij. Er wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. Er zijn daarom uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het initiatief.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Omdat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt, is een toetsing aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer niet noodzakelijk. Uit het oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' is het echter gewenst om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit ter plaatse. De kaart behorende bij de monitoringstool van het Natio-

naal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl) geeft inzicht in de luchtkwaliteit. Ter hoogte van het plangebied bedragen de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruimschoots minder dan de grenswaarden die daarvoor in de Wet milieubeheer zijn gesteld.

De concentratie stikstofdioxide (NO₂) langs de Beekseweg bedraagt ter hoogte van het plangebied 20,0 µg/m³ en de concentratie fijnstof (PM₁₀) bedraagt 21,7 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³, die zowel voor stikstofdioxide als voor fijnstof geldt.

4.4 Water

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft eind 2009 een waterbeheersplan vastgesteld voor de periode 2010–2015. In het Waterbeheersplan 2010-2015 heeft Waterschap Rijn en IJssel de beleidsdoelstellingen van het Rijk en de provincie uitgewerkt en vormgegeven voor het eigen beheersgebied. Het plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, voor schoon water en voor veilig wonen en werken. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. In het waterbeheersplan is een indeling gemaakt in drie hoofdthema's: waarborgen van veiligheid, watersysteembeheer en ontwikkelen van de afvalwaterketen. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is.

Toetsing initiatief

Het plangebied ligt op een hoogte van circa 12,9 m + NAP (www.ahn.nl). De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 120-160 cm onder maaiveld (Atlas Gelderland). In de omgeving van het plangebied liggen geen watergangen, waterkeringen of andere waterstaatswerken die in beheer zijn bij het Waterschap. Door de sloop van agrarische opstallen en herbouw van twee halfvrijstaande woningen neemt het bebouwd oppervlak in het plangebied af met circa 290 m². Doordat de gronden rond de woningen worden ingericht als (grotendeels groen ingerichte) tuinen en ter plaatse van het erf in het westelijk deel van het plangebied gebruik wordt gemaakt van halfverharding, neemt ook de totale oppervlakte aan verharding in het plangebied af. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding en compenserende waterberging is niet noodzakelijk.

Bovenstaande bevindingen zijn vertaald naar de watertoetstabel van Waterschap Rijn en IJssel, die als bijlage 3 is opgenomen. De tabel is een instrument waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke wateraspecten relevant zijn en op welke wijze het watertoetsproces doorlopen kan worden. Uit de tabel blijkt dat het initiatief waterhuishoudkundig niet van belang is. De gemeente Zevenaar heeft advies aan het waterschap gevraagd. De reactie van het waterschap is in deze waterparagraaf verwerkt.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de VNG-brochure is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen, die zijn ingedeeld in milieucategorieën. Op basis van de te verwachten milieubelasting van bedrijven, gelden richtafstanden die kunnen variëren van 10 meter (milieucategorie 1) tot 1.500 meter (milieucategorie 6). De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van de inrichting en de gevel van een woning.

De indicatieve afstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure gelden voor een woning in het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een 'gemengd gebied' is een gebied waar, direct naast woningen, andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen.

Ook lintbebouwing in het buitengebied, met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, kan als 'gemengd gebied' worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Toetsing initiatief

In het plangebied worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Het omgevingstype van deze woningen kan, vanwege de ligging direct aan de Beekseweg, worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het plangebied vindt een aantal (bedrijfs)activiteiten plaats:

- Ten oosten van het plangebied, aan de Beekseweg 28 en 28b, liggen twee campings. Een kampeerterrein valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 3.1. De indicatieve afstand van een kampeerterrein tot een woning in 'gemengd gebied' bedraagt 30 meter. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op ruim 60 meter van de perceelsgrens van de dichtstbijzijnde camping, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure.
- Ten westen van het plangebied, op het adres Beekseweg 24, is een kinderopvang gevestigd. Een kinderopvang valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 2. De indicatieve afstand van een kinderdagverblijf tot een woning in 'gemengd gebied' bedraagt 10 meter. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op ruim 40 meter van het perceel waarop de kinderopvang is gevestigd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure.
- Aan de overzijde van de Beekseweg, op het perceel Beekseweg 23, is een meubelstofeerderij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in een loods met een oppervlakte van circa 160 m², die op de achterzijde van het perceel

staat. Een meubelstoffeerderij van deze omvang valt volgens de VNG-brochure in milieucategorie 1. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat ze direct grenzend aan een woning in 'gemengd gebied' kunnen worden uitgeoefend: de indicatieve afstand bedraagt 0 meter. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een afstand van circa 28 meter van de voorste perceelsgrens van het perceel Beekseweg 23, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van bedrijfshinder geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (voor bijvoorbeeld aardgas of brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personen-dichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Op 1 januari 2015 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking, waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water worden vastgelegd. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar), de grenswaarde.
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp.

Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient over het algemeen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

Toetsing initiatief

— Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen die onder het regime van het Bevi vallen. Ten zuidoosten van het plangebied, op circa 400 meter afstand, ligt een exportstation van aardgas, dat in beheer is bij de Gasunie. Dit exportstation valt niet onder het Bevi, maar onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} heeft een straal van 25 meter en ligt volledig binnen de grens van de inrichting. Het exportstation levert daarom geen belemmeringen op voor de toevoeging van twee woningen in het plangebied.

— Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de wegen in de omgeving van het plangebied vindt slechts zeer beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast ligt het plangebied op ruime afstand van waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het plangebied ligt wel op relatief korte afstand (circa 220 meter) van de Betuweroute. In het Bevt is bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in het invloedsgebied van een (spoor)weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in ieder geval moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van een ramp op de betreffende (spoor)weg en op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen als zich een calamiteit voordoet. Als een ontwikkeling plaatsvindt binnen 200 meter van een transportroute, is een uitgebreide groepsrisicoverantwoording nodig, tenzij sprake is van een laag GR ($< 0,1 \times$ de oriëntatiewaarde) of het GR met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Voor dit project is een beperkte verantwoording van het groepsrisico voldoende.

— Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied, op circa 230 meter afstand van de nieuwe woningen, liggen twee gasleidingen die aansluiten op het exportstation van de Gasunie. Het betreft een gasleiding met een diameter van 36 inch en een werkdruk van 66,2 bar (A-512) en een gasleiding met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66,2 bar (A-523). De leidingen hebben geen PR 10^{-6} contour. Het plaatsgebonden risico legt derhalve geen beperkingen op aan de realisering van woningen in het plangebied. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van beide leidingen, dat zich uitstrekt over een afstand van 430 respectievelijk 540 meter aan weerszijden van de betreffende leiding. Gezien de zeer beperkte ontwikkeling (toevoeging van twee woningen) en de grote afstand tot de leidingen (meer dan 230 meter) neemt het groepsrisico voor de leidingen niet (significant) toe. Omdat het GR slechts zeer beperkt toeneemt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. In de verantwoording moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van calamiteiten en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid.

Verantwoording groepsrisico

Zoals hiervóór aangegeven, worden de nieuwe woningen gerealiseerd binnen het invloedsgebied van twee gasleidingen en binnen het invloedsgebied van de Betuweroute. Het groepsrisico zal ten gevolge van de toevoeging van twee woningen niet (significant) toenemen. Met voorliggend bestemmingsplan kan geen invloed worden uitgeoefend op de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van een calamiteit ter plaatse van één van de gasleidingen of op de Betuweroute. De nieuwe woningen zijn gesitueerd aan de Beekseweg en worden direct op deze weg ontsloten. Zowel in het geval van een calamiteit op de Betuweroute als in het geval van een calamiteit ter plaatse van de gasleidingen biedt deze weg de mogelijkheid om van de ramp weg te vluchten (in oostelijke respectievelijk westelijke richting). Er is geen sprake van de realisering van een object waar verminderd zelfredzame personen in verblijven. Op grond hiervan wordt de hoogte van het GR verantwoord geacht.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Zevenaar is juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan 'Archeologie', dat op 7 april 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan, dat het karakter heeft van een parapluplan, is voor die delen van het gemeentelijk grondgebied waar (mogelijk) sprake is van archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Door middel van aanduidingen is aangegeven of sprake is van een vastgestelde archeologische waarde of van een hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting.

Het plangebied ligt volgens het bestemmingsplan 'Archeologie' in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het geval van bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter is archeologisch onderzoek nodig om te bepalen of door de ingreep archeologische waarden kunnen worden verstoord. In voorliggend bestemmingsplan zijn de dubbelbestemming en aanduiding uit het bestemmingsplan 'Archeologie' overgenomen.

Het grondoppervlak van de beide woongebouwen is in totaal 184 m². De fundering is minimaal 60 cm diep. Een deel van het nieuwe woongebouw wordt daarnaast gerealiseerd ter plaatse van de huidige schuur. Daar staat dus al een gebouw en heeft al verstoring van de bodem plaatsgevonden. De beide bijgebouwen liggen los van het hoofdgebouw en zijn maar een kleine oppervlakte (totaal 32 m²).

Zowel door nieuwbouw als door sloop wordt de grond geroerd. Indien het oppervlak dat geroerd wordt door sloop en nieuwbouw samen (minus overlappingen) groter is dan 200m² en dieper dan 0.5 m dient er een vooronderzoek plaats te vinden. Doel van dit onderzoek is om te bepalen waar de archeologische laag zit, of deze laag intact is en of deze laag door sloop en nieuwbouw verstoord zal worden.

Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning zal nader worden beoordeeld of de bodemverstoring groter is dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter. Indien dat het geval is, is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde of werk-

zaamheden (aanlegvergunning) benodigd. Aan de omgevingsvergunning kunnen - op basis van archeologisch onderzoek - door het bevoegd gezag voorwaarden worden verbonden ter bescherming van eventueel aanwezig archeologische waarden. Hierbij kan worden gedacht aan een voorwaarde voor het doen van een opgraving, of een voorwaarde voor archeologische begeleiding van de bodemverstorende activiteit.

Cultuurhistorie

Bij het vaststellen van een ruimtelijk plan moeten de aanwezige of te verwachten cultuurhistorische waarden worden meegewogen. Om die reden is een korte analyse verricht van de ontstaansgeschiedenis en de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied binnen een gebied dat gekenmerkt wordt door de overgang van dekzandlandschap naar rivierenlandschap. De bebouwing in de omgeving concentreert zich voornamelijk in verspreide bebouwingslinten en als verspreide bebouwing op enige afstand van wegen. Het plangebied is gelegen in directe nabijheid van de spoorbaan Zevenaar – Kleef. Het gebied maakt deel uit van de aanwezige kleinschalige historische infrastructuur (Beekseweg, Eltenseweg). De verkaveling kenmerkt zich door brede strookvormige verkaveling. De Beekseweg vormt een bebouwingslint in een kleinschalig landschap met een afwisseling van bos en agrarisch gebruik. In de omgeving is plaatselijk de historische structuur gewijzigd als gevolg van de aanleg van de N812.

De te slopen panden zijn geen monumenten. De bebouwing is gelegen aan het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint van de Beekseweg. Met het initiatief is sprake van een kleinschalige ontwikkeling welke wordt ingepast in de bebouwings- en beplantingsstructuur van de omgeving. Aanwezige cultuurhistorische waarden worden dus niet aangetast als gevolg van het initiatief. Met de gekozen erfinrichting en de het gebruik van bouw materiaal wordt het initiatief in de omgeving geïntegreerd.

4.8 Flora en fauna

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de sloop van een aantal schuren en de vervangende nieuwbouw van twee woningen. Vanwege de werkzaamheden die plaats zullen vinden in verband met de sloop en de bouw van de woningen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die als bijlage 4 is opgenomen. De quickscan heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek en had tot doel om te bepalen of de beoogde ontwikkeling stuit op bezwaren vanuit de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1988 of vanwege de ecologische hoofdstructuur.

Beschermde natuurgebieden

Uit de bureaustudie is gebleken dat het plangebied geen deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS-natuur ligt op circa 270 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Hier is ook EHS-verwevingsgebied

aanwezig. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen. Er is in dit geval geen sprake van directe aantasting van de EHS. Ook kunnen significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de nabijheid van het plangebied worden uitgesloten. Er zijn vanwege de EHS dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Gelderse Poort') ligt op circa 800 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. Vanwege de aard en geringe omvang van de ontwikkeling worden geen effecten op het Natura 2000-gebied verwacht. Op basis van de afstand en de beperkte invloed van de ruimtelijke ontwikkeling is er geen sprake van negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Gelderse Poort'. Een nader onderzoek (Voortoets) vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde.

Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. Deze soorten worden in het plangebied ook niet verwacht. De (te slopen) gebouwen en (te kappen) bomen in het plangebied bieden geen geschikte nestgelegenheid voor vleermuizen. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw. Er wordt vanuit gegaan dat de aanwezige vijver in de tuin behouden blijft. Indien de tuinvijver bij de toekomstige ontwikkeling gedempt wordt, dient de aanwezigheid van zwaar beschermde amfibieën in de vijver onderzocht te worden.

Broedvogels

In de grote (deels open) schuur in het plangebied zijn nesten aangetroffen. Aangezien het geen jaarrond beschermde nesten betreffen, zijn deze nesten enkel beschermd in de broedperiode wanneer gebroed wordt en wanneer jongen aanwezig zijn. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen, kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde indien ten minste één van de volgende maatregelen wordt genomen:

- 1 De werkzaamheden aan de hoge, dichte vegetatie (onder andere bomen) en de grote schuur wordt buiten het broedseizoen uitgevoerd (voorkeursmaatregel). Anders dient het plangebied in deze periode ongeschikt gemaakt te worden voor broedvogels.
- 2 Het plangebied wordt kort voor aanvang van de werkzaamheden door een erkende ecoloog gecontroleerd op actuele broedgevallen; bij gebleken aanwezig-

heid van broedende vogels moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot na het broedseizoen.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen, zoals hogedruk aardgasleidingen of rioolwaterpersleidingen. Er is derhalve geen sprake van kabels of leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Verkeer

In plaats van een bedrijfswoning worden er nu 3 burgerwoningen gerealiseerd op de locatie. De samenstelling van de verkeersbewegingen verandert hierdoor van zwaarder (vracht)verkeer naar voertuigbewegingen met autoverkeer.

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de nieuwbouw van twee woningen op het perceel Beekseweg 26 te Babberich. Daarnaast is in dit bestemmingsplan de bestaande, te handhaven woning passend bestemd. Het plangebied betreft het voorste gedeelte van het perceel. Het achterste gedeelte van het perceel, waar een deel van de landschappelijke inpassing plaatsvindt, heeft reeds een passende (agrarische) bestemming, die de beoogde herinrichting mogelijk maakt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling in de beheersverordening 'Buitengebied', zodat voor de nieuwe woningen sprake is van vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als op de woonpercelen in de omgeving. Het plan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan 'Beekseweg 26, Babberich' bestaat uit drie onderdelen: een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat de motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden

aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan en zijn, voor zover nodig, specifieke gebruiksregels gegeven.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene afwijkingsregels
- Overige regels

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel, waarin is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen - 1

De woonpercelen in het plangebied zijn voorzien van deze bestemming waarbinnen is toegestaan: wonen, uitoefenen van beroep aan huis, water- en hemelwater-infiltratievoorzieningen en bij de bestemming horende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

5.4 Vertaling in het bestemmingsplan

Op de verbeelding zijn op het noordelijk deel van het perceel Beekseweg 26 twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen. Op het oostelijke bestemmingsvlak, dat is opgenomen voor het perceel van de bestaande woning, is één woning toegestaan. Op het westelijke bestemmingsvlak, ter plaatse van de twee nieuwe woningen en het erf ten westen van de woningen, zijn maximaal twee woningen toegestaan. Aan de vlakken is een bouwvlak toegekend, waarbinnen de woningen moeten worden gesitueerd. In de regels zijn voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken maximale maten opgenomen, waaronder de maximale inhoud en de maximale goot- en bouwhoogte. In de regels van dit bestemmingsplan is een koppeling gelegd met de ruimtelijke randvoorwaarden en is een regeling opgenomen om te borgen dat de gerealiseerde aanleg wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het plan.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van het initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In onderhavig geval heeft de gemeente Zevenaar met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal is vastgelegd. Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beekseweg 26, Babberich' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedure zijn vermeld in hoofdstuk 7 van deze toelichting.

7 Procedure

7.1 Van ontwerp naar vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beekseweg 26, Babberich' heeft met ingang van 30 juli 2015 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens de termijn van tervisielegging zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een beperkt aantal aanpassingen van de toelichting plaatsgevonden. De verbeelding en regels zijn niet aangepast. Het bestemmingsplan is op 25 mei 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

Gemeente Zevenaar, Kerkstraat 27, 6901AA Zevenaar