

Bestemmingsplan

Nieuwe Steeg 1, Zevenaar

NL.IMRO.0299.BP00NIEUWESTEEG1-ON01
Ontwerp



GEMEENTE
ZEVENAAR

Bestemmingsplan Nieuwe Steeg 1 Zevenaar

Plannaam: Bestemmingsplan Nieuwe Steeg 1 Zevenaar

IMRO-code: NL.IMRO.0299.BP00NIEUWESTEEG1-ON01

Plantype: Herziening bestemmingsplan

Status: Ontwerpbestemmingsplan

Opsteller: Locis Adviseurs
Borchgravenweg 2.5
7051 CW Varsseveld

Datum: 21 december 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Doel	5
1.4 Planologisch regime	5
1.5 Planbeschrijving.....	6
1.6 Relatie met de milieueffectrapportage (MER)	8
1.7 Leeswijzer	8
2 Bestaande situatie	9
2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur	9
2.2 Functionele structuur	9
2.3 Ontstaansgeschiedenis.....	9
2.4 Landschap.....	10
2.5 Water.....	10
2.6 Natuur en ecologie	11
2.7 Archeologie en cultuurhistorie.....	12
3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid.....	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Zevenaar 2030.....	17
3.3.2 Wonen	18
3.3.3 Geluid	19
3.3.4 Cultuurhistorie.....	19
3.3.5 Ruimtelijke kwaliteit.....	20
4 Wijzigingsbevoegdheid.....	21
5 Omgevingsaspecten	23
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	23
5.2 Bodem	24
5.3 Externe veiligheid	25
5.4 Geluid	29
5.5 Luchtkwaliteit	30
5.6 Geur	31

5.7 Water	32
5.8 Flora en fauna	34
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	35
5.10 Milieueffectrapportage	36
5.11 Verkeer en parkeren	38
6 Wijze van bestemmen	39
6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	39
6.2 Bestemmingsplan	39
7 Economische uitvoerbaarheid	41
8 Procedure	42
8.1 Inspraak en overleg	42
8.2 Vervolgprocedure	42
Bijlagen	43

1. Verkennend bodemonderzoek d.d. 25 oktober 2022
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 23 mei 2022
3. Quicksan natuurwaardenonderzoek d.d. 3 mei 2022
4. Archeologisch bureauonderzoek d.d. 10 mei 2022
5. Situatietekening landschappelijke inpassing d.d. 30 maart 2022
6. Omgevingsadvies VVGM d.d. 1 november 2022
7. Verantwoording groepsrisico ODRA d.d. 16 november 2022

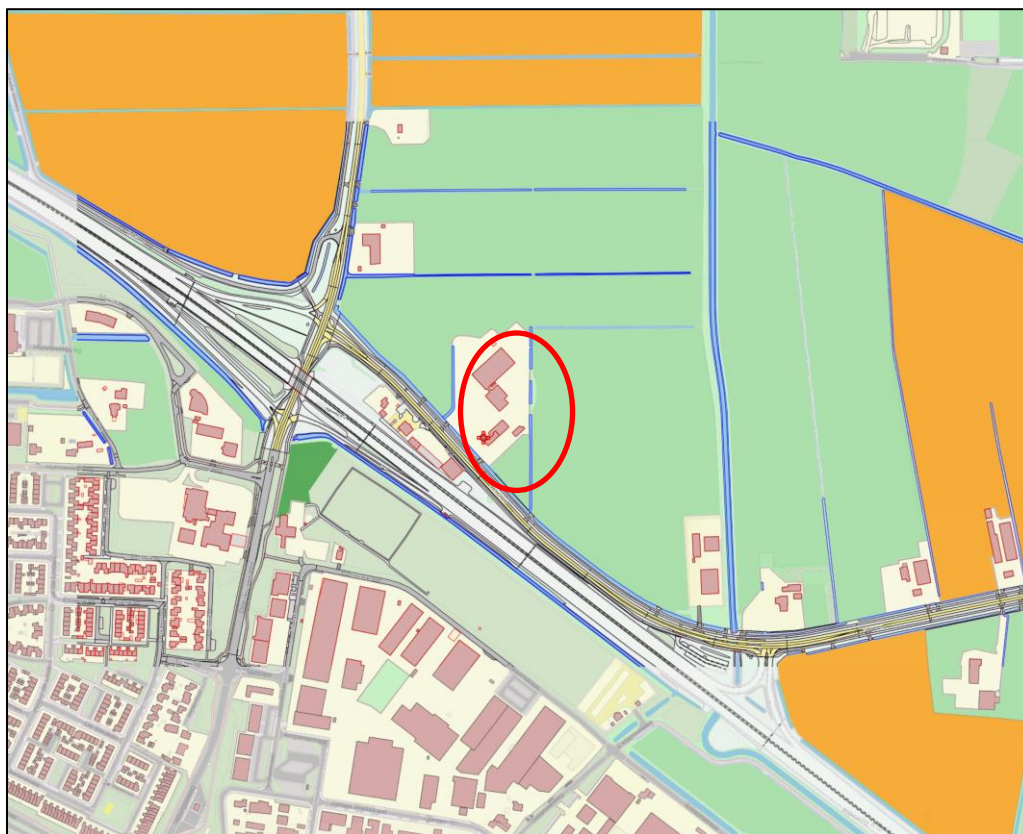
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Nieuwe Steeg 1-3 te Zevenaar, kadastraal bekend gemeente Oud Zevenaar, sectie K, nummers 3536 (ged.) en 3537 (ged.) is momenteel sprake van een agrarische bestemming. Ter plaatse zijn twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Initiatiefnemer wil in verband met beëindiging van het agrarisch bedrijf de bestaande bedrijfsgebouwen slopen en hiervoor in de plaats drie woningen terugbouwen. Daarnaast worden de twee agrarische bedrijfswoningen omgezet naar twee reguliere burgerwoningen. Voor de nieuwe woningen gaat het om één vrijstaande woning en twee 2-onder-1-kapwoningen. De gemeente heeft uitgesproken in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Zevenaar, iets ten noorden van de kern Zevenaar, nabij de rijksweg A12. Direct ten westen van het plangebied komt een crematorium aan de Doesburgseweg (de omgevingsvergunning voor het realiseren van een crematorium is op 28 april 2020 verleend, maar het crematorium is nog niet feitelijk gerealiseerd). Verderop liggen enkele bedrijven, zowel agrarisch als niet-agrarisch. Ten waterzuiden van het plangebied, aan de andere kant van de A12, is binnen de kern Zevenaar sprake van een bedrijventerrein met ten noordwesten daarvan een bedrijvenpark. Op grotere afstand liggen ondergrondse hogedruk aardgasleidingen en een hoogspanningslijn. Het plangebied wordt ontsloten op de Nieuwe Steeg. Ten westen van het plangebied, op een afstand van ruim 200 meter, ligt de provinciale weg N336 (Doesburgseweg). Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 260 meter, ligt de Hendelder Leigraaf, onderdeel van het waterlichaam Didamse Wetering. Het plangebied wordt aan de west-, zuid- en oostzijde begrensd door sloten.



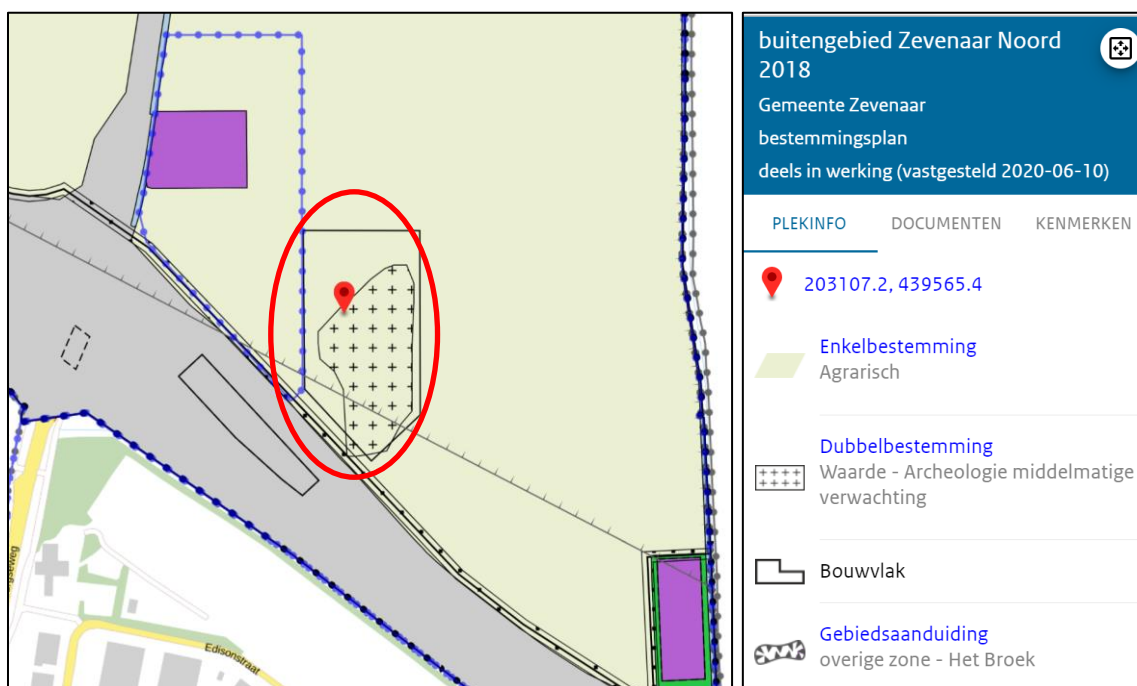
Figuur 1: globale ligging plangebied (bron: kaart BGT)

1.3 Doel

Het doel is om de bestaande bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar 'Wonen' teneinde hier drie extra woningen mogelijk te maken. De agrarische bedrijfsgebouwen worden hiervoor gesloopt.

1.4 Planologisch regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018'. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch', met een bouwvlak. Op grond van deze bestemming mag hier onder meer een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend (een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan). Voor het grootste deel van het perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelmatige verwachting'. Hieraan is een vergunning- en onderzoekverplichting gekoppeld, voor zover sprake is van bodemingrepen vanaf een bepaalde diepte en oppervlak. Verder is voor het grootste deel van het perceel sprake van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Het Broek'. Hier gelden specifieke regels voor de oppervlakte van een agrarisch bouwvlak en afstandsregels voor woningen tot agrarische bedrijven bij omschakeling naar een woonfunctie.



Figuur 2: uitsnede verbeelding met plangebied rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van artikel 3.6.3 van het geldende bestemmingsplan kan omschakeling van agrarisch bedrijf naar woonfunctie plaatsvinden. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
- b. voor het agrarisch 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 wordt 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 de afstand tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m, met dien verstande dat indien wordt aangetoond dat een kortere afstand niet tot een extra belemmering voor het agrarische bedrijf leidt, 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. voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van 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 cultuurhistorische 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 bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien aan de sloopverplichting is voldaan.

De toetsing aan deze randvoorwaarden vindt plaats in hoofdstuk 4.

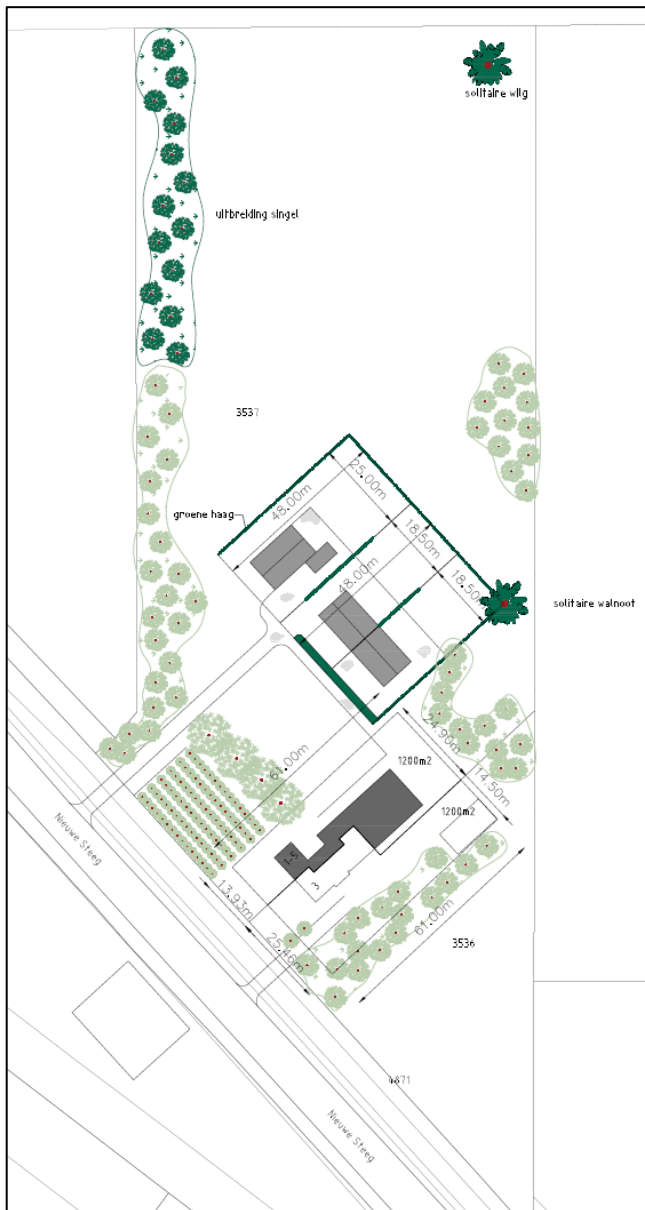
1.5 Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil in het kader van functieverandering drie extra woningen realiseren en hiervoor de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen slopen. De twee bestaande agrarische worden omgezet naar reguliere burgerwoningen. De bestemming moet hiervoor worden omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De drie nieuwe woningen worden gerealiseerd in de vorm van:

- een vrijstaande woning;
- twee schuurwoningen in één gebouw (2-onder-1-kap).

De drie nieuwe woningen worden ontsloten op de Nieuwe Steeg via een bestaand inrit. De bestaande woningen blijven ontsloten op de Nieuwe Weg via een ander bestaand inrit.

De erfinrichting wordt vormgegeven met een minimum aan verharding en als een gezamenlijk erf. Hierbij vindt landschappelijke inpassing plaats met verschillende groenelementen (zie onderstaande figuur en bijlage 5). Zo vindt uitbreiding van een bestaande singel plaats, worden enkele solitaire bomen geplant en worden groene hagen gerealiseerd. Bestaande groenelementen blijven in stand.

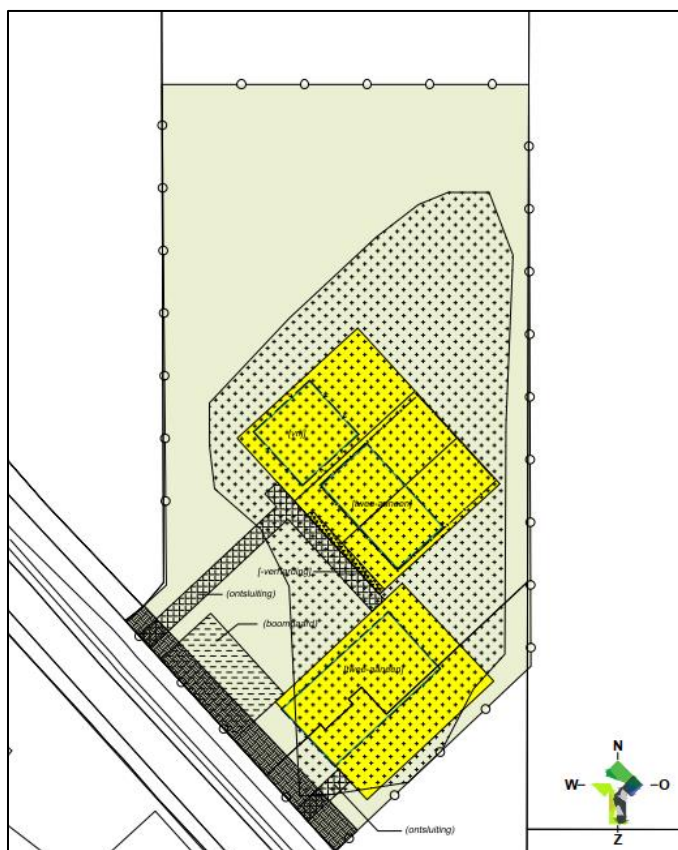


Figuur 3: erfopzet/landschappelijke inpassing

Op de verbeelding (zie onderstaande figuur) zijn de begrenzing van het plangebied, alsook de beoogde bestemmingen van de gronden weergegeven. De grens van het plangebied komt grotendeels overeen met de grenzen van het bestaande agrarisch bouwvlak, maar is aan de wegzijde uitgebreid om regels te kunnen opnemen voor de hier aanwezige boomgaard en erfontsluiting.

De bestemming 'Agrarisch' wordt daarbij deels omgezet naar 'Wonen'. De 2-onder-1-kapwoningen krijgen de aanduiding 'Twee-aaneen' en de vrijstaande woning de aanduiding 'Vrijstaand'. De ontsluitingswegen naar de nieuwe en bestaande woningen krijgen de aanduiding 'Ontsluiting'. De resterende ruimte binnen de geldende bestemming 'Agrarisch' wordt bestemd overeenkomstig de aansluitende bestemming 'Agrarisch', zonder dat daarbij nog sprake is van een bouwvlak. De binnen deze bestemming aanwezige boomgaard krijgt een aanduiding 'Boomgaard' om hier spuitwerkzaamheden met gewasbeschermingsmiddelen te verbieden.

Om de compacte erfstructuur te borgen is ter plaatse van zowel de nieuwe als bestaande woningen een bouwvlak opgenomen. Verder heeft een smalle strook voor de nieuwe 2-onder-1-kapwoningen de aanduiding 'verharding' gekregen om qua geluid te kunnen voldoen. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelmatige verwachting' blijft gehandhaafd. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is vervangen door de dubbelbestemming 'Leiding – Riool', omdat ter plaatse persriolering blijkt te liggen in plaats van een gasleiding. De gebiedsaanduiding 'overige zone – Het Broek' is komen te vervallen.



Figuur 4: opzet verbeelding

1.6 Relatie met de milieueffectrapportage (MER)

Voor deze ontwikkeling is geen MER vereist. Ook geldt voor deze ontwikkeling geen verplichting om een m.e.r.-beoordeling of vormvrije m.e.r.-beoordeling op te stellen. De ontwikkeling omvat namelijk geen activiteiten die zijn opgenomen de C- en D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Bovendien geldt geen verplichting tot het moeten uitvoeren van een passende beoordeling in de zin van de Wet natuurbescherming. Zie verder paragraaf 5.10.

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid weer. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid (ook al is in dit geval sprake van een herziening van het bestemmingsplan). Hoofdstuk 5 gaat in op de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de wijze van bestemmen, hoofdstuk 7 op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 op de procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

In het noordelijke deel van de gemeente Zevenaar zijn van noord naar zuid vier zones te onderscheiden: de IJsselzone, Het Broek, Stedelijke zone (urbane zone) en Rijnzone. Het buitengebied omvat drie zones: IJsselzone, Het Broek en Rijnzone. Het plangebied ligt grotendeels in de zone Het Broek. De nieuwe woningen liggen volledig binnen dit gebied.

In Het Broek is het agrarisch gebruik dominant. Naast het agrarisch gebruik is in dit gebied een aantal grootschalige 'gebiedsvreemde' functies aanwezig, zoals het gascompressiestation en de afvalverwerking. Deze bevinden zich echter op ruime afstand van het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied ligt de rijksweg A12. Het plangebied ligt op een afstand van circa 460 meter van afslag 29 naar Zevenaar. Ten westen van het plangebied, op een afstand van ruim 200 meter, ligt de provinciale weg N336 (Doesburgseweg). Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 260 meter, ligt de Hendelder Leigraaf, onderdeel van de het waterlichaam Didamse Wetering.

2.2 Functionele structuur

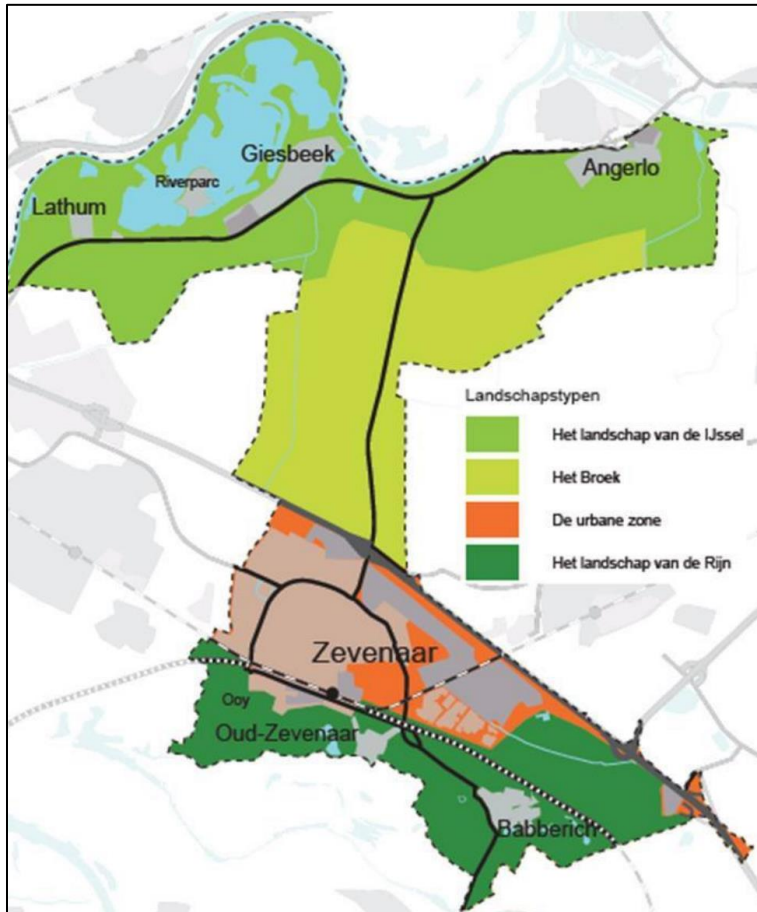
Het Broek heeft vooral een agrarische functie. De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het gebied op enige afstand van agrarische bedrijven. In het gebied komen al meerdere niet-agrarische functies (waaronder wonen) voor. Gezien de trend van steeds meer stoppende agrarische bedrijven zal net als elders ook in dit gebied steeds meer vermenging ontstaan tussen agrarische en niet-agrarische functies.

2.3 Ontstaansgeschiedenis

De situering in het hart van de Liemers, tussen Rijn, IJssel en Duitse grens, heeft in de loop der eeuwen een stempel gedrukt op de ontwikkeling van de streek rond Zevenaar. Als gevolg van de veelvuldige overstromingen van het gebied vinden we de oudste sporen van bewoning op de hoger gelegen oeverwallen langs de Oude Rijn, bij Ooy, Zevenaar, Oud Zevenaar en Babberich. Vanaf de 13e eeuw ontstond de oorspronkelijke lintbebouwing van Zevenaar en Oud Zevenaar langs de oeverwal van de Aa, een oeverwaldoorbraakgeul van de Rijn. Na aanleg van de eerste dijken vanaf de 14e eeuw ontstonden er meer mogelijkheden voor bewoning. Vanaf eind 15e eeuw begon Zevenaar flink te groeien doordat de plaats stadsrechten ontving en met het kasteel een belangrijk steunpunt werd voor de hertogen van Kleef. Tot in de 18de en 19de eeuw bleven dijkdoorbraken geregeld veel schade aanrichten in het laaggelegen gebied. Van 1809 tot 1852 functioneerde de Liemerse Overlaat om bij hoogwater via de lagergelegen delen van de Liemers water van de Rijn naar de IJssel af te voeren. Vanaf midden 19de eeuw werd de Liemers beter bereikbaar door de verharding van de wegen en de aanleg van spoorverbindingen en de A12. Door verbeterde afwatering werd het komgebied ontgonnen en kwamen er grote boerderijen. In Het Broek, hebben de ontwikkelingen in de agrarische sector gezorgd voor schaalvergroting van landschap, door ruilverkaveling en bebouwing.

2.4 Landschap

Het noordelijke deel van de gemeente Zevenaar kent van noord naar zuid een viertal kenmerkende landschapstypen: landschap van de IJssel, het Broek, de urbane zone en het landschap van de Rijn (zie onderstaande figuur).



Figuur 5: landschapstypen Zevenaar (bron: bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord 2018')

Het Broek is een agrarisch gebied met een grote mate van openheid en gespreide agrarische bebouwing. De historische verkavelingsstructuur is nagenoeg verdwenen. Het gebied kenmerkt zich door een relatief grootschalige verkavelingsstructuur gedomineerd door grasland gespreide agrarische bebouwing en een enkel historisch (ijl) bebouwingslint met terpen. De agrarische bebouwing heeft over het algemeen een forse maatvoering. Ondanks de relatief forse maat van de verkaveling wordt het gebied kenmerkt door smalle (land)wegen die overwegend begeleid worden door bomen of andere beplanting.

2.5 Water

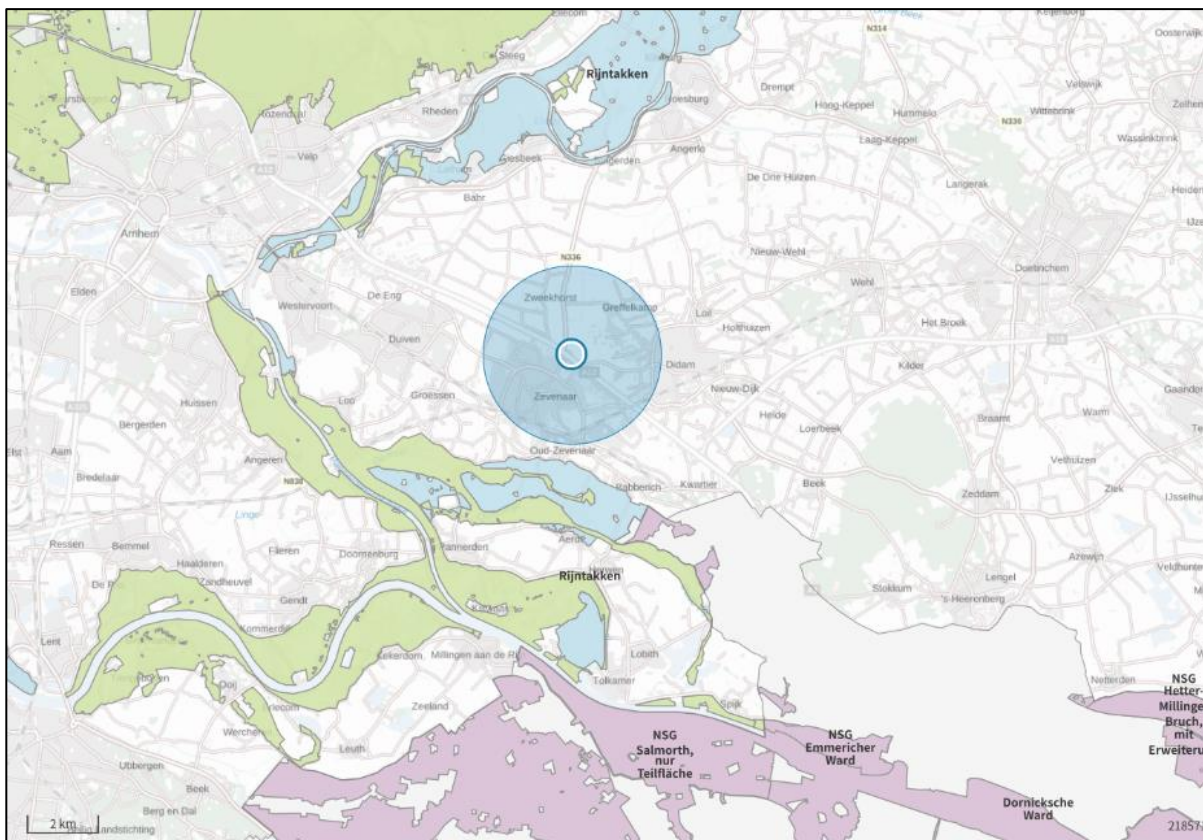
De gemeente Zevenaar is gelegen te midden van de grote rivieren. Zowel de Rijn als de IJssel zijn van grote invloed op de (historische) ruimtelijke en functionele structuur van de gemeente. De IJssel en de uiterwaarden liggen niet binnen het plangebied. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 260 meter, ligt de Hendelder Leigraaf, onderdeel van het waterlichaam Didamse Wetering. Het plangebied wordt aan de west-, zuid- en oostzijde begrensd door sloten. Er is geen sprake van ligging in een gebied dat van belang is voor grondwaterwinning of -bescherming.

2.6 Natuur en ecologie

Het hoofdnatuurnetwerk bestaat uit (aangewezen) Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten en het Gelders Natuurnetwerk. De Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten hebben een betekenis van (inter)nationaal belang. Het Gelders Natuurnetwerk is vooral van (boven)regionaal belang.

Natura 2000-gebied en beschermde Natuurmonumenten

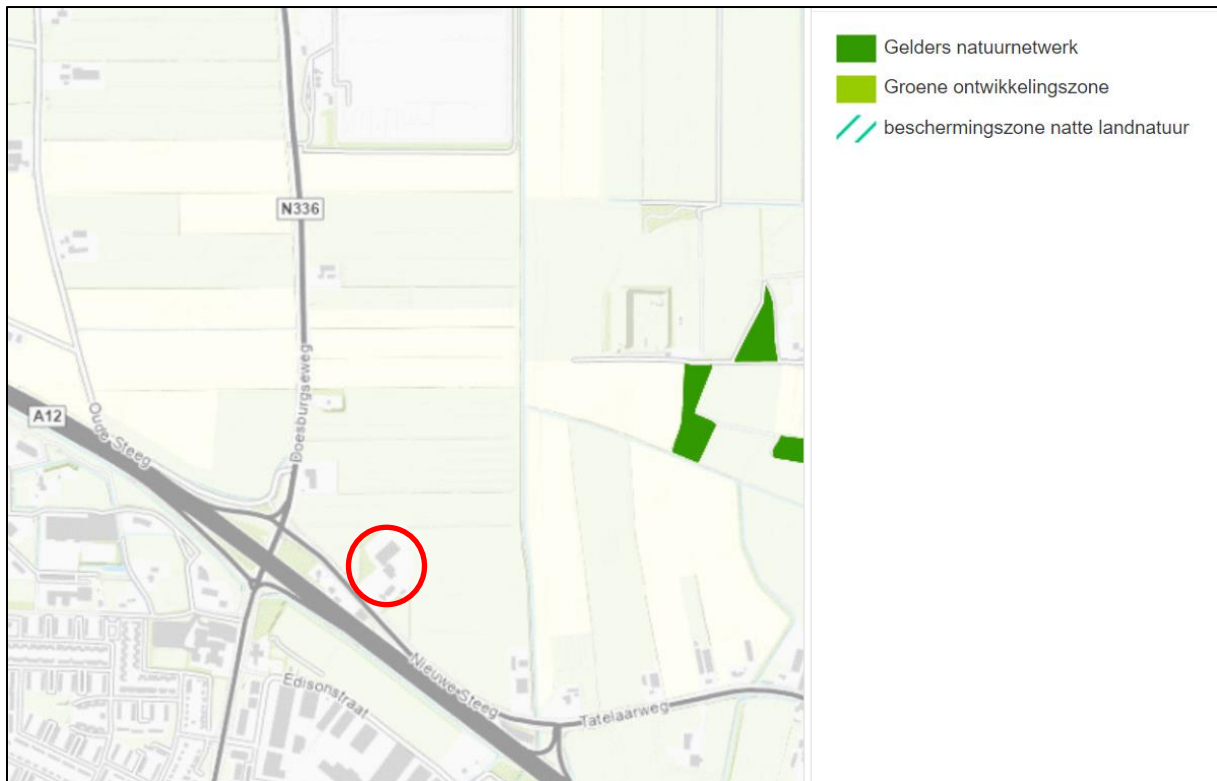
Binnen het grondgebied van de gemeente Zevenaar ligt een deel van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Dit Natura 2000-gebied strekt zich uit over een veel groter gebied. In de ruimere omgeving komen verder de volgende Nederlandse Natura 2000-gebieden voor: Veluwe (tevens Beschermde Natuurmonument), Landgoederen Brummen, De Bruuk en Sint Jansberg en Stelkampsveld (zie onderstaande figuur). Over de grens met Duitsland bevinden zich onder meer de Natura 2000-gebieden Salmorth en Emmericher Ward.



Figuur 6: Natura 2000-gebieden (bron: Aeries.nl)

Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland maakt onderscheid tussen gebieden met uitsluitend een natuurbestemming (GNN) en gebieden met andere bestemmingen dan natuur, maar die ruimtelijke verweven zijn met de natuur, daar functioneel mee samenhangen en van belang zijn voor de samenhang tussen de natuurgebieden (GO). Het GNN en GO hebben een belangrijke functie voor het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones, waaronder landgrensoverschrijdende klimaatcorridors. Het plangebied ligt niet binnen het Gelders Natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone (zie figuur 7). Ook is ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving daarvan geen sprake van gebieden met bijzondere natuurwaarden.



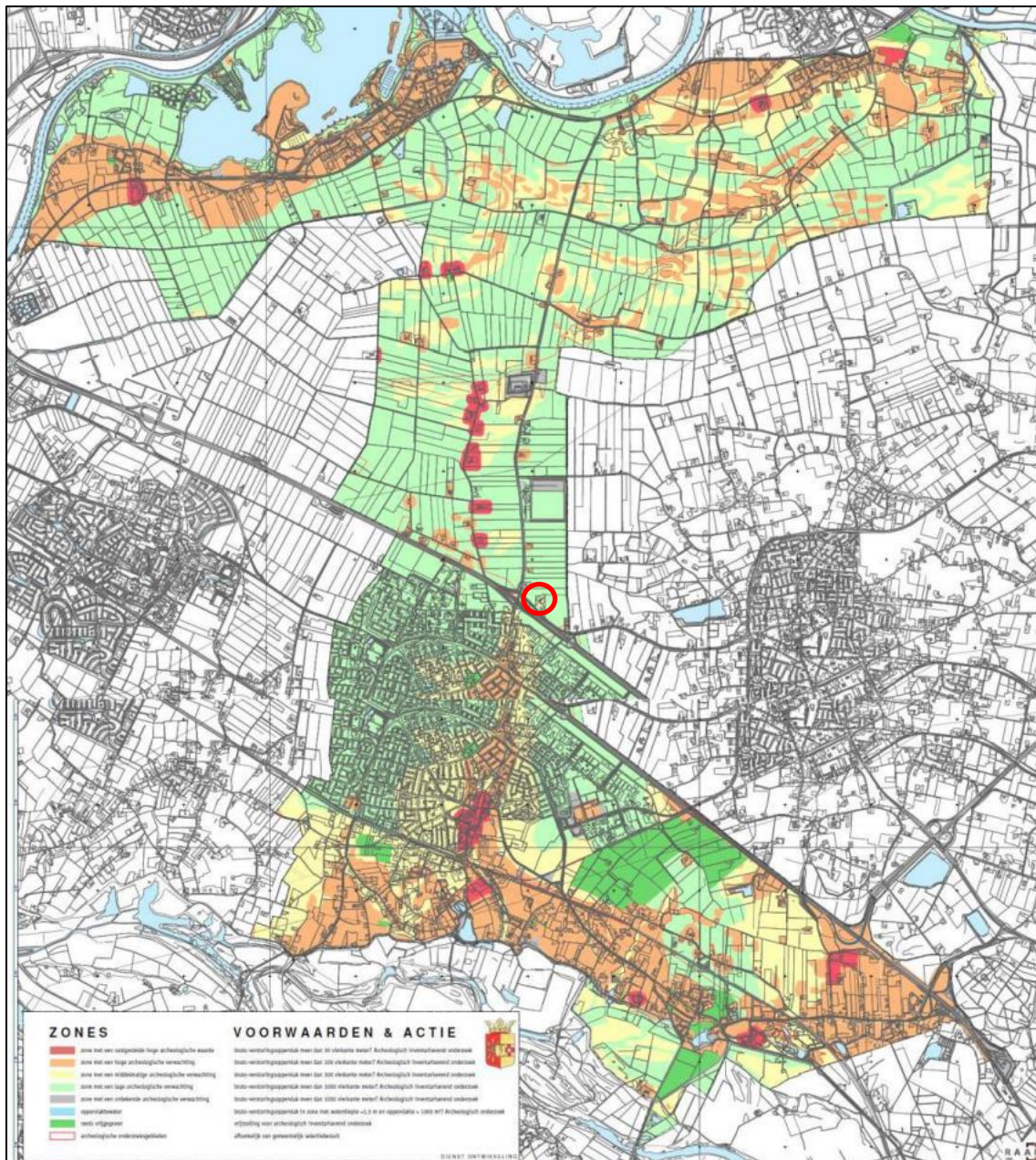
Figuur 7: Gelders Natuurnetwerk in omgeving plangebied (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

2.7 Archeologie en cultuurhistorie

Het landschap van de gemeente Zevenaar weerspiegelt de regionale geologische ontstaansgeschiedenis van het oostelijk rivierengebied en de Liemers. Bepalend voor de uiteindelijke vorm van het landschap zijn de pleistocene geomorfologie, de vanaf het Laat Pleistoceen optredende geulverleggingen van de IJssel, Oude IJssel, (Oude) Waal en Rijn en tenslotte de mens.

Archeologie

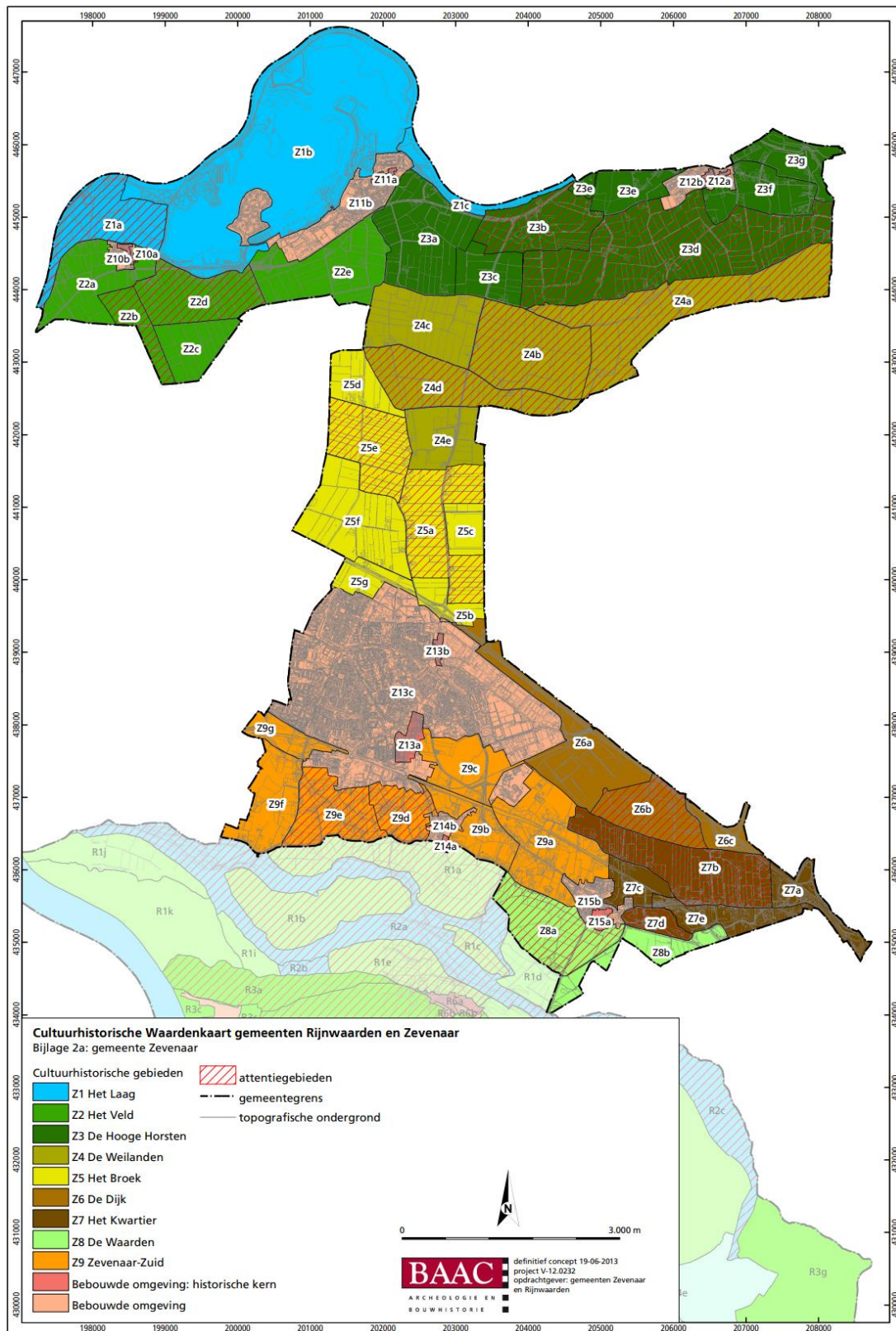
De verspreiding van de momenteel bekende archeologische vindplaatsen in de gemeente Zevenaar is voor een belangrijk deel bepaald door waarnemingseffecten. In figuur 8 zijn de archeologische waarden op basis van de Archeologische Monumentenkaart en de door provincie en rijk beschermde historisch-bouwkundige waarden in de gemeente weergegeven. Hieruit is af te leiden dat het plangebied in een zone met een middelmatige archeologische verwachting valt.



Figuur 8: archeologische waarden (bron: Archeologische Monumentenkaart)

Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorische waarden hebben betrekking op ruimtelijke aspecten van menselijke sporen die vroegere menselijke activiteiten in het landschap hebben achtergelaten. Het gaat dan onder andere om patronen zoals (water)wegen, dijken, verkavelingspatronen en nederzittingsstructuren en (historisch) bodemgebruik. In 2013 zijn de cultuurhistorische waarden integraal in beeld gebracht in een cultuurhistorische waardenkaart. De Cultuurhistorische waardenkaart (BAAC, Rapport V-12-0232) vormt een belangrijk uitgangspunt bij het vormgeven van de landschappelijke inpassing. Op basis van de cultuurhistorische ontwikkelingen zijn 7 gebieden te onderscheiden (zie figuur 9).



Figuur 9: cultuurhistorische waardenkaart gemeenten Rijnwaarden en Zevenaar

Per gebied is het historisch beeld en de huidige situatie (wat is er nog zichtbaar en welke waarde heeft dit) beschreven. Binnen de onderscheiden gebieden is per deelgebied de cultuurhistorische karakteristiek op hoofdlijnen beschreven. Het plangebied ligt binnen gebied Z5 (Het Broek) en deelgebied Z5b.

Het Broek werd van oudsher gekenmerkt door een overwegend noord-zuid georiënteerde infrastructuur, waaronder De Oude Steeg (de huidige Oudsesteeg), de Landweer (de huidige Hengelder Leigraaf) en De Schoepik Straat met daarlangs De Groessensche Leigraaf in het oosten. Van nature behoort het gebied tot de rivierkom, waarbinnen de pleistocene terrasafzettingen plaatselijk, zoals ter hoogte van de Oude Steeg, vrij ondiep voorkomen. In gebied Z5b (toponiem Het Nieuwe Broek) is de historische structuur doorbroken door de A12. In feite is hier sprake van een bufferzone tussen de kern Zevenaar en het open weidegebied.

Monumenten

In het buitengebied van de gemeente Zevenaar bevinden zich 60 elementen met een historisch-bouwkundige waarde (34 rijksmonumenten en 26 gemeentelijke monumenten). Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten. Verder is het plangebied geen onderdeel van een landgoed of een historische buitenplaats.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Met betrekking tot het Rijksbeleid dienen op gemeentelijk niveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) te worden gewaarborgd. Daaronder is sinds kort de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van toepassing. De SVIR heeft betrekking op een aantal aspecten van nationaal belang, zoals waterveiligheid, defensie, verkeersinfrastructuur en ecologie alsmede de ontwikkeling van mainports als Rotterdam en Schiphol. In het Barro heeft het Rijk hiervoor nadere regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch is vastgelegd richting provincie en gemeenten. Verder ziet de SVIR toe op “duurzame verstedelijking”, een zorgvuldige afweging bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk en landelijk gebied. Met name moet worden voorkomen dat stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied plaats vinden terwijl er binnenstedelijk nog ruimte voor is. Een en ander wordt afgewogen in de “ladder voor duurzame verstedelijking” die per 1 juli 2017 is herzien en meer flexibel kan worden toegepast. De NOVI richt zich op ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de nationale belangen betreffende de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

Het plangebied ligt buiten de in de SVIR betrokken gebieden. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat deze voor woningbouw betrekking heeft op plannen of projecten vanaf 12 woningen. Daar wordt in dit geval ruimschoots onder gebleven. Het woonproject is functioneel te kleinschalig en betreft ruimtelijk geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het project overstijgt ook niet de belangen van de fysieke leefomgeving op lokaal, regionaal of provinciaal niveau, zodat toetsing aan de NOVI niet aan de orde is. Het plan voldoet aan het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid betreft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. De Omgevingsverordening is een vertaling van de Omgevingsvisie en geeft instructieregels waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruitgelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

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

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze themakaarten hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Planspecifiek

Op de themakaarten en in de beleidsdocumenten staan geen aspecten die betrekking hebben op dit initiatief. Toetsing hieraan is dus niet nodig. Voor het overige staan in de Omgevingsvisie geen specifieke uitgangspunten beschreven die betrekking hebben op de ontwikkeling.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening, achtste actualisatieplan, vastgesteld op 31 maart 2021, wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

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 zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In de Omgevingsverordening is met betrekking tot woningbouw geregeld dat er per regio een regionale woonagenda moet worden opgesteld. De zeven gemeenten in de Achterhoek hebben hieraan invulling gegeven door in juli 2019 gezamenlijk in te stemmen met de kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen.

Planspecifiek

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die stuiten op de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland. Het plan voldoet daarmee aan hetgeen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening staat vermeld.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Zevenaar 2030

Op 20 juni 2013 is de structuurvisie Zevenaar voor 2030 vastgesteld. De Structuurvisie Zevenaar is het ontwikkelingskader van de gemeente Zevenaar tot 2030. De visie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkelingen met een ruimtelijke component voor de periode tot 2030. Het noordelijke deel van het buitengebied van de gemeente Zevenaar kent verschillende functies die naast elkaar kunnen bestaan. De identiteit van de verschillende deelgebieden van Zevenaar biedt ruimte voor gebiedskenmerkende ontwikkelingen.

De kernopgaven genoemd in de structuurvisie zijn verbinden, diversiteit en kwaliteit. Verbinden heeft daarbij betrekking zowel op fysiek-ruimtelijke als sociale connecties. De volgende kernopgave in Zevenaar is het inzetten op diversiteit in leefmilieus, voorzieningen en landschappen en het behouden daarvan. Tenslotte wordt er gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de lokale 'parels' en bij elke ruimtelijke ontwikkeling wordt gelet op duurzaamheid, belevingswaarde, veiligheid, gezondheid en bereikbaarheid.

Per deelgebied zijn verschillende opgaven benoemd. De relevante opgaven voor het buitengebied zijn en deelgebied Het Broek zijn:

- In het buitengebied wordt VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) gevoerd om de vitaliteit te behouden.
- In het Broek is de agrarische bedrijvigheid de hoofdfunctie. Er zijn kansen voor recreatie en het versterken van de belevingswaarde van natuur zolang deze de agrarische sector niet in de weg staan. Dit is ook in het VAB-beleid opgenomen. Met oog voor inpassing in het landschap zijn hier kansen voor hoogwaardige, economisch duurzame agrarische bedrijven.

Planspecifiek

Het plan voorziet in uitbreiding van het aantal wooneenheden, waarbij bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het agrarisch bedrijf verdwijnt. Het initiatief staat de agrarische sector niet in de weg en past ook voor het overige binnen de kaders van het VAB-beleid.

3.3.2 Wonen

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.

Wonen in het buitengebied

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.

Nieuwvestiging bij functieverandering

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

Nieuwvestiging door woningsplitsing

Ook is nieuwvestiging mogelijk door middel van splitsing van monumentale panden met een inhoud van meer dan 900 m³. Een andere voorwaarde is dat de splitsing slechts inpandig kan plaatsvinden. Het toevoegen van een woning buiten het bestaande pand is niet mogelijk, omdat daardoor de bebouwde oppervlakte toeneemt en dat niet wenselijk is in het buitengebied. De mogelijkheid voor woningsplitsing wordt uitsluitend toegestaan voor woningen met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Woningssplitsing wordt verder niet toegestaan.

Planspecifiek

In deze situatie is sprake van toevoeging van 3 wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad. De ontwikkeling past binnen het VAB-beleid.

3.3.3 Geluid

De nota geluidbeleid is vastgesteld op 1 juli 2009. De doelstelling van het beleid is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een passende geluidskwaliteit in elk gebied. Voor verschillende gebieden binnen de gemeente is de geambieerde geluidskwaliteit vastgesteld. De gemeente is ingedeeld in gebieden. Als basis voor die indeling is de landelijke Milieukwaliteit in de Leefomgeving systematiek (MILO-systematiek). Voor elf deelgebieden is de geluidsambitie bepaald waarbij een grenswaarde is vastgesteld en is aangegeven tot welke bovengrens (bij hoge uitzondering) daarvan mag worden afgeweken.

Voor het buitengebied zijn drie gebiedstyperingen van belang. Het grootste gedeelte is getypeerd als buitengebied, met de geluidsambitie “rustig”. Daarbinnen zijn twee gebieden getypeerd als historische lintbebouwing in het buitengebied met geluidsambitie “onrustig”. Tenslotte zijn enkele gebieden getypeerd als bedrijventerrein met geluidsambitie “onrustig”. De typering van het buitengebied veroorzaakt belemmeringen voor geluid producerende bestemmingen in het plangebied. Daarom worden geen nieuwe bedrijvenlocaties toegestaan en worden ook nieuwe geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet toegestaan.

Planspecifiek

Het aspect geluid wordt behandeld in 5.4. Hieruit blijkt dat de geluidskwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen voldoende is.

3.3.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waardenkaart

Om rekening te kunnen houden met de cultuurhistorische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is kennis van de aanwezige cultuurhistorische waarden noodzakelijk. Cultuurhistorie vormt een volwaardige plek bij de ontwikkeling van het landschap. In het verleden zijn veel elementen en oude routes verloren gegaan. Bij veranderingen in het landschap vormt de cultuurhistorie een belangrijke pijler bij de ontwikkeling van gebieden.

Oude historische elementen en structuren moeten weer herkenbaar worden gemaakt. De gemeente Zevenaar en voormalig gemeente Rijnwaarden hebben in het kader hiervan in 2013 een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld.

De cultuurhistorische waardenkaart is een inventarisatie van de cultuurhistorische structuren en elementen in de gemeente. Deze kaart geeft op overzichtelijke wijze inzicht in de historisch gevormde ruimtelijke structuur van het landschap en de waardeveraste elementen of gebieden, die door wet of verordening worden beschermd. In één oogopslag is daarmee zichtbaar wat de historische structuur van een gebied is en met welke waarden rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Als aanvulling hierop geeft de cultuurhistorische waardenkaart met de bijbehorende toelichting een overzicht van de verschillende cultuurhistorische gebieden en hun landschappelijke karakteristiek.

De cultuurhistorische waardenkaart laat tevens de gebieden zien die als attentiegebied zijn aangemerkt. Een cultuurhistorisch attentiegebied wordt gekenmerkt door een groot aantal cultuurhistorische elementen die nog een relatief intacte historische structuur en grote landschappelijke gaafheid bezitten. Deze gebieden zijn van groot belang voor de identiteit van de gemeente Zevenaar en voormalig gemeente Rijnwaarden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn wel mogelijk, zolang de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en, indien mogelijk, versterkt. Voor dit gebied geldt de algemene beleidsrichtlijn om cultuurhistorische elementen in te passen in of te versterken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek

Ter plaatse van het plangebied is de historische structuur van Het Broek doorbroken door de A12. In feite is hier sprake van een bufferzone tussen de kern Zevenaar en het open weidegebied. Er gelden geen bijzondere cultuurhistorische waarden die richtinggevend zijn voor het plan.

Erfgoednotitie

De gemeentelijke visie op het erfgoedbeleid is vastgelegd in de Erfgoednotitie (2015). Met erfgoed wordt het geheel van materiële en immateriële sporen uit het verleden bedoeld zoals gebouwen, landschappen, voorwerpen, archeologische vondsten en de daaraan verbonden gebruiken, verhalen en gewoonten, die van generatie op generatie worden overgedragen.

Planspecifiek

Het plan pleegt geen inbreuk op het binnen de gemeente aanwezige erfgoed.

3.3.5 Ruimtelijke kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke kwaliteit (vastgesteld 24 oktober 2012) is het welstandsbeleid voor de gemeente Zevenaar vastgelegd. Het grootste gedeelte van het buitengebied heeft een regulier welstandsniveau. Hier dient de basiskwaliteit gehandhaafd te worden. De landgoederen van Bingerden en Wielbergen hebben een bijzonder welstandsniveau vanwege de grote cultuurhistorische waarde en de veelal monumentale bebouwing.

Planspecifiek

De in te dienen bouwplannen moeten te zijner tijd voldoen aan de welstandseisen.

4 Wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.6.3 van het geldende bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord 2018' kan omschakeling van agrarisch bedrijf naar woonfunctie plaatsvinden. Weliswaar is in dit geval sprake van een herziening van het bestemmingsplan, maar hierbij is wel de wijzigingsbevoegdheid als uitgangspunt genomen.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid geldt een aantal voorwaarden. Die voorwaarden worden hieronder opgesomd. Daaronder staat de onderbouwing of aan die voorwaarden wordt voldaan:

- a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd
De agrarische bedrijfsvoering is feitelijk al gestaakt. Alle stallen worden gesloopt. Door de functiewijziging naar "Wonen" zullen hier geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer mogelijk zijn.
- b. voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken
Er wordt een verzoek om intrekking van de milieuvergunning ingediend/een melding ingediend waarin afstand wordt gedaan van de mogelijkheid om een agrarisch bedrijf in werking te hebben. Deze actie wordt in gang gezet zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 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 wordt gesloopt
Het bestaande bebouwingsoppervlak bedraagt circa 2840 m². Door sloop van bestaande bedrijfsgebouwen wordt het bebouwingsoppervlak in de beoogde situatie met ruimschoots meer dan 50% gereduceerd (te slopen oppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt circa 2165 m²).
- d. ter plaatse van 'Overige zone - Het Broek' bedraagt de afstand tot een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' minimaal 300 m en de afstand tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m, met dien verstande dat indien wordt aangetoond dat een kortere afstand niet tot een extra belemmering voor het agrarische bedrijf leidt, deze kortere afstand is toegestaan, onder de voorwaarde dat de bestaande afstand tot het agrarisch bouwvlak niet kleiner wordt
De afstand tot het meest nabijgelegen agrarisch bouwvlak bedraagt ruimschoots meer dan 300 m, zodat wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- e. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
 1. voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van 250 m² (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing
Uitgaande van 3 nieuwe woningen is een reductie van het bebouwingsoppervlak met 750 m² nodig. Daarnaast is voor omzetting van de bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen 1000 m² nodig. Dat betekent dat de sloopeis in totaal 1000 + 750 = 1750 m² bedraagt. Aan die voorwaarde wordt ruimschoots voldaan, omdat er in totaal circa 2165 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.
 2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden
In de beoogde situatie is sprake van 5 woningen. Daarbij worden 2 woongebouwen toegevoegd in de vorm van een vrijstaande woning en een 2-onder-1-kapwoning.
 3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing 1000 m² of minder bedraagt
De oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing bedraagt ruimschoots meer dan 1000 m².
 4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad
Deze waarden worden niet onevenredig geschaad. Zie hiervoor paragrafen 2.6, 2.7, 3.3.6, 5.8 en 5.9.

5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar
Over de beoogde opzet is gesproken met de ambtenaren van de gemeente. De opzet die thans voorligt is positief beoordeeld.
6. het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma
Het toevoegen van 3 woningen aan de bestaande woningvoorraad past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- f. de regels van artikel 27 ('Wonen-1') zijn van toepassing
Het beoogde initiatief is niet planologisch uitvoerbaar wanneer de regels van artikel 27 van toepassing zijn. Artikel 27.2.2 stelt dat voor gebouwen de volgende regel geldt: "maximaal maximaal 1 woning per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden [x]' maximaal het aantal wooneenheden (woningen) in een (1) woongebouw van maximaal 800 m³ zijn toegestaan". De bestaande bedrijfswoningen zitten in een gezamenlijk hoofdgebouw groter dan 800 m³. Gevolg hiervan is dat er niet voldaan kan worden aan deze voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid. Er wordt daarom gekozen voor een partiële herziening, waarbij de regels zoveel mogelijk aansluiten op de systematiek voortvloeiend uit artikel 27 'Wonen-1'.
- g. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m²
Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- h. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien aan de sloopverplichting is voldaan
Deze voorwaardelijke verplichting wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden en is tevens opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan.

Naast het bovenstaande moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een nadere afweging plaatsvinden over de inpassing van de nieuwe woningen in de omgeving. In hoofdstuk 3 is daarvoor al ingegaan op de geldende beleidskaders vanuit rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 5 volgt een beoordeling van de relevante omgevingsaspecten.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de richtafstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (richtafstand van 10 meter) tot categorie 6 (richtafstand van 1.500 meter). Als aan de richtafstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). Voor woningen in een gemengd gebied mag de richtafstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich onderstaande bedrijven. De werkelijke afstand is gemeten vanaf de grens van de bestemming tot aan de gevels van de nieuwe woningen.

Adres	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie	Werkelijke afstand
Doesburgseweg 16	Crematorium	100	10	30	10	3.2	33
Doesburgseweg 16A	Elektriciteitsgebouw	0	0	30	10	2	316
Doesburgseweg 16D	Vuiloverslagstation	200	200	300	30	4.2	862
	Vuilstortplaats	300	200	300	10	4.2	
Nieuwe Steeg 4-6	Wegesteunpunt	10	0	30	10	2	95
Nieuwe Steeg 9	Onderhoud en stalling materieel waterschap	10	0	30	10	2	301

Zoals blijkt uit de tabel op pagina 23 lijkt het crematorium niet te voldoen aan de richtafstand voor geur. De afstand is echter gemeten vanaf de grens van het projectgebied (voor het crematorium is een omgevingsvergunning verleend). Aan de kant van de nieuwe woningen is uitsluitend sprake van een strooiveld, waarvan gezien de afstand geen overlast valt te verwachten. Verderop liggen parkeerplaatsen die ruimschoots voldoen aan de richtafstand. Het feitelijke crematorium zelf bevindt zich op een afstand van circa 158 meter van de meest nabijgelegen nieuwe woning, zodat ook hiervoor ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand. Daar komt nog bij dat de richtafstand van 100 meter voor geur naar huidige inzichten verouderd is. De eisen aan de filterinstallaties op crematoria zijn tegenwoordig zodanig streng dat geurhinder ook op veel kortere afstand is uit te sluiten.

Ten opzichte van een nabijgelegen bedrijventerrein en bedrijvenpark in de kern Zevenaar wordt eveneens voldaan aan de richtafstanden. Op het bedrijventerrein Tatelaar zijn bedrijven in maximaal categorie 3.1 toegestaan. Aan de bijbehorende richtafstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan ten opzichte van de nieuwe woningen. Op het naastgelegen bedrijvenpark Mercurion zijn bedrijven en andere functies in maximaal categorie 2 toegestaan. Aan de bijbehorende richtafstand van 30 meter wordt ruimschoots voldaan ten opzichte van de nieuwe woningen.

Agrarische bedrijven liggen op ruime afstand van de nieuwe woningen. Aan de hiervoor geldende maximale richtafstand van 200 meter wordt ruimschoots voldaan. Overigens blijft de richtafstand voor het onderdeel geur buiten beschouwing voor veehouderijen, omdat hiervoor specifieke wet- en regelgeving bestaat, die voorrang heeft op de richtafstand. Zoals blijkt uit paragraaf 5.6 is sprake van voldoende afstand tussen veehouderijen en nieuwe woningen.

Op omliggende agrarische percelen is geen sprake van spuitzones. Er is hier geen sprake van fruitteelt of een andere vorm van agrarisch gebruik waarbij spuitzones moeten worden aangehouden. Het is bovendien niet reëel dat het gebruik van deze percelen binnen afzienbare termijn wordt omgezet naar de teelt van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Hiervoor bestaan geen concrete plannen. Ten opzichte van percelen waar dit wel het geval is wordt ruimschoots voldaan aan de minimumafstand van 50 meter. Voor de binnen het plangebied aanwezige kersenboomgaard wordt een regel opgenomen dat hier niet mag worden gespoten met gewasbeschermingsmiddelen.

Conclusie

Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven en andere functies worden niet belemmerd in hun mogelijkheden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.2 Bodem

De Wet Bodembescherming (Wbb) vereist dat wordt aangetoond dat de kwaliteit van bodem en grondwater voldoet aan de normen voor wonen. In het kader van een functieverandering naar wonen is daarom bodemonderzoek nodig.

Planspecifiek

Montferland Milieu heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit het hiervoor opgestelde rapport blijkt samengevat het volgende:

- De locatie van de huidige bedrijfswoning is niet verdacht en aangezien hier geen grondwerkzaamheden worden verricht richt het verkennend bodemonderzoek zich niet op deze locatie.
- Uit zintuiglijke beoordeling van de opgeboorde grond blijkt geen indicatie van mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

- De voormalige sloot/greppel is met gebiedseigen grond gedempt.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De tevoren gestelde hypothese 'De bovengrondse dieseltank (deellocatie A) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd' kan worden verworpen.
- De tevoren gestelde hypothese 'Het nieuwe bouwvlak (deellocatie B) kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden. Gezien het lage gehalte lijkt er geen directe saneringsnoodzaak.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanherziening en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Ten aanzien van de twee bestaande bedrijfswoningen kan worden opgemerkt dat het bodemonderzoek zich hier niet op heeft gericht, omdat ter plaatse van die woningen geen sprake is geweest van potentieel bodembedreigende activiteiten. Zowel in de bestaande als beoogde situatie blijft hier sprake van de functie wonen. Hiervoor hoeft de bodemkwaliteit niet te worden bepaald.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). 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 (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare 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 personendichtheid 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast kunnen onder meer het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo), het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit van belang zijn.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Zevenaar heeft een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn en hoe met toekomstige risico's om dient te worden gegaan in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling en milieuvergunningverlening.

Met betrekking tot Bevi-inrichtingen in het buitengebied gelden de volgende beleidsuitspraken:

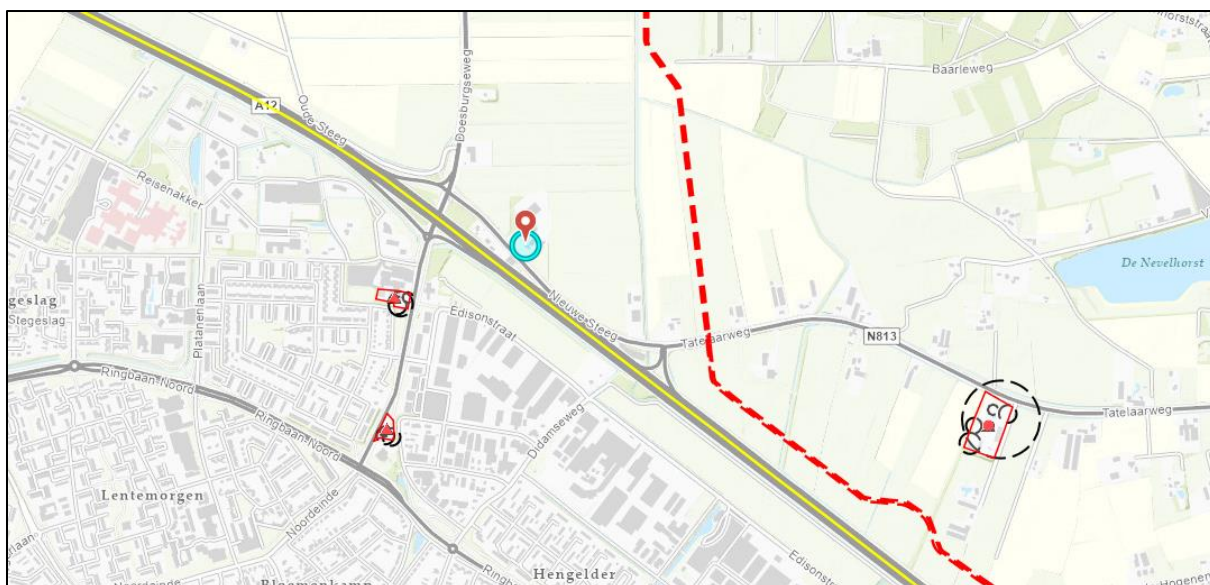
- In het landelijk gebied worden woningen als kwetsbaar object beschouwd, ook indien er sprake is van een dichtheid van minder dan 2 woningen per ha.
- Binnen een PR 10^{-6} contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits gemotiveerd, toegestaan. Dit betekent dat met de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt omgegaan zoals bedoeld in wet- en regelgeving.
- De nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen is in principe niet toegestaan. Alleen gebiedseigen, functie gerelateerde Bevi-inrichtingen kunnen zich vestigen in het landelijk gebied, wanneer dit goed wordt gemotiveerd.
- De uitbreiding van Bevi-inrichtingen, die hun invloedsgebieden over woongebieden hebben, is toegestaan, mits het invloedsgebied niet toeneemt (standstill-principe). Met de oriëntatiewaarde wordt omgegaan zoals bedoeld in wet- en regelgeving. Toename van het groepsrisico, waarbij eventueel de oriëntatiewaarde wordt overschreden, kan gemotiveerd worden toegestaan. Hierbij wordt invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in wet- en regelgeving.

Ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt, kunnen doorgang hebben mits een goede verantwoording plaatsvindt. Indien voldaan wordt aan de ruimtelijke ambities voor de inrichting van het gebied en aan de normen voor het plaatsgebonden risico wordt het groepsrisico verantwoord zoals omschreven in het Bevi. Voor overige risicovolle inrichtingen geldt dat alleen gebiedseigen functie gerelateerde bedrijven met een beperkt extern veiligheidsrisico zijn toegestaan. Daarnaast zijn overige risicoveroorzakers (niet-Bevi en niet-drempelwaardenlijst) toegestaan, zoals aardgastankstations, windturbines en kleine propaantanks ($< 3 \text{ m}^3$). Aanleg of uitbreidingen van transportassen of buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is mogelijk zolang binnen de PR 10^{-6} contour geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Binnen een bepaalde zone rondom risicobronnen wordt getoetst of een functie wel of niet zelfredzaam is. Indien deze niet zelfredzaam is, wordt VGGM om advies gevraagd over de mate van zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid ingeval van een calamiteit.

Planspecifiek

Uit de risicokaart blijkt dat er meerdere risicobronnen in de omgeving van het plangebied liggen, die mogelijk relevant zijn voor de ontwikkeling:

- een drietal LPG-tankstations;
- een strook met drie hoge druk aardgasleidingen;
- de rijksweg A12 en toekomstige rijksweg A15;
- de Betuweroute.



Figuur 10: risicobronnen in omgeving plangebied (bron: risicokaart.nl)

LPG-tankstations

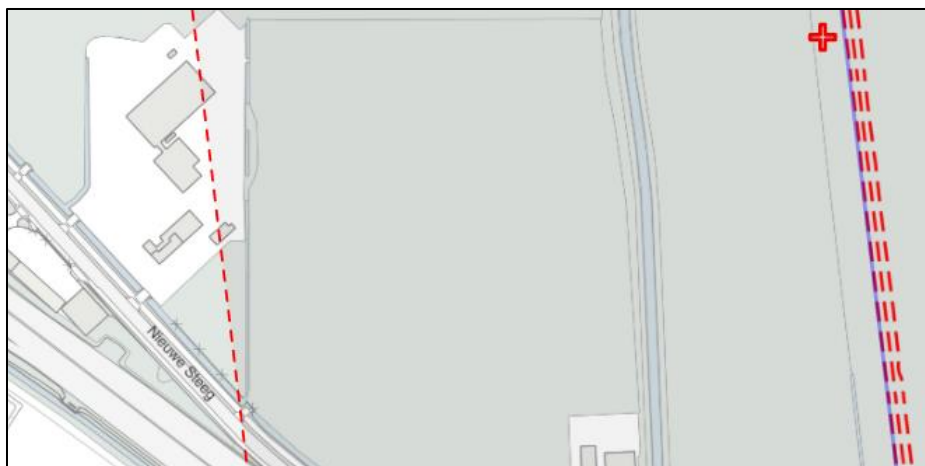
Het betreffen LPG-tankstations op de locaties Doesburgseweg 4, Doesburgseweg 37B en Tatelaarweg 21A. De nieuwe woningen liggen buiten de PR 10^{-6} contouren en invloedsgebieden voor het groepsrisico van deze risicobronnen. Hiervoor is geen verder onderzoek nodig.

Buisleidingen

Het betreffen de volgende hogedruk aardgasleidingen van Gasunie:

- A-512: diameter 36 inch en maximale werkdruk 66,2 bar;
- N-566-02: diameter 8,62 inch en maximale werkdruk 40 bar;
- N-566-11: diameter 12,76 inch en maximale werkdruk 40 bar.

De PR 10^{-6} contour van deze buisleidingen ligt binnen de belemmeringenstrook (5 meter ter weerszijden van de leiding). Het invloedsgebied van het groepsrisico (1% letaliteitsgrens) bedraagt 430 meter voor de grootste leiding (A-512). Het invloedsgebied is op onderstaande figuur ingetekend. De afstand tot de meest nabij deze buisleiding geprojecteerde nieuwe woning bedraagt circa 440 meter, zodat kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling plaatsvindt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden van buisleidingen. Hiervoor is geen verder onderzoek nodig.



Figuur 11: invloedsgebied van buisleiding A-512

Rijksweg A12

Over de rijksweg A12 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} contour van de A12. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van 4.000 meter rondom de A12. Bovendien is sprake van ligging binnen 200 meter van deze transportroute. Daarom moet op grond van artikel 8 lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in principe een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. In artikel 8 lid 2 Bevt zijn daarop echter de volgende uitzonderingen gegeven:

1. het groepsrisico is niet hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of
2. het groepsrisico neemt met niet meer dan 10% toe en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Zoals blijkt het onderzoek voor het naastgelegen crematorium ('Externe veiligheid Crematorium Zevenaar', Save/Antea Group, projectnummer 0437443, 17 april 2019) bevindt het groepsrisico zich zowel in de huidige als in de toekomstige situatie ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Volgens het onderzoek neemt de hoogte van het groepsrisico door het crematorium met niet meer dan 10% toe. Gezien de potentiële dichtheid aan personen in het nu voorliggende plangebied kan met zekerheid worden geconcludeerd, dat ook hierbij het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt. De personendichtheid in het plangebied is immers (fors) kleiner dan bij het crematorium. Daarnaast blijkt uit de basisnetrapportage ('Eindrapportage Basisnetweg weg, hoofd rapport d.d. 31 oktober 2009), dat ter plekke van het plangebied de hoogte van het groepsrisico beneden 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt.

Op grond van het bovenstaande is alleen een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig (conform artikel 7 Bevt). Hierover kan allereerst worden opgemerkt dat dit deel van het A12-tracé conform de Regeling Basisnet een plasbrandaandachtsgebied heeft van 30 meter (gemeten vanuit de buitenste kantstrepen). Het plangebied ligt buiten dit plasbrandaandachtsgebied, zodat hiervoor geen verder onderzoek nodig is.

Gezien de afstand van de A12 tot het plangebied zijn de volgende scenario's relevant om nader te beschouwen:

- een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion);
- het vrijkomen van een toxisch gas.

Toekomstige rijksweg A15

De afstand tussen het plangebied en de toekomstige rijksweg A15 is groter dan 200 meter. Om die reden is er een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

Betuwroute

Het plangebied ligt op circa 2.300 meter ten noorden van de Betuwroute. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied. Ook hiervoor geldt dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) moet als wettelijk adviseur in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen over het ontwerpbestemmingsplan. In haar advies van 1 november 2022 (zie bijlage 6) heeft de VGGM geadviseerd om bij de uitwerking van het plan aandacht te schenken aan:

- technische maatregelen, zoals afschakelbare centrale ventilatie, die het gebouw of delen daarvan luchtdicht kunnen afsluiten om zo veilige schuilmogelijkheden te creëren ingeval van een toxische wolk;

- risicocommunicatie, waarbij kan worden gedacht aan het informeren van de (toekomstige) bewoners/aanwezigen over de risico's en het bijbehorende handelingsperspectief;
- bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Bovenstaande aandachtspunten zijn meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

De (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is uitgevoerd door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) in haar advies van 16 november 2022 (zie bijlage 7). Hierbij is gebruik gemaakt van het advies van de veiligheidsregio (VGGM) van 1 november 2022 (zie bijlage 6). Uit de verantwoording van het groepsrisico volgt samengevat het volgende:

- bestrijdbaarheid: de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit zijn niet in beschouwing genomen, omdat de VGGM hier niet specifiek op heeft geadviseerd;
- zelfredzaamheid: het plangebied is via de Nieuwe Steeg te ontvluchten en ten aanzien van risicocommunicatie volstaat NL-Alert.

De door VGGM geadviseerde maatregelen zijn niet ruimtelijk relevant. De ODRA concludeert op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico dat het ruimtelijk initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Binnen het plangebied is geen sprake van overschrijding van een grens- of richtwaarde, zodat geen sprake is van een directe of harde belemmering door het aspect externe veiligheid. Het groepsrisico kan bovendien aanvaardbaar worden geacht. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Geluid

Het beoordelingskader voor geluid is grotendeels vastgelegd in de Wet geluidhinder. In het plangebied dient rekening te worden gehouden met industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij wegen, spoorwegen en bedrijventerreinen. Daarnaast is geluid eveneens een aandachtspunt bij omliggende bedrijven/functies, die niet op een gezoneerd industrieterrein liggen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of spoorweg. Wel ligt het plangebied binnen de geluidzone van de rijksweg A12. Om die reden is door Sain milieuadvies akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek volgen de volgende bevindingen:

- De geluidbelasting door de Rijksweg A12 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, behalve op de noordoostgevels, waar wel hieraan wordt voldaan. Op de zuidwestgevels wordt ter hoogte van de verdieping ook de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden.
- Maatregelen zijn redelijkerwijs niet mogelijk, zodat op grond van de Wet geluidhinder en met inachtneming van het hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Zevenaar hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld. De zuidwestgevels ter hoogte van de verdieping moeten worden uitgevoerd als 'dove gevel'.
- De geluidbelasting door de N336 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

- De geluidbelasting door de N813 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, behalve op de zuidwestgevels. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 53 dB, zodat het mogelijk is om hogere grenswaarden vast te stellen.
- Er wordt voldaan aan de in het hogere grenswaardenbeleid van de gemeente Zevenaar gestelde criteria om mee te kunnen werken aan hogere grenswaarden.

Voor Rijkswegen geldt dat gebruik moet worden gemaakt maken van de gegevens, zoals deze zijn opgenomen in het geluidregister. Dit is een systeem met geluidproductieplafond (GPP), bepaald op fictieve referentiepunten op korte afstand van de weg. Rijkswaterstaat heeft de verplichting om binnen deze GPP's te blijven. De gegevens in het geluidregister zijn leidend voor akoestisch onderzoek. Voor het doortrekken van de A15 is al een Tracébesluit genomen. Deze situatie is al opgenomen in het geluidregister. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de destijds meest recente versie van het geluidregister. Dit betreft de situatie inclusief toekomstige ontwikkelingen (waaronder de derde rijbaan op de A12).

Voor wat betreft het geluid van bedrijven en andere functies wordt verwezen naar paragraaf 5.1 'Milieuzonering'. Hieruit blijkt dat sprake is van voldoende afstand tot bedrijven en andere functies.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, mits de zuidwestgevels van de nieuwe woningen ter hoogte van de verdieping als dove gevel worden uitgevoerd en hogere waarden worden vastgesteld (niet nodig voor noordoostgevels).

5.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een belangrijk programma op grond van de wet. Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen.

In het Besluit nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer en voor de belangrijkste stoffen (stikstofdioxide en fijn stof) samengevat in onderstaande tabel.

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Planspecifiek

De grens in de Regeling nibm ligt bij de realisatie van 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg. Bij deze ontwikkeling gaat het om de realisatie van drie extra woningen. Dat betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Verder is in of nabij het plangebied geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Volgens de NSL Monitoringstool was in 2020 op het dichtstbijzijnde rekenpunt 15567351 sprake van 22,93 µg/m³ fijn stof (PM₁₀) en 16,33 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂). Voor beide stoffen wordt ruimschoots voldaan aan de geldende grenswaarde van 40 µg/m³. Dat betekent dat het woon- en leefklimaat hier aanvaardbaar kan worden geacht. Overigens is geen sprake van realisatie van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.6 Geur

In de omgeving van het plangebied is alleen de geur van omliggende veehouderijen een aandachtspunt. Voor de beoordeling van geurhinder van veehouderijen gelden de volgende kaders:

- Wet geurhinder en veehouderij (voor vergunningplichtige bedrijven);
- Activiteitenbesluit milieubeheer (voor meldingsplichtige bedrijven);
- Geurverordening gemeente Zevenaar.

In de geurwet- en -regelgeving zijn zowel geurnormen als vaste afstanden benoemd. De geurnormen zijn van toepassing bij veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden minimaal aan te houden afstanden. Voor alle dieren (met of zonder geuremissiefactor) geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object.

In de gemeente Zevenaar gelden voor geurgevoelige objecten de in onderstaande tabel opgenomen geurnormen en minimumafstanden.

Ligging geurgevoelig object	Geurnorm (geldt voor varkens, pluimvee, vleeskalveren, geiten en schapen)	Minimumafstand (geldt voor koeien, paarden en konijnen)	Gevel-tot-gevel-afstand (geldt voor alle veehouderijtypen)
Binnen delen bebouwde kom (De Studentenplaats-Zuid, 7Poort noordoost, Reisenakker, Middag-Oost en Kolkwijk)	6 odour units/m ³	100 meter (50 meter voor Middag-Oost en Kolkwijk)	50 meter
Binnen overige bebouwde kom	3 odour units/m ³	100 meter	50 meter
Buiten bebouwde kom	14 odour units/m ³	50 meter	25 meter

Voor woningen en andere geurgevoelige objecten bij veehouderijen geldt in het buitengebied een minimumafstand van 50 meter. Dit is inclusief woningen en andere geurgevoelige objecten die daar op of na 19 maart 2000 geen deel meer van uitmaken. Ook voor woningen en andere geurgevoelige objecten die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd in samenhang met de beëindiging van de veehouderij geldt deze minimumafstand van 50 meter.

Planspecifiek

De bestaande bedrijfswoningen worden na omzetting naar “Wonen” aangemerkt als voormalige agrarische bedrijfswoning waarvoor een minimumafstand van 50 meter blijft gelden. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in samenhang met de beëindiging van de veehouderij, zodat ook daarvoor een minimumafstand van 50 meter geldt. Aan die minimumafstand wordt voor alle woningen ruimschoots voldaan.

Daarnaast gelden op grond van het Activiteitenbesluit minimumafstanden voor agrarische bedrijfsopslagen als voer en mest. Daarbij geldt voor grotere mestbassins (oppervlak vanaf 350 m²) de grootste minimumafstand. Deze bedraagt 100 meter. Ook aan die minimumafstand wordt voldaan.

Overigens bevinden agrarische bedrijven zich op zodanige afstand (> 500 m) en zijn deze bedrijven van zodanig beperkte omvang, dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden waarom binnen het plangebied geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende veehouderijen worden niet belemmerd in hun mogelijkheden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.7 Water

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt ‘Anders omgaan met water’ vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Planspecifiek

In navolgende tabel is de volgende door Waterschap Rijn en IJssel opgestelde watertoets opgenomen.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit*
Hoofdthema's			
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	1. Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	2. Nee	2

Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van waterschap?	1. Nee 2. Nee 3. Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee	2 1 1 1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan de aanleg van drainage	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee	1 1 1 1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	1. Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	1. Nee	1
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee	1 1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	1. Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee	2 2 1 1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. Ja 2. Nee	1 2
Aandachtsthema's			
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	1. Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	1. Nee	1

* De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2-vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2-vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets worden doorlopen. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap te worden gevraagd.

In onderhavige situatie neemt het bebouwde oppervlak af. Hemelwater zal ter plekke infiltreren in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering.

Parallel aan de Nieuwe Steeg ligt een forse persleiding (doorsnede 874 mm, werkdruk 4 bar) van het waterschap, die een bepaalde mate van bescherming behoeft. Binnen een zone van 6 meter aan weerszijden van de persleiding mag onder meer niet worden gebouwd en gegraven. De leiding ligt op voldoende afstand van de plaatsen waar zal worden gebouwd en/of gegraven. Uitvoering van het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor deze persleiding.

Eveneens parallel aan de Nieuwe Steeg loopt een watergang van het waterschap. Binnen de kern- en beschermingszone van deze watergang zal niet worden gebouwd en/of gegraven. Uitvoering van het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de watergang.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse van en in de omgeving van het plangebied. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming betreft de Natura 2000 gebieden, waarbij ook de negatieve effecten van invloeden van buiten deze gebieden moeten worden betrokken. Bij de soortenbescherming gaat het om inheemse planten en diersoorten in en rond het plangebied, waarvan de populaties bescherming nodig hebben, wat mogelijk met mitigerende of compenserende maatregelen kan worden bereikt. Daarnaast geldt een algemene zorgplicht bij het uitvoeren van werkzaamheden.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Rijntakken) bevindt zich op een afstand van circa 3 km van het plangebied. Voor de sloop van bedrijfsgebouwen en realisatie van nieuwe woningen geldt sinds de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli 2021 geen vergunningplicht meer op grond van de Wet natuurbescherming. De sloop- en bouwfase hoeven daarom niet meer te worden onderzocht op hun stikstofeffecten. In de gebruiksfase treedt geen extra stikstofdepositie op. De nieuwe woningen worden aardgasvrij gebouwd en het aantal verkeersbewegingen neemt slechts marginaal toe. Ten opzichte van het voormalige agrarische bedrijf is bovendien sprake van fors minder stikstofemissie. Berekening van de stikstofdepositie kan daarom achterwege blijven. Andere effecten dan die van stikstof zijn gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden bij voorbaat uit te sluiten.

Soortenbescherming

Natuurbank Overijssel heeft een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Het plangebied is op 28 april 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren alsmede beschermde nest, hollen en vaste rust- en voortplantingslocaties. Uit de quickscan blijkt dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten maken. Wel is sprake van geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in de kapschuur. Amfibieën, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen bezetten geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats in het plangebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

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. Indien de kapschuur gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Dit is als voorwaarde opgenomen in een met initiatiefnemer afgesloten overeenkomst. Voor het overige kan nog worden vermeld dat voor uitvoering van dit bestemmingsplan bomenkap niet aan de orde is.

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

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, mits de sloopwerkzaamheden worden afgestemd op de voortplantingsperiode van vogels.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Zoals aangegeven in paragraaf 2.7 is ter plaatse van een groot deel van het plangebied (en in ieder geval ter plaatse van de bestaande woningen sprake van een middelmatige archeologische verwachting. Ter plaatse van de voor 'Waarde – Archeologie middelmatige verwachting' aangewezen gronden geldt op grond van het geldende bestemmingsplan een beschermingsregime voor verwachte archeologische waarden. Daarbij geldt voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter een vergunningplicht, waarbij het noodzakelijk kan zijn dat een archeologisch rapport wordt overlegd.

Planspecifiek

Uitvoering van het bestemmingsplan kan op zichzelf leiden tot bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter. De nieuwe woningen worden echter gebouwd ter plaatse van de bestaande, te slopen bedrijfsgebouwen, zodat archeologisch materiaal hier al zodanig verstoord is, dat archeologisch onderzoek geen meerwaarde heeft. Wel moet hiervoor een vergunning worden aangevraagd.

Uit door Synthesgra B.V. uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek (zie bijlage 4) blijkt dat de verstoringsgrens van 500 m² uit het bestemmingsplan niet wordt overschreden. Er wordt daarom geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Het advies van de regio-archeoloog van 4 juli 2022 sluit aan op deze bevinding. De gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is middelhoog voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum en laag voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd en Tweede Wereldoorlog.

In dat verband kan worden vermeld dat bij archeologische toevalsvondsten de meldingsplicht geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, art. 5.10:

'Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.'

Het gaat dan bijvoorbeeld om archeologische vondsten, oud muurwerk, een beerput of een waterput. Ook wordt geadviseerd om de gemeente en/of de omgevingsdienst hierover direct te informeren.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Wel is vanwege de beoogde bodemingrepen een omgevingsvergunning nodig en geldt de meldingsplicht voor toevalsvondsten.

Cultuurhistorie

De gemeente Zevenaar heeft samen met de voormalige gemeente Rijnwaarden in 2013 een cultuurhistorische waardenkaart laten opstellen. Deze waardenkaart gaat specifiek in op de cultuurhistorische waarden per deelgebied. In de toelichting bij de kaart worden de waarden per deelgebied benoemd. Bijzondere gebieden zijn als attentiegebied benoemd. De benoemde cultuurhistorische waarden geven veel historisch- geografische waarden weer, waarbij de karakteristieken van het rivierenlandschap (komgebieden, oeverwallen en dijken) worden beschreven. De historisch-geografische waarden zijn gelegen in de landschappelijke structuren (verkaveling), dijken en wegen en de openheid van het Broek.

Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Erfgoednotitie. In het buitengebied is een aantal monumenten gesitueerd. Het monumentenbeleid, zoals vastgelegd in de Erfgoednotitie, draagt zorg voor behoud van deze monumenten door bescherming, ontwikkeling en kennisontwikkeling.

Planspecifiek

Zoals blijkt uit de paragrafen 2.7 en 3.3.7 zijn er in dit geval geen specifieke cultuurhistorische waarden die richtinggevend zijn voor het plan en pleegt het plan geen inbreuk op het binnen de gemeente aanwezige erfgoed.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.10 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is opgenomen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht:* voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
 - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
 - het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

- of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
- b. M.e.r. is verplicht bij een project:
- als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
 - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
 - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).
4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht*: indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een aanmeldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
- voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
 - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
 - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' teneinde de bouw van 3 nieuwe woningen in twee woongebouwen mogelijk te maken. Deze activiteit valt niet onder de categorieën van gevallen, zoals genoemd onder de onderdelen C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Bovendien leidt uitvoering van het plan niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Verder is geen passende beoordeling nodig voor Natura 2000-gebieden (zie paragraaf 5.8). Dat betekent dat zowel vanuit het milieu- als natuurspoor geen verplichting bestaat tot het doorlopen van een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht. Ook geldt er geen verplichting tot het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.11 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten bij een functiewijziging ook de effecten van verkeer en parkeren worden beoordeeld.

Planspecifiek

De ontsluiting vindt plaats via de twee bestaande inritten aan de Nieuwe Steeg. De verkeersdruk neemt door de functiewijziging eerder af dan toe, waarbij het met name zo is dat zwaar transport door vrachtwagens en tractoren niet of in ieder geval veel minder plaatsvindt. Ontsluiting via de Nieuwe Steeg levert geen zodanige verkeersdruk op dat hierdoor de capaciteit van het wegennet ontoereikend wordt. Het erf biedt voldoende ruimte om bij de bestaande en nieuwe woningen te parkeren. Er kan op het eigen terrein eenvoudig worden voorzien in de parkeerbehoefte. Voor het erfgedeelte waar gaat worden geparkeerd is in de verbeelding en de planregels de bestemming 'Verkeer - Verblijfgebied' opgenomen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

6 Wijze van bestemmen

6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

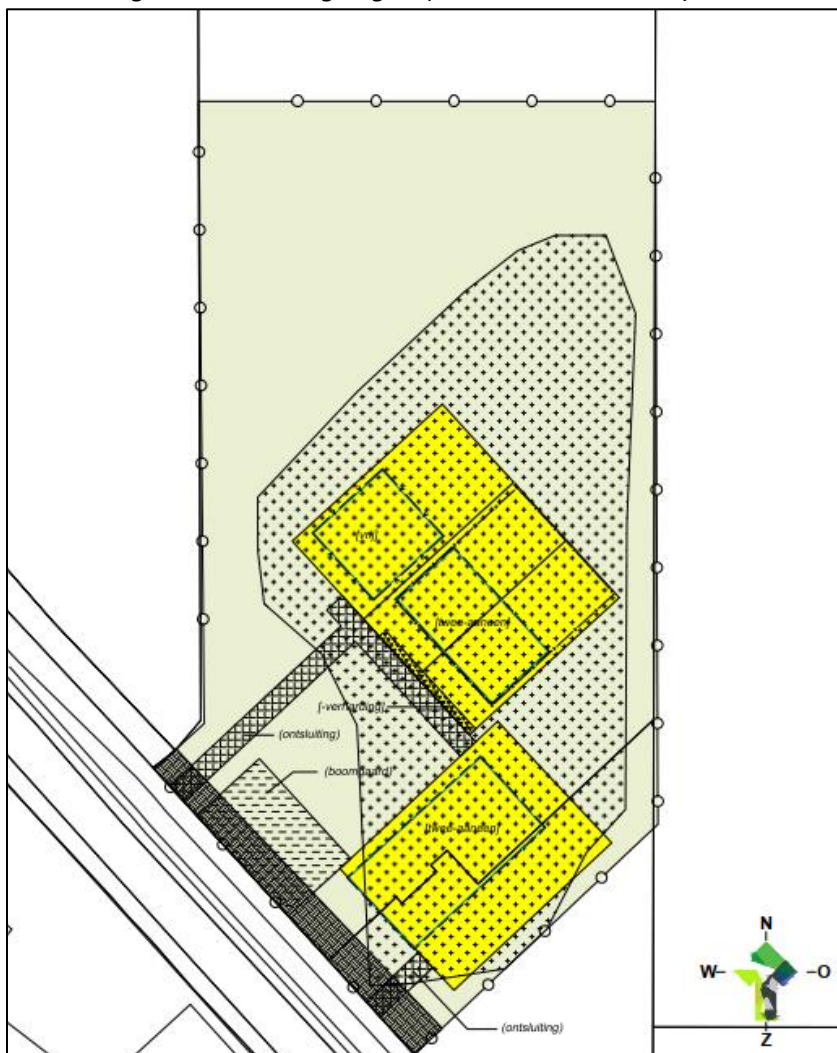
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat nieuwe ruimtelijke plannen -zoals bestemmingsplannen-conform de landelijk geldende RO-standaarden digitaal moeten worden vervaardigd. Een dergelijk ruimtelijk plan moet worden opgebouwd volgens de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Steeg 1 Zevenaar' is overeenkomstig deze regels opgesteld.

6.2 Bestemmingsplan

Inleidende regels (artikel 1 en 2)

In de inleidende regels bij het bestemmingsplan zijn de begripsbepalingen en de wijze van meten opgenomen.,

Verbeelding en bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 6)



Figuur 12: verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven de begrenzing van het bestemmingsplan, alsook de bestemmingen van de gronden.

De bestaande bestemming 'Agrarisch' wordt deels gewijzigd naar 'Wonen'. De bestaande dubbele woning en de nieuwe 2-onder-1-kapwoning krijgen de aanduiding 'Twee-aaneen'. De nieuwe vrijstaande woning krijgt de aanduiding 'Vrijstaand'. Om de compacte erfstructuur te borgen is ter plaatse van de nieuwe woningen een bouwvlak opgenomen.

De resterende ruimte binnen de geldende bestemming 'Agrarisch' wordt bestemd overeenkomstig de aansluitende bestemming 'Agrarisch', zonder dat daarbij nog sprake is van een bouwvlak. De regels zijn hierop aangepast.

Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' is sprake van meerdere functieaanduidingen:

- De ontsluitingswegen van de openbare weg naar de nieuwe en bestaande woningen krijgen de aanduiding 'Ontsluiting'.
- Een smalle strook voor de nieuwe 2-onder-1-kapwoningen heeft de aanduiding 'elk soort verharding uitgesloten' gekregen om qua geluid te kunnen voldoen. Dit deel van de gronden mag alleen onverhard worden uitgevoerd.
- Ter plaatse van de boomgaard is de aanduiding 'boomgaard' opgenomen. De voorwaarde dat geen spuitwerkzaamheden met gewasbeschermingsmiddelen mogen worden verricht in de boomgaard is in de regels vastgelegd.

De bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelmatige verwachting' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord 2018' en blijft gehandhaafd.

De bestaande dubbelbestemming 'Leiding – Gas' blijkt abusievelijk te zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord 2018' en is daarom niet overgenomen. Ter plaatse van de veronderstelde gasleiding blijkt feitelijk sprake te zijn van een persleiding van het waterschap, die een bepaalde mate van bescherming behoeft. Hiertoe zijn de daarop betrekking hebbende planregels uit het bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord 2018' overgenomen. Die regels gelden ter plaatse van de opgenomen dubbelstemming 'Leiding – Riolering'.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – Het Broek' is komen te vervallen en wordt daarom niet opnieuw opgenomen.

Algemene regels (artikel 7 tot en met 12)

Onder de algemene regels zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en de parkeerregels opgenomen.

Overgangsrecht en slotregel (artikel 13 en 14)

Het laatste hoofdstuk van de regels van het bestemmingsplan bevat het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik en de slotregel waarin is aangegeven hoe de regels worden aangehaald.

7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In principe moet bij de vaststelling ook een exploitatieplan worden vastgesteld om verhaal van plankosten mogelijk te maken. De gemeenteraad kan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien de kosten op andere wijze zijn gedekt.

Planspecifiek

De initiatiefnemer neemt de ontwikkelingskosten geheel voor zijn rekening. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin ook planschade en zekerheidsstelling met betrekking tot de landschappelijke inpassing zijn geregeld. De kosten van de gemeente voor de planologische procedure worden verrekend via de plankosten (waaronder ook de leges zijn inbegrepen). Het plan is economisch uitvoerbaar

8 Procedure

8.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Gezien de geringe reikwijdte van het plan wordt dit niet voor inspraak ter visie gelegd. De naaste burens zijn door initiatiefnemer geïnformeerd over het plan.

Overleg

Het plan zal in het kader van het wettelijk vooroverleg worden besproken met het Waterschap Rijn en IJssel. Verder zal advies worden gevraagd aan de Omgevingsdienst Regio Arnhem en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in deze paragraaf.

8.2 Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken zal zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen worden ingediend. Vervolgens zal het college een besluit nemen.

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek d.d. 25 oktober 2022
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 23 mei 2022
3. Quicksan natuurwaardenonderzoek d.d. 3 mei 2022
4. Archeologisch bureauonderzoek d.d. 10 mei 2022
5. Situatietekening landschappelijke inpassing d.d. 30 maart 2022
6. Omgevingsadvies VVGM d.d. 1 november 2022
7. Verantwoording groepsrisico ODRA d.d. 16 november 2022

