



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Babberich, Sleeg 23

Gemeente Zevenaar

Datum: 1 november 2023

Projectnummer: 210376.01

ID: NL.IMRO.0299.BP00SLEEG23-VA02

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	8
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bodem	16
4.3	Geluid	17
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Bedrijven en milieuzonering	19
4.6	Geur	20
4.7	Externe veiligheid	21
4.8	Water	24
4.9	Natuur	28
4.10	Archeologie	30
4.11	Cultuurhistorie	32
4.12	Verkeer en parkeren	32
4.13	Kabels en leidingen	33
5	Wijze van bestemmen	34
5.1	Algemeen	34
5.2	Dit bestemmingsplan	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen:

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Risicobeoordeling asbestverontreiniging
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Geuronderzoek
- Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 6: Quick scan natuur
- Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie aanlegfase
- Bijlage 8: Onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase
- Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 10: Raadsvoorstel weigeringsgrond

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Sleeg 23 te Babberich bevindt zich een agrarisch bedrijf met kassen en bedrijfsgebouwen. Het voornemen bestaat om de bestaande kassen en bedrijfsgebouwen te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt een reguliere burgerwoning. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018' hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Het initiatief past dan ook niet binnen het geldende planologische regime. Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

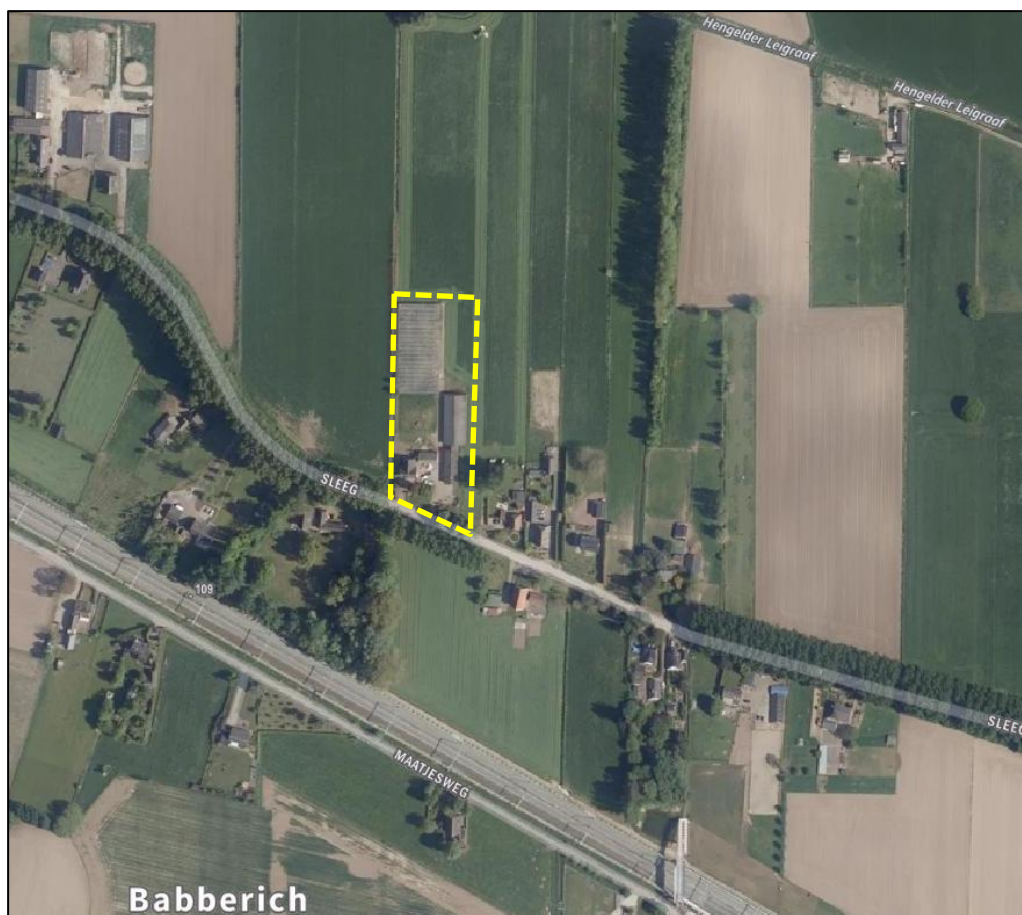
In 2022 is hiervoor een bestemmingsplanprocedure opgestart, waarna de gemeenteraad van Zevenaar op 23 november 2022 heeft besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Reden hiervoor was dat de raad van mening was dat in voorliggende situatie ruimte geboden zou moeten worden om af te wijken van het principe van het realiseren van lintbebouwing in het plangebied (zie bijlage bij deze toelichting voor het raadsvoorstel met aanvullende toelichting voor de weigeringsgrond). Naar aanleiding van dit besluit heeft de initiatiefnemer besloten om het initiatief op dit punt aan te passen en een nieuw bestemmingsplantraject op te starten. Dit traject is in samenspraak met de buurman tot stand gekomen. Voorliggend document is hiervan het resultaat.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de gronden behorende bij het adres Sleeg 23 te Babberich binnen de gemeente Zevenaar in de provincie Gelderland. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Babberich en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Het plangebied bevindt zich buiten de kern van Babberich, ten noorden van de Betuweroute. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (gele cirkel) in relatie tot de kern Babberich (Bron: PDOK viewer).



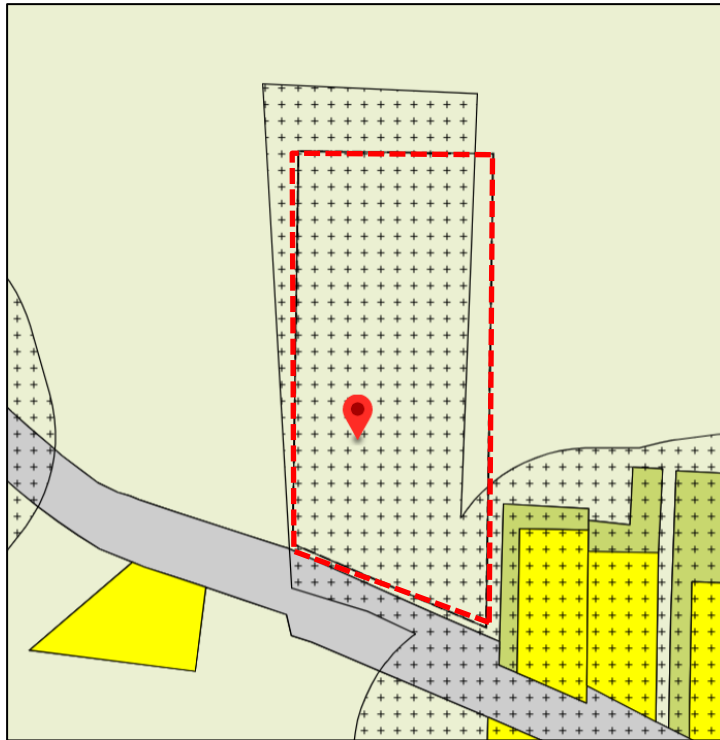
Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018 (vastgesteld d.d. 10 juni 2020) en kent momenteel de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' zijn bedoeld voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, agrarische bedrijfswoningen, met bijbehorende tuinen en erven, nevenactiviteiten, waterhuishouding, alsmede groen-, nuts- parkeervoorzieningen. Er geldt eveneens een functieaanduiding op het plangebied: 'specifieke vorm van agrarisch – glastuinbouw 4'. Met deze aanduiding wordt een maximum oppervlakte van 2.910 m² aan bedrijfsbebouwing, inclusief kassen, overkappingen en waterbassins (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing) vastgelegd.

Raadpleging van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord Zevenaar 2018' wijst verder uit dat het plangebied een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie hoge verwachting) kent. Bij een bodemingreep groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter moet een archeologisch onderzoek worden overlegd om aan te tonen dat archeologische waarden voldoende beschermd worden bij eventuele ruimtelijke ontwikkelingen.



Uitsnede juridisch-planologische situatie plangebied (globaal in rood begrensd) en omgeving (Bron: Ruimtelijke plannen).

Als gevolg van de geldende bestemming is de realisatie van nieuwe woningen niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

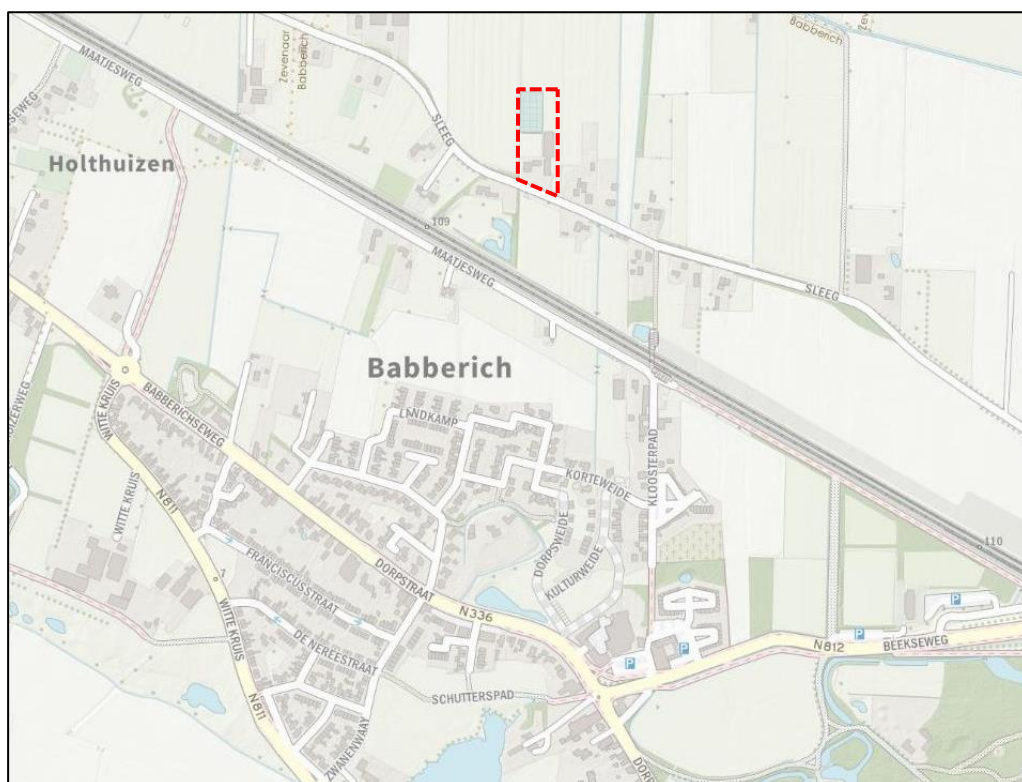
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Omgeving

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Zevenaar. De kern Babberich ligt ten zuiden van het plangebied. Tussen het plangebied en Babberich is de Betuweroute terug te vinden, die de Randstad en het Ruhrgebied in Duitsland met elkaar verbindt. In dit deel van het buitengebied van Zevenaar is een relatief grote mix aan functies terug te vinden. Naast agrarische functies en wonen zijn ook functies op het gebied van bijvoorbeeld natuur en recreatie in de omgeving aanwezig.



Topografische kaart ruimtelijke situatie Babberich met daarop de ligging van het plangebied globaal in rood weergegeven (Bron: PDOK Viewer).

Sleeg

Onderhavig plangebied is gesitueerd aan het lint van de Sleeg. De Sleeg vormt een ongeveer 3,5 km lange weg, die de wijk Groot Holthuizen in Zevenaar verbindt met de N812. Langs de weg is een afwisseling van agrarische gronden, agrarische erven en woonerven terug te vinden. De bebouwing is veelal grondgebonden, bestaande uit één of twee bouwlagen met een kapconstructie. De erven aan de Sleeg kenmerken zich onder meer door groene tuinen en groenstructuren op de kavelgrenzen. De beplanting langs de Sleeg draagt eveneens bij aan het groene karakter van het gebied.

Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het adres Sleeg 23. Op dit adres bevindt zich een agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing en een kassencomplex. De bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing hebben ieder een eigen oprit vanaf de Sleeg. De woning bevindt zich achter een groene voortuin op de westelijke zijde van het perceel. Het gaat om een grondgebonden woning, die uit één bouwlaag met kapconstructie bestaat. Op de oostelijke zijde van het perceel bevindt zich de bedrijfsbebouwing van in totaal circa 1.000 m². Het gaat om drie gebouwen, allen eveneens voorzien van één bouwlaag met kapconstructie. Twee bedrijfsgebouwen zijn aan elkaar gebouwd. Het voorste bedrijfsgebouw ligt min of meer op dezelfde rooilijn als de woning met daarvoor opnieuw een groene voortuinzone. Achterop het perceel is tot slot een kassencomplex van circa 1.900 m² terug te vinden. Tussen de groenstructuur langs de Sleeg zijn de kassen goed waarneembaar vanuit de omgeving. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie.



Impressie bestaande situatie plangebied (Bron: Oostzee).

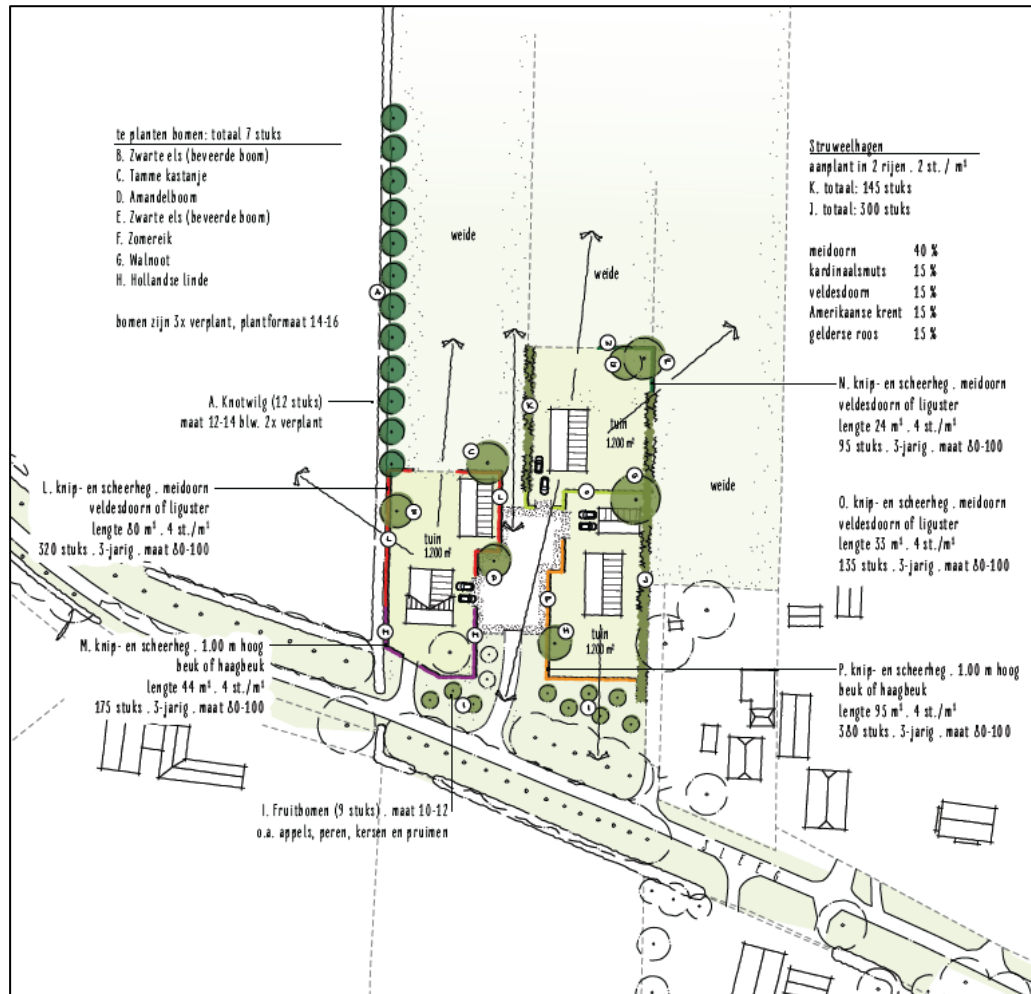


Huidige impressie van het plangebied vanuit de Sleeg (Bron: Google Street View)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het agrarische bedrijf heeft ter plaatse zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd. Om langdurige leegstand en verloedering te voorkomen doet zich de kans voor om de locatie op passende wijze te herontwikkelen ten behoeve van woningen. De aanwezige bedrijfsbebouwing en het kassencomplex zullen daarvoor worden gesloopt. De aanwezige bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Het bestaande bijgebouw wordt gesloopt en gedraaid als dwarskap teruggebouwd. Ten oosten van de bestaande woning worden twee nieuwe vrijstaande woningen aan het erf toegevoegd. De woningen zijn allen georiënteerd naar de Sleeg en worden door de bestaande opritten ontsloten. Door gebruik te maken van de bestaande opritten kan de bestaande groenstructuur langs de Sleeg behouden blijven. De meest oostelijke oprit komt uit op een gezamenlijk nieuw erf voor de drie woningen waar ruimte is voor de benodigde parkeervoorzieningen. Eén van de woningen komt achter op het erf te staan, terwijl de meest oostelijke woning wat verder vooraan op het erf komt te liggen. De voorgevel van deze woning ligt daarentegen wel verder van de weg af dan de bestaande woning. Iedere woning wordt voorzien van een eigen tuin en wordt voorzien van een kapconstructie. De maximum goothoogte is vier meter en de bouwhoogte is maximaal negen meter. De inhoud van de woningen zal maximum 800 m³ zijn. De resterende gronden van het voormalige agrarisch bedrijf blijven onbebouwd en krijgen een agrarisch karakter. Het nieuwe erf zal groen en landschappelijk worden ingericht. Zo zorgen knip- en scheerheggen en diverse solitaire bomen voor kleinschaligheid. Verder is aan de randen van het plangebied ruimte om nieuwe struweelhagen aan te

planten en is ter hoogte van het huidige kassencomplex een bomenrij langs de bestaande watergang voorzien. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat voorliggend plan ruimtelijk en functioneel gezien aansluit bij de karakteristieken van het plangebied en haar omgeving. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie van het plangebied.



Impressie toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Oostzee Ontwerp en omgeving).

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Een in onbruik geraakt agrarisch bedrijfsterrein worden vervangen door een meer duurzame en toekomstbestendige invulling in de vorm van een landschappelijk ingericht woon-erf. Binnen het plan is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een ruimte-voor-ruimteontwikkeling waarbij sprake is van een vermindering van het bebouwd oppervlak niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening 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 inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied geen overige provinciale belangen raakt. De provincie Gelderland geeft de voorkeur aan concentratie van glastuinbouwbedrijven. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn solitaire glastuinbouwbedrijven minder gewenst, omdat kassen een grote landschappelijke en ruimtelijke impact hebben. Omdat in voorliggend plan een solitair kassencomplex wordt verwijderd wordt ingeruild voor een nieuw landschappelijk ingericht woonerf geldt dat voorliggend plan een bijdrage levert aan het realiseren van de provinciale ambities ten aanzien van een goede ruimtelijke kwaliteit en een goede woon- en leefkwaliteit.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Zevenaar de structuurvisie 'Samen kijken naar de toekomst 2012-2030' vastgesteld. In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofddopgaven:

- versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies;
- voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030;
- behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen;
- tegengaan van versnippering van de leefomgeving incl. het leefbaar houden van de kernen;
- nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

In de structuurvisie wordt specifiek ingegaan op de visie voor de kernen van de gemeente Zevenaar. Wat betreft wonen wordt gesteld dat het woningbouwprogramma moet worden afgestemd op de behoefte van Giesbeek en het gemeentelijk woningbouwprogramma. Nieuwbouw dient een impuls te geven aan de kwaliteit, waarbij behoud en versterking van de identiteit van Giesbeek van belang is.

Toetsing

Met dit plan doet zich de kans voor om in een onbruik geraakt agrarisch bedrijfsperceel in te wisselen voor een landschappelijk ingericht woonerf met twee nieuwe woningen. Zo wordt verloedering voorkomen en een bijdrage geleverd aan de verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarbij wordt aangesloten op de kwaliteiten en kenmerken van het omliggende landschap en de gemeentelijke wens om ter plaatse van voormalige agrarische bebouwing nieuwe functies te realiseren. Daarmee sluit onderhavig plan aan bij het gestelde in de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025

Om ervoor te zorgen dat Zevenaar een prettige woongemeente blijft heeft de gemeente kritisch gekeken naar de vraag naar nieuwe woningen, de kwaliteit van de bestaande wijken en de demografische ontwikkeling in de gemeente. Hiertoe is de woonvisie opgesteld ter bepaling van de koers richting 2025. De visie richt zich op drie opgaven:

- Het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad;
- Het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie;
- Bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod.

Woondeal

Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. De woondeal is een pakket met afspraken met het ministerie van BZK, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om op te pakken op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid. Voor het laatste punt is afgesproken om 50% van de “zachte” plancapaciteit te realiseren in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities).

Sub regionale woonagenda.

In 2020 is de subregionale woonagenda geactualiseerd. De uitgangspunten uit de Liemerse Woonagenda zijn nog steeds relevant, al zien we op een aantal punten een accentverschuiving. Zo kijken wij nu vooral naar de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarden van het plan op lokale en/of (sub)regionale behoefte en zijn we afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Bovendien hebben we de afgelopen jaren gewerkt aan een beter inzicht in vraag en aanbod in de Liemers. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 Arnhem- Nijmegen zijn de belangrijkste opgaven:

- Voorkomen dat het woningtekort verder oploopt inde Liemers
- Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties
- Behoefte aan betaalbaar wonen.

Door de accentverschuiving zijn de uitgangspunten herijkt en zijn er zes punten geformuleerd in plaats van zeven. Parallel aan de Liemerse Woonagenda werken we in de Regio Arnhem Nijmegen ook samen aan de Woondeal. Die zal ons op een aantal punten helpen bij het uitvoeren van de opgaven en uitgangspunten die we in de Liemerse Woonagenda hebben geformuleerd. De toevoeging van woningen (en uitbreiding van de woningvoorraad) is noodzakelijk om de woningvraag als gevolg van de toename van het aantal huishoudens te kunnen faciliteren. Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Volgens het woningbehoefteonderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen Voor de middeldure huur hanteren we € 850 als bovengrens:. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur. (voetnoot: Bij de bouw van betaalbare

koopwoningen hanteren we € 250.000 als bovengrens (lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt hanteert).

Toetsing

In de Woonvisie wordt gesteld dat de gemeente zich blijft inzetten om jongere leeftijdsgroepen en hogere inkomensgroepen aan te trekken. 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. De nieuwe vrijstaande woningen in dit plan zijn uitermate geschikt voor hogere inkomensgroepen. Zo wordt met dit plan een bijdrage geleverd aan het realiseren van de woonambities van de gemeente Zevenaar.

Conclusie

Voorliggend project is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van een voormalig agrarische bedrijf, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Als gevolg van deze herontwikkeling zal het areaal aan bebouwing afnemen, waarmee niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten zijn. Dit maakt dat, gelet op de aard (wonen) en omvang (twee nieuwe woningen), gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r..

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat:

- In de bodem ter plaatse van de voormalige groentekwekerij/fruitbomenkwekerij geen zintuiglijke afwijkende waarnemingen zijn gedaan.
- Ter plaatse van de voormalige groentekwekerij/(fruit)bomenkwekerij analytisch, in zowel bovengrondmengmonster MMT1 als in MMT2, een licht verhoogd gehalte aan Drins (som) is aangetroffen boven de achtergrondwaarde. De overige parameters behorende bij organochloorbestrijdingsmiddelen zijn niet verhoogd aangetroffen.
- In het grondwater een licht verhoogd gehalte aan xylenen (som), naftaleen en barium boven de streefwaarde is aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan OCB's aangetroffen.

¹ De Klinker B.V. (2021). Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek volgens NEN 5740 en NEN 5707. Sleeg 23 Babberich. Rapportnummer: K21008621. 2 november 2021.

- Ter plaatse van de voormalige bestrijdingsmiddelenkast zowel in de bovengrond als in het grondwater geen OCB's zijn aangetroffen.
- Ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO tank in de ondergrond geen oliecomponenten zijn aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van de voormalige ondergrondse HBO tank een licht verhoogd gehalte aan xylenen (som) is aangetroffen boven de streefwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen.
- Ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolie tank in de bovengrond geen oliecomponenten zijn aangetroffen.
- In het grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolie tank licht verhoogde gehalten aan xylenen (som) en naftaleen zijn aangetroffen boven de streefwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen.
- In de grond ter plaatse van druppelzone 1 visueel en analytisch asbest is aangetroffen. In de fijne fractie is een gehalte bepaald van 61 mg/kg. In G3 is een gewogen gehalte bepaald van 602 mg/kg. Hiermee wordt de interventiewaarde overschreden.
- In de grond ter plaatse van druppelzone 2 visueel en analytisch ($<0,4$ mg/kg d.s.) geen asbest is aangetroffen.
- In de bovengrond van het overige terrein licht verhoogde gehalten aan cadmium en PAK (10 van VROM) zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen.
- In de ondergrond van het overige terrein licht verhoogde gehalten aan kobalt, molybdeen en nikkel zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde. De overige parameters zijn niet verhoogd aangetroffen.
- In het grondwater licht verhoogde gehalten aan xylenen (som), naftaleen en barium boven de streefwaarde zijn aangetroffen

Op basis van deze resultaten geldt dat ter plaatse van druppelzone 1 bij één asbestgat sprake is van een sterke verontreiniging die middels een bodemsanering moet worden verwijderd. Bij de andere twee asbestgaten binnen deze druppelzone is formeel nog sprake van een resultaat dat aanleiding geeft voor nader onderzoek. Omdat ter plaatse al een sanering nodig is, is gekozen om de volledige druppelzone te saneren. In een risicobeoordeling²

Conclusie

Met inachtneming van het uitvoeren van de benodigde sanering voorafgaand aan de bouwen van de bouwen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbe-

² De Klinker B.V. (2022). Memo Sleeg 23 Babberich. Risico beoordeling asbestverontreiniging. Rapportnummer: K21008621. 17 januari 2022.

lasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van twee nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) in de akoestische aandachtszone van de gezoneerde weg de Sleeg en de gezoneerde spoorlijn Arnhem-Zevenaar. Daarom is een akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van de Sleeg en de spoorlijn op het plangebied. Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting van de Sleeg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. De geluidbelasting vanwege de gezoneerde spoorlijn Arnhem-Zevenaar bedraagt maximaal 56 dB op de bestaande woning. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Omdat het om een bestaande geluidsgevoelige functie gaat, is het doorlopen van een hogere grenswaardenbesluit niet nodig. De geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen bedraagt maximaal 55 dB. Dit is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde en daarom zijn verdere vervolgacties op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen

³ SAB (2023). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Sleeg, Babberich. Projectnummer: 210376.01. 14 juni 2023.

die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 2 nieuwe woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstoel heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikke-

lingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Met onderhavig plan worden nieuwe gevoelige functies (woningen) mogelijk gemaakt. Lintbebouwing in het buitengebied wordt volgens de VNG-publicatie gezien als een 'gemengd gebied', hetgeen betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd kunnen worden (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). Wanneer de veehouderijen (zie navolgende paragraaf geur) buiten beschouwing worden gelaten, is het dichtstbijzijnde bedrijf een houtzagerij op het adres Kloosterpad 19. Volgens de VNG-brochure, is dit soort activiteit als milieu-categorie 3.2 aangeduid. In een gemengd gebied houdt dat een maximale richtafstand van 50 meter in. De beoogde ontwikkeling ligt op ongeveer 330 meter van het bedrijf. Gelet op de afstand tussen het plangebied en het bedrijfsp perceel wordt voldaan aan de richtafstanden is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten

tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In voorliggend plan worden nieuwe geurgevoelige objecten in het buitengebied opgericht. Om aan te kunnen tonen of voor de te realiseren woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden is een geuronderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat:

- de achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de geplande woningen afgerond $2,7 \text{ ou/m}^3$ is.
- het percentage geurgehinderden veroorzaakt door de achtergrondbelasting op de planlocatie circa 5% is. Het woon- en leefklimaat in deze omstandigheden is als 'zeer goed' tot 'goed' aan te merken.
- de voorgrondbelasting afkomstig van de omliggende veehouderijen voldoet aan de maximale voorgrondbelasting van $14,0 \text{ ou/m}^3$ waardoor deze bedrijven nog uitbreidingsmogelijkheden hebben. De uitbreidingsmogelijkheden worden niet onevenredig beperkt door de bouw van de beoogde woningen.
- binnen een afstand van 100 meter van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen met uitsluitend diercategorieën waarvoor minimale afstanden gelden.

Op basis van deze onderzoeksresultaten wordt voldaan aan de vereisten uit de Wgv.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren

⁴ Witjes Milieuadvies (2021). Geurberekening Sleeg 23, Babberich. Rapportnummer: 21952. 20 oktober 2021.

rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

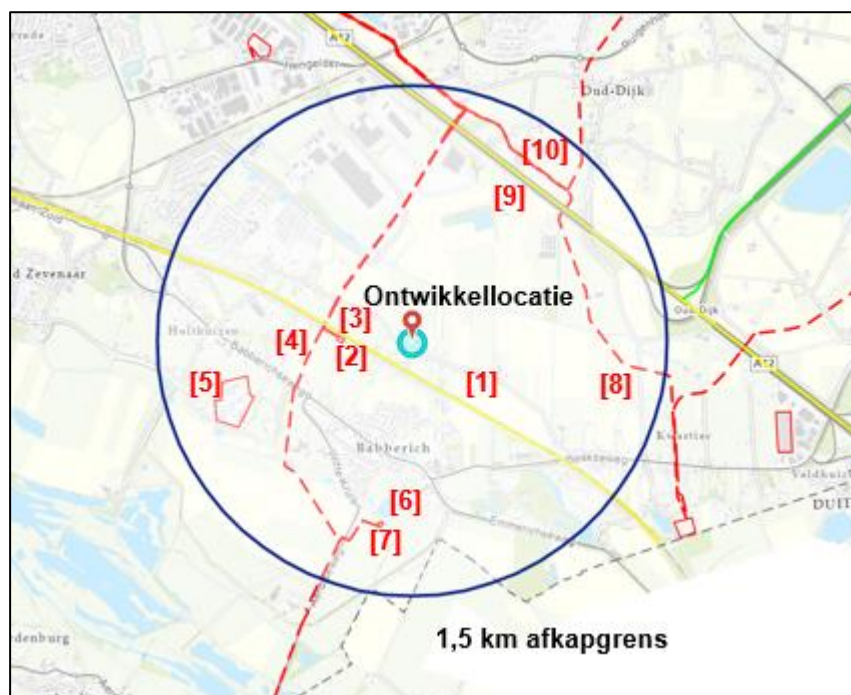
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met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

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

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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat direct rondom het plangebied 10 risicobronnen aanwezig zijn. De risicobronnen worden in de navolgende figuur weergegeven.



Potentiële risicobronnen nabij de ontwikkellocatie (Bron: risicokaart.nl)

- [1] *Spoortraject, Zevenaar – Emmerich (D), spoorvak 202AC.2*
- [2] *Risicovolle inrichting, Gasontvangststation N-257*
- [3] *Buisleiding, N-566-11*
- [4] *Buisleiding, N-567-20*
- [5] *Risicovolle inrichting, Ter Heerdt Holding B.V.*
- [6] *Risicovolle inrichting, Gasontvangststation N-247*
- [7] *Buisleiding, N-567-28*
- [8] *Buisleiding, A-512*
- [9] *Wegtraject, Rijksweg A12: Knp. Velperbroek – Knp. Oud-Dijk, wegvak G12*
- [10] *Buisleiding, N-566-10*

In een onderzoek externe veiligheid⁵ is de relatie tussen de beoogde ontwikkeling en de risicobronnen nader beschouwd. Hieruit blijkt dat de ontwikkellocatie zich niet bevindt binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en watertrajecten. Wel blijkt uit het onderzoek dat het spoortraject Zevenaar – Emmerich mogelijk negatieve gevolgen kan hebben voor het plangebied en een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Verder bevindt de ontwikkellocatie zich binnen het risicogebied van de snelweg A12. Echter valt het buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Derhalve kan hierbij worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze wordt, samen met de vervolgstappen omtrent het spoortraject, hieronder verklaard.

Uit berekening van het spoortraject 202: Zevenaar – Emmerich (D) blijkt dat het groepsrisico minder is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Derhalve kan, net zoals bij de snelweg, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Wel zal de Veiligheidsregio in de gelegenheid moeten worden gesteld om advies uit te brengen ten aanzien van de aspecten rampbestrijding en zelfredzaamheid.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van twee externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over een snelweg en spoorlijn. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 23 maart 2022 (kenmerk: 2022-000796). Onderstaande de verantwoording groepsrisico.

Bestrijdbaarheid

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

⁵ SAB (2022). Onderzoek externe veiligheid, Sleeg 23 te Babberich. Projectnummer: 210376. 29 maart 2022.

worden daarom niet verder in beschouwing genomen. De VGGM ziet ook geen reden om nader te adviseren in het kader van bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans op een dergelijk incident is echter klein. Het plan zorgt voor een geringe toename van het aantal personen in het effectgebied. Het is aannemelijk dat zij zichzelf, mits tijdig geïnformeerd en gewaarschuwd, binnenhuis in veiligheid kunnen brengen;
- VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risico's in hun leefomgeving en het aan te reiken handelingsperspectief.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Sleeg te ontvluchten. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant

Conclusie

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A12 en de Betuweroute. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet of nauwelijks tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM adviseert aanvullend risicocommunicatie. Dit is echter niet ruimtelijk relevant.

4.8 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 zijn een aantal nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het water-

schap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel op welke wijze de volgende zaken in de periode 2022-2027 gedaan worden: het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater. Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Naar een betere balans tussen nat en droog en gebiedsgerichte aanpak: klimaat robuust gebied;
- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: veilig water;
- Afstemming van functies op de draagkracht van het systeem en een gezond watersysteem: gezonde leefomgeving;
- Afvalvermindering, wendbare keten: circulaire economie en energietransitie.

Toetsing

Om de waterhuishoudkundige gevolgen van het plan in beeld te brengen is gebruik gemaakt van de watertoets. Voor de watertoets is de Standaard Waterparagraaf van het waterschap Rijn en IJssel aangewend. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met, een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. Als op één of meer vragen per waterthema 'ja' wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

* als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het thema relevant en zal de toelichting bij het kopje 3 ingevuld en toegevoegd moeten worden in het bestemmingsplan.

Uit voorgaande toetsing van de watertoetstabel blijkt dat er met voorliggend plan geen waterbelangen zijn gemoeid. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Voor de ontwikkeling wordt geen water gedempt. Ook bevindt het plangebied zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of primaire waterkering. Als gevolg van de herontwikkeling zal sprake zijn van een afname van het verharding en het afvalwater.

Conclusie

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

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Rijntakken in de buurt van het plangebied ligt. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van Rijntakken en

⁶ SAB (2021). Quick scan natuur. Babberich, Sleeg 23. Projectnummer: 210376. 23 september 2021.

Veluwe is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom zijn stikstofberekeningen uitgevoerd voor de aanleg-⁷ en gebruiksfase⁸.

Voorafgaand aan de bouw van de woningen worden de bestaande agrarische gebouwen gesloopt. De bouwfase vindt plaats in een periode van circa 12 maanden. Het totale brandstofverbruik van de mobiele werktuigen is gebaseerd op kengetallen van de opdrachtgever / aannemer. Voor deze bouwperiode is in de berekening rekening gehouden met de volgende bronnen:

- 45 vrachtwagens voor afvoer van bouw- en sloopafval en aanvoer van bouwmaterialen, 90 bewegingen per jaar;
- 10 betonmixers, 20 bewegingen per jaar, voor stationaire uren (filevorming) is 30% aangehouden;
- 480 montagebussen, 960 bewegingen per jaar;
- Gebruik van een sloopkraan voor 5 werkdagen (6 uur per dag in werking) met een brandstofverbruik van 12 liter per uur. In totaal 30 uren à 12 liter is 360 liter per jaar;
- Gebruik van een shovel/graafmachine voor 4 werkdagen (8 uur per dag in werking) met een brandstofverbruik van 6 liter per uur. In totaal 32 uren à 6 liter is 192 liter per jaar;
- Gebruik van een trekker/kieper voor 4 werkdagen (4 uur per dag in werking) met een brandstofverbruik van 6 liter per uur. In totaal 16 uren à 6 liter is 96 liter per jaar;
- Gebruik van een heistelling voor 1 werkdag (8 uur per dag in werking) met een brandstofverbruik van 10 liter per uur. In totaal 8 uren à 10 liter is 80 liter per jaar;
- Gebruik van een telescoopkraan voor 6 werkdagen (3 uur per dag in werking) met een brandstofverbruik van 9 liter per uur. In totaal 18 uren à 9 liter is 162 liter per jaar.

Met deze invoergegevens zijn in de sloop- en bouwphase geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar op Natura 2000-gebieden.

Voor de berekening in de gebruiksfase is van belang dat de verwarming van de te bouwen woningen plaatsvindt door middel van een gasloos systeem (warmtepomp - vloerverwarming). Er is dus geen rekening gehouden met emissies afkomstig van verwarmingsinstallaties. Voor het aantal vervoersbewegingen met personenauto's in de gebruiksfase zijn de CROW-kengetallen voor verkeersgeneratie gehanteerd. Dit resulteert in de volgende aantallen vervoersbewegingen:

Woningtype	Aantal	CROW-kengetal	Aantal vervoersbewegingen per etmaal
Vrijstaande woning (buitengebied)	2	8,6	17,2
Totaal			17.2

⁷ Witjes Milieuadvies BV (2023). Berekening stikstofdepositie in de sloop- en bouwphase Sleeg 23 Babberich. AERIUS kenmerk: S5kNjuxtpaG7. 28 februari 2023.

⁸ Witjes Milieuadvies BV (2023). Berekening stikstofdepositie in de gebruiksfase Sleeg 23 Babberich. AERIUS kenmerk: S5dQKVssajbP. 28 februari 2023.

Met deze invoergegevens zijn in de gebruiksfase geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar op Natura 2000-gebieden. Er zijn dus geen negatieve effecten geconstateerd ten opzichte van Natura-2000 gebieden. De bescherming van Natura-2000 gebieden staat de ontwikkeling dus niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuur-netwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en nabij het plangebied kunnen soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg. Wel wordt geadviseerd eventuele poelen op het braakliggend terrein tijdens de werkzaamheden snel te dempen om nieuwvestiging van de rugstreeppad te voorkomen.

Houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Wanneer bovenstaande in acht wordt genomen, vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Erfgoedwet, rekening worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ten behoeve van de offerte hebben wij het ter plaatse geldende bestemmingsplan geraadpleegd, waarin regels met betrekking tot eventuele archeologische waarden zijn opgenomen. Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Hieruit volgt dat onderzoek benodigd is bij bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m. Voor de beoogde ontwikkeling zullen de bodemingrepen de beschreven onderzoeksgrens overschrijden. Om die reden is archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase⁹ uitgevoerd.

Uit dit onderzoek volgt dat het plangebied in het archeologisch landschap 'Lage Rijn-terrassen' ligt, in de landschapszone overstromingsvlakte. Het Pleistocene niveau, waarop gewoond kan zijn gedurende het Laat Paleolithicum ligt tussen 1,0 en 2,0 m -mv. Deze afzettingen zijn afgedekt door een pakket komklei. Volgens een oude bodemkaart ligt de oostkant van het plangebied in een gebied waar de top ondieper dan 100 cm -mv ligt, mogelijk een rivierduin of dekzandrug. In 1722 is het plangebied nog onbebouwd en in gebruik als bouwland. De eerste bebouwing is aanwezig in het zuidoosten van het plangebied vanaf omstreeks 1733. Deze is vermoedelijk gesloopt in het begin van de 19^e eeuw. Hiervoor komt een boerderij/woning voor in de plaats in het zuidwesten van het plangebied. De huidige bebouwing stamt uit 1967. Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied ter hoogte van de zone 'oude woongrond op oever- en crevasseafzettingen'.

Tijdens het booronderzoek zijn in het plangebied vijf boringen tot in de Pleistocene afzettingen gezet. De top van de Pleistocene afzettingen ligt tussen 160 en 200 cm -mv (1004 en 954 cm NAP). Hierop liggen een dun pakket moeraskalk en een 90 tot 120 cm dik pakket komafzettingen. Dekzand is niet aangetroffen. De bovenste 50 tot 65 cm van de bodem is verstoord en bevat baksteen en modern aardewerk uit de 18^e tot en met 20^e eeuw en fragmenten beton. Vermoedelijk is het plangebied tot en met de Vroege Middeleeuwen te nat geweest voor bewoning. De kans is daarom klein dat archeologische resten uit deze periode aanwezig zullen zijn. In het zuiden van het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn gerelateerd aan bebouwing uit de 18^e en 19^e eeuw. Door de voorgenomen ontwikkeling kunnen in het zuidoosten van het plangebied archeologische resten gerelateerd aan de 18^e eeuwse bebouwing verstoord worden. Indien in deze zone graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden moet een proefsleuvenonderzoek uit worden gevoerd. Deze gronden zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van een archeologische dubbelbestemming zodat deze onderzoeksplicht ook juridisch-planologisch is gewaarborgd.

Conclusie

Met het opnemen van de archeologische dubbelbestemming zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

⁹ Bureau voor Archeologie (2021). Sleeg 23, Babberich, gemeente Zevenaar: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. ISSN: 2214-6687. 9 november 2021.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is aangegeven waar cultuurhistorische waarden te vinden zijn. De gemeente Zevenaar heeft daarnaast ook een gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart laten opstellen. Ook hierop is te zien waar cultuurhistorische waarden te verwachten zijn. In of nabij het plangebied liggen geen monumenten of waardevolle cultuurhistorische structuren. Daarbij komt dat met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de huidige stedenbouwkundige kenmerken. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹⁰ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegreijdt. Gelet op het feit dat het plangebied in het buitengebied ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden kunnen worden. De gemeente Zevenaar wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk gebied'.

Voor de ontwikkeling van 2 vrijstaande woningen volgt uit deze kerncijfers de volgende verkeersgeneratie:

Vrijstaand (2)	
Minimaal	$7,8 \times 2 = 15,6$
Maximaal	$8,6 \times 2 = 17,2$

Gemiddeld gezien zullen gemiddeld circa 16,5 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. De verwachting is dat dit extra verkeer afgewikkeld kan worden op de Sleeg en dit niet zal leiden tot significante veranderingen in de verkeerssituatie.

¹⁰ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

Parkeren

De gemeente Zevenaar heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van een Paraplubestemmingsplan Parkeren. Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, oktober 2012). Volgens het paraplubestemmingsplan maakt het plangebied onderdeel uit van 'buitengebied'.

Voor de ontwikkeling van een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 per woning. In het plangebied is voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op eigen terrein te kunnen voorzien.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt de parkeernorm juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018'. Het plan bevat de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie vastgesteld'.

Agrarisch

De noordzijde van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Deze gronden zijn in het bijzonder bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, een tuinbouwbedrijf daar onder begrepen; een paardenhouderij, paardenstalling of paardenpension; de uitoefening van een agrarische hulpbedrijf; hobbymatig agrarisch grondgebruik en extensief recreatief medegebruik. In de bouwregels zijn uitsluitend mogelijkheden opgenomen om een aantal specifieke bouwwerken, geen gebouw zijnde onder voorwaarden op te richten. Onder meer siertuinen zijn ter plaatse niet toegestaan.

Wonen - 1

Het woonerf is bestemd als 'Wonen - 1'. Per bouwvlak is er één woning toegestaan. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd en voldoen aan de maximum inhoudsmaat van 800 m³, maximum goothoogte van 4 meter en maximum bouwhoogte van 9 meter. Per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Onder meer woningsplitsing is niet toegestaan. Verder zijn er onder andere gebruiksregels opgenomen voor een beroep en bedrijf aan huis en bed & breakfast.

Waarde - Archeologie hoge verwachting/vastgesteld

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie vastgesteld' zijn opgenomen ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemmingen geldt bij bepaalde bodemingrepen een vergunningstelsel voor het bouwen en voor uitvoeren van een werk, geen gebouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de algemene bouwregels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Het voorliggende plan (incl. aanleg openbare ruimte) wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Bestemmingsplanproces 2022

In 2022 is voor voorliggende locatie reeds een bestemmingsplanprocedure opgestart, waarna de gemeenteraad van Zevenaar op 23 november 2022 heeft besloten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Reden hiervoor was dat de raad van mening was dat in voorliggende situatie ruimte geboden zou moeten worden om af te wijken van het principe van het realiseren van lintbebouwing in het plangebied (zie bijlage bij deze toelichting voor het raadsvoorstel met aanvullende toelichting voor de weigeringsgrond). Naar aanleiding van dit besluit heeft de initiatiefnemer besloten om het initiatief op dit punt aan te passen en een nieuw bestemmingsplantraject op te starten. Dit traject is in samenspraak met de buurman tot stand gekomen. Voorliggend document is hiervan het resultaat.

6.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Babberich, Sleeg 23 heeft van 6 juli 2023 tot en met 16 augustus 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.