

Bestemmingsplan

Groessenseweg 15, Zevenaar

NL.IMRO.0299.BPgroessnswg15-ONo1
Ontwerp



Ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Groessenseweg 15, Zevenaar”

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Het geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
2.3 Landschappelijke inpassing	10
2.4 Ontsluiting en parkeren	11
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Beleid	12
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieu	19
Hoofdstuk 5 Bestemmingsplanregeling	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Juridische vormgeving	34
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
Bijlagen bij toelichting	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Gelderland heeft in het kader van de "Kavelruil Rijnstrangen" het agrarische bedrijf aan de Groessenseweg 15 te Zevenaar aangekocht. Van het agrarische bedrijf aan de Groessenseweg 15 zijn alleen de gronden en de bedrijfsgebouwen aangekocht. De bedrijfswoning is in eigendom gebleven van de voormalige agrariër. De grond behorende bij het agrarisch bedrijf wordt voor het grootste deel gebruikt voor de realisatie van natuur in de Gelderse waard/ Rosandse polder, de verbetering van de landbouwstructuur en de realisatie van wandelpaden.

De provincie is voornemens de agrarische bestemming te onttrekken aan het agrarisch bedrijfsperceel. Op grond van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) is transformatie van agrarische bouwpercelen mogelijk. De provincie wenst van deze mogelijkheid gebruik te maken en in overleg met de gemeente te komen tot een hoogwaardige kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling. Voor de locatie Groessenseweg 15 wil de provincie alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing slopen en vervangen door drie nieuw te realiseren vrijstaande woningen in een nieuwe erfopzet. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt planologisch omgezet naar een burgerwoning.

Het realiseren van deze drie nieuwe woningen is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is op de locatie, is medewerking verleend aan het initiatief. In de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt het initiatief toegelicht en onderbouwd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van Zevenaar aan de Groessenweg. Op de volgende luchtfoto is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



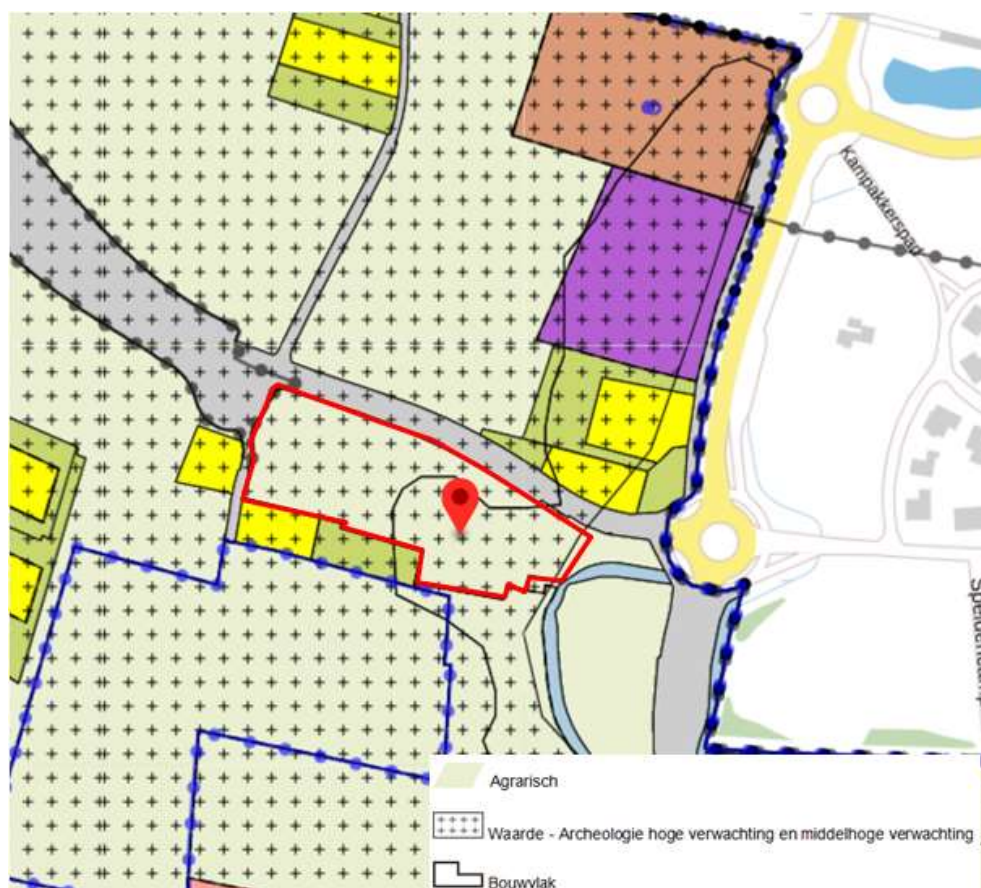
Afbeelding 1: Globale ligging locatie Groessenseweg 15, Zevenaar (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Het geldend bestemmingsplan

Voord de gronden van het perceel Groessenseweg 15, Zevenaar geldt het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord 2018. Dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 10 juni 2020 vastgesteld.

De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde- Archeologie middelmatige verwachting'. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing waaronder een bedrijfswoning is toegestaan. De dubbelbestemmingen voor archeologie zijn opgenomen voor de bescherming van de verwachte archeologische waarde.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied aangegeven.



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

1.4 Leeswijzer

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

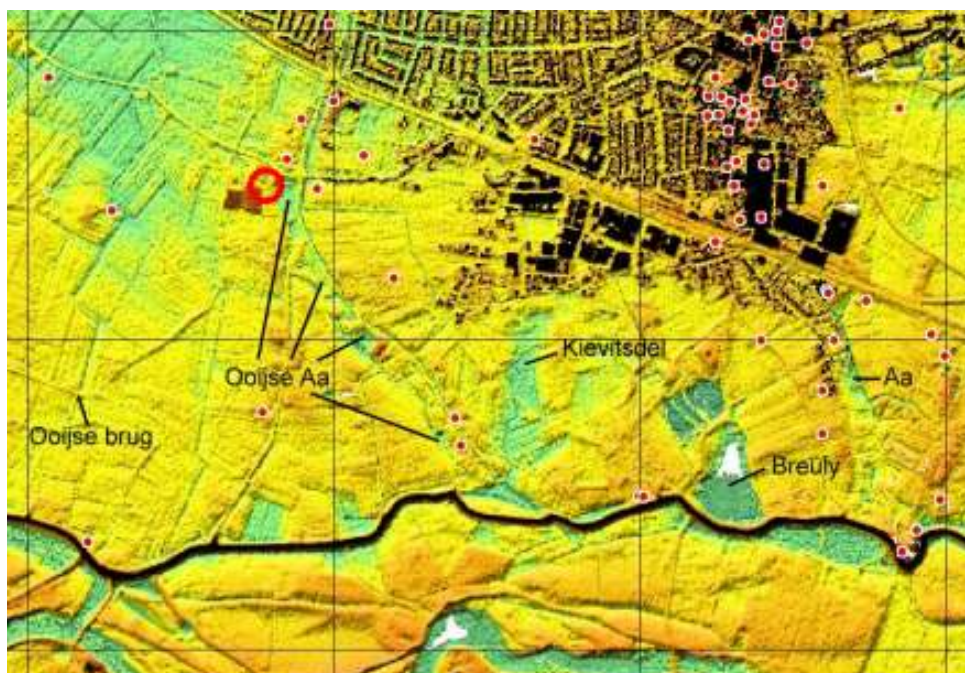
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt op de meest oostelijk grens van het buurtschap Ooy. Ooy maakt onderdeel uit van de middeleeuwse oeverwal langs de Oude Rijn, die van Babberich via Oud-Zevenaar, Ooy, Groessen en Loo richting Westervoort loopt. Bij hoog water op de Rijn liep het water over deze oeverwal heen en stroomde het komgebied van het Broek ten noorden van Duiven en Zevenaar vol.

Waar het water het eerst over de oeverwal heen liep, sletten zich geulen uit. De Aa in Zevenaar en de Ooijse Aa zijn twee van dergelijke geulen. Deze heten crevassegeulen of oeverwal-doorbraakgeulen. Beide zijn in de vroege middeleeuwen ontstaan, tussen de 7e en 10e eeuw. Op de stroomrug langs de Ooijse Aa is de eerste bewoning in Ooy ontstaan. Vanaf de elfde eeuw is sprake van bewoning in een strook langs de Slenterweg.



Afbeelding 3: Bodemkaart met globale ligging plangebied (bron: Dorpsvisie Ooy 2010)

De voormalige geul is ook nu nog wel in het landschap herkenbaar. De eerste plek waar ze nog herkenbaar is, is bij boerderij De Toetenburg (Slenterweg). Het kolkje bij de boerderij is nog een restant van de oude geul. Van hieruit loopt een voormalige waterpompstation (hoek Rosandeweg /Slenterweg). Het bosje, enkele woonhuizen, het schuttersgebouw, het kermisterrein en het bosje op de hoek Slenterweg/Pannerdenseweg liggen allemaal (op de voormalige gemene gronden) in de dichtgeslibde geul, zo blijkt uit de bodemkartering. De hoogteverschillen zijn hier echter nagenoeg verdwenen.

Eeuwenlang beperkte de bewoning in Ooy zich tot de omgeving van de Slenterweg en wat huizen aan de Rosandeweg en de Pannerdenseweg. De locatie Groessenseweg 15 grenst aan de oostzijde ook aan de Pannerdenseweg en aan de Ooijse Aa.

Het landschap van de Rijn

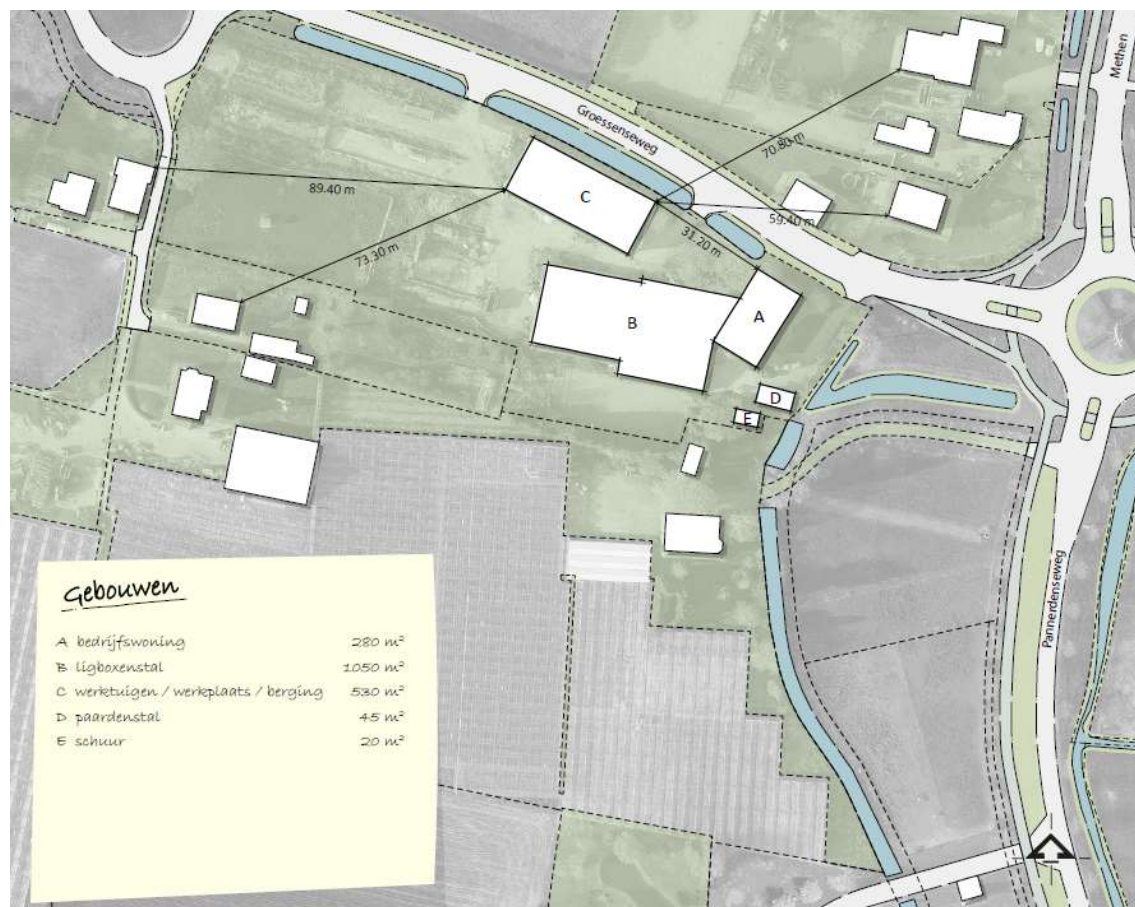
Dit is het gebied waar de kernen Oud Zevenaar, Babberich en het buurtschap Ooy een onlosmakelijk onderdeel van uitmaken, elk met een eigen specifieke identiteit en vervlechting met het omliggend landschap. De invloed die het water hier op het landschap heeft gehad is zichtbaar aanwezig. Niet in de laatste plaats door de duidelijke aanwezigheid van de dijk die grotendeels de zuidgrens bepaalt. Maar ook de wielen, de lintbebouwingstructuren en het reliëf getuigen hiervan.

Hoewel het nadrukkelijk behoort tot het landelijk gebied is bebouwing hier nooit ver weg. Het zorgt voor een zachte overgangszone tussen de stad Zevenaar en het buitengebied. Het is vanwege het aantrekkelijke kleinschalige landschap en de nabijheid van voorzieningen een populair woongebied. Daarnaast komen ook typische "buitengebied" functies voor, zoals weiden, boomgaarden, recreatie en landgoederen. Het Rijnstrangengebied, gelegen ten zuiden van de dijk maakt deel uit van Natura 2000.

Het gebied is uitloophet voor de zuidelijke kernen van de gemeente en kent een afwisseling van landschapselementen, recreatieve voorzieningen, (agrarische) bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Het gebied fungeert tevens als buffer tussen de stedelijke zone en het Rijnstrangengebied (ten zuiden van de gemeente). Het plangebied maakt onderdeel uit van dit landschapstype.

Het voormalige agrarische bouwperceel

Op het bedrijfsperceel is de logboxenstal en de werktuigen- / werkplaats/berging (B en C in onderstaande afbeelding) gesloopt. De bedrijfswoning, paardenstal en een schuur (A, D en E in onderstaande afbeelding) zijn behouden. Op de volgende afbeelding zijn deze gebouwen opgenomen met vermelding van de oppervlakten.



Afbeelding 4: Huidige bebouwing (bron: Landschappelijke inpassing Oostzee Ontwerp en Omgeving)

2.2 Toekomstige situatie

De inmiddels gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing had een oppervlakte van 1.580 m². De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Op het perceel mogen drie extra woningen met bijbehorende bebouwing worden gerealiseerd aan een gemeenschappelijke ontsluitingsweg.

De enigszins afzijdig gelegen boerderij beschikt over een eigen in- en uitrit, die rechtstreeks aantakt op de Groessenseweg. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. Deze afbeelding is ook opgenomen in de bijlage 1 bij de regels: 'Landschappelijke inpassing Groessenseweg 15'.



Afbeelding 5: Toekomstige situatie (bron: Landschappelijke inpassing Oostzee Ontwerp en Omgeving)

De inhoud van de geplande vrijstaande woningen bedraagt maximaal 800 m³. De middelste van de drie nieuwe woningen beschikt over een vrijstaande garage/berging. De andere twee woningen worden uitgevoerd met een in pandige garage/berging. De oppervlakte van deze garages/bergingen mag maximaal 100 m² bedragen.

Duurzaamheid

De woningen beschikken over voldoende - grote - dakvlakken en gronden voor het plaatsen van zonnepanelen. De nieuwe woningen worden 'gasloos' gebouwd in combinatie met het gebruik van een warmtepomp.

Ter vermindering van hittestress blijven de erven bij de woningen zo groen mogelijk en zal de verharding van het voormalige erf worden verwijderd. Het hemelwater van het dakoppervlak en van de verharding wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en geïnfiltreerd op eigen terrein/erf. De woningen beschikken over een ruim perceel zodat er voldoende mogelijkheden zijn om het hemelwater op te vangen en te infiltreren door de aanleg van vijvers, wadi's of infiltratiekragen op eigen erf. De infiltratie van hemelwater komt ten goede aan het grondwaterpeil, het beperkt verdere verdroging en het voorkomt overbelasting van rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame (bouw)materialen.

Beeldkwaliteit

Om te waarborgen dat de uitstraling van bebouwing en kavelinrichting van de particuliere kavels in samenhang wordt ontworpen én passend is in de omgeving, zijn hieronder een aantal criteria verwoord waaraan getoetst wordt door gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op de volgende pagina's wordt de gewenste beeldkwaliteit voor de nieuwe woningen verder omschreven. Onderdelen als opgave, situering, massa, gevels, detaillering, kleuren, materialen, buitenruimte en erfafscheiding komen hier aan bod.

Situering / buitenruimte

De drie woonkavels zullen naast de bestaande voormalige boerderij in een lintje in het landschap komen te liggen. Zo wordt het afwisselende karakter van het landschap versterkt. Aansluitend bij de overige bebouwing die in de loop der tijd in de omgeving is ontstaan, zijn de nieuwe kavels afzonderlijk van elkaar ontsloten via een smalle toegangsweg. De woningen zijn zo gepositioneerd dat er vanuit de bestaande woningen een vrij zicht blijft bestaan. Aan de achterzijde zijn de kavels meer open om zo de relatie met het landschap te versterken.

De woonkavels hebben een groene uitstraling en wordt de overgang naar het omringende landschap op zorgvuldige wijze vormgegeven. De bebouwing oriënteert zich op de nieuwe toegangsweg, watergang en knotwilgen en zijn ook duidelijk zichtbaar vanaf de Groessenseweg. De samenhang tussen de nieuw te bouwen woning en de overige woningen in de omgeving wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal, alsmede enige samenhang in architectuurbeeld tussen naastgelegen woningen. De beoordeling van de woning in de ruimtelijke context wordt hierbij getoetst door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Afbeelding 6: Impressie vogelvlucht bouwmassa noordwestzijde (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Erfafscheiding

- Erfafscheidingen worden met landschappelijke hagen bestaande uit streekeigen beplanting uitgevoerd;
- Rasters met begroeiing (klimop) langs de openbare ruimte of aan de landschapszijde zijn niet passend bij de beoogde erfopzet.

Bouwmassa

Hoofdgebouw

- 1-1,5 bouwlaag met kap;
- Het hoofdgebouw zal in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving (massief volume); • De bouwmassa heeft een duidelijke kap;
- Zowel een langgevel als een kopgevel is mogelijk;
- Een heldere zadeldak is nadrukkelijk onderdeel van het hoofdvolume en voorzien van een pannen of eventueel rieten dak;

Bijgebouwen

- Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en staan achter de voorgeve rooilijn van de woning;
- 1 bouwlaag met een duidelijke kap;
- Eventueel wordt het bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw, maar het blijft ondergeschikt aan de woning;
- De massa's hebben een ingetogen en eenduidige hoofdopzet.

Detallering, kleuren en materialen

- Eventuele dakkapellen, aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- De materialen zijn natuurlijk; baksteen, glas hout, riet en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar; • De toegepaste kleuren zijn natuurlijk en gedekt;
- Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals zink, beton, metaal, ect. Daarbij is beplating (bv. sandwichpanelen) uitgesloten;
- Het bijgebouw is qua materialisering en architectonisch verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning;
- De details zijn sober en functioneel;
- Toepassen houten gebinten en kolommen in gevelbeeld zijn mogelijk;
- De plaatsing van de zonnepanelen dienen in het ontwerp mee genomen te worden, bij voorkeur geïntegreerde panelen in het dakvlak.

2.3 Landschappelijke inpassing

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

- De woonpercelen worden omzoomd met een struweelhaag- en een knip- en scheerhaag met enkele solitaire bomen op de erfgrans.
- De aan te planten hoogstamfruitboomgaard met diverse streekeigen fruitsoorten in combinatie met een weide zorgt voor de landschappelijke verbinding met de nieuwe woonerven.
- De noordelijk gelegen watergang wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers met knotwilgen ter versterking van de natuur- en landschapswaarden ter plaatse.
- De nieuwe woningen hebben een inhoud van maximaal 800 m³. De oppervlakte van het bijbehorend bijgebouw bedraagt maximaal 100 m² per nieuwe woning.
- Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bedraagt 7.

De gehele afbeelding van de landschappelijke inpassing is ook opgenomen in de bijlage 'Landschappelijke inpassing Groessenseweg 15' van de regels.

2.4 Ontsluiting en parkeren

De bestaande in- en uitrit op de Groessenseweg blijft de primaire ontsluiting voor de bestaande boerderij. De drie nieuwe vrijstaande woningen krijgen een gemeenschappelijke in- en uitrit op de Hoevestraat. Het profiel van deze weg wordt aangepast zodat er sprake is van een plateau waar de in- en uitrit van de nieuwe woningen op uitkomt.

Ten behoeve van het bestemmingsverkeer van en naar het kassenbedrijf aan de Hoevestraat is een deel van de gronden uitgevoerd met grasbetonklinkers. Zie vorige afbeelding van de landschappelijke inpassing waar een deel van de berm met de geplande grasbetonklinkers is gearceerd.

Binnen het plangebied moeten 7 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voorts is er voldoende ruimte op elk woonperceel om zo nodig een extra parkeerplaats aan te leggen.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

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

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI (vastgesteld (11-09-2020) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die zich aandienen.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toekomstbestendig en duurzaam wooninitiatief in het landelijk gebied in combinatie met versterking van de landschappelijke waarden past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

3.2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toets

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

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

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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 vooruit gelopen 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.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Energietransitie

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overals waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.

In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.

In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.

In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

De concurrenceerde positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten.

In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Themakaarten

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

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

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

Uitvoering beleid

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

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

Onderzoek en conclusie

De sanering van een agrarisch bedrijf draagt bij aan de doelstellingen van de provincie. De sloop van ruim 1.645 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van 3 nieuwe woningen zorgt voor een ruimtelijke verbetering. Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. De landschappelijke inpassing van het perceel en de sanering van het agrarisch bedrijf levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 15 december 2021 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 februari 2022. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

De verordening bevat relevante regels op het gebied van:

- Ruimte (hoofdstuk 2):
- Milieu, ontgrondingen en natuur (hoofdstuk 3):

Wonen

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een ruimtelijk plan worden opgenomen; dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd. Zoals in subparagraaf 3.2.4.2 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling binnen de gemeentelijke woonagenda (en derhalve binnen de subregionale woonagenda). Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

Nationaal landschap

Het plangebied ligt niet in een 'Nationaal landschap, GNN, GO en NHW'. Aangezien het een kleinschalige functieverandering betreft en de sanering van een agrarisch bedrijf zijn er geen negatieve effecten te verwachten op deze beschermde natuurgebieden. In paragraaf 4.1.6 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding 7: Uitsnede Omgevingsverordening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Klimaatadaptatie

In de nieuwe omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn regels opgenomen over klimaatadaptatie (artikel 2.65b).

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan*
 - a) *een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te*
 - b) *beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a) *waterveiligheid;*
 - b) *wateroverlast;*
 - c) *droogte; en*
 - d) *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Onderzoek en conclusie

Het initiatief voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en de realisatie van drie nieuwe woningen. De bebouwing neemt daardoor aanzienlijk af. Ook wordt het gebruik minder intensief door de sanering van een agrarisch bedrijf. De landschappelijke inpassing zorgt voor een versterking van het landschap en tevens voor de gewenste schaduw voor de nieuwe bewoners. Daarnaast bevordert een goede landschappelijke inpassing de biodiversiteit ter plaatse en levert het een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. De woningen worden gasloos gerealiseerd en dragen daardoor bij aan de energietransitie. De afname van verharding en infiltratie van het hemelwater in de bodem zorgt voor het tegenaan van verdroging. Het plan draagt daarmee op verschillende aspecten bij aan de doelstellingen van de provincie op het gebied van klimaatadaptatie. Gelet op de kleinschaligheid van het initiatief, heeft er geen overleg plaatsgevonden met het Waterschap.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden. Onderhavig plan is niet in strijd met de uitgangspunten van het provinciaal beleid van Gelderland.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Bestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord

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

Het VAB beleid is vertaald in het geldende bestemmingsplan. Op basis van artikel 3.6.3 is B&W bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn genoemd in de wijzigingsbevoegdheid:

- het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
- voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
- 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;
- 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;
- voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
- 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;
- maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Omdat er drie nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Deze woningen zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Omdat er niet aan deze voorwaarde wordt voldaan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor B&W. Er is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken;
- maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing 1000 m² of minder bedraagt;
- de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
- het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- de regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing;
- het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m²;
- een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien aan de sloopverplichting is voldaan.

3.2.3.2 Woonvisie

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

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

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

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

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

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

3.2.3.3 *Structuurvisie gemeente Zevenaar 2010-2030*

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

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

Zowel Oud Zevenaar als Ooy zijn rustige woongebieden met een eigen identiteit. Voor Ooy geldt dat dit pas met de ontwikkeling als nieuwbouwlocatie vanaf 2002 echt tot bebouwingscluster van formaat is geworden. Nieuwe uitbreidingen zijn hier niet voorzien en een eigen voorzieningenniveau is gelet op de omvang en de nabijheid van de stad zelf niet nodig.

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

3.2.3.4 *Conclusie*

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

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Bodem

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

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die als bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen. Uit de onderzoeken is het volgende gebleken:

Bodemkwaliteit voorafgaand aan de werkzaamheden

Op de locatie is voorafgaand aan de sloop een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek zijn licht verhoogde gehalten aangetoond (> achtergrondwaarde) aan PCB, zware metalen en PAK. Asbest werd ter plaatse van de ligboxenstal en aan de zuidkant bij de kuilvoerplaten in de grond aangetoond in gehalten die onder de toetsingsnorm van 0,5 x de interventiewaarde (50 mg/kg ds).

De verhoogde gehalten hingen grotendeels samen met de aanwezigheid van puin als bijmenging in de bovengrond.

Uitgevoerde grondwerk en opschoonwerkzaamheden

In 2018 is de bebouwing en de verhardingen van de locatie verwijderd. Daarna is de grond ter verbetering van de civieltechnische kwaliteit opgeschoond door middel van zeven. Hiermee is het puin en eventuele plaatjes asbest verwijderd. Bij het opschonen zijn drie depots ontstaan die op basis van de herkomst en de zintuiglijke waarnemingen verontreinigd zijn met asbest. Een depot is ontstaan door verwijdering van een asbestnest en is als asbesthoudend afgevoerd (op zintuiglijke basis > 100 mg/kg ds). De andere twee depots zijn gekeurd. Op basis van de keuring bevat depot 1 350 mg/kg ds en depot 2 19 mg/kg ds aan asbest. Beide depots zijn afgevoerd naar een erkend verwerker. De afvoer is uitgevoerd volgens een met het bevoegd gezag afgestemd plan van aanpak.

Bij de afvoer van de depots is grond onder het depot ontgraven. Er bleek in de ondergrond van de depots nog asbest plaatmateriaal aanwezig te zijn. Na uitkeuring van de ondergrond bleken nog gehalten te zitten van respectievelijk 13 en 77 mg/kg d.s. en op basis hiervan is een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Deze gehalten liggen onder de interventiewaarde. In het onderzoek is een indicatieve risicoanalyse op basis van de gemeten concentraties uitgevoerd. Op basis hiervan is de verwachting dat er geen onaanvaardbare gezondheidsrisico's zijn (zie voor verdere onderbouwing het naderonderzoek).

Bodemkwaliteit eindsituatie (huidige situatie)

De bodem is opgebouwd uit zowel zand als klei. Analytisch is in één mengmonster van de kleigrond een licht verhoogd gehalte aan cadmium en lood gemeten. In de twee mengmonsters van de zandgrond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd gemeten. De grond is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit indicatief beoordeeld als klasse Wonen of Altijd Toepasbaar. Op basis van de voorinformatie en de uitgevoerde bodemonderzoeken is bekend dat de bovengrond op locatie heterogeen licht verontreinigd is met puin waarin af en toe asbesthoudend plaatmateriaal wordt aangetroffen. Bij oplevering van het terrein is de bovengrond gezeefd zodat de grove delen zijn verwijderd. De grond is niet volledig ontdaan van asbest en er kunnen derhalve nog wel stukjes asbest aan het terreinoppervlak en in de bodem voorkomen. Zoals in het nader onderzoek omschreven is de verwachting dat er geen onaanvaardbare risico's zijn.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. Een kopie van de onderzoeken is als bijlagen bij het plan gevoegd.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

Stof	Grenswaarde
SO ₂	350 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 24 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
	125 µg/ m ³ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 3 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
NO ₂	200 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
	40 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie
PM ₁₀	40 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie
	50 µg/ m ³ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
Lood	0,5 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie
CO	10.000 µg/ m ³ als 8 uurgemiddelde concentratie
C ₆ H ₆	5 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie

Afbeelding 8: Tabel grenswaarden (bron: Besluit NIBM)

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

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

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

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

Dat houdt in dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.1.4 Geluid

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

Het akoestisch onderzoek

De nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom van Zevenaar op 16 meter uit de as van de Groessenseweg, op 35 meter van de Hoevestraat, op 126 meter van de Methen en op 130 meter uit de as van de Pannerdenseweg, binnen de geluidzone van deze wegen. De woningen liggen eveneens op 270 meter van de meest nabijgelegen spoorbaan binnen de geluidzone van het spoor.

Geluidbelasting Groessenseweg

De geluidbelasting door wegverkeer op de Groessenseweg bedraagt ten hoogste 55 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op de Groessenseweg overschreden. De ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB na aftrek wordt met 2 dB overschreden.

Dove gevel

De kopgevel van de meest oostelijk gelegen woning kan eenvoudig worden uitgevoerd als dove gevel, omdat er sprake is van een inpandig bijgebouw aan de zijde van de weg. Voor dove gevels hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Hogere waarden wegverkeer

Het treffen van maatregelen aan de Groessenseweg is om civieltechnische en financiële redenen niet haalbaar. De verkeerssnelheid kan niet worden teruggebracht gezien het karakter van de weg. Afscherming van alle woonlagen van de woningen is op deze locatie landschappelijk ongewenst. De kopgevel van de meest oostelijk gelegen woning kan worden uitgevoerd als dove gevel. Voor de overige rekenpunten kan dan een hogere waarde worden aangevraagd van 49 – 52 dB.

Overige wegen

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt door wegverkeer op de overige wegen niet overschreden. Er zijn voor de geluidbelasting door wegverkeer op de overige wegen geen hogere waarden nodig.

Railverkeer

De geluidbelasting door railverkeer op de ontwikkeling bedraagt ten hoogste 53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt op de gevels niet overschreden. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd voor railverkeer.

Goede ruimtelijke ordening

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

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De maximale geluidbelasting op de gevels bedraagt 49 dB zonder aftrek. De benodigde geluidwering bedraagt dan 20 dB(A). Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor deze gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie

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

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype tot rustig buitengebied:

Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Groessenseweg 15, Zevenaar"

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

Afbeelding 9: Richtafstanden VNG (bron: Brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG)

De vraag is of de toe te voegen woningen de reeds bestaande ruimtelijke functies in de omgeving belemmeren. In de directe omgeving zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig en een kassencomplex op het perceel Hoevestraat 7.

In de omgeving zijn de volgende functies aanwezig met de voorgeschreven richtafstand, als bedoeld in de brochure Bedrijven en Milieuzonering:

- Kassencomplex Hoevestraat 7 Zevenaar een richtafstand 30 m
- Stichting Zozijn/Thushoeve, Methen 8A, 6905 CE Zevenaar een richtafstand 30 m
- Betuwe Spoorlijn een richtafstand 30 m;
- Groen- en gronddepot aan de Methen een richtafstand van 30 m en voor de paardenbak 25 m*.

* Ter voorkoming van hinder naar derden als gevolg van het gebruik en/of hebben van een paardenbak (stof, geluid, stank) is in het bestemmingsplan 'Zevenaar Noord 2018' opgenomen dat hobbymatig gebruik van paardenbakken t.b.v. een woning is toegestaan voor zover er minimaal 25 meter wordt aangehouden t.o.v. woningen van derden. De beoogde nieuwe woningen voldoen aan deze afstand. De genoemde 50 meter komt voort uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Daarin worden voor bedrijfsmatige paardenhouderijen een richtafstand van 50 meter aangehouden, waarbij geur maatgevend is (voor stof en geluid gelden kortere afstanden). Van de richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Zevenaar Noord 2018' is onderbouwd dat bij hobbymatig gebruik een kortere afstand van minimaal 25 meter aanvaardbaar is voor paardenbakken. De gebruiksintensiteit ligt lager dan bij bedrijfsmatig gebruik en ook is een paardenbak niet bepalend voor geurhinder (dat is de mestopslag, die in dit geval op meer dan 50 meter van de nieuwe woningen ligt).

De feitelijke afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning tot de hiervoor vermelde functies bedraagt respectievelijk meer dan 40m, 180m, 360 en 90m. Deze afstanden zijn voldoende om een goed woon- en leefmilieu zeker te stellen. Voorts is deze afstand voldoende om geen belemmeringen op te werpen voor de reeds aanwezige functies.

Conclusie

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

4.1.6 Ecologie

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

In verband hiermee is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek vond plaats op 24 april 2022.

Gebiedsbescherming

De locatie is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt op minimaal 1,13 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Rijntakken. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 10: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 gebieden (bron: Natuurbank Overijssel)

De nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot een toename van de stikstofemissie. In het kader van functieverandering waarbij voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mogen ter compensatie drie extra woningen worden toegevoegd. Bij de bouw van de drie extra woningen zal de stikstof emissie tijdelijk toenemen. Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is het agrarisch bedrijf beëindigd. De beëindiging van de agrarische activiteiten (het houden van een dieren, geen verkeersbewegingen van agrarisch verkeer, ect) leidt tot een significante afname van de stikstofemissie op deze locatie.

De ammoniakdepositie op het Natura-2000 gebied de Rijntakken, die veroorzaakt wordt door de ammoniakemissie van het voormalige agrarische bedrijf zal in zijn geheel verdwijnen. Met het computerprogramma Aeries Calculator is voor de realisatie en de gebruiksfase (gasloos) de depositie van stikstofdioxiden berekend op Natura 2000-gebieden (de rapportage en berekeningen zijn als bijlagen opgenomen). Er zijn geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar. De berekeningen zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

Gelders Natuurnetwerk

Het Gelders Natuurnetwerk ligt op een afstand van circa 750 meter en de Groene Ontwikkelingszone op circa 500 meter. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van de locatie ten opzichte van deze beschermde gebieden.

De voormalige bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt. De functieverandering op perceelsniveau heeft een neutraal effect op de beschermde soorten en gebieden.



Afbeelding 11: Ligging plangebied t.o.v. GO en GNN (bron: Natuurbank Overijssel)

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

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 ligusterhaag verwijderd en de loods gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden en er geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing

of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

De quickscan natuurwaardenonderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.1.7 Leidingen

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

4.1.8 Externe veiligheid

In de omgeving kunnen de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant zijn

Risicobron	
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ¹)	N.v.t., het invloedsgebied van de nabijgelegen aardgastransportleiding ligt niet over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi ²)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt ³)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	N.v.t., op ongeveer 4500 meter ten zuidwesten ligt de Rijn. Het invloedsgebied (1070 meter) ligt niet over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 250 meter ten noorden van het plan ligt het spoor van de Betuweroute. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het invloedsgebied ligt over het plangebied. De spoorverbinding Arnhem - Doetinchem ligt op circa 350 meter van de woningen.

Afbeelding 12: Tabel risicobronnen in de omgeving van het plangebied (bron: Risicokaart Gelderland)

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Betuweroute op 250 meter van het plangebied. De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico vanwege de aanwezigheid van de Betuweroute.

Plaatsgebonden risico

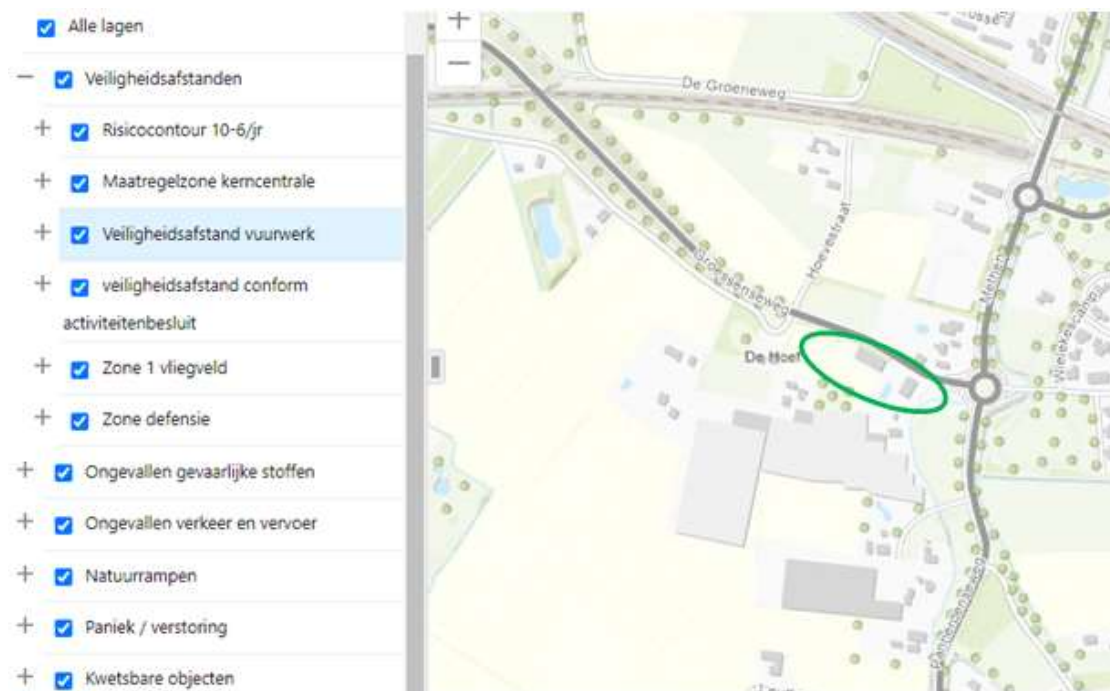
Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plan en de Betuweroute groter is dan 200 meter heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden verricht worden:

- Conform de motivatie onderdelen van Bevt artikel 7 en 9 moet het groepsrisico beperkt verantwoord worden voor de Betuweroute;
- Er moet advies worden aangevraagd bij de 'Veiligheid Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM)'.

Ook de risicokaart van Gelderland geeft geen risicobronnen aan die mogelijk een gevaar kunnen vormen voor de nieuwe ontwikkeling aan de Groessenseweg 15 te Zevenaar. Op de volgende uitsnede van deze risicokaart is het plangebied globaal aangegeven met een groen ovaalfiguur.



Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart met daarop het plangebied aangegeven (bron: Risicokaart Gelderland)

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico de spoorweg Betuweroute, snelweg A12 en toekomstige snelweg A15. Doordat de afstand tussen het plan en deze risicobronnen groter is dan 200 meter kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze risicobronnen. 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 18 juli 2022 (kenmerk: 2022- 003859). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

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 VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

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 binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een (beperkte) toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risico's in hun

leefomgeving en het aan te reiken handelingsperspectief en technische maatregelen zoals afschakelbare centrale ventilatie.

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 Groessenseweg en Pannerdenseweg te ontluchten. Daarnaast is het te verwachten handelingsperspectief voor een toxische wolk binnenshuis schuilen. 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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorweg Betuweroute, snelweg A12 en toekomstige snelweg A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.1.9 Water

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

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het Waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 is de opgave om het gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het Waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het Waterschap de doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaar rond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar kan worden ingespeeld op ontwikkelingen. Het beheer dienen we op een duurzame wijze uit te voeren en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Bij het uitvoeren van de primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij dient in 2050 het onderdeel te zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Gezonde leefomgeving

Het Waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Daarbij is het streven dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

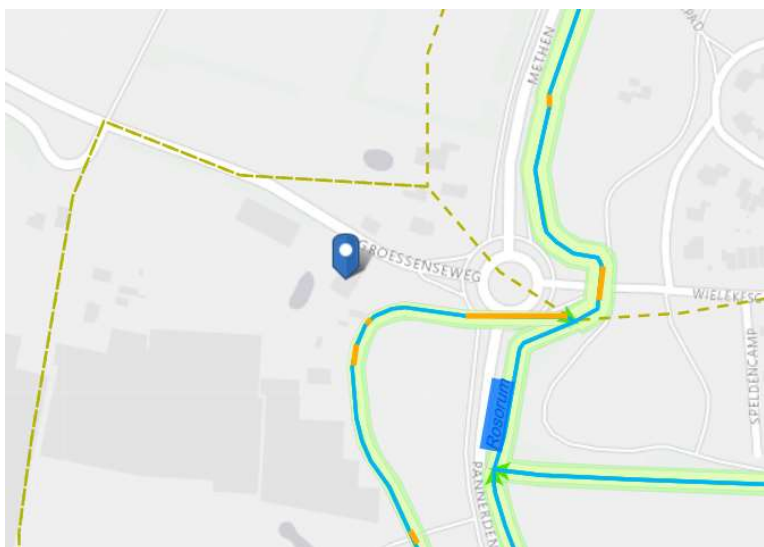
De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets. De digitale watertoets is ingevuld en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Watertoets

Er vindt binnen het plangebied geen uitbreiding plaats van de bebouwing en/of verharding. De voormalige agrarische bebouwing met een oppervlakte van 1.645 m² is gesloopt. De voorgestane functieverandering is van beperkte invloed op het waterbeheer binnen het plangebied of direct daar buiten. De voormalige bedrijfswoning is aangesloten op de riolering. De toekomstige extra woningen zullen ook worden aangesloten op de riolering voor de vuilwaterafvoer. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen perceel.

Inrichting en beheer

In of nabij het plangebied bevinden zich geen wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap. Het plan heeft niet de herinrichting van bestaande watergangen tot doel. De feitelijke situatie met betrekking tot het gebruik van de gronden (erf/tuin bij de bestaande boerderij) nabij de watergang van het Waterschap verandert niet. Wel wordt onderzocht of het hemelwater kan worden afgekoppeld en op eigen terrein kan worden geïnfiltreerd in de bodem.



Afbeelding 14: Uitsnede Legger (bron: Waterschap Rijn en IJssel)

Wateroverlast- (oppervlaktewater)

De oppervlakte van de bebouwing neemt af. Er is 1.645 m² bebouwing gesloopt en de verharding is grotendeels verwijderd. Er worden drie extra woningen gerealiseerd inclusief de daarbij horende verharding. Na realisatie is er circa 400 m² per woning verhard (woning + verharding). Daarmee staat vast dat het totaal verhard oppervlak zal afnemen.

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

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

Grondwaterkwaliteit

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

Wateroverlast

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

Grondwateroverlast

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

Oppervlaktewaterkwaliteit

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

Waterhuishoudkundige aspecten

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

Watertoetstabel

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	• Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	• Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
3. Veiligheid	• Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Nee
	• Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Nee
	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Nee
	• Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	• Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	• Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	• Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	• Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee

	• Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
6. Afvalwaterketen	• Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	• Licht in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	• Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	• Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	• Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
7. Grondwater-beheer	• Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	Nee
	• Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	• Licht het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	• Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	• Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Nee
8. Recreatie en beleving	• Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	• Licht in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

Afbeelding 15: Watertoetstabel (bron: Handreiking Watertoets)

Conclusie

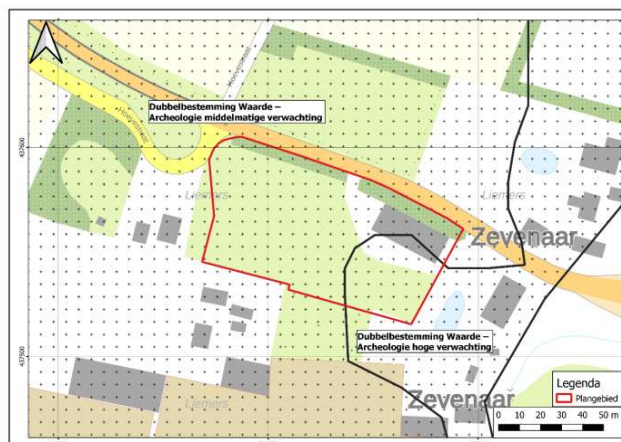
Het aspect water is bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet in het geding. Het plan draagt bij aan de doelstellingen van het waterschap zoals beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

4.1.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.10.1 Archeologie

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

Op basis van de archeologische waardenkaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in een zone met een hoge en middelmatige archeologische waarde en daarvoor geldt een onderzoek verplichting bij een verstoringsoppervlak van meer dan 200 en 500 m². Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 16: Uitsnede Archeologische waardenkaart (bron: gemeente Zevenaar)

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

Het bureauonderzoek

Op grond van de bekende geologische, landschappelijke, aardkundige, archeologische en historische gegevens in en rond het plan en onderzoeksgebied kan de archeologische verwachting worden bepaald. Volgens de geomorfologische kaart ligt het westen van het plangebied op een stroomrugglooiing en het oosten van het plangebied op een crevasserug. Op ca. 65 m ten oosten van het plangebied bevindt zich een overloop- of crevassegeul. Op de bodemkaart zijn in het plangebied kalkhoudende ooivaaggronden in lichte zavel gekarteerd. De relatief hoge delen van het landschap in de nabijheid van water, zoals oeverwallen, crevasseruggen en stroomrugglooiingen, vormen van oudsher gunstige vestigingslocaties voor zowel jagers/verzamelaars als voor landbouwsamenlevingen. De crevasse is waarschijnlijk afkomstig van Oude Rijn-Pannerden stroomgordel op 1.200 m ten zuiden van het plangebied. In dat geval is bewoning op de oeverafzettingen/crevasserug op basis van de actieve fase van de stroomgordel op zijn vroegst mogelijk in de IJzertijd. Eventuele oudere resten kunnen worden aangetroffen in de top van het Pleistocene zand uit de Formatie van Kreftenheye. Dit niveau kan aangetroffen worden tussen 2,0 en 3,0 m-mv en ligt daarom naar verwachting buiten het bereik van de beoogde bodemingrepen. In de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk archeologische vondsten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd bekend.

Op de kaart van de Liemers uit 1733-1734 ligt het plangebied op een onbebouwd perceel landbouwgrond. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich een historisch erf ter hoogte van de huidige woning op Groessenseweg 15. Op de kadastrale minuut van 1811-1832 bevindt zich ook ten westen van het plangebied ter hoogte van de huidige Hoevestraat 10 een erf. Op latere kaarten blijft de westelijke helft van het plangebied tot op heden onbebouwd. Rond het oosten van het plangebied staat pas in 1931 bebouwing. In 1962 staat voor het eerst met zekerheid bebouwing in het zuidoosten plangebied. De oostelijke helft van het plangebied wordt in de loop van de 20e eeuw meerdere malen heringericht. De huidige situatie stamt uit 2017-2018, na de sloop van de stal in het zuidoosten van het plangebied. Hoewel historisch kaartmateriaal geen aanwijzingen geeft voor de aanwezigheid van bouwhistorische waarden in het plangebied vanaf 1734, kunnen archeologische resten uit de periferie van het erf ter hoogte van Groessenseweg 15 en resten van eventuele voorgangers die mogelijk terug gaan tot in de Late Middeleeuwen niet worden uitgesloten.

Indien er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied, dan kunnen deze aangetroffen worden in en direct onder de huidige bouwvoor, in de oeverafzettingen/crevasserug en in de top van het Pleistocene zand.

De opdrachtgever heeft aangegeven dat de bodem in het plangebied tot circa 1,0 m-mv is verstoord bij een bodemsanering. Uit aanvullende informatie van Provincie Gelderland (d.d. 26-04-2022) blijkt dat op de plaats waar de melkstal heeft gestaan de grond geroerd is geweest tot een diepte van 2,5 m-mv. Op het overige terrein is de grond geroerd tot een diepte van 1,0 m-mv.

Selectie-advies

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor resten van bewoning vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd en resten gerelateerd aan de Tweede Wereldoorlog.

Omdat het plangebied echter ontgraven is geweest en de grond gezeefd is, kan de hoge archeologische verwachting bijgesteld worden naar laag ter plaatse van de voormalige melkstal (ontgraven tot 2,5 m-mv), met als indicatie 'verstoord'. Ter plaatse van de voormalige melkstal wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Buiten de voormalige melkstal is de grond geroerd tot 1,0 m-mv. Hiervoor geldt alleen nog een hoge verwachting indien dieper dan 1,0 m-mv sprake is van oever- en/of crevasseafzettingen. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht als de toekomstige bodemingrepen beperkt blijven tot 1,0 m-mv.

De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld op 5 september 2022 door de archeologisch adviseur (Omgevingsdienst Regio Arnhem) van de bevoegde overheid (gemeente Zevenaar). De archeologisch adviseur heeft het bovengenoemde advies onderschreven.

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

4.1.10.2 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in een attentiegebied met een intacte historische (infra)structuur. De weg en de watergang maken geen onderdeel uit van de planprocedure en blijven intact.

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

De te handhaven bebouwing heeft geen monumentale status.

Conclusie

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

4.1.11 Verkeer en parkeren

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

Het is aannemelijk dat de functiewijziging niet leidt tot een substantiële toename van extra verkeersbewegingen in de omgeving ten opzichte van het voormalige agrarische bedrijf. Op basis van de CROW geldt voor één woning 5,4 verkeersbewegingen per dag. Voor 3 woningen komt dat neer op 5.913 verkeersbewegingen per jaar. Vrachtverkeer zal juist afnemen door de beëindiging van het agrarisch bedrijf. De extra verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden opgevangen binnen de huidige verkeersstroom.

De bestaande ontsluiting voor de boerderij op de Groessenseweg blijft gehandhaafd.

Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Bestemmingsplanregeling

5.1 Algemeen

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

5.2 Juridische vormgeving

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

Hieronder wordt de opbouw van het plan kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bedoeld voor landschappelijke inpassing van de percelen.

Artikel 4 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen / groen (landschappelijke inpassing), parkeren en in- en uitritten behorende bij de woningen.

Artikel 5 Wonen-1

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

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

Binnen de bestemming is (tijdelijke) kamerverhuur niet toegestaan.

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze bestemming moeten de archeologische waarden worden beschermd als de bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m zijn.

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.4 Overgangsrecht en slotregels

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de feitelijke realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, waarin wordt vastgelegd dat de gemeente de kosten voor de planologische procedure in rekening brengt bij de initiatiefnemer. Daarnaast wordt in de overeenkomst vastgelegd dat eventuele tegemoetkoming in planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemer is.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is en dat de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgeving

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

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd op grond van artikel 3.1 Wro. Gedurende deze termijn heeft iedereen mondeling of schriftelijk de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Ontvangen zienswijzen zullen worden beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen kunnen eventueel leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De resultaten van de ter inzage legging worden opgenomen in een bijlage bij het plan.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen, vastgesteld door de gemeenteraad en 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen bij de Raad van State.

