

Ruimtelijke onderbouwing **Dorpsplein 1, Pannerden**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsplein 1, Pannerden

Plannaam: Dorpsplein 1, Pannerden
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: December 2023



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	4
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	8
2.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	REGIONAAL BELEID	19
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	GELUID	23
4.2	BODEM	24
4.3	LUCHTKWALITEIT	25
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.5	MILIEUZONERING	27
4.6	GEUR	29
4.7	ECOLOGIE	30
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	37
5.1	VIGEREND BELEID	37
5.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG	41
7.1	HET RIJK	41
7.2	PROVINCIE GELDERLAND	41
7.3	WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL	41
7.4	INSPRAAK	41
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	42	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 2	STIKSTOFONDERZOEK	43
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	44
BIJLAGE 4	BOMENEFFECTANALYSE	45
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	46
BIJLAGE 6	WATERTOETS	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een voormalige pastorie aan de Dorpsplein 1 te Pannerden af te breken en op het perceel een appartementen complex te realiseren. Concreet gaat het om een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 16 appartementen.

LEEFBAARHEID!

Elk dorp, iedere gemeente en stad kent het: een icoon (of meerdere iconen), die de inwoners verenigt en verbindt. Het vormt bovendien vaak het gezicht van, in ons geval het dorp Pannerden. Dit kan een buurthuis, dorpscafé, sporthal of ander verenigingsgebouw zijn.

Of een kerk, of een pastorie.

De kerk en de pastorie in het centrum van Pannerden zijn zulke iconen, die het dorp tot een gemeenschap maken.

Martinus Pannerden B.V. is ontstaan vanuit de werkgroep herbestemming Martinuskerk te Pannerden. Als eerste fase van het totaalplan voor behoud van de Martinuskerk is Martinus Pannerden BV voornemens om op de locatie van de pastorie woonruimte te realiseren voor inwoners van het dorp Pannerden.

Begaan met de leefbaarheid in het dorp Pannerden, realiseert initiatiefnemer zich zeer dat er moet worden ingespeeld op de woonbehoefte voor startende jonge mensen en voor ouderen die hun huidige woonruimte te groot vinden.

Martinus Pannerden B.V. is geen projectontwikkelaar en houdt zich niet bezig met commercieel vastgoed maar wil met een minimaal rendement op de lange termijn het sociale gezicht laten zien. Dit te realiseren door een kwalitatief hoogwaardig appartementencomplex te bouwen met onderstaande uitgangspunten:

- 16 appartementen, waaronder betaalbare huur
- Zeer energiezuinig waardoor nauwelijks maandelijkse energiekosten
- Duurzaam en onderhoudsvriendelijk
- Geheel rolstoel toegankelijk
- Tuin voor bewoners + inwoners van het dorp
- Aandacht voor biodiversiteit

Realisatie duurzame woonvoorziening voor jongeren en ouderen, welke afkomstig zijn of een binding hebben met Pannerden.

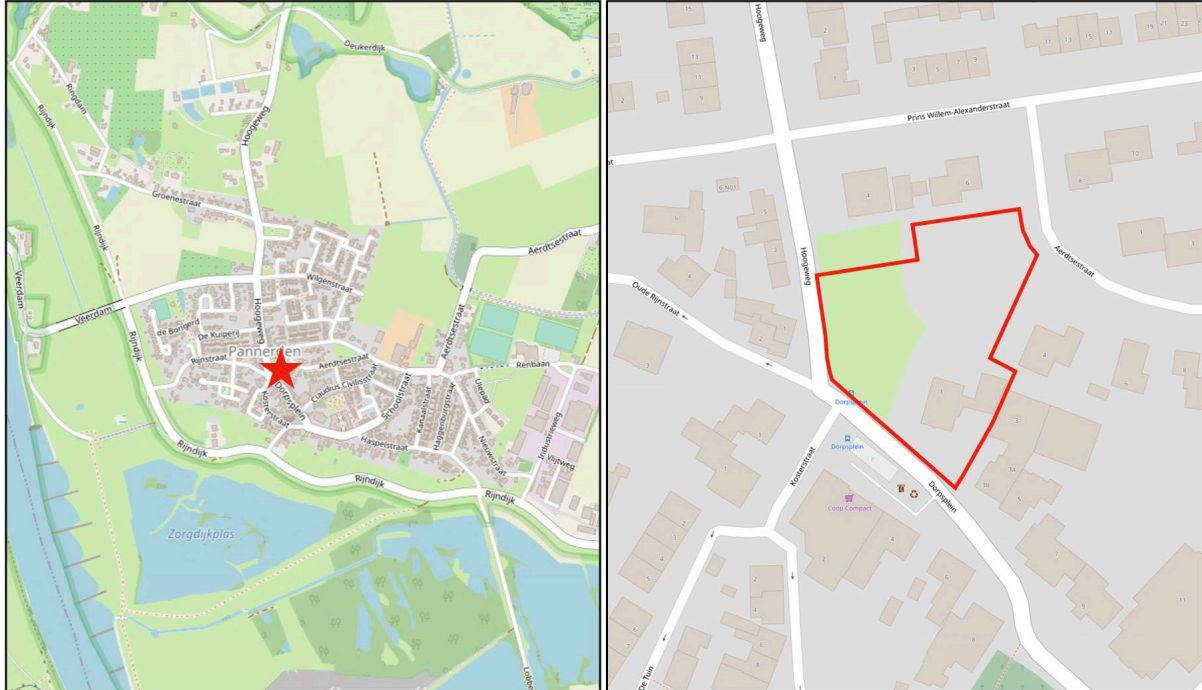
Bouwen voor nu en onze toekomstige generatie!

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Pannerden", aangezien op het perceel een woonbestemming geldt waar binnen het bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan. Daarbij wordt het appartementencomplex gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd.

In voorliggend geval kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking aan de ontwikkeling worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern Pannerden. Het gaat om het perceel dat kadastraal bekend staat als: gemeente Zevenaar, sectie B perceelnummers 3430, 3432 en 1783. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de kern Pannerden en ten opzichte van de directe omgeving met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning indicatief aangegeven.

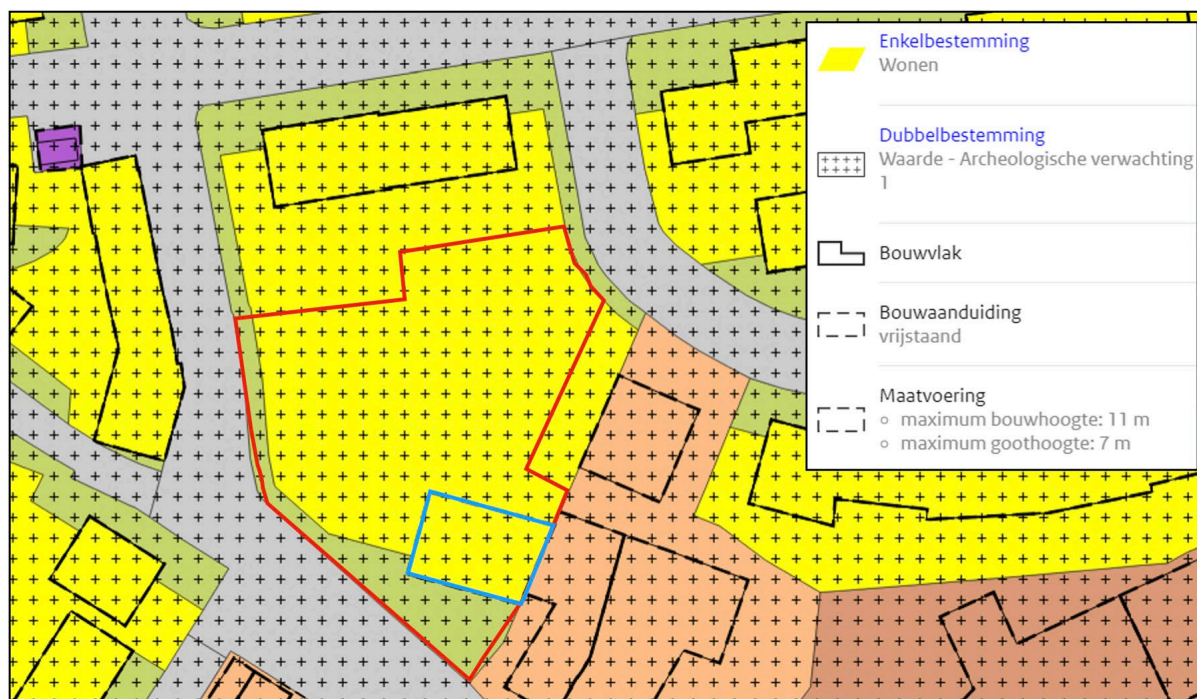


Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Pannerden”, het “Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar” en het “Paraplubestemmingsplan Wonen”. Deze plannen zijn respectievelijk op 2 oktober 2012, 30 januari 2019 en 18 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerende bestemmingsplan “Pannerden” opgenomen. Met de rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven. Met de blauwe omlijning is het bouwvlak weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Pannerden” is het perceel voorzien van de bestemmingen ‘Wonen’. Ter plaatse van de reeds bestaande woning is een bouwvlak opgenomen met de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ en de maatvoering ‘maximum bouwhoogte: 11 m’ en ‘maximum goothoogte: 7 m’. Hierna wordt per bestemming nader ingegaan op het vigerend planologisch regime.

Bestemming ‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het bestaande aantal woningen, betreffende aangebouwde, twee-aan-een gebouwde en/of vrijstaande woningen. Ook mogen daarbij onder meer bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde worden gerealiseerd.

1.3.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een appartementengebouw met ruimte voor 16 appartementen. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen. Het voornemen is echter groter en op een andere locatie binnen het perceel gelegen, waardoor deze gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Daarnaast kent het bouwvlak de bouwaanduiding ‘vrijstaand’. Een appartementengebouw voldoet niet aan deze bouwaanduiding. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle

relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.4 'inspraak'. Verder wordt het ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Zevenaar beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komen de wateraspecten aan bod. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Dorpsplein 1, centraal in de kern Pannerden (gemeente Zevenaar). Op het perceel staat een vrijstaande woning, een voormalige pastorie. De rest van het perceel is een tuin.

Op het perceel staan enkele waardevolle en monumentale bomen. Ook ligt er een border van het gemeentewapen "Pannerden".

De huidige situatie ter plaatse van het projectgebied (rode omlijning) wordt in afbeelding 2.1 en 2.2 met respectievelijk een luchtfoto en straatbeeldfoto's weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeldfoto projectgebied, gezien vanaf de zuidzijde en de Dorpsplein (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeldfoto projectgebied met trafohuisje, gezien vanaf de westzijde en Hoogeweg (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

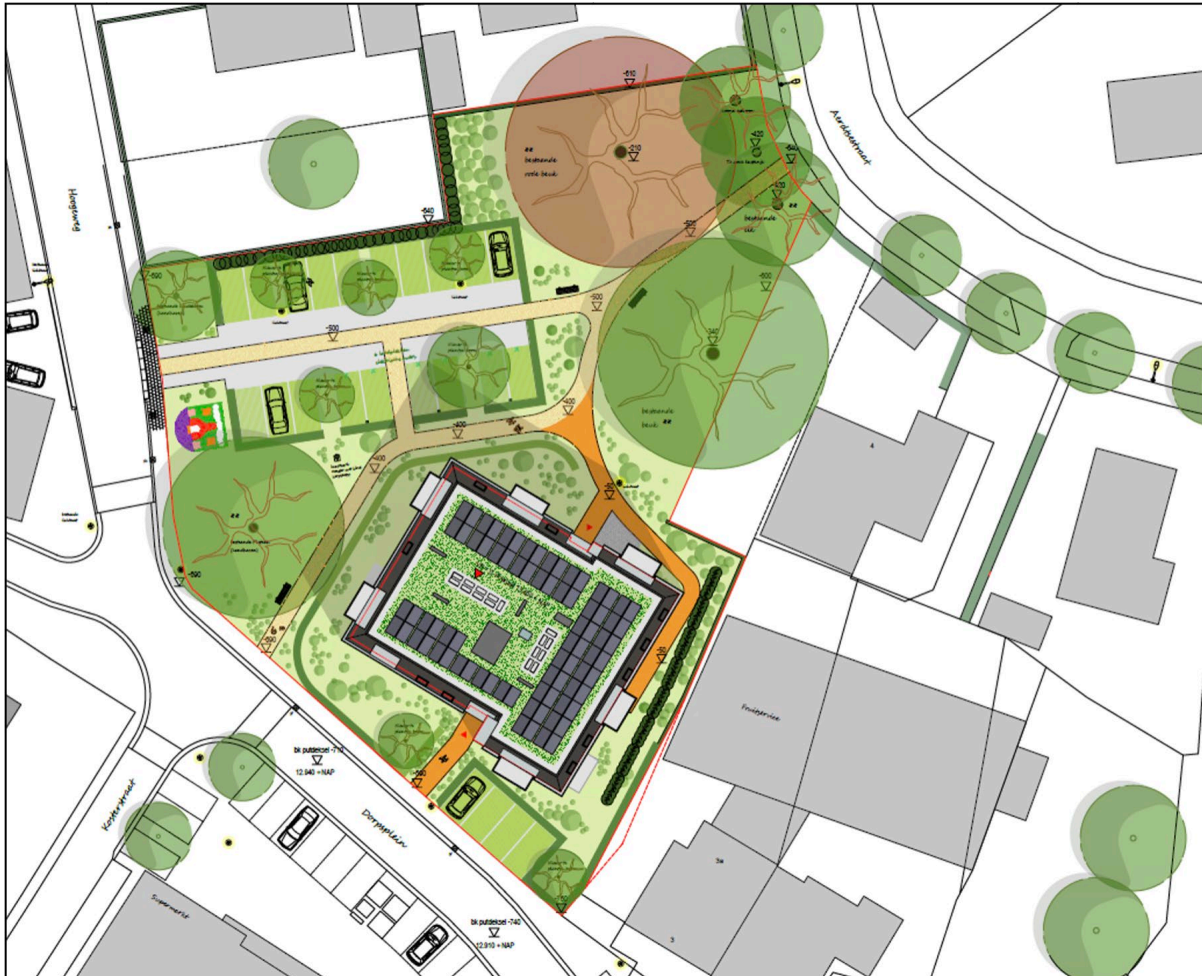
2.2.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit 16 appartementen. Het gaat specifiek om 4 sociale huurwoningen, 9 middenhuurwoningen en 3 betaalbare

koopwoningen. De appartementen krijgen een oppervlak variërend van circa 51 m² tot en met 75 m². Het gebouw heeft maximale bouwhoogte van circa 11 meter met een goothoogte van circa 6,9 meter. Het gebouw is circa 21,2 meter lang en circa 23,9 meter breed en bestaat uit 3 bovengrondse bouwlagen. Elk appartement op de verdiepingen wordt voorzien van een balkon. Het gebouw krijgt een platdakconstructie en wordt voorzien van een groen dak met zonnepanelen.

Verder wordt op het perceel in parkeerbehoefte voorzien. De parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in de vorm van half verharding. De bomen die in de huidige situatie op het perceel staan blijven behouden, met uitzondering van één boom (welke niet is aangemerkt als waardevolle of monumentale boom). Ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden meer bomen en ander groen bij geplant.

In afbeelding 2.4 is een plattegrond van de nieuwe situatie weergegeven. In afbeelding 2.5 en 2.6 is een impressie van de gevels weergegeven.



Afbeelding 2.4 Plattegrond (Bron: Ronald Milder)



Afbeelding 2.5 Impressie van de voor- en rechter zijgevel (Bron: Ronald Milder)



Afbeelding 2.6 Impressie van de achter- en linker zijgevel (Bron: Ronald Milder)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Voor de vaststelling van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW (inmiddels vervangen door publicatie 381, december 2018).

In het "Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar" heeft de gemeente Zevenaar een eigen parkeernorm opgenomen voor ontwikkelingen binnen de rest bebouwde kom voor motorvoertuigen die op eigen terrein geparkeerd worden. In de parkeernorm wordt uitgegaan van het gemiddelde van de minimale en maximale normen.

Samengevat worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

Voor de woningen is sprake van 13 woningen met de functie 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en 3 woningen met de functie 'Koop, appartement, goedkoop'.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten wordt in de volgende twee subparagrafen op de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie ingegaan.

2.3.2 Parkeren

Uitgaande van de genoemde uitgangspunten geldt voor de woningen met de functie 'Huur, etage, midden/goedkoop' een gemiddelde parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de woningen met de functie 'Koop, etage, goedkoop' geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de 16 appartementen resulteert dit in een parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen. In voorliggend geval worden deze parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Aan de noordzijde van het projectgebied komen 19 parkeerplaatsen (te bereiken via de Hoogeweg) en aan de zuidzijde van het projectgebied komen 4 parkeerplaatsen (aan het Dorpsplein). Hiermee wordt de parkeerbehoefte in voldoende mate ingevuld. Conform verordening zullen een aantal plaatsen worden voorzien van elektrische laadpunten c.q. loze leiding voor toekomstige oplaadvoorziening elektrische voertuigen.

2.3.3 Verkeer

Uitgaande van de genoemde uitgangspunten geldt voor de woningen met de functie 'Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' een gemiddelde verkeersgeneratie van 3,6 per woning, per weekdagetmaal. Voor de woningen met de functie 'Koop, appartement, goedkoop' geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,9 per woning, per weekdagetmaal. Dit resulteert in een gezamenlijke verkeersgeneratie van 61,5 verkeersbewegingen per weekdagetmaal.

De wegen rondom het projectgebied kunnen deze verkeersgeneratie eenvoudig afwikkelen. De beoogde ontsluiting van de noordelijke parkeerplaatsen op de Hoogeweg is verder, gelet op de lage verkeersintensiteiten op deze weg, verkeersveilig.

2.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschild tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Voorgesteld geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie voor het projectgebied. Met het realiseren van appartementen in Pannerden wordt ingespeeld op de vraag en bijgedragen aan een sterke stedelijke regio. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke motivering opgenomen herontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) vermindert met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet

als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij 16 appartementen in het stedelijke gebied van Pannerden worden gerealiseerd op het perceel van een voormalige pastorie. De voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee als een 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. De laddertoets wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

De ontwikkeling van het plan is in de eerste plaats ingegeven om tegemoet te komen aan de lokale vraag naar woningen. Lokaal betekent in dit geval de vraag naar wonen in het centrum van Pannerden. De woningmarkt in de gemeente Zevenaar is bovendien redelijk gesloten. Er zijn vooral verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling beperkt zich daarom ook tot de gemeentegrenzen.

Omdat de ontwikkeling redelijk kleinschalig is, heeft dit geen significant gemeentegrens overstijgend effect, en is geen bovengemeentelijke afstemming nodig.

Beschrijving behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Zoals reeds beschreven geldt voor het voorliggende initiatief dat het ruimtelijk verzorgingsgebied op lokaal en gemeentelijk niveau ligt. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook op dit niveau beschreven.

Kwantitatief

In paragraaf 3.3.1 (Liemerse woonagenda, de koers voor 2020 – 2025) wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het actuele woonbeleid van de Liemers.

In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is voornamelijk een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.

Voor de komende vijf jaar ligt er een woningbehoefte die hoger is dan de nieuwbouwaantallen die we de afgelopen jaren hebben opgeleverd. We zien in de huidige woningmarkt dat veel huishoudens en jongeren in het bijzonder, veel moeite hebben om een (geschikte) woning te vinden op de gespannen woningmarkt. Omdat de vraag naar verwachting nog verder zal toenemen heeft het verhogen van de nieuwbouwproductie op de korte termijn (vóór 2025) dan ook prioriteit.

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal 16 woningen worden gerealiseerd. Gezien de woningbouwopgave wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de regio de Liemers en de gemeente Zevenaar zelf.

Kwalitatief

Zoals ook te lezen in paragraaf 3.3.1 blijkt uit de woningbehoefteprognoses ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte dat op lange termijn tot 2040 sprake is van huishoudensgroei. Op korte termijn, tot 2025, is deze groei het grootst. In de huidige woningmarkt is te zien dat veel huishoudens, en in het bijzonder jongeren, moeite hebben een woning te vinden.

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. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur.

In de komende vijf jaar is de toename van de woningbehoefte het grootst. Het huidige woningbouwprogramma is nog niet voldoende groot om te voorzien in deze behoefte, zeker als moet worden voorzien in extra planaanbod van 130% zoals afgesproken in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen.

Om voor de komende 10 jaar voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zijn extra locaties nodig. Hierbij komt de prioriteit te liggen op transformatie en inbreiding. Naast deze locaties is ook een beperkt aantal nieuwe uitleglocaties nodig.

Ook is er ruimte voor goede woningbouwplannen, hiervoor wordt gebruik gemaakt van maatwerk per kern voor een aanvullend woningaanbod. Hierdoor wordt ruimte geboden voor het geclusterd toevoegen van woningen in kleine kernen. De woningbehoefte ziet wel voornamelijk op betaalbare woningbouw, er wordt dan ook ingezet op een aanbod van 2/3^e in het betaalbare segment.

Uit de Woonvisie Gelders Eiland 2018 (zie ook paragraaf 3.4.2) blijkt dat de nadruk voor nieuwe woningbouw komt te liggen op transformatie. Door de veranderende economie en bevolkingsopbouw verliezen panden in bestaande kernen hun functie. Voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid is transformatie van deze panden naar een nieuwe functie belangrijk. Wonen is hierbij vaak een oplossing. Verder wordt ingezet op realisatie van het woningbouwprogramma op transformatielocaties. Daarnaast is er een voorkeur voor inbreiden boven uitbreiden. Om de schaarse ruimte duurzaam te gebruiken wordt binnen de kernen gezocht naar ruimte om te voorzien in de woningvraag. Als transformatielocaties onvoldoende ruimte geven om aan de woningbehoefte te voldoen gaat de voorkeur uit naar inbreiding boven uitbreiding. Inbreiding mag niet ten kosten gaan van de kwaliteit en beleving van de woonomgeving in kernen.

Conclusie

Het plan past binnen de demografische ontwikkelingen en wensen in de regio en de gemeente. Regionaal gezien is vanwege de sterke groei van huishoudens op de korte termijn sprake van vraag naar meer nieuwe woningen. Deze vraag ziet voor 2/3^e op het betaalbare segment. De ontwikkeling bevat 13 huur en 3 koopappartementen waarmee het een toevoeging is voor de kwantitatieve behoefte binnen de regio. Het voornemen ziet op de realisatie van appartementen in het segment midden/goedkoop op een inbreidingslocatie. Daarmee wordt voldaan aan de regionale kwalitatieve woningbehoefte. Ook gemeentelijk gezien past het plan binnen de doelstellingen aangezien het om een inbreidingslocatie gaat.

Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte van het marktgebied.

Stedelijk gebied

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In voorliggend geval is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' op een locatie die onderdeel uitmaakt van het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Op basis van het voorstaande is daarmee sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich in de kern Pannerden, en is gelegen in een woonwijk. Op basis van het vorenstaande wordt dan ook gesteld dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland', welke is verankerd in de omgevingsverordening. Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten van Gelderland de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende 'Omgevingsverordening Gelderland' is op 14 januari 2023 vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat historisch en landschappelijk gezien heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal.

Gezond en veilig is 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 is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, onder andere op het terrein van economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat. Met vier spelregels of Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan

gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

3.2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de provinciale ambities ten aanzien van het woon- en leefklimaat. Het voornemen ziet op de realisatie van 16 appartementen binnen stedelijk gebied waarmee wordt voldaan aan de wens van geconcentreerde bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het initiatief van toegevoegde waarde is voor het woon- en leefklimaat van Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening 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.

Ten aanzien van voorliggend initiatief zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant. In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In het kader van voorliggende omgevingsvergunning is hoofdzakelijk artikel 2.2 (*doorwerking regionale woonagenda*) van toepassing.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de artikelen

Artikel 2.2

Zoals blijkt uit de toetsing van het voornemen aan het gemeentelijk en regionaal (woon)beleid (zie respectievelijk paragraaf 3.3 en 3.4), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwalitatief en kwantitatief opzicht in woningbouw waar behoefte aan is.

3.2.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

In paragraaf 3.1.3 is de Ladder-toets doorlopen. Aangetoond is dat er behoefte is aan dit woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief. In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling eveneens getoetst aan het regionaal woonbeleid (paragraaf 3.2.3) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 3.3.2). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de beleidskaders. Gelet hierop geeft de voorgenomen ontwikkeling invulling aan de concrete woonbehoefte in Pannerden en de gemeente Zevenaar. Het voornemen is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Liemerse woonagenda, de koers voor 2020 – 2025

3.3.1.1 Algemeen

De Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Westervoort en Zevenaar hebben samen de Liemerse Woonagenda voor de periode 2020-2025 ondertekend. Door middel van deze woonagenda zijn afspraken gemaakt over de te realiseren woningen, zowel kwalitatief als kwantitatief.

3.3.1.2 De Liemerse woningmarkt

In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is voorsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.

Voor de komende vijf jaar ligt er een woningbehoefte die hoger is dan de nieuwbouwaantallen die in de regio de afgelopen jaren zijn opgeleverd. De regio ziet in de huidige woningmarkt dat veel huishoudens en jongeren in het bijzonder, veel moeite hebben om een (geschikte) woning te vinden op de gespannen woningmarkt. Omdat de vraag naar verwachting nog verder zal toenemen heeft het verhogen van de nieuwbouwproductie op de korte termijn (vóór 2025) dan ook prioriteit.

Voor de Liemers als geheel is berekend dat het huidige tekort aan woningen minder groot is dan in de rest van de regio. Maar dat tekort is niet overal even groot. Vanwege het grotere tekort op de Arnhemse woningmarktregio wordt in de aangrenzende gemeenten Westervoort en Duiven een groter dan gemiddelde woningmarktdruk ervaren.

3.3.1.3 Behoeft aan betaalbaar wonen

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. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur.

3.3.1.4 Aan de slag met de versnelling van de woningbouw in Liemers

In de komende vijf jaar is de toename van de woningbehoefte het grootst. Het huidige woningbouwprogramma is nog niet voldoende groot om te voorzien in deze behoefte, zeker als moet worden voorzien in extra planaanbod van 130% zoals afgesproken in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen.

Om voor de komende 10 jaar voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zijn extra locaties nodig. Hierbij komt de prioriteit te liggen op transformatie en inbreiding. Naast deze locaties is ook een beperkt aantal nieuwe uitleglocaties nodig.

Verder wordt gestuurd op de 'groene' kwaliteit van nieuwbouw. Hierbij wordt gelet op duurzaamheid, klimaat adaptieve woonomgevingen, circulair en natuurinclusief bouwen en goede overgangen naar het open Liemense landschap.

Ook is er ruimte voor goede woningbouwplannen, hiervoor wordt gebruik gemaakt van maatwerk per kern voor een aanvullend woningaanbod. Hierdoor wordt ruimte geboden voor het geclusterd toevoegen van woningen in kleine kernen. De woningbehoefte ziet wel voornamelijk op betaalbare woningbouw, er wordt dan ook ingezet op een aanbod van 2/3^e in het betaalbare segment.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Liemerse woonagenda, de koers voor 2020 - 2025

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de concrete kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de regio en specifiek in de gemeente Zevenaar. De woningen in het projectgebied betreffen huur appartementen in het segment midden/goedkoop. In deze categorie woningen is, zoals in de woonagenda verwoord, sprake van een tekort. Kwantitatief ligt nog een grote woningbouwopgave. Voorliggend plan geeft hier op een binnenstedelijke (transformatie)locatie invulling aan.

3.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

3.4.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 is op 25 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwaarden (nu opgegaan in gemeente Zevenaar). De visie geeft geen eindbeeld maar een omschrijving van de kernwaarden en kansen voor het gebied. Initiatieven worden getoetst of ze passen binnen de kernwaarden, of deze versterken.

De omgevingsvisie is een integrale visie met als hoofdthema's duurzaam, leefbaar, mooi en toeristisch. Voor deze thema's zijn in de visie een aantal doelen beschreven waarvan enkele relevante doelen hierna per thema zijn beschreven.

De visie voor 2030

Levendigheid vind je in de dorpen, op de dijken en rond de recreatieplassen. Het behoud van leefbaarheid is de grootste prioriteit. De leefbaarheid wordt bepaald door de (fiets)bereikbaarheid van voorzieningen en de gemeenschapszin. Maar ook in de creativiteit van het zelfvoorzienend zijn. Iets dat past bij een eiland. Bouwen voor de eigen behoefte, op plekken en manieren met maatschappelijke meerwaarde, en ook voorzien in de eigen (duurzame) energiebehoefte horen daar bij. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk op plekken waar veel bezoekers komen. Op andere plekken mag het ook gewoon functioneel zijn. Zo moeten de boeren in de primaire landbouwgebieden hun werk optimaal kunnen uitvoeren, zonder onnodige hinder van recreanten of natuurontwikkeling.

Een duurzaam Gelders Eiland

Gesteld wordt dat de gemeente achter loopt op het gebied van duurzaamheid en deze achterstand snel wil inhalen. Er wordt bijvoorbeeld gestuurd op particuliere initiatieven op het gebied van klimaatadaptatie zoals minder verhardingen, maar meer groen op particulier terrein.

Een leefbaar Gelders Eiland

Inwoners van het Gelders Eiland maken zich zorgen over de leefbaarheid van hun dorpen. Het wegtrekken van mensen brengt leegstand en een onvermijdelijke vermindering van het voorzieningenaanbod met zich mee. Dat betekent een toenemende druk op de leefomgeving en een uitdaging om het Gelders Eiland aantrekkelijk, vitaal en levendig te houden. Voor de dorpen, maar ook voor het buitengebied. De kracht van het Gelders Eiland ligt in de saamhorigheid en de sociale cohesie in de dorpen. Actieve dorpsraden, verenigingen en lokale ondernemers zijn de belangrijkste motoren van een vitaal Gelders Eiland. In het buitengebied vormt de landbouwsector een belangrijke economische drager. Ook in die sector zijn grote veranderingen gaande. Door een goede positionering en inzet van dorpsraden, verenigingen en ondernemers is het mogelijk om samen de levendigheid in stand te houden of zelfs te vergroten. Dit vergt van de gemeente dat zij open staat voor maatschappelijke initiatief. Duidelijke en heldere communicatie is hierbij van groot belang. Initiatiefnemers krijgen de kans om het Gelders Eiland mooier te maken dan ze al is. De samenleving is hierin leidend. Door marketing zetten samenleving en gemeente het aantrekkelijke wonen en recreëren verder op de kaart. Bereikbaarheid is voor leefbaarheid van het groots belang, zowel per fiets, auto, openbaar vervoer als digitaal. Vanuit Nederland en Duitsland zijn goede verbindingen naar de steden in de regio, zoals Nijmegen, Arnhem en Emmerich. Dit is voor zowel toerisme als voorzieningen belangrijk.

Een mooi Gelders Eiland

Het Gelders Eiland is een mooi gevarieerd gebied met een lange geschiedenis. Onderhoud en ontwikkeling van de ruimtelijke omgeving staan in het teken van het versterken en tonen van deze kwaliteiten. De realiteit is echter dat door economische en demografische ontwikkelingen steeds meer plekken leeg (komen) te staan. Dit zet de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het landschap onder druk. Het resterende programma op het vlak van wonen, bedrijvigheid, recreatie en toerisme, moet worden ingezet op locaties waar dit bijdraagt aan een duurzaam, leefbaar of mooi Gelders Eiland. Tot 2025 wordt gerekend op een groei van het aantal huishoudens en daarmee een behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente voert regie op de locatiekeuze en -invulling, zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk. Er zijn echter teveel nieuwbouwwoningen gepland. Op basis van regionale afspraken worden daarom grote bouwplannen, zoals Uuleveld en Ficoterrein, heroverwogen. De doelstelling is om hoofdzakelijk te bouwen in de dorpen waarbij de lokale woonbehoefte centraal staat. Om leegstand van maatschappelijk vastgoed zoals kerken, monumentale panden of fabrieken tegen te gaan wordt gezocht naar mogelijkheden om deze te vormen naar nieuwe woonvormen. Leegstand en verpaupering kan met een nieuw bouwprogramma worden aangepakt.

3.4.2 Woonvisie Gelders Eiland 2018

3.4.2.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 is op 25 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwaarden (nu opgegaan in gemeente Zevenaar). De Woonvisie is een nadere invulling van het aspect wonen zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030. Er is ruimte nodig voor de gewenste verandering in de samenstelling van de woningvoorraad. De Woonvisie geeft verder invulling over de wijze waarop dat wordt gedaan.

Opgave woningbouw

De nadruk komt te liggen op transformatie. Door de veranderende economie en bevolkingsopbouw verliezen panden in bestaande kernen hun functie. Voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid is transformatie van deze panden naar een nieuwe functie belangrijk. Wonen is hierbij vaak een oplossing. Verder wordt ingezet op realisatie van het woningbouwprogramma op transformatielocaties. Daarnaast is er een voorkeur voor inbreiden boven uitbreiden. Om de schaarse ruimte duurzaam te gebruiken wordt binnen de kernen gezocht naar ruimte om te voorzien in de woningvraag. Als transformatielocaties onvoldoende ruimte geven om aan de woningbehoefte te voldoen gaat de voorkeur uit naar inbreiding boven uitbreiding. Inbreiding mag niet ten kosten gaan van de kwaliteit en beleving van de woonomgeving in kernen.

De gemeente zet in op maatwerk. Er wordt gekozen voor maatwerk die optimaal bijdraagt aan de woningvraag en leefbaarheid in de specifieke kern. Dit door actief in gesprek te gaan met de bewoners en specialisten. Op basis van aard, schaal en de specifieke woningbehoefte wordt samen bepaalt welke aanvullingen gewenst zijn. Dat kan erin resulteren dat in het kwalitatief woonprogramma wordt gekozen om actief te sturen in de toe te voegen woning categorieën.

Het woningbouwprogrammering is flexibel en wordt jaarlijks geactualiseerd. Hierbij wordt ingezet op ruimte voor kansrijke en passende woningbouw. Ook wordt het aanbod in de vrije sector huur in beeld gebracht en wordt onderzocht in welke mate toevoeging in dit segment wenselijk is en wie hieraan kan bijdragen.

3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

In voorliggende geval worden 13 betaalbare huur en 3 koopappartementen gerealiseerd op een inbreidingslocatie in de kern Pannerden. De ontwikkeling voorziet op kleinschalige wijze in de uitbreiding van het aantal betaalbare huurwoningen voor de startersdoelgroep in de gemeente Zevenaar. De bevolkingstoename die de gemeente verwacht tot 2025 kan met onderhavige ontwikkeling deels opgelost worden. De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de actuele eisen op het gebied van duurzaamheid. Het voornemen is een ideële doelstelling en is in het leven geroepen als voorziening ten dienste van het dorp Pannerden.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 en de Woonvisie Gelders Eiland 2018.

3.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggend project gaat uit van de realisatie van een woongebouw. De te realiseren woningen (appartementen) worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten en dienen hierdoor getoetst te worden aan de mogelijke gevolgen van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Industrielawaai

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van en ligt niet in de directe nabijheid van een (gezoneerd) industrieterrein. Aan industrielawaai hoeft niet nader te worden getoetst. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op de appartementen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'milieuzonering'.

Railverkeerslawaaï

Binnen de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich geen spoorweg. Het projectgebied ligt hiermee ook niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg. Aan railverkeerslawaaï hoeft niet nader te worden getoetst.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het projectgebied bevindt zich in een gebied waar 30 km/u mag worden gereden. De wegen rondom het projectgebied zijn daarmee niet voorzien van een wettelijke geluidszone. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij deze wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Tegenover het projectgebied is een supermarkt, slagerij en een drogisterij gevestigd. Voertuigen die over de aangrenzende wegen rondom het projectgebied rijden, zullen, vanwege deze supermarkt (waardoor er relatief veel voetgangers lopen) en de aanwezigheid van drempels, op lagere snelheid rijden. De direct omliggende wegen betreffen smalle en relatief rustige wegen primair bedoeld voor bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs aangenomen worden dat de geluidsbelasting op de gevels ter plaatse van de beoogde appartementen niet meer zal bedragen dan 48 dBA.

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht ter plaatse van het projectgebied.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

In dit geval is door DUMEA Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 1 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Grond

In de bovengrondmengmonsters BM1 En BM2 zijn lichte verhogingen zware metalen en PAK aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn lichte verhogingen zware metalen aangetroffen. Verder zijn in de ondergrondmengmonsters OM2 en OM3 geen verhogingen aangetroffen. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging er geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Grondwater

In de grondwatermonsters zijn geen verhogingen aangetroffen. De tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen dan ook niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch verdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten enkele stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex waarde ($>0,5$) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling (16 woningen) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

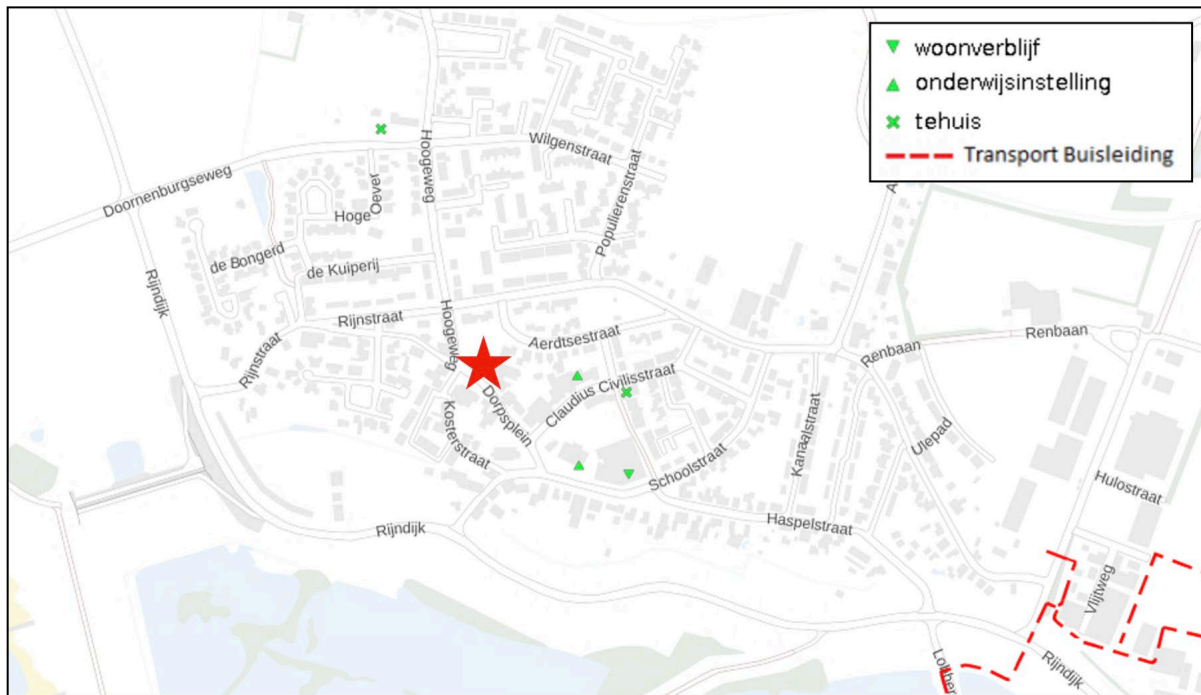
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de rode ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

In afbeelding 4.4 is de risicokaart van het projectgebied te zien. Hierop is te zien dat op circa 780 meter een gasleiding is gelegen. Deze gasleiding ligt op dermate grote afstand dat deze voor de voorgenomen ontwikkeling niet relevant is.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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 middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 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.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied ligt in de kern Pannerden. Tegenover het projectgebied zijn een supermarkt, een slagerij en een drogisterij gelegen waardoor sprake is van een zekere menging van functies. Daarom wordt in voorliggend geval uitgegaan van een ligging in een 'gemengd gebied'. In de onderstaande tabel is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden tot onder andere het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze functie is dan ook geenszins sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In het projectgebied worden milieugevoelige functies gerealiseerd, namelijk de appartementen. Opgemerkt wordt dat het in het projectgebied reeds is toegestaan om te wonen. Met de transformatie van de locatie verandert het beschermingsniveau dan ook niet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna wel ingegaan op milieubelastende functies in de omgeving.

Rondom het projectgebied vindt men de volgende bedrijfstypen: 'Supermarkten, warenhuizen', 'Apotheken en drogisterijen', 'Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken'. Deze bedrijfstypen vallen allen onder milieucategorie 1. De richtafstand voor deze milieucategorie in het omgevingstype 'gemengd gebied' is dan ook 0 meter. De richtafstand voor het aspect gevaar wordt echter niet verlaagd en bedraagt voor een aantal van de omliggende bedrijven 10 meter.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Dorpsplein 2 (Supermarkten, warenhuizen)	1	10 m	Circa 28 m
Dorpsplein 3 (Detailhandel voor zover n.e.g.)	1	0 m	Circa 16 m
Dorpsplein 4 (Apotheken en drogisterijen)	1	10 m	Circa 27 m
Dorpsplein 6 (Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken)	1	10 m	Circa 37 m

4.5.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de appartementen in het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omliggende milieubelastende functies vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.6.2 Situatie projectgebied

De appartementen worden aangemerkt als zijnde geurgevoelige objecten, als bedoeld in artikel 1 van de Wgv. Ten zuidwesten van het projectgebied is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit agrarisch bedrijf is op circa 140 meter gelegen van het projectgebied. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste 100 meter afstand.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de nieuwe appartementen in het kader van geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwacht. Andersom worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Een geuronderzoek wordt op basis van vorenstaande niet noodzakelijk geacht.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de wet geurhinder en veehouderij geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het projectgebied bevindt zich op circa 243 meter afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is door onderzoeksbureau Witjes Milieuadvies BV een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het rapport behorende bij dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 2.

Uit de berekening is naar voren gekomen dat er in de bouw- en gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.6.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van natuur dat onderdeel uitmaakt van het NNN bevindt zich op circa 243 meter afstand.

Het onderzoeksgebied behoort niet tot het NNN en het grenst niet aan gronden die tot het NNN behoren. Gelet op de lokale invloedsfeer en de ligging van het onderzoeksgebied op enige afstand van het NNN, wordt gesteld dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

4.7.3 **Soortenbescherming**

4.7.3.1 *Algemeen*

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.7.3.2 *Situatie projectgebied*

In voorliggend geval wordt de bebouwing op een perceel gesloopt en wordt daarvoor in de plaats een appartementengebouw gerealiseerd. Op het perceel staan diverse bomen en planten. Gelet op voorgaande is een QuickScan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Natuurbank Overijssel omdat overtreding van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden op voorhand niet uitgesloten kan worden. In de QuickScan is als volgt over de aanwezigheid van beschermde soorten geconcludeerd. De QuickScan is toegevoegd als Bijlage 3.

Vogels

Vogels benutten het projectgebied uitsluitend als foerageergebied. Er zijn rondom het gebouw geen bomen die een geschikte nestplaats vormen. De beplanting rondom het gebouw is te dicht en hierdoor niet geschikt als nestplaats. De bebouwing is niet toegankelijk voor vogels, de betimmering van het dakoverstek van de woning en de schuur sluit overal nauw aan en vormt daarom geen geschikte nestplaats voor gierzwaluwen en huismussen.

Als gevolg van de voorgenomen handelingen wordt er geen vogel gedood of nestplaats negatief beïnvloed ook neemt de functie van het projectgebied als foerageergebied niet af. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Grondgebonden zoogdieren

Het projectgebied vormt een functioneel leefgebied van beschermde grondgebonden zoogdieren als de egel en steenmarter. Het projectgebied is onderzocht op potentiële verblijfplaatsen van een egel en steenmarter maar deze zijn niet gevonden. Tevens zijn er in het projectgebied geen aanwijzingen, zoals prooiresten en

uitwerpselen gevonden die duiden op de aanwezigheid van steenmarter en egel. De bebouwing is niet toegankelijk voor grondgebonden zoogdieren en in de buitenruimte ontbreken geschikte heesters met een strooisellaag waar egels of steenmarters een rust- en voortplantingsplaats in kunnen bezetten. Wél zijn er rondom het woonhuis potentiële verblijfplaatsen aanwezig van de bosmuis en huisspitsmuis in holen en gaten in de grond.

Door het bouwrijp maken van het terrein wordt mogelijk een grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd en vernield. De betekenis van het projectgebied als foerageergebied neemt door de voorgenomen activiteiten af, de functie van foerageergebied is niet beschermd. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een rust- of voortplantingsplaats in het projectgebied bezetten, maar de bebouwing wordt wel als potentiële verblijfplaats van vleermuizen beschouwd. In de buitengevels van de bebouwing zijn openstootvoegen vastgesteld. Deze openstootvoegen zijn niet gevuld met spinrag en bieden een doorgang naar de spouwmuur. Vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis kunnen in de spouwmuur verblijfplaatsen bezetten. Deze vleermuissoorten kunnen dergelijke verblijfplaatsen benutten als zomer-, winter-, kraam en/of paarverblijfplaats. Vleermuizen bezetten een dergelijke verblijfplaats maanden of slechts weken en doorgaans hebben de bewoners daar totaal geen weet van. Tevens zijn er onder de daklijsten kieren vastgesteld waar mogelijk vleermuizen een verblijfplaats kunnen bezetten.

Verder zijn in het projectgebied geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen, zoals een holle ruimte achter een boeiboord, windveer, loodslab, vensterluik of zonnewering aangetroffen. In het projectgebied zijn geen holenbomen of bomen met loshangend schors aanwezig.

Door het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd en vernield.

Foerageergebied

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het projectgebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de bebouwing. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de kleine oppervlakte, wordt het projectgebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten beïnvloedt het foerageergebied niet.

Vliegroute

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige elementen ter geleiding tijdens het foerageren en om van verblijfplaats naar foerageergebied te vliegen (en van foerageergebied naar verblijfplaats). Lijnvormige elementen die benut worden als vliegroute kunnen bestaan uit houtopstanden en wateren, maar ook een rij gevels van woningen. Het projectgebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten beïnvloedt de vliegroute niet.

Wettelijke consequenties van de beoogde ingreep

Door het slopen van de bebouwing wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd en vernield. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden.

Omdat de aanwezigheid van een vaste rust- en voortplantingsplaats van vleermuizen niet uitgesloten kan worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het daarvoor geldende onderzoeksprotocol, in dit geval het vleermuisprotocol 2021. Indien vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het projectgebied, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Om alle functies van de bebouwing te onderzoeken, dient het onderzoek uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september. Op basis van het vervolgonderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden. Indien vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het projectgebied, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Voorgenoemd lopend aanvullend onderzoek op aanwezigheid van vleermuizen zal na gereedkomen toe worden gevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning of als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

4.7.4 Bomeneffectanalyse

4.7.4.1 Algemeen

Voor de ontwikkeling aan het Dorpsplein 1 te Pannerden is door Expeditio Arbori een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Op de locatie staan diverse bomen waaronder 2 monumentale beuken en 1 monumentale plataan. Omdat deze bomen van waarde zijn is deze beoordeling uitgevoerd. De BEA zet de bovengrondse kwaliteit van de bomen weer. Daarbij is beoordeeld of de plannen passen bij het duurzaam behoud van de bomen. De BEA is toegevoegd als Bijlage 4.

4.7.4.2 Situatie projectgebied

Een aantal bomen die in de inspectielijst zijn opgenomen kunnen met het voornemen niet gehandhaafd worden en waren ook niet van die waarde om ze wel te behouden. Deze bomen worden gecompenseerd door nieuwe aanplant.

Het voornemen ziet op de aanleg van een parkeerplaats en een pad. Het is mogelijk dit pad aan te leggen, zolang voor het cunet zo min mogelijk (diepte) ontgraven wordt. Verder is het voor duurzaam behoud van de bomen wenselijk dat er geen veranderingen aan de groeiplaats gedaan worden.

In de beuken is zwaar dood hout aanwezig. Dit is ecologisch van grote waarde. Takken die op het nieuwe pad kunnen vallen dienen in het kader van de omgevingsveiligheid wel verwijderd te worden, bij voorkeur voor aanvang van de werkzaamheden.

Ook hebben de beuken een vrij laag kroonbeeld. Om hier een doorgang te verkrijgen welke vereist is voor een voetpad, zal hiertoe gesnoeid moeten worden.

De oprit naar de parkeerplaats is niet te realiseren zonder ondergronds en bovengronds grote schade aan de bomen (6 & 7) toe te brengen.

De huidige kroonopbouw van de iep is niet toereikend om op te kronen ten einde voldoende doorrijhoogte te creëren en het is niet mogelijk om buiten de stabiliteitszone van de bomen te blijven bij het graven van een cunet. De onderlinge afstand tussen de bomen bedraagt namelijk 8 meter. Rekening houdend met een minimaal benodigde graafafstand van drie meter (in verband met de stabiliteitskluit), verdient het de aanbeveling om de iep te kappen en om de linde op te kronen.

Bij het veranderen van het ontwerp voor de inrit (dit vernieuwde ontwerp is opgenomen in deze onderbouwing als afbeelding 2.3), is gekeken naar het mogelijk behoud van de linde (9) achter de iep. Ook hier geldt een minimaal benodigde graafafstand van 3 meter. Aangezien het maaiveld echter met circa 20-30 cm verhoogd zal gaan worden om aan te sluiten bij het naaste perceel, zal ook deze boom niet duurzaam behouden kunnen blijven.

Voor een duurzaam behoud tijdens de werkzaamheden moet er aan de volgende voorwaarden worden gedaan:

- Werk aan bomen door een boomverzorger met het certificaat 'European Treeworker' (ETW)
- Werken onder bomen onder toezicht van een 'European Treetechnician' (ETT)
 - te denken aan eventueel noodzakelijke wortelsnoei
- Geen verkeersbewegingen of opslag binnen de kroonprojectie van bomen. De kwetsbare zone van de bomen dient bij voorkeur middels onlosmakelijk aan elkaar gekoppelde (bouw-) hekken omsloten te worden om de groeiplaats te beschermen.

Aansluitend verdient het de aanbeveling om de randvoorwaarden voor het zorgvuldig werken nabij bomen van toepassing te verklaren op het project, zoals deze als 'Poster werken nabij bomen' in bijlage 3 van de BEA is toegevoegd.

4.7.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling. In het voorgenomen plan is een grote mate van aandacht voor behoud, uitbreiden en versterken van groene leefomgeving.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie projectgebied

Er is voornamelijk een onverstoord bodemopbouw aangetroffen. Door grote verschillen in dikte van de humeuze bovenlaag, variërend van 70 tot 240 cm dikte, zijn er grote verschillen in diepte waarop de natuurlijke afzettingen in de vorm van oeverafzettingen of een spoorvulling (waterput in boring 1) zijn aangetroffen. De boringen 4 en 6 zijn respectievelijk gestuit op boomwortels en puin of een oude fundering. Ter hoogte van boring 6 lag begin vorige eeuw een woning. De top van het archeologisch niveau (oeverafzettingen of archeologisch spoor bevindt zich op 70 à 240 cm -mv (10,67 à 12,60 m +NAP). Er zijn binnen het plangebied veel archeologische indicatoren aangetroffen (baksteen, houtskool, bot, aardewerkfragmentjes, verbrande leem en fosfaatvlekken). De aardewerkfragmenten dateren waarschijnlijk voornamelijk uit de IJzertijd en in mindere mate uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. De meeste archeologische indicatoren zijn in de A-horizont aangetroffen, met name in de boringen 3 en 5 waar een extreem dikke A-horizont is aangetroffen met meerdere subhorizonten (oude woongronden). In de oeverafzettingen van de boringen 2, 3 en 5 zijn verschillende archeologische indicatoren op verschillende niveaus aangetroffen. In de boringen 1, 3 en 5 zijn archeologische indicatoren aangetroffen tot ongeveer de maximaal verkende diepte van 3,0 m -mv.

De hoge archeologische verwachting voor de Bronstijd tot Nieuwe tijd moet worden gehandhaafd. De diepte van de bodemingrepen blijft beperkt en/of blijft beperkt tot in ophogingen uit de Nieuwe Tijd en subrecente periode waarbij de informatiewaarde waarschijnlijk heel gering zal zijn. Het mogelijk aanwezige sporenniveau is onder de dikke A-horizont te verwachten. Om deze reden is geadviseerd dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is om uit te voeren en het plangebied vrij kan worden gegeven.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich in het projectgebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die negatieve effecten zouden kunnen ondervinden in verband met voorliggende ontwikkeling.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.9.2 Situatie projectgebied

4.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op een afstand van circa 243 meter. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is door onderzoeksbureau Witjes Milieuadvies BV een stikstofonderzoek uitgevoerd.

Uit de berekening is naar voren gekomen dat er in de bouw- en gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.9.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele projectgebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk zouden maken. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.9.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van dit project.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

5.1.3 Provinciaal beleid

Het regionaal waterprogramma 2021-2027 bevat het waterbeleid van de provincie. De provincie Gelderland hanteert voor het waterbeleid drie uitgangspunten, namelijk:

1. Voorkomen is beter dan genezen. Het bodem- en watersysteem is een belangrijke basis voor de fysieke leefomgeving en een sleutel naar duurzaamheid en klimaatbestendigheid. De provincie werkt aan herstel en zorgt dat nieuwe functies en nieuwe ontwikkelingen het systeem versterken.
2. Als ontwikkelingen verwachte negatieve effecten hebben op het bodem- en watersysteem, verwacht de provincie van initiatiefnemers maatregelen om die te beperken en/of compenseren.
3. Diverse grote maatschappelijke opgaven waaraan de provincie met haar partners werken, vragen om een gebiedsgerichte aanpak. Denk aan het verminderen van stikstof en uitstoot van CO₂, de aanpak van PFAS, medicijnresten en nieuwe stoffen, aanpassing aan het veranderende klimaat, vergroten van de biodiversiteit, de stijgende vraag naar grond- en drinkwater, en ruimte voor nieuwe woningen of natuur. Deze opgaven komen samen in gebieden. Daarom is een aanpak per gebied het effectiefst. Waar mogelijk probeert de provincie hierbij gebruik te maken van innovatietechnieken en vormen van samenwerking.

5.1.4 Gemeentelijk beleid

De wens van de gemeente Zevenaar is om toe te werken naar een klimaatadaptieve inrichting, waarbij extreme weersomstandigheden geen overlast veroorzaken. Daarbij wil de gemeente absoluut voorkomen dat

er overlast optreedt bij de berekende wateroverlast. Behalve wateroverlast, is droogte een belangrijk thema. Droogte heeft onder andere effect op de natuur en het risico op verzakkingen. Daarnaast is het thema hitte belangrijk voor de gezondheid en het leefcomfort van inwoners. Om klimaatadaptief te worden moet elk perceel bijdragen aan het verminderen van klimaateffecten. Daarom zijn minimale eisen opgesteld voor de klimaatthema's wateroverlast, droogte en hitte.

De eisen zijn gelijk voor alle kavels binnen de gemeente Zevenaar. De eisen zijn opgedeeld in twee categorieën:

- Eis gericht op maatregelen: een eis op maatregelen is gericht op maatregelen die bijdragen om een goed functionerend (water)systeem te krijgen.
- Eis gericht op gewenst effect: een eis op gewenst effect is gericht op een goed functionerend (water)systeem waar geen wateroverlast, extreme droogte of hitte voorkomt.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de gestelde eisen.

5.1.5 Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft de doelen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Het waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument, waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiële middelen daarmee gemoeid zijn. De sturende werking ervan wordt mede bepaald door de mate waarin doelen en maatregelen geconcretiseerd worden. Voor het overgrote deel zijn de lange termijn doelen voor de beleidsthema's al vastgesteld; het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft aan hoe het waterschap in de planperiode met deze doelen aan de gang gaat en waar het waterschap in 2027 denkt te staan.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de onderbouwing dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoets

Waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Het waterschap geeft aan dat in dit geval de normale procedure van toepassing is, waarbij het waterschap een aantal adviezen aan heeft gedragen voor de invulling van de waterparagraaf.

Het advies aangaande de toename van verharding luidt dat er gecompenseerd moet worden door een waterbergende voorziening aan te leggen. Hierin wordt het hemelwater verzameld en geïnfiltreerd in de

ondergrond of vertraagd afgevoerd naar het oppervlakte. Daarbij zijn ook eisen opgenomen voor het benodigd bergingsvolume. Met het voornemen worden dergelijke maatregelen getroffen.

De afvoer van hemel en afvalwater zal via een gescheiden stelsel gaan. Daarbij wordt het afvalwater aangesloten op de bestaande uitlegger van het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater zal, met in achtneming van het advies van Waterschap Rijn en IJssel, door de aanleg van een zogenaamd Wavin Infiltratie Systeem onder de parkeerplaats worden opgevangen.

Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar Bijlage 6 bij de ruimtelijke onderbouwing.

5.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling, ten aanzien van water, uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzondering. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggend geval is op 21 augustus 2023 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG

7.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2 Provincie Gelderland

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van vooroverleg toegezonden aan Provincie Gelderland.

7.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De watertoets heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap voor nader advies dient te worden geraadpleegd. Aan de hieruit voortgekomen adviezen is voldaan. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing.

7.4 Inspraak

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning worden de wettelijk vastgestelde procedures gevolgd. Het ontwerpbesluit en latere definitieve besluit op de aangevraagde omgevingsvergunning zullen gedurende de wettelijk vastgestelde termijnen ter inzage worden gelegd. Hierbij kan eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Tot op heden zijn er verschillende momenten geweest met het oog op overleg met belanghebbenden en inwoners van het dorp Pannerden. Daarbij gaat het om de volgende bijeenkomsten:

- presentatie plan en overleg dorpsraad Pannerden d.d. 15-05-2023
- presentatie plan en overleg directe aanwonenden/buren d.d. 19-06-2023
- planpresentatie aan het dorp via het informatieve blad "de Brug" d.d. 28-06-2023
- planpresentatie aan het dorp via de website www.martinuspannerden.nl met projectpagina <https://leefbaar.martinuspannerden.nl/martinushuis> vanaf 28-06-2023.

Note: Directe omwonenden/ondernemers zijn middels een persoonlijke brief uitgenodigd. Totaal 12 woon/bedrijfsadressen waarvan in totaal 12 personen tijdens de presentatieavond aanwezig waren.

- Contact G/V Uuleveld BV (ontwikkelaar nieuwbouwplan Uuleveld) in verband met verscheidenheid woningaanbod dorp Pannerden.