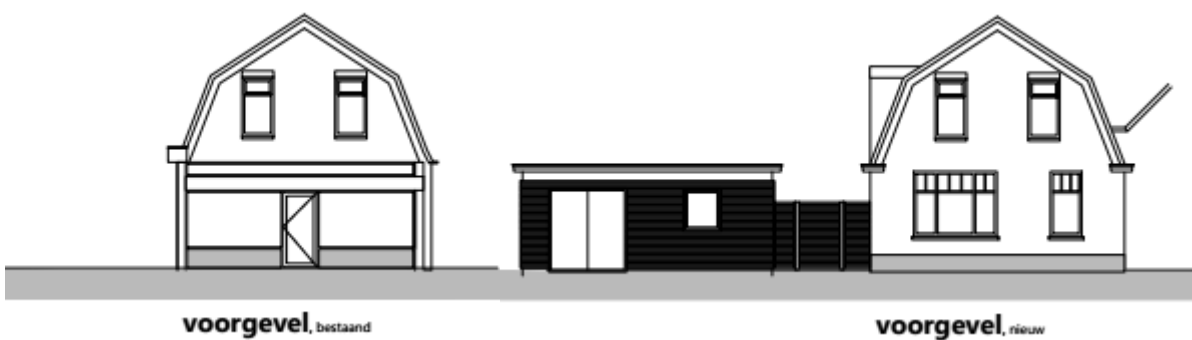




Beekseweg 42 a Babberich

Wijzigingsplan

Versie 04-02-2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Planontwikkeling	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	15
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	15
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	16
4.3 Bodem	18
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Ecologie	23
4.6 Geluid	25
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.8 Verkeer en parkeren	27
4.9 Geur	27
4.9 Water	28
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	31
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7 Procedure	34
7.1 Vooroverleg	34
7.2 Participatie	34
7.3 Zienswijzen	34
Hoofdstuk 8 Conclusie	34
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	35
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	36
Bijlage 3 AERIUS berekening	37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Beekseweg 42a in Babberich was tot juli 2019 een wielenzaak gevestigd. De initiatiefnemer heeft het plan om het pand en de ondergrond van 'detailhandel' om te zetten naar 'wonen', zodat er op de locatie gewoond kan worden. Om dit mogelijk te maken is een wijzigingsplan nodig (op grond van artikel 13.5 van het bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord (2018)').

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Babberich aan de N812 tussen de A12 en Babberich. De locatie is bebouwd (voormalige winkel) en is voor het grootste gedeelte verhard.

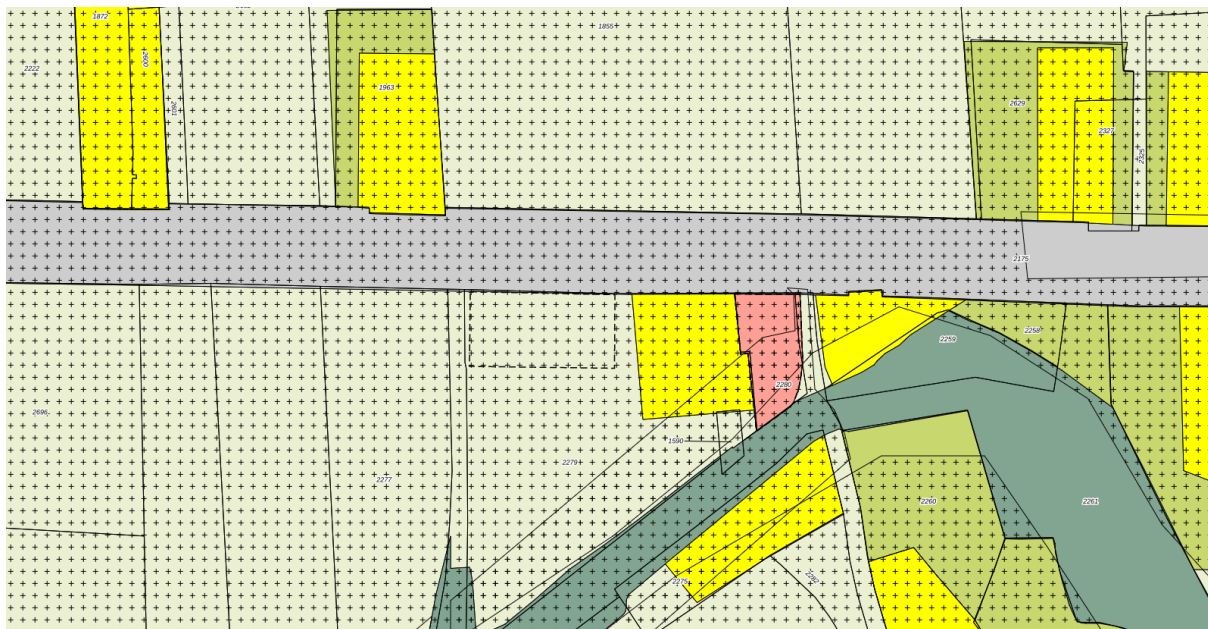
Op de volgende afbeeldingen is de (globale) ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord 2018' en heeft de bestemming 'Artikel 13, Detailhandel', met specifieke vorm van detailhandel – 3 (fiets- en bromfietshandel). Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Zevenaar op 10 juni 2020. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Over een gedeelte van het perceel liggen dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – Natuur en landschap'.



Uitsnede vigerend bestemmingplan

Op grond van artikel '13.5.1 Omschakeling van detailhandel naar woonfunctie' zijn burgemeester en wethouders bevoegd, onder de voorwaarden genoemd in artikel 48.1, het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een detailhandel naar een woonfunctie. Voor de wijziging gelden de volgende voorwaarden:

Artikel 13.5.1 bestemmingsplan

- a. De detailhandelsactiviteiten worden permanent beëindigd;
De detailhandelsactiviteiten zijn sinds juli 2019 beëindigd.
- b. Maximaal één (1) woning (inclusief de bestaande bedrijfswoning);
De wijziging betreft het omzetten naar 1 woning.
- c. De regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing, waarbij de totale oppervlakte bijbehorende bebouwing maximaal 150 m² bedraagt;
Door de wijziging zijn de regels van artikel 27 Wonen van toepassing; de inhoud van de woning wordt ongeveer 600 m³ en is daarmee kleiner dan de maximaal toegestane inhoud van 800m³ en de totale oppervlakte aan bijbehorende bebouwing bedraagt 43 m² (berging) + 15 m² (zeecontainer) = 58 m² en is daarmee kleiner dan de maximaal toegestane oppervlakte van 150 m².
- d. Het bestemmingsvlak van de woning is maximaal 1.200 m²;
Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 510 m².
- e. bewoning van de woning is slechts toegestaan indien aan de sloopverplichting is voldaan.
Er hoeft niets gesloopt te worden.

Artikel 48, lid 1 bestemmingsplan (algemene voorwaarden voor bestemmingswijziging)

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad;
Het hoofdgebouw wordt op de verdieping uitgebreid, de voorgevel wordt op begane grondniveau aangepast en de zijgevel(s) worden aangepast, maar hierdoor verandert het straat- en bebouwingsbeeld nauwelijks.
De verkeersveiligheid is niet in het geding; door de omzetting van detailhandel naar wonen zal het aantal vervoersbewegingen naar en van het perceel afnemen.
De landschapswaarden en cultuurhistorische waarden niet (onevenredig) geschaad; er worden geen bouwwerken opgericht, er worden geen houtopstanden geveld en er vinden geen bodemactiviteiten plaats.
- b. Er blijft sprake van een logische en compacte opzet van bebouwing;
Het betreft de uitbreiding van de hoofdbouwmassa op de verdieping en het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Hiermee is er sprake van een logische en compacte opzet van de bebouwing.
- c. In de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
Door de omzetting van detailhandel naar wonen neemt de verkeers- en parkeerdruk af.
- d. De bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
Door de omzetting van detailhandel naar wonen wordt de situatie verkeerstechnisch beter.
- e. Er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
Het betreft het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing; een landschappelijke inpassing is verder niet nodig.
- f. Gronden en/of gebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de wijziging worden gebruikt dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
Het betreft het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing; een landschappelijke inpassing is verder niet nodig.
- g. De belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad;
Door de omzetting van detailhandel naar wonen worden de eigenaren/gebruikers van omliggende gronden niet (onevenredig) geschaad; de bebouwing in de directe omgeving zijn woningen, daarnaast levert de toevoeging van een enkele woning geen nadelige situatie op voor het bedrijventerrein ten noord-oosten van het plangebied.
- h. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, waarbij tevens aangetoond moet worden dat:
 - i. Het plan milieutechnisch aanvaardbaar is;
 - ii. Het plan stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
 - iii. In het plan de belangen van het watersysteem voldoende zijn geborgd (het plan is voorzien is van een watertoets);
 - iv. Het plan past binnen de geldende beleidskaders;
 - v. Het plan economisch uitvoerbaar is;
- i. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet gewaarborgd zijn, zowel planologisch als financieel;

- j. Door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de (planschade)kosten.

Conclusie:

Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden uit artikel 48.1 van het geldende bestemmingsplan, worden in deze ruimtelijke onderbouwing verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

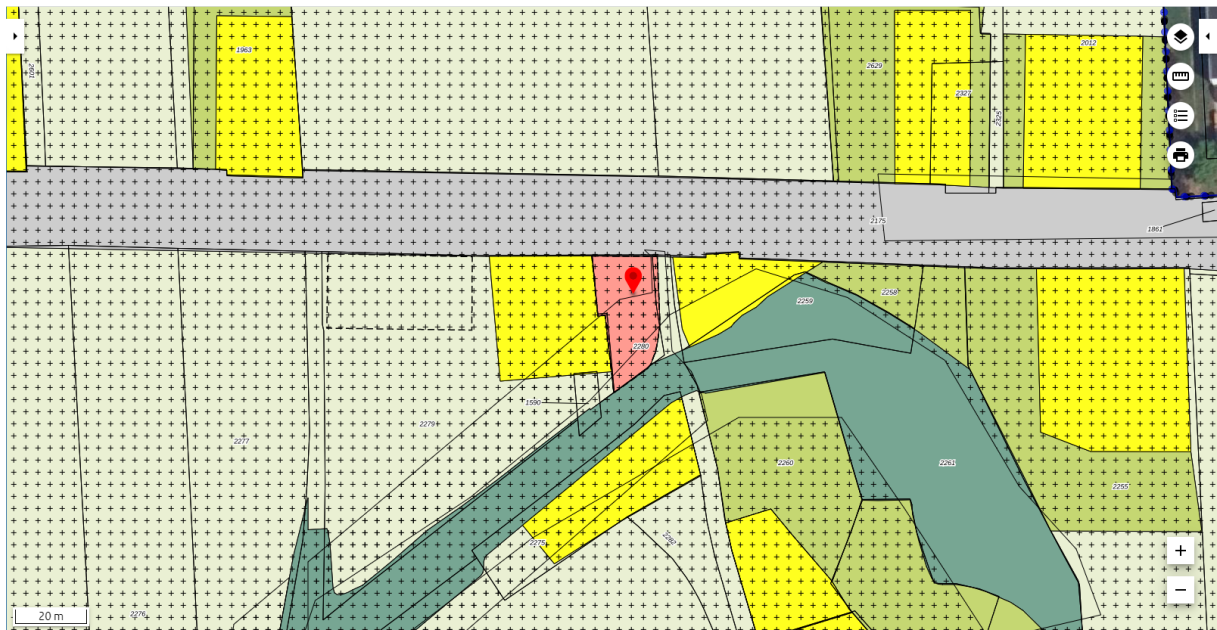
Het plangebied is gelegen aan de N812, de weg tussen de snelweg A12, de Betuwelijn en de Duitse grens. Het perceel ligt in het buitengebied van Babberich en maakt onderdeel uit van een cluster met woonbestemmingen (Kwartiersdijk, een Babberichs buurtschap). Op ongeveer 150 meter ten noord-oosten begint het bedrijventerrein 'Transito Babberich'. In de omgeving liggen een 3-tal campings: ten westen van de locatie: Het Kwartier en Steernebosch en in het zuid-oosten en net over de grens recreatiegebied/camping Kiebitz.

Op het perceel was tot juli 2019 een wielenzaak gevestigd. Binnen het plangebied is niet meer in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing aanwezig. Op het achterterrein zijn een aantal opstallen aanwezig. De locatie is daarmee in de huidige situatie grotendeels bebouwd. Voor het overige is de locatie in gebruik als achtertuin en een met klinkers verharde toegangsweg. Volgens gegevens afkomstig van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is het pand gebouwd in 1942.

Hierna volgen een aantal afbeeldingen die een impressie weergeven van de huidige situatie.



Perceel Beekseweg 42a Babberich



Uitsnede bestemmingsplan



Bestaande voorgevel



Bestaande voorgevel/linkerzijgevel



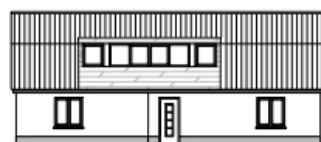
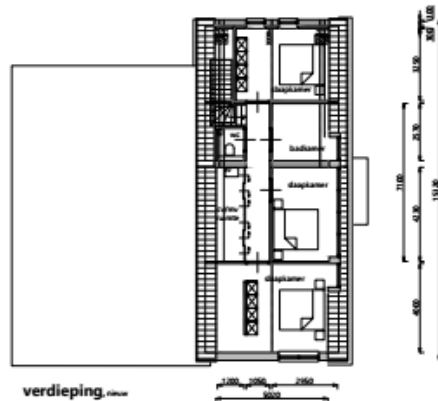
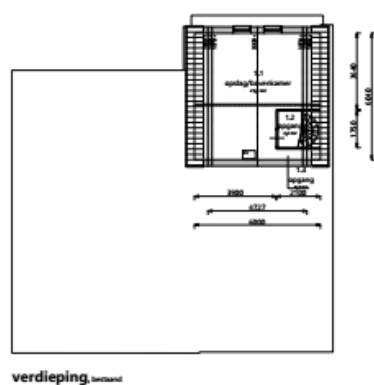
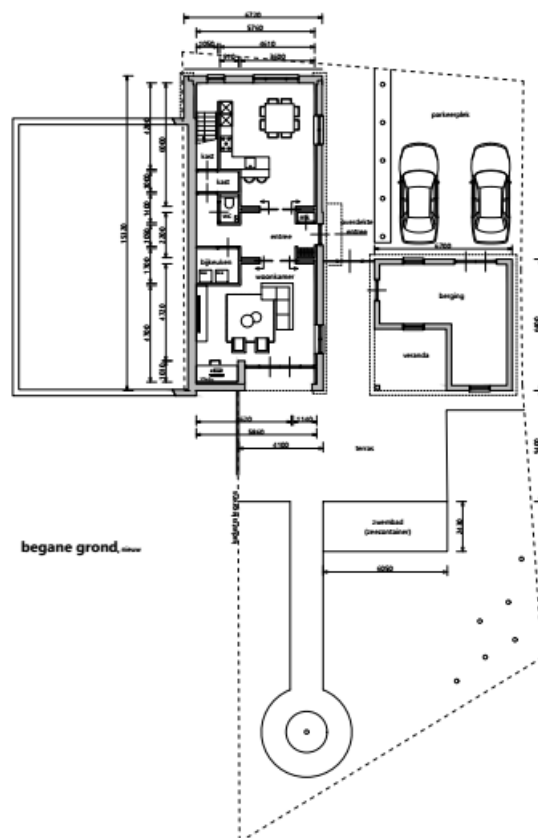
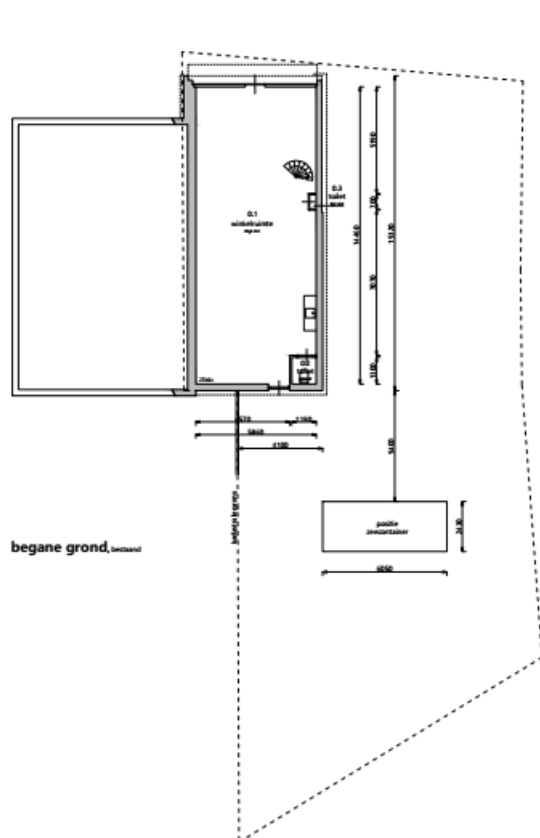
Bestaande linker zijgevel

2.2 Planontwikkeling

Het plan betreft het wijzigen van de bestemming 'detailhandel' naar 'wonen'. Daarbij wordt de hoofdbouwmassa op de verdieping uitgebreid en wordt naast de woning een bijbehorend bouwwerk (berging) gebouwd. Weliswaar wijzigen de gevels, maar deze zijn niet van invloed op het straat- en bebouwingsbeeld. Daarnaast wordt er niets gesloopt, blijft de groenstructuur behouden en vinden er geen vergunningplichtige bodemactiviteiten plaats.

De begrenzing van het plangebied is gelijk aan het bestemmingsgebied 'Detailhandel'. Door de wijziging van de bestemming krijgt de locatie de bestemming 'Artikel 27 Wonen – 1'. Daarnaast

blijven de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – Natuur en landschap' onverkort van kracht.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken, moet er aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Deze voorwaarden staan benoemd in artikel '13.5.1 Omschakeling van detailhandel naar woonfunctie' in combinatie met de voorwaarden genoemd in artikel 48.1.

In dit hoofdstuk komt het beleidskader aan de orde. Er wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie, regio en gemeente. Aan het eind van elke paragraaf wordt het onderhavig plan getoetst aan het geldende beleid.

3.1 Rijksbeleid

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

De Beekseweg 42a

De Beekseweg 42a ligt buiten het bereik van de SVIR betrokken. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing; de functieomzetting is kleinschalig en het betreft ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het woonproject is functioneel te kleinschalig en betreft ruimtelijk ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het project overstijgt ook niet de belangen van de fysieke leefomgeving op lokaal, regionaal of provinciaal niveau zodat toetsing aan de NOVI niet aan de orde is.

Conclusie:

De ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid betreft de Omgevingsvisie 2017 en de Omgevingsverordening Gelderland 2019. De Omgevingsverordening is een vertaling van de Visie en geeft de voorwaarden waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen.

Deze visie betreft twee doelen, duurzame economische structuurversterking en borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Het eerste doel vordert sterke steden en vitale dorpen met minder aandacht voor groei maar meer voor beheer en ontwikkeling van de bestaande mogelijkheden. Het tweede doel vraagt vooral kwaliteit, rechtdoen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek. Hierbij hoort een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem.

De Beekseweg 42a

De functie wonen betekent in feite geen nieuwe ontwikkeling; het betreft een bestaand pand en terrein. Het bestaande landschap wordt dus niet aangetast, maar de bestaande mogelijkheden worden beter benut.

Conclusie:

Het Bouwplan Beekseweg 42a Babberich voldoet aan een behoefte en past in de doelen van duurzaam ruimtegebruik en hergebruik en herbestemming van overtollige bebouwing.

3.3 Regionaal beleid

Liemerse Woonagenda 2017-2027

De wethouders Wonen van de Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben samen de Liemerse Woonagenda voor de periode 2017-2027 ondertekend. Via deze regionale agenda hebben ze afspraken gemaakt over wat voor soort woningen, de aantallen woningen die er de komende tien jaar in de regio gebouwd worden en waar deze nieuwbouw zou moeten plaatsvinden.

Via zeven basisafspraken geven de Liemerse gemeenten samen richting aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio. Zo zal er speciale aandacht zijn voor transformatie van bestaande gebouwen en locaties tot woningen. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen de bestaande woonkernen. Kleinschalige plannen vormen daarbij het uitgangspunt. Ook wordt ruimte geboden voor maatwerk in de verschillende dorpskernen. De gemeenten willen dat oude woningbouwplannen, die niet van de grond komen, goede nieuwe woningbouwplannen niet in de weg zitten. Bovendien zal extra aandacht worden geschonken aan verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recent uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers. Op basis van nieuwe cijfers kunnen in de Liemers de komende tien jaar ruim 2.800 nieuwbouwwoningen gebouwd worden. Van dit aantal kunnen 1.100 woningen in de gemeente Zevenaar worden gerealiseerd.

De Beekseweg 42a

Het plan ziet toe op het wijzigen van de bestemming van 'detailhandel' naar 'wonen', waarbij de bestaande hoofdbouw wordt omgezet naar een woning.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de Liemerse woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zevenaar

Op 20 juni 2013 is de structuurvisie Zevenaar voor 2030 vastgesteld. De Structuurvisie Zevenaar is het ontwikkelingskader van de gemeente Zevenaar tot 2030. De visie geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkelingen met een ruimtelijke component voor de periode tot 2030.

De kernopgaven genoemd in de structuurvisie zijn verbinden, diversiteit en kwaliteit. Verbinden heeft daarbij betrekking zowel op fysiek-ruimtelijke als sociale connecties. Sociaal kunnen onder andere de gevoelsmatige verbinding tussen noord en zuid Zevenaar verbeterd worden en liggen er kansen om partijen die bijdragen aan de leefbaarheid van de gemeente met elkaar te verbinden.

Fysiek-ruimtelijk draait het om het verbinden van deelgebieden en het bereikbaar houden van voorzieningen, maar ook zijn verbindingen nuttig om versnippering tegen te gaan en gebiedskwaliteiten te aggregeren. Hieronder vallen dan ook het versterken van voor de natuur belangrijke gebieden (bijvoorbeeld ecologische verbindingzones) en de fysieke aaneenschakeling van gebieden om de recreatiefunctie te ondersteunen. De volgende kernopgave in Zevenaar is het inzetten op diversiteit in leefmilieus, voorzieningen en landschappen en het behouden daarvan. Tenslotte wordt er gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de lokale 'parels' en bij elke ruimtelijke ontwikkeling wordt gelet op duurzaamheid, belevingswaarde, veiligheid, gezondheid en bereikbaarheid. Per deelgebied zijn verschillende opgaven benoemd. De relevante opgaven voor het buitengebied zijn:

- In de buitengebieden wordt VAB beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) gevoerd om de vitaliteit te behouden.
- In het Broek is de agrarische bedrijvigheid de hoofdfunctie. Er zijn kansen voor recreatie en het versterken van de belevingswaarde van natuur zolang deze de agrarische sector niet in de weg staan. Dit is ook in het VAB-beleid opgenomen. Met oog voor inpassing in het landschap zijn hier kansen voor hoogwaardige, economisch duurzame agrarische bedrijven.
- Voor het landschap van de IJssel wordt ingezet op betere verbindingen met zuid-Zevenaar en landschapsversterking ten dienste van natuur en recreatie.
- Het landschap van de Rijn wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en diversiteit, waarbij de uitdaging ligt in het verder vergroten zonder dat de functies elkaar belemmeren.

De gemeentelijke visie op het buitengebied staat beschreven in de structuurvisie en wordt uitgewerkt in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan landschappelijke inpassing en bebouwingsmogelijkheden (openheid borgen, verstening beperken), maar ook aan natuur- en landschapswaarden (verbindingzone) en transformatie van agrarische bouwpercelen en bedrijfsbestemmingen (nieuwe invulling stimuleren, verplaatsing ondersteunen).

Woonvisie

In de Woonvisie Zevenaar is de koers ten aanzien van wonen tot 2025 bepaald.

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

De Beekseweg 42a

De ontwikkeling ziet toe op het wijzigen van de functie 'detailhandel' naar 'wonen'. Hierdoor worden er geen extra 'stenen' aan het buitengebied toegevoegd en wordt verpaupering van de locatie voorkomen.

Conclusie:

Het plan past in het gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

Omdat in de ruimtelijke ordening als het milieubeleid een goede kwaliteit van het leefmilieu centraal staat, wordt er gewerkt met milieuzoneringen. Door deze zoneringen wordt er voldoende ruimte aangebracht tussen bedrijven en milieugevoelige functies (bijvoorbeeld wonen). Deze ruimte wordt in de regel gecreëerd door specifieke afstanden tussen de functies; hoe groter de belasting, hoe groter de afstand. De zonering 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.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal 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 indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Bedrijventerrein

In 2014 is het 'Bestemmingsplan "Transportcentrum" Gemeente Zevenaar' vastgesteld. Bij dit bestemmingsplan is bij het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' ook beoordeeld. De Beekseweg, waaraan ook het initiatief ligt, wordt daarin aangemerkt als 'gemengd gebied': *Een 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. De richtafstandenlijsten vermelden de afstanden die bij voorkeur worden aangehouden.*

Over het bedrijventerrein wordt verder het volgende gezegd: *De bedrijven bevinden zich in het plangebied hoofdzakelijk in de milieucategorieën 2 en 3. De aanwezige bedrijven passen qua aard en omvang bij het karakter van het terrein en bij de schaal van het buitengebied. De bestaande milieuzonering is uitgangspunt geweest bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan.*

Daarbij is voor de richtafstand bij milieucategorie 3.2 50 meter aangehouden. De Beekseweg 42a ligt op ruim 150 meter van het bedrijventerrein.

Campings

Voor campings wordt een richtafstand van 50 meter aangehouden. De camping 'Het Kwartier' en 'Steerbosch' liggen op ruim 300 meter van de locatie (en Kiebitz op ruim 500 meter).

Overige bedrijven

Op ongeveer 230 meter ligt aan de Beekseweg 63 een bedrijf (specifiek: tekenbureau).

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

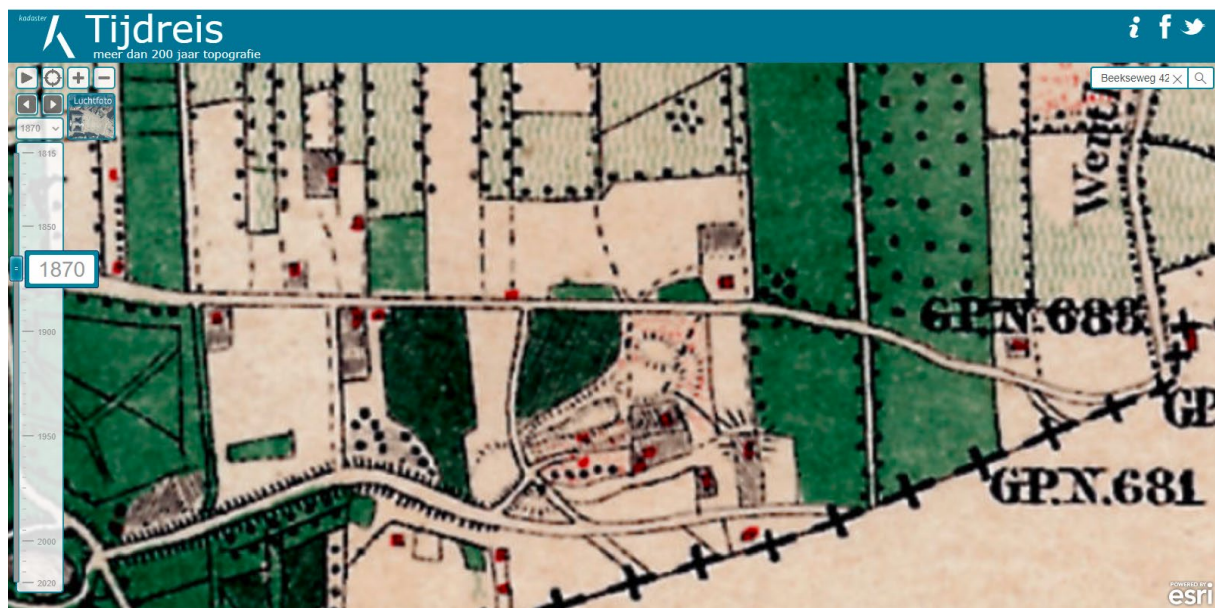
Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet een beschrijving worden opgenomen in het bestemmingsplan van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het 'Oeverwallen- en zandgebied'. Het oeverwallen- en zandgebied betreft het gebied ten zuiden van de kern Zevenaar en rond de kernen van Oud Zevenaar en Babberich. In het zuiden wordt het gebied duidelijk begrensd door de dijk. Het landschap bestaat uit stroomruggen, oeverwallen en een aantal voormalige geulen. Het zuidoostelijk deel van de gemeente (Het Kwartier) is zandgebied, dat gekenmerkt wordt door beslotenheid, bosjes, en veel kleine landschapselementen. Hier zijn ook enkele campings te vinden. Het oeverwallengebied wordt gekenmerkt door een relatief hoge bebouwingsdichtheid en een intensieve ontsluiting. In het gebied zijn veel lintwegen ontstaan. Het zijn meestal sterk verdichte lintwegen, zoals de Slenterweg, Babberichseweg en Beekseweg. Het grondgebruik is afwisselend. In het gebied bevinden zich boomgaarden, (glas)tuinbouw, akkers en grasland. Het bijbehorende landschapsbeeld is dat van wegbeplantingen langs de wegen, beplante erven rondom oude boerderijen, boomgaarden en singels. Opvallend is het beboste landgoed rondom kasteel Halsaf, ten oosten van Babberich. De oprukkende stad, de minder sterke agrarische functie en het verspreide niet- agrarische wonen en de stadsrandactiviteiten maken het gebied tot een rommelig landschap. Bovendien doorsnijdt de Betuwespoorlijn het gebied, wat een zware stempel drukt op het gebied dat kleinschalige afwisselingen kent.

Het historisch lint, waaraan ook de planlocatie ligt, dateert vermoedelijk al uit de 14e eeuw, waarna in de loop der eeuwen de linten verder zijn verdicht, waarbij de Dorpstraat het meest verdichte lint is. Naarmate de linten de bebouwde kom van Babberich verlaten wordt de bebouwingsdichtheid kleiner. Dit onderscheid vertaalt zich in een lintindeling per straat. Het lint van de Beekseweg tussen spoor en Dorpstraat is nagenoeg vrij van bebouwing. Het lint begint feitelijk pas bij de spoorwegovergang en strekt zich uit tot de A12, waarbij een duidelijk onderscheid is tussen de noord- en de zuidzijde. De zuidzijde van het lint is sterk verdicht met loofbomen, naaldbomen en coniferen. De bebouwing bestaat uit verschillende bouwvormen en variaties in kleursamenstellingen, maar is door de kleinschaligheid van de bebouwing ondergeschikt aan het lint. Verder zijn er diverse campings gevestigd. De noordzijde bestaat voornamelijk uit kleinschalige lintbebouwing, fraaie langgerekte aangrenzende landbouwkavels en smalle rechte dwarsstraatjes ter ontsluiting van de achterliggende bebouwing. De bebouwing bestaat grotendeels uit 1 bouwlaag met grijs blauw zadeldak, muren in donkerrode baksteen of gepleisterd. Beide zijden van het lint worden begeleid door een volwassen bomenrij.

De verschillende linten hebben zich in de loop der eeuwen ontwikkeld tot hetgeen we heden ten dage waarnemen. Het karakter van het lint moet bewaard blijven.



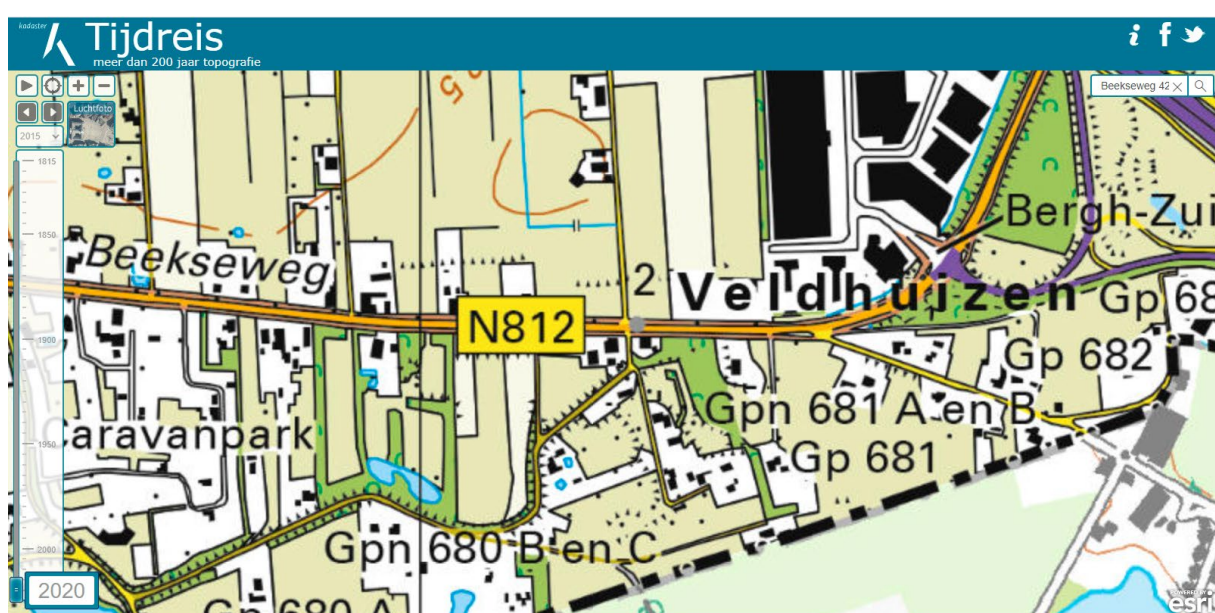
1925



1940



1960



De Beekseweg 42a

Het plan voorziet voor het grootste deel in een interne verbouwing en het uitbreiden van het hoofdgebouw op de verdieping. Het karakteristiek van het lint blijft hiermee behouden.

Archeologie

Zevenaar heeft een rijke historie en kent mede daarom een rijke archeologische historie, die ver teruggaat in de tijd waardoor ook in de ondergrond veel sporen hiervan te vinden kunnen zijn. Vanuit het Verdrag van Malta en vanuit de Monumentenwet heeft Zevenaar archeologisch beleid gemaakt en is dit ook verwerkt in het geldende bestemmingsplan. Voor een deel van het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' opgenomen.

Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m er een omgevingsvergunning worden aangevraagd en geldt er een onderzoeksplicht.

De Beekseweg 42a

Het plan voorziet voor het grootste deel in een interne verbouwing en het uitbreiden van het hoofdgebouw op de verdieping, waarvoor er geen bodemingrepen nodig zijn. Daarnaast wordt er een bijbehorend bouwwerk opgericht van 43 m². Deze oppervlakte blijft binnen de grens van 200 m² en dat betekent dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor deze bodemingrepen.

Conclusie:

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Mocht er tijdens toekomstige werkzaamheden onverhoopt toch sprake zijn van archeologische vondsten, dan zullen de werkzaamheden hiervoor tijdelijk stilgelegd moeten worden.

4.3 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om middels een verkennend bodemonderzoek te kijken of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn;
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Advies Bodem

Onderzoek

Econsultancy heeft het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en hiervan een rapportage opgesteld (met nummer 18056.001). Deze rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, matig fijn tot zeer grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend en/of zwak roesthoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak tot matig baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In de matig baksteenhoudende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PCB en PAK aangetoond. De verontreiniging zijn mogelijk (deels) te relateren aan de bijmengingen met baksteen. In de zintuiglijk schone bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en cadmium aangetoond. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied groepsrisico (4.000 meter) van de snelweg A12 en de Betuweroute. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en deze risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op ca. 450 meter van aardgastransportleiding A-512 en A-523. Uit de risicokaart blijkt dat de plaatsgebonden 10-6 risicocontour van beide buisleidingen niet gelegen is over het plan. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan alleen binnen het invloedsgebied van aardgastransportleiding A-523 (540 meter). Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Gezien het plan een herbestemming betreft van een bestaand pand van detailhandel naar wonen, neemt het aantal personen niet toe. Doordat er geen toename van het aantal personen is kan het groepsrisico niet met 10% toenemen. Hierdoor kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Hiervoor moet de verandering van de hoogte van het groepsrisico en de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid inzichtelijk gemaakt worden.

Inrichtingen

Rondom het plangebied liggen een tweetal Bevi-inrichtingen, een aardgasexportstation van Gasunie en een LPG tankstation. Het LPG tankstation ligt op meer dan 160 meter van het plan en hoeft niet verder beschouwd te worden vanuit het externe veiligheid.

Het aardgasexportstation van Gasunie is gelegen op 500 meter van het plan. Uit de uitgevoerde risicoberekening genaamd: 'Kwantitatieve risicoanalyse ES Zevenaar, d.d. 6 juni 2019' blijkt dat de 10-6 risicocontour niet gelegen is over het plan. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico is een nadere analyse nodig van het aardgasexportstation van Gasunie. Gezien het plan een herbestemming betreft van een bestaand pand van detailhandel naar een woonbestemming neemt het aantal personen niet toe. Hierdoor heeft deze ontwikkeling geen gevolgen op de hoogte van het groepsrisico van het aardgasexportstation van Gasunie.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (onderdelen C en D) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over A12 en Betuweroute en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12 vanwege aardgastransportleiding N-523. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 12 december 2022 (kenmerk: 2022-007878). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

A. Personendichtheid

Het plan voorziet in herbestemming van een bestaand object. Hierdoor wordt detailhandel functie (wielerszaak) beëindigd en wordt het object een woning. Door deze ontwikkeling neemt het aantal personen niet toe.

B. Hoogte groepsrisico

Doordat het plan een herbestemming betreft van een bestaand pand van detailhandel naar een woonbestemming neemt het aantal personen niet toe. Hierdoor neemt de hoogte van het groepsrisico van aardgastransportleiding A-523 niet toe. Daarnaast zal de hoogte van het groepsrisico van deze aardgastransportleiding beneden de oriëntatiewaarde bevinden omdat de leiding in buitengebied is gesitueerd.

C. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

D. Zelfredzaamheid

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

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

- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario fakkelbrand explosie en toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een beperkt toename van het aantal aanwezigen (met name in de nachturen) die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- VGGM adviseert: toekomstige bewoners te informeren over risicocommunicatie, ontvluchtbaarheid (vluchtroutes van de risicobron af), afspraken te maken bij werkzaamheden aan de aardgasleidingen en het treffen van technische bouwkundige maatregelen (bijvoorbeeld centraal afsluitbare ventilatie voor het scenario toxische wolk)

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

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting, buisleiding en transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A12, de Betuweroute en aardgastransportleiding A-523. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijkplan geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.5 Ecologie

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maken dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Een verdere toetsing op grond van de Wet natuurbescherming voor andere zaken dan stikstof- of ammoniakdepositie wordt daarom niet noodzakelijk geacht voor Natura 2000-gebieden vanwege de grote afstand tot deze gebieden. Om effecten door directe hinder uit te kunnen sluiten voor de aanlegfase is er een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2023 (opgenomen in Bijlage 3). Hierbij is enkel de aanlegfase berekend, aangezien aannemelijk is dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase aanzienlijk minder zal zijn gezien de functieverandering van 'detailhandel' naar 'wonen'.

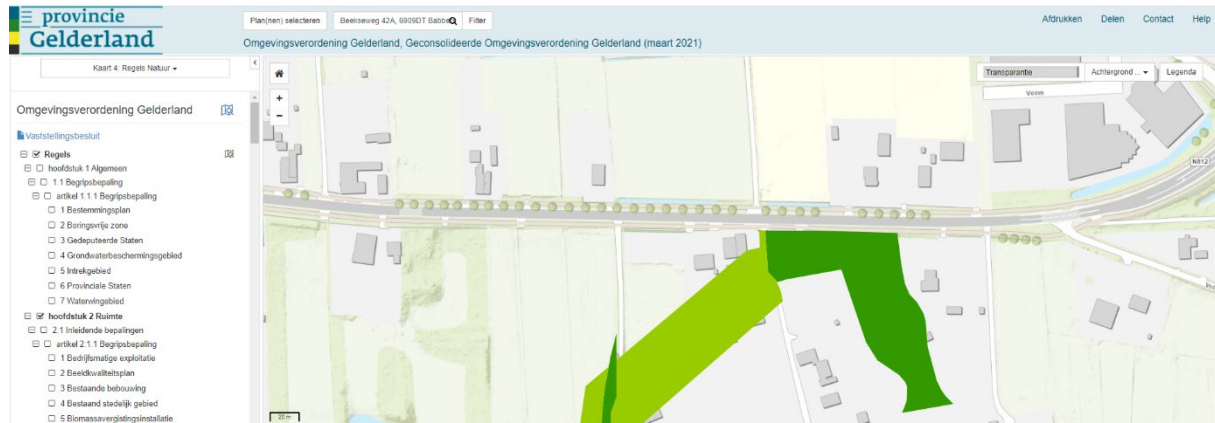
Geconcludeerd wordt dat in de aanlegfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op natuurgebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van effecten van stikstofdepositie, niet vergunningsplichtig.

Gelders natuurnetwerk

Het perceel ligt niet in het Gelders natuurnetwerk.

Groene ontwikkelingszone

Het perceel ligt deels in de Groene ontwikkelingszone. Deze zone is ook in het vigerende bestemmingsplan opgenomen als 'Dubbelbestemming, Waarde – Natuur en landschap' (*De voor 'Waarde – Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, ontwikkeling en herstel van ter plaatse voorkomende of daaraan eigen natuur- en landschapswaarden.*). In dit artikel is een bouwverbod opgenomen, waarbij middels een omgevingsvergunning hiervan afgeweken kan worden.



Het gaat bij dit plan om een functieverandering van 'detailhandel' naar 'wonen', en het bouwen van een bijbehorend bouwwerk die deels in de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap' valt.

Artikel 39.3 van het bestemmingsplan, afwijken van de bouwregels:

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel [39.2.1](#), onder de voorwaarden genoemd in artikel [47.1](#), een omgevingsvergunning verlenen voor het oprichten of uitbreiden van bouwwerken onder de volgende voorwaarden:

a. de natuur- en landschapswaarden worden niet onaanvaardbaar aangetast;

Het onbebouwde perceel is geheel verhard. Door de bouw van het bijbehorend bouwwerk worden de natuur- en landschapswaarden niet (onaanvaardbaar) aangetast.

b. aangetoond is dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten zoals beschreven in bijlage bij de regels, dan wel door compenserende of mitigerende maatregelen deze kwaliteiten voldoende worden geborgd;

Het onbebouwde perceel is geheel verhard. Door de bouw van het bijbehorend bouwwerk worden de natuur- en landschapswaarden niet (onaanvaardbaar) aangetast.

c. de bebouwingsoppervlakte bedraagt na uitbreiding maximaal 120% van de oppervlakte zoals aanwezig op 15 februari 2015, met dien verstande dat de uitbreiding niet meer bedraagt dan 75 m²;

Het bijbehorend bouwwerk is 45 m² groot en ligt voor ongeveer de helft in de zone en is daarmee kleiner dan 75 m².

d. andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten;
Het initiatief verzet zich niet tegen andere regels uit het plan.

Bescherming houtopstanden

Er worden binnen het plangebied geen bomen gekapt. Een nadere toetsing van houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Dit wijzigingsplan verandert de bouw mogelijkheden niet, het betreft enkel een functiewijziging van 'detailhandel' naar 'wonen'. Deze functieverandering vormt geen bedreiging voor eventuele aanwezige bedreigde diersoorten. Voor de verdere technische uitvoering van de plannen geldt dat de rechtstreeks werkende zorgplicht uit de Wet natuurbescherming nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Indien bij de uitvoering mitigerende maatregelen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van alternatieve verblijfplaatsen voor vogels of vleermuizen, dan staat het nieuwe wijzigingsplan deze maatregelen niet in de weg. Ook belemmert het wijzigingsplan niet de mogelijkheid om maatregelen in specifieke delen van het jaar uit te voeren (zoals bijvoorbeeld buiten het broedseizoen).

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt geregeld in welke mate geluid het woonmilieu mag belasten. Met name geluidgevoelige objecten als woningen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Dit geldt niet voor 30 km-wegen en wegen binnen een woonerf. Bij dit initiatief wordt de bestaande bebouwing qua bestemming gewijzigd van 'Detailhandel' naar een bestemming 'Wonen – 1'.

Voor woningen geldt dat de geluidbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Een hogere geluidbelasting is alleen mogelijk, wanneer een hogere waarde wordt vastgesteld. Deze hogere waarde mag in buitenstedelijk gebied nooit hoger zijn dan 53 dB.

Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Onderzoek

Econsultancy heeft een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd en hiervan een rapportage opgesteld (met nummer 18056.002). Deze rapportage is bijgevoegd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1.

Samenvatting

De initiatiefnemer heeft het voornemen de bestemming 'detailhandel' aan de Beekseweg 42a te Babberich te wijzigen naar 'wonen'. Ter plaatse is een voormalige fietsenwinkel gelegen. De bestaande bebouwing wordt verbouwd tot een woning en wordt uitgebreid met een bovenbouw boven het platte dak. Het vigerende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan heeft Econsultancy voor de bestemmingsplanwijziging een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemming is gelegen in de geluidszone van de Beekseweg (N812) en de Kwartiersedijk. De Kwartiersedijk betreft echter een doodlopende (zand)weg die fungeert als ontsluitingsweg voor het geringe bestemmingsverkeer. In beginsel zal de Kwartiersedijk dan ook niet leiden tot belemmeringen. Derhalve is de Kwartiersedijk niet in het onderzoek betrokken. In de nabijheid van het plan zijn geen relevante 30 km/uur wegen gelegen. In het onderzoek wordt de

geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woning. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van 2 bouwlagen gemodelleerd.

Ten gevolge van de N812 treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB en het ambitieniveau van 53 dB. De maximaal te ontheffen waarde en de bovengrens van 53 dB wordt hiermee daarnaast overschreden op de noord-, oost- en deels de westgevel. Ingevolge de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid is voor de N812 is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Indien het realiseren van geluidsreducerende maatregelen niet doelmatig wordt geacht, dient conform de Wet geluidhinder de noord-, oost en een deel van de westgevel doof te worden uitgevoerd. Dit kan enkel als wordt voldaan aan de aanvullende eisen van het gemeentelijk beleid.

Conclusie

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Met de realisatie van dove gevels aan de noord-, oost-, een deel van de westgevel en de renovatie van het bestaande pand zal een significante verbetering van het huidige woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Aangezien de noord-, oost- en een deel van de westgevel doof worden uitgevoerd en enkel hier een overschrijding op plaatsvindt, hoeft vanwege de N812 geen hogere waarde te worden aangevraagd. Ingevolge het gemeentelijk beleid dient voor de woning het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de verbouw van het pand is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Een dove gevel is een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de woning. De achterzijde van de geprojecteerde woning is landelijk gelegen en heeft een hoge kwaliteit (natuur/agrarisch en is geluid luw. Hiermee kan de totale woon- en leefklimaat als acceptabel beoordeeld worden.

4.7 Luchtkwaliteit

Bij luchtkwaliteit zijn 2 aspecten van belang:

- De kwaliteit ter plaatse mag geen belemmering zijn voor de nieuwe functie en
- De nieuwe functie mag de bestaande luchtkwaliteit niet boven de geldende normen beïnvloeden.

Zowel het jaargemiddelde concentratie NO₂ en het jaargemiddelde concentratie PM₁₀ mogen maximaal 40 µg/m³ bedragen.

Op grond van de Wet milieubeheer mag een ruimtelijke ontwikkeling doorgaan, wanneer wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- Er is geen sprake van normoverschrijding;
- Er is per saldo sprake van een verbetering (saldobenadering);
- Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit¹;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de

luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Dit initiatief betreft een functiewijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen' en valt daarmee onder het begrip 'niet in betekende mate'. Er hoeft dus geen aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Uit de NSL-Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie:

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

4.8 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Verkeer

Het plan ziet toe op het wijzigen van de bestemming 'detailhandel' naar 'wonen'. Door de wijziging is er ook geen sprake meer van een verkeeraantrekkende werking en zal er alleen nog sprake zijn van verkeersbewegingen voor een enkele woning.

Parkeren

Door de wijziging van 'detailhandel' naar 'wonen' is er minder behoefte aan parkeervoorzieningen. Parkeren vindt op eigen terrein plaats en biedt voldoende ruimte voor het parkeren van enkele auto's.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen wordt uitgegaan van de parkeerkencijfers van het CROW. Voor deze locatie geldt: een parkeernorm van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning plus 0,3 parkeerplaatsen voor bezoek. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Conclusie:

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft hiervoor normen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van een geprojecteerde veehouderij. De Wgv heeft hierbij betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Het vaststellen van de bestemming wonen betekent het realiseren van een geurgevoelige functie; om te

bezien of er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat moet worden gekeken naar de invloed van het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf. Aangezien in de omgeving geen intensieve veehouderij voorkomt zijn alleen de vaste afstandsnormen voor melkrundvee van toepassing. Deze afstandsnorm bedraagt 50 m in een situatie buiten de bebouwde kom.

De Beekseweg 42a

Het initiatief ligt in het buitengebied. In de nabijheid is geen veehouderijbedrijf.

Conclusie:

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

4.9 Water

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets (= een procesinstrument).

De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit'. Zo nodig moeten, in overleg met het waterschap, compensatiemaatregelen worden getroffen.

Het initiatief ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap heeft een watertoetstabel ontwikkeld, waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

Bij dit initiatief is er geen sprake van een grootschalig en/of ingrijpend locatiebesluit, toch is er een watertoets uitgevoerd.

De tabel met waterthema's wordt hieronder weergegeven.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1

Wateroverlast (oppervlakte- water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte- waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater- kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezond- heid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

De Beekseweg 42a

Het plan ziet toe op de wijziging van de bestemming van 'detailhandel' naar 'wonen', waaronder de bestaande bebouwing. De bebouwingsoppervlakte en oppervlakte aan verharding neemt niet toe. Voor zover bekend hebben zich in het verleden geen problemen voorgedaan met het grondwater. Er zullen geen wijzigingen zijn in de afvoer van hemelwater en vuilwater. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Bestemmingsplan

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

In het bestemmingsplan zijn, naast de gebruiksregels, ook regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat nieuwe ruimtelijke plannen, bijvoorbeeld bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, volgens de landelijk geldende RO-standaarden digitaal moeten worden opgesteld. Dit gebeurt volgens de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Dit maakt dat alle plannen vergelijkbaar en uitwisselbaar zijn.

Wijzigingsplan

In een bestemmingsplan kan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders wijzigingen kan vaststellen en onder welke voorwaarden dit dan moet.

Bij een wijzigingsplan wordt slechts een gedeelte van het geldende bestemmingsplan gewijzigd. De reikwijdte is in de wijzigingsbevoegdheid beschreven. Een wijzigingsplan mag niet meer regelen. Dit betekent tevens dat het wijzigingsplan in samenhang met het bestemmingsplan Buitengebied Noord moet worden toegepast.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van dit wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor de juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Verbeelding

Op de verbeelding worden verschillende dingen aangegeven, waaronder de begrenzing van het wijzigingsplan, het bestemmingsvlak en de bestemmingen van de grond. Bij dit initiatief is de grens van het wijzigingsplan gelijk aan de bestaande bestemmingsgrens 'detailhandel' en wordt daarbij omgezet naar 'Wonen -1'. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde – Natuur en landschap' blijven gehandhaafd.

Regels

De regels die voor de Beekseweg 42a Babberich (gaan) gelden, zijn de regels van artikel 27 'Wonen -1'.

Om misverstanden te voorkomen wordt in de regels uitdrukkelijk aangegeven dat, tenzij het wijzigingsplan anders bepaalt, het bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord (2018)' van toepassing blijft, zodat bijvoorbeeld de hoofdstukken die de algemene regels, zoals begrippen, wijze van meten, dubbeltelbepaling, algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels, maar ook de dubbelbestemmingen ook worden aangestuurd.

In het wijzigingsplan wordt daarnaast de naam van het wijzigingsplan aangehaald: 'Wijzigingsplan Beekseweg 42a Babberich'.

De planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels, waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven.

In beginsel is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In een exploitatieplan wordt opgenomen welke kosten met de uitvoering van het bouwplan gemoeid zijn en wie welke kosten voor zijn of haar rekening gaat nemen. Dit is opgenomen in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze verplichting geldt niet als het 'verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn' (lid 2).

In deze situatie zijn de kosten anderszins verzekerd. De initiatiefnemer is namelijk volledig eigenaar van zijn grond en de bebouwing. De aanpassingen zijn geheel voor eigen kosten. Omdat het perceel gelegen is aan de openbare weg, hoeft de gemeente geen infrastructuur aan te leggen (is immers reeds voorhanden) of andere werken uit te voeren (riolering e.d. is al aanwezig). Er zijn voor de gemeente dan ook geen kosten gemoeid, anders dan de kosten waarvoor de aanvrager -conform de legesverordening- leges zal betalen.

Er is daarmee geen verplichting voor de gemeente om een exploitatieplan op te stellen. De kosten die de gemeente maakt in het kader van deze wijziging worden verhaald op initiatiefnemer.

Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

7.1.1 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 bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat deze ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Gelderland

Het is niet nodig om het wijzigingsplan in het kader van het vooroverleg naar de provincie toe te zenden aangezien er geen provinciale belangen worden geschaad.

7.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

De watertoets heeft plaatsgevonden via de digitale watertoets.

7.2 Participatie

De naaste burens zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het plan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld door enkele ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 8 Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er aan de gestelde voorwaarden is voldaan en er geen nadelige effecten op en in de omgeving van de locatie te verwachten zijn. Dit betekent dat de bestemming gewijzigd kan worden van 'Detailhandel' naar 'Wonen'.

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 AERIUS berekening