

Bestemmingsplan

“Bingerdenseweg 15, Angerlo”



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Het geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Beleid	8
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Milieu	17
Hoofdstuk 5 Bestemmingsplanregeling	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Juridische vormgeving	33
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen bij toelichting

1. Landschappelijke inpassing
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Quicksan Flora en Fauna
- 4a. Nader soortenonderzoek
- 4b. Versterkingsplan GO
5. Stikstofdepositieberekening
6. Notitie Externe veiligheid
7. Watertoets
8. Bouwhistorische verkenning
- 8a. Beoordeling CRK

Toelichting

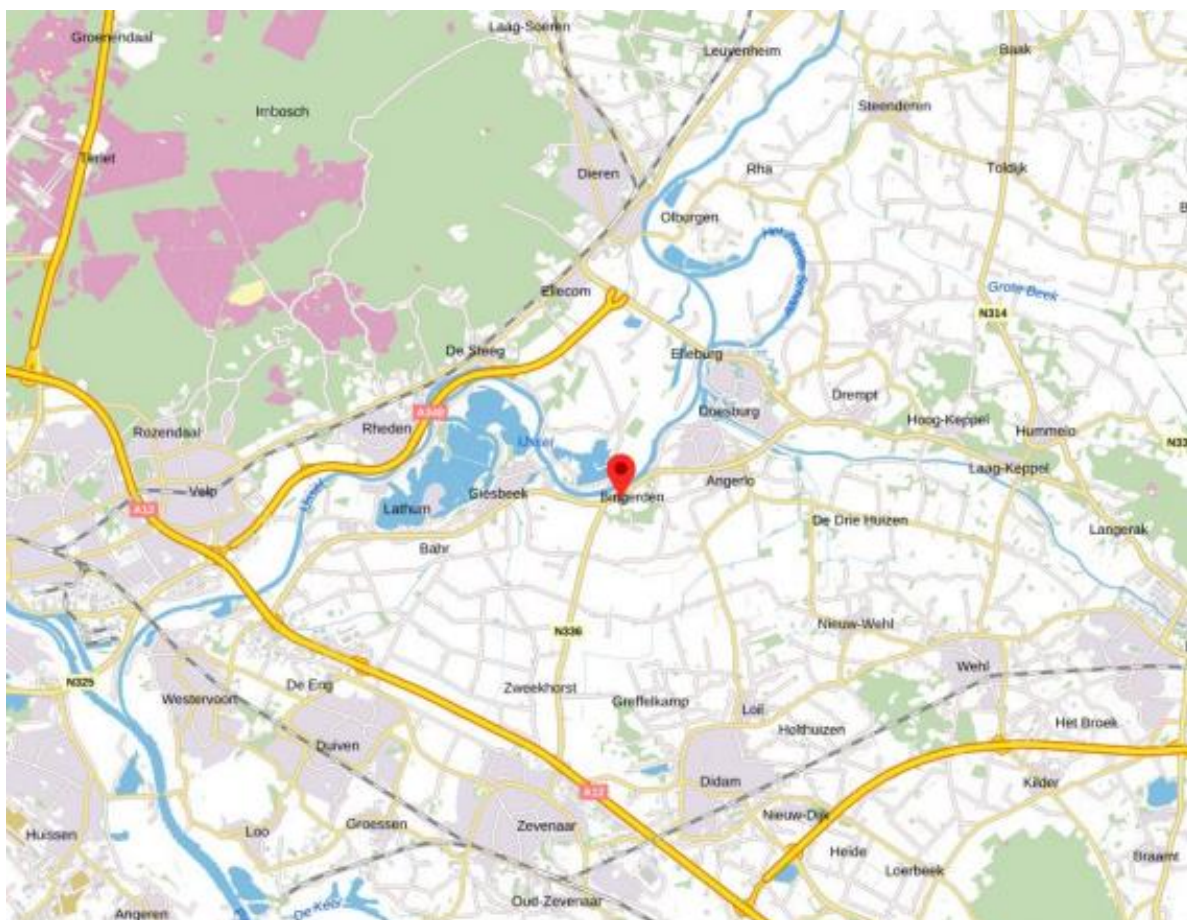
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan ziet op het perceel Bingerdensedeweg 15 in Angerlo. Het pand ook wel bekend als het voormalige gemeentehuis van Angerlo is onderdeel van het landgoed Bingerden NSW BV. Het perceel en de bebouwing is voorheen als gemeentehuis gebruikt. Na het vervallen van deze kantoorfunctie is de eigenaar van het landgoed op zoek gegaan naar een passende invulling van de bestaande bebouwing, zodat de monumentale bebouwing duurzaam in stand kan worden gehouden. In overleg met de gemeente is gezocht naar een passende functie voor hergebruik van de bestaande bebouwing. In de bestaande bebouwing worden twee woningen gerealiseerd. Om de functiewijziging van de bestaande bebouwing mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. De gemeente Zevenaar besloot principemedewerking te verlenen voor het opstarten van de procedure. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het initiatief onderbouwd en worden de planologisch kaders juridisch geborgd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bingerdensedeweg 15 te Angerlo. De locatie ligt in het buitengebied van Angerlo, wordt omgeven door landelijk gebied en ligt ten zuiden van de IJssel. In onderstaande afbeelding wordt de globale ligging van het plangebied (rode marker) weergegeven op een topografische kaart.



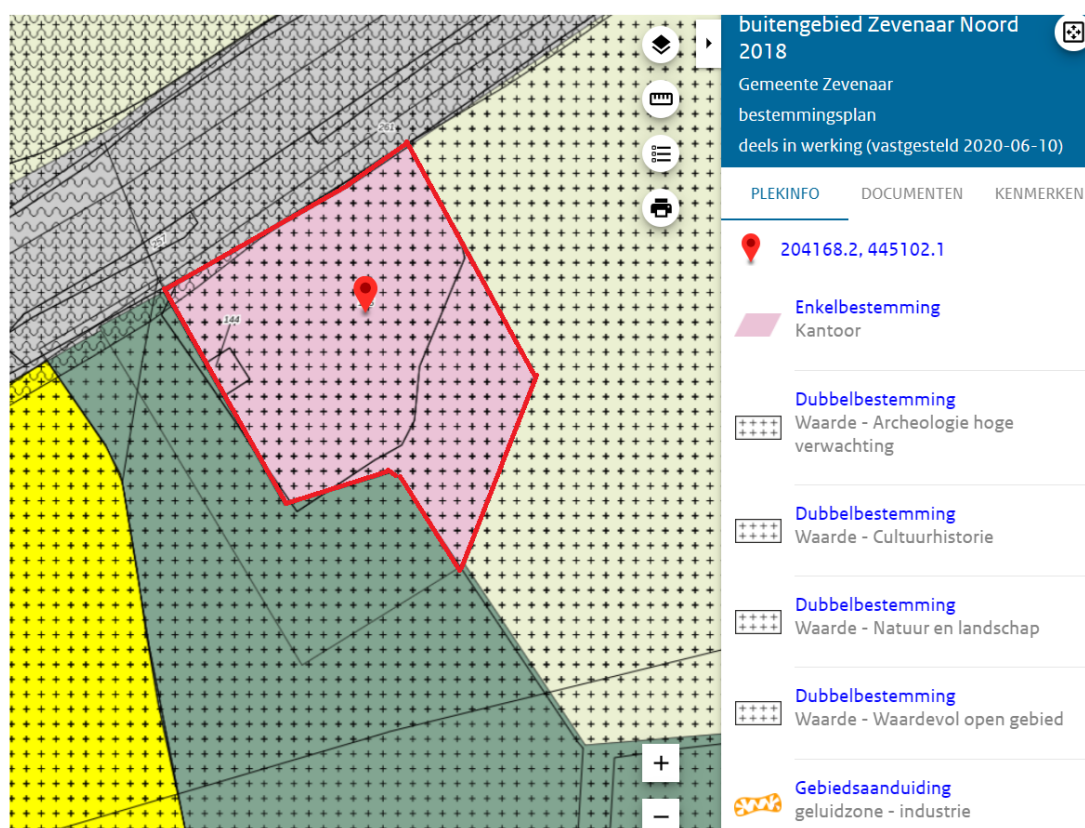
Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Het geldend bestemmingsplan

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

De gronden hebben de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waarde - Natuur en Landschap' en 'Waarde - Waardevol open gebied'. Voor een klein stukje in het noordelijke deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op de verbeelding is daarnaast nog een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrie' opgenomen i.v.m. bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan en het plangebied aangegeven (rode lijn).



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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

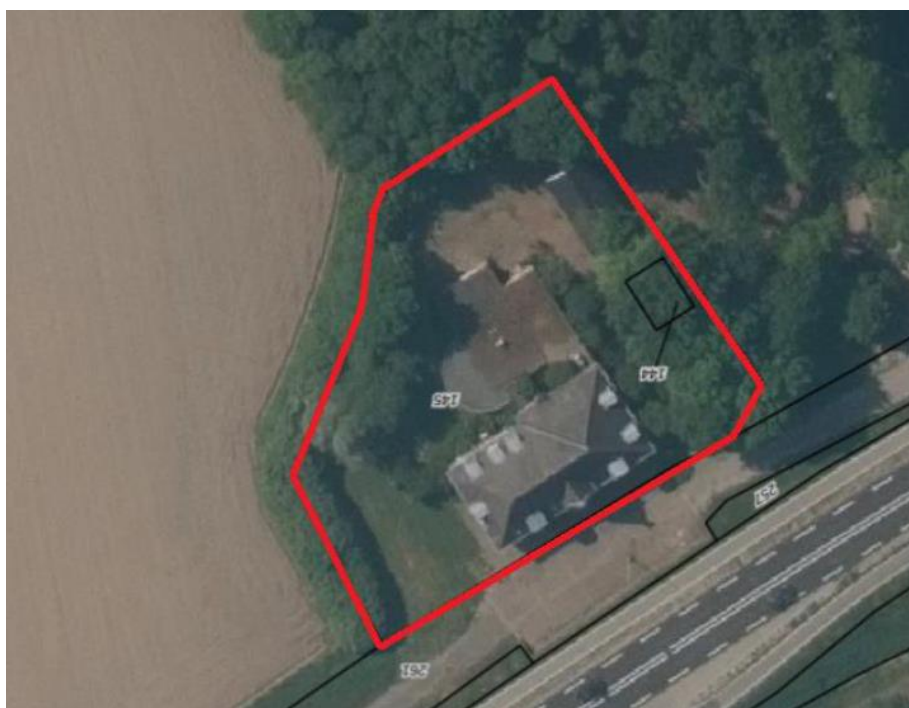
2.1 Huidige situatie

Het perceel Bingerdensedeweg 15 is gelegen aan de regionale verbindingsweg N338/N336 (Doesburg-Arnhem) en is onderdeel van Landgoed Bingerden. Het perceel kent een rijke historie als stadhuis. Het hoofdgebouw is een gemeentelijk monument en het terrein een Rijksmonument. Het stadhuis van Angerlo zat eerst in boerderij Kroonestein aan de Bingerdensedeweg 10 (aan de overzijde van de Bingerdensedeweg). In 1845 verhuisde de gemeente naar Boerderij Klein Bingerden (Bingerdensedeweg 15). In 1912 werd de boerderij afgebroken en werd het huidige pand gebouwd. Na de oorlog bleek het gemeentehuis zwaar beschadigd. Na een renovatie kon de gemeente het huis in 1949 weer in gebruik nemen. Angerlo was tot 2005 een zelfstandige gemeente, daarna werd het onderdeel van Zevenaar. Het pand staat al enige tijd leeg en is niet meer in gebruik als kantoor.



Afbeelding 3: Vooraanzicht bestaande situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.500 m² en betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend onder gemeente Angerlo, sectie H, nummer 299 en het volledige perceel 145.



Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Omdat er vanuit de markt geen behoefte meer is aan kantoorruimte, is gezocht naar een nieuwe invulling. Het pand leent zich goed voor een woonfunctie en kan met beperkte aanpassing worden verbouwd tot twee woningen. Door een duurzame invulling kan de monumentale bebouwing in stand worden gehouden. Voor een zorgvuldig inrichting van het perceel is een landschappelijke inpassing opgesteld en als bijlage bij de toelichting opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.

Bebouwing

Er worden twee woningen gerealiseerd. Eén woning is het westelijk deel en een woning in het oostelijk deel. Aan de achterzijde van het pand wordt een terras aangelegd voor de woningen (2). De bestaande schuur op het erf blijft behouden als bijgebouw / berging (3). Op het perceel is ook een transformatiehuisje van Liander aanwezig (4). Naast het transformatiehuisje is een monumentaal schuurtje welke behouden blijft als berging / opslag voor de woningen (5). De bestaande inrit (6) blijft behouden met toegang tot het achtererf, overtollige verharding wordt verwijderd (8). De aanbouw aan het voormalige gemeentehuis is niet monumentaal en wordt gesloopt (7).

Parkeren

Op het erf aan de achterzijde (9) is ruimte voor parkeren voor minimaal zes auto's. Voor woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,2 (afgerond 2) parkeerplaatsen per woning. Daarmee is er ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel.

Landschappelijke inpassing

Het plein aan de voorzijde (10) van het pand blijft behouden en maakt geen onderdeel uit van het plan / plangebied. De gronden achter het pand worden na sloop van de aanbouw en het verwijderen van overtollige verharding ingericht als tuin (11). In het plangebied geven bestaande boomgroepen en solitaire bomen diepte aan de tuin en zorgen voor landschappelijke inpassing. Tevens bieden de bomen beschutting voor dieren. De achterzijde van de tuin wordt begrensd door een bossage en zorgt voor de landschappelijke inpassing. Op de oostelijke grens staat een forse laurierhaag die zorgt voor enige privacy en beschutting van de tuin.



Afbeelding 5: Impressie toekomstige situatie (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

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

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

3.2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Toets

Het initiatief heeft betrekking op een functiewijziging op perceelsniveau in het buitengebied waarbij sprake is van de realisatie van twee woningen in de bestaande bebouwing. Op basis van de heersende jurisprudentie wordt de realisatie van twee woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

De kwaliteit van de omgeving verbetert door het initiatief. Daarnaast wordt het gebouw en het erf op landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. In de gemeente Zevenaar bestaat voorts behoefte aan landelijk wonen. Met de toevoeging van twee woningen wordt in deze behoefte voorzien.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

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

Energietransitie

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

Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Circulaire economie

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

Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

De concurrerende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Themakaarten

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

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

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

Uitvoering beleid

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

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

Onderzoek en conclusie

Het verwijderen van een kantoorbestemming in het buitengebied draagt bij aan de doelstellingen van de provincie. De realisatie van twee nieuwe woningen in de bestaande bebouwing zorgt voor een ruimtelijke verbetering en een duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing. Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. De landschappelijke inpassing van het perceel en het verwijderen van een kantoorbestemming levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

De verordening bevat relevante regels op het gebied van:

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

Wonen

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

Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied

Het plangebied is gelegen in een beschermingsgebied voor grondwater voor mogelijke drinkwaterwinning in de toekomst en waar geen afdoende beschermende kleilaag aanwezig is. In de verordening zijn regels opgenomen voor activiteiten die niet zijn toegestaan. Omdat het initiatief alleen ziet op de wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing en er geen grondwerkzaamheden plaatsvinden is het initiatief niet in strijd met de regels van de verordening.

Nationaal landschap

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

In onderstaande afbeelding wordt de ligging van de Groene ontwikkelingszone (lichtgroene kleur) en het Gelders Natuurnetwerk (donkergroene kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven. Het plangebied ligt buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk, Natte landnatuur, Weidevogel- en het Ganzenrustgebied behoren. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren liggen op 30 meter afstand van het plangebied. Gronden die tot Nationaal landschap, natte landnatuur en weidevogelgebied behoren liggen op minimaal 300 meter afstand van het onderzoeksgebied. Wel ligt het plangebied binnen de begrenzing van de Groene ontwikkelingszone.



Afbeelding 6: Uitsnede Omgevingsverordening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Klimaatadaptatie

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

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

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

Onderzoek en conclusie

Het onderzoeksgebied ligt binnen gronden die tot de Groene ontwikkelingszone behoren. Daarnaast zullen er geen werkzaamheden plaatsvinden binnen het Gelders Natuurnetwerk en ligt het onderzoeksgebied buiten de begrenzing van weidevogel- en ganzenrustgebied, Nationaal landschap en natte landnatuur. Wegens de ligging en het uitvoeren van werkzaamheden buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk en Nationaal landschap behoren hoeft er niet getoetst te worden aan het GNN en NA ten opzichte van het provinciaal beleid. Daarnaast is de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten lokaal, is de afstand met het onderzoeksgebied dusdanig groot en is een drukke weg tussen het ganzenrustgebied het onderzoeksgebied gelegen (verstoring al aanwezig en dieren zijn geluid gewend nabij het onderzoeksgebied) waardoor de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de natte landnatuur, ganzenrust- en weidevogelgebied hebben.

Binnen de Groene ontwikkelingszone worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied,

tenzij:

- a) Geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- b) Sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- c) De negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;
- d) De overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.

Er kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden binnen de Groene ontwikkelingszone, mits:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Het onderzoeksgebied ligt in deelgebied 38 van de Groene ontwikkelingszone, De Liemers oost genoemd. Voor dit deel van de Groene ontwikkelingszone zijn de volgende kernkwaliteiten voor het aspect natuur en landschap vastgesteld:

- Heideontginnings- kampen- en essenlandschap in het oosten; kom- en broekontginningen in het westen; dicht en kleinschalig in het oosten, steeds opener naar het westen; overgangen naar Montferland en het Rijnstrangengebied;
- Parel/A-locatie bos: De Bijvanck: landgoed met oude boslocatie met waardevolle bossen van rijkere bodems met bossoorten als bosanemoon en boszegge;
- Parel: Kwartierse Dijk: smalle, kronkelige dijk met zeer rijk stroomdalgrasland met vele zeldzame soorten; mogelijk leefgebied knoflookpad;
- Parel/A-locatie bos: Bosslag: eeuwenoud op oude rivierklei met overgangen naar zandiger gedeelten; het eiken- haagbeukenbos in het meest waardevol;
- De evz Bingerden – Keppel en evz Veluwe – Montferland verbinden de Veluwe met Montferland en Duitsland: modellen das, kamsalamander (in het noorden); deze verbinding is tevens klimaatcorridor Veluwe – Eiffel (stuwwalcorridor);
- Leefgebied das;
- Leefgebied steenuil;
- Cultuurhistorische waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, en boerderijen;
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir.

Als gevolg van het uitvoeren van voorgenomen activiteiten worden geen van bovengenoemde kernkwaliteiten aangetast. Er wordt hierbij vanuit gegaan dat de groensingel in het oosten van het onderzoeksgebied behouden blijft. Daarnaast vinden geen werkzaamheden plaats in de bosrand. Er worden twee wooneenheden gerealiseerd in het al bestaande pand. Door middel van het formulier 'Berekening versterking Groene ontwikkelingszone' van de provincie Gelderland is er een impact factor van 880 berekend (2 wooneenheden en 0,34 ha omzetten naar woonbestemming). Door waterveiligheidsredenen mag er geen beplanting aan de noordzijde van de bebouwing aangeplant worden. Hierdoor is er gekozen de versterkende maatregelen buiten het plangebied te realiseren. Op 300 meter afstand wordt 0,3 ha aan laanbomen aangeplant en op 500 meter 0,65 ha bos gerealiseerd, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven. Zie bijlage 4 voor het rekenformulier van de versterking van de groene ontwikkelingszone.



Afbeelding 7: Versterkingsplan GO

Consequenties t.a.v. provinciaal beleid

Het onderzoeksgebied ligt binnen gronden die tot de Groene ontwikkelingszone behoren. Daarnaast zullen er geen werkzaamheden plaatsvinden binnen het Gelders Natuurnetwerk en ligt het onderzoeksgebied buiten de begrenzing van weidevogel- en ganzenrustgebied, Nationaal landschap en natte landnatuur. Wegens de ligging en het uitvoeren van werkzaamheden buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk en Nationaal landschap behoren hoeft er niet getoetst te worden aan het GNN en NA ten opzichte van het provinciaal beleid. Daarnaast is de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten lokaal, is de afstand met het onderzoeksgebied dusdanig groot en is een drukke weg tussen het ganzenrustgebied het onderzoeksgebied gelegen (verstoring al aanwezig en dieren zijn geluid gewend nabij het onderzoeksgebied) waardoor de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de natte landnatuur, ganzenrust- en weidevogelgebied hebben. Activiteiten binnen de groene ontwikkelingszone dienen ten alle tijden het gebied te versterken. Door een bos en laanbomen aan te planten in de omgeving van het onderzoeksgebied wordt een positieve balans berekend voor de geplande activiteiten.

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

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Bestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'kantoor'. Door een teruglopende behoefte aan kantoorlocaties is er binnen de bestemming kantoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders om de functie kantoor te wijzigen naar een andere passende functies. Een functies zoals wonen acht de gemeente een wenselijke functie op een dergelijke landelijk gelegen locatie. Om te voorzien in deze wijziging is onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Omschakeling van kantoor naar wonen

1. *woningen mogen uitsluitend gerealiseerd worden in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten wordt gesloopt;*
2. *het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;*
3. *de regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing, met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken artikel 44.2.2 onder c van toepassing is;*
4. *een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en/of bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien de bedrijfsbebouwing is gesloopt wordt slechts verleend als aan de sloopverplichting is voldaan.*

Het initiatief (realisatie van twee woningen) voldoet niet volledig aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, omdat er twee woningen mogelijk worden gemaakt. De woningen worden wel gerealiseerd in de bestaande bebouwing en passen ook binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. In het bestemmingsplan zijn de standaard regels voor een woonbestemming overgenomen. Omdat het initiatief niet volledig voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

3.2.3.2 Woonvisie

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

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

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

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

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

3.2.3.3 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2010-2030

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

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

3.2.3.4 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Bodem

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

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

Resultaten grond

In de zintuiglijk schone uit zand bestaande bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Chemisch-analytisch zijn in de visueel verontreinigde bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink en/of PAK aangetoond. Verder zijn in de puinhoudende uit klei bestaande ondergrond eveneens licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK aangetoond. De licht verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen.

Ten aanzien van PFAS zijn in de visueel verontreinigde bovengrond verhoogde PFAS gehalten aangetoond. De gemeten PFAS gehalten overschrijden de detectielimiet in geringe mate en op basis van het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie voldoet de bovengrond aan de functieklassse Landbouw/Natuur. In de visueel schone bovengrond zijn geen PFAS gehalten boven de detectiegrens gemeten. Ook dit monster voldoet aan de functieklassse Landbouw/Natuur. Aangezien enkel in de visueel verontreinigde grond verhoogde PFAS gehalten zijn aangetoond is dit vermoedelijk te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen en niet aan eventuele bluswerkzaamheden als gevolg van de brand.

Resultaten asbest in grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat in geen van de geanalyseerde mengmonsters asbest is aangetoond.

Resultaten grondwater

Het grondwater is niet onderzocht omdat binnen 5,6 m-mv op de locatie geen grondwater is aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat ten aanzien van de kwaliteit van de grond geen belemmering tegen de geplande planologische procedure. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Het plangebied is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Afbeelding 8: Tabel grenswaarden (bron: Besluit NIBM)

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.1.4 Geluid

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

Het akoestisch onderzoek

Aan de voorzijde (noordoostzijde) is de Bingerdensedeweg gelegen. Dit betreft de provinciale rijksweg N338.

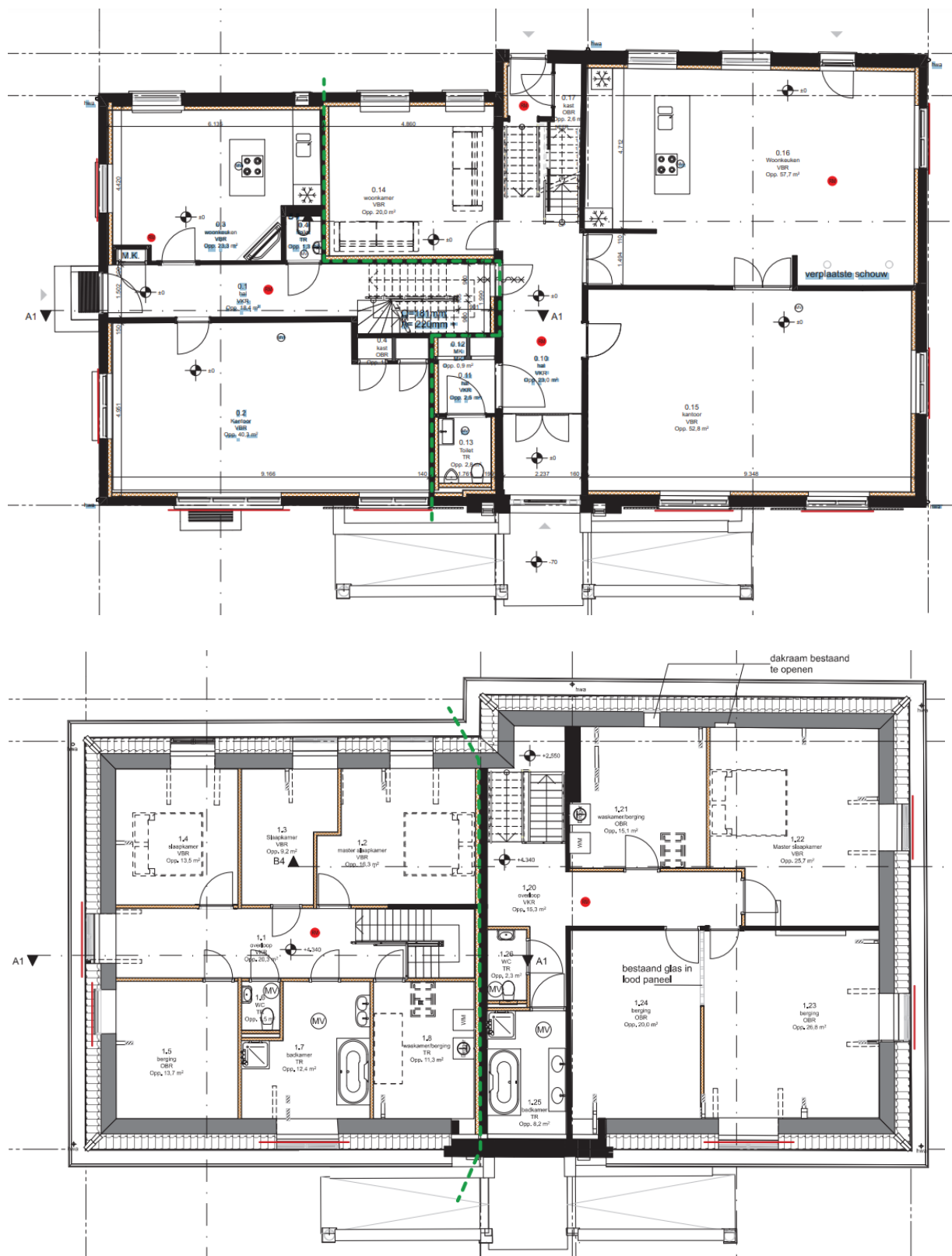
Uit de toetsing blijkt dat voor zowel het wegverkeers- als het industrielawaai niet wordt voldaan aan de ambitiewaarden die zijn vastgelegd in het geluidbeleid van de gemeente Zevenaar. De geluidbelasting is tevens hoger dan de plafondwaarde tot waar ontheffing kan worden verleend.

Het plan wordt voorzien van dove gevels ter plaatse van de geluidgevoelige gevels. De toetsing van de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder en de ambitiewaarde uit het geluidbeleid kunnen dan achterwege blijven. Uit vooroverleg met de gemeente is besproken dat er meer dan één gevel als dove gevel zou mogen worden aangemerkt. Op deze wijze kan er toch een functie worden gegeven aan dit pand met de kenmerkende stijl en blijft het pand behouden. In de regels van het bestemmingsplan is de realisatie en instandhouding van de dove gevels geborgd.

Het gevolg is dat dan ook geen hogere waarden vastgesteld hoeven te worden.

In onderstaande afbeelding is de geplande indeling van het toekomstig plan weergegeven. In de voor- en zijgevels zijn dove gevels voorzien ter plaatse van de geluidgevoelige functies.

Bestemmingsplan "Bingerdensedeweg 15, Angerlo"



Afbeelding 9: Plattegronden toekomstige situatie (bron: Hylkema Erfgoed)

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 65 dB op de dove gevels. De vereiste geluidwering van de gevel die volgt uit deze cumulatieve geluidbelasting bedraagt $G_{a;k} = 32$ dB.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij de toetsingskaders van de Wgh en het gemeentelijk beleid zoals in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek omschreven. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. In de regels en op de verbeelding is geborgd dat de dove gevels gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte. De gezamenlijke tuin is gelegen achter de bebouwing en daardoor geluidluw. Gelet op deze geluidluwe buitenruimte én de borging van de realisatie en instandhouding van de dove gevels kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde woningen en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De benodigde geluidwering bedraagt dan 20 dB(A). Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

Conclusie

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

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

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

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

buitengebied:

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

Afbeelding 10: Richtafstanden VNG (bron: Brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG)

In de directe omgeving zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig. Het perceel Bingerdensedeweg 10 heeft nog een agrarische bestemming. Voor een agrarisch bedrijf geldt een afstand van minimaal 100 meter. Daar wordt niet aan voldaan. Het perceel Bingerdensedeweg 10 is ook in eigendom van Landgoed Bingerden en wordt door de eigenaar momenteel onderzocht of de bestemming kan worden omgevormd naar een woonbestemming. De agrarische gronden rondom het plangebied zijn ook in eigendom van Landgoed Bingerden. De teelt is biologisch waardoor er geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Aan de overzijde van de IJssel is het bedrijventerrein Havikerwaard gelegen. Over het plangebied liggen de contouren (geluidzone) van dit bedrijventerrein. Deze zijn opgenomen op de verbeelding als 'geluidzone - industrie'. In het akoestisch onderzoek is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van dit bedrijventerrein (bijlage 3). Uit de toetsing blijkt dat voor industrielawaai niet wordt voldaan aan de ambitiewaarden die zijn vastgelegd in het geluidbeleid van de gemeente Zevenaar. De geluidbelasting is tevens hoger dan de plafondwaarde tot waar ontheffing kan worden verleend.

Het plan wordt voorzien van dove gevels ter plaatse van de geluidgevoelige gevels. De toetsing van de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder en de ambitiewaarde uit het geluidbeleid kunnen dan achterwege blijven. Het gevolg is dat dan ook geen hogere waarden vastgesteld hoeven te worden.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij de toetsingskaders van de Wgh en het gemeentelijk beleid zoals in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek omschreven. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De benodigde geluidwering bedraagt dan 20 dB(A). Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

Het industrielawaai levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling. Het akoestisch rapport is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

Conclusie

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

4.1.6 Ecologie

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

In verband hiermee is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek vond plaats op 1 december 2022.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een 'Nationaal landschap, GNN en NHW'. Aangezien het een kleinschalige functieverandering betreft en de sanering van een kantoorbestemming zijn er geen negatieve effecten te verwachten op deze beschermde natuurgebieden. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van de Groene ontwikkelingszone (lichtgroene kleur) en het Gelders Natuurnetwerk (donkergroene kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven. Het plangebied ligt buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk, Natte landnatuur, Weidevogel- en het Ganzenrustgebied behoren. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren liggen op 30 meter afstand van het plangebied. Gronden die tot Nationaal landschap, natte landnatuur en weidevogelgebied behoren liggen op minimaal 300 meter afstand van het onderzoeksgebied. Wel ligt het plangebied binnen de begrenzing van de Groene ontwikkelingszone.



Afbeelding 11: Ligging plangebied t.o.v. GNN, GO en GR (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

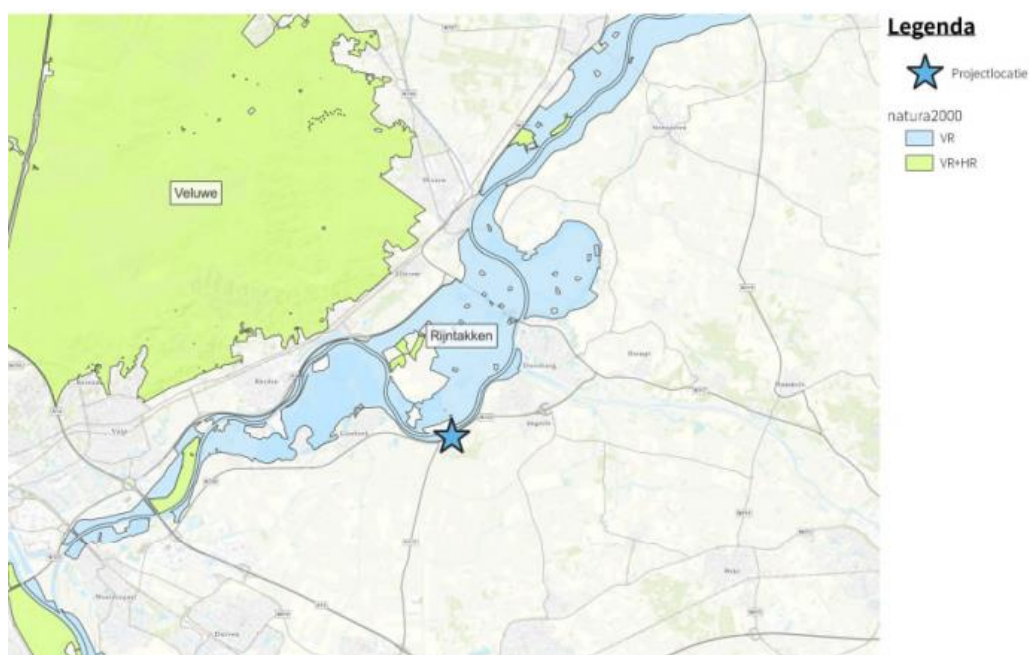
Onderstaand zijn de voor het onderhavige project relevante gebieden weergegeven. Daarnaast zijn per gebied de aanwijzingsdata weergegeven en de afstand tot het projectgebied. In onderstaande afbeelding zijn deze gebieden geografisch weergegeven ten opzichte van het projectgebied.

Rijntakken:

- afstand: 79,7 meter;
- aanwijzingsdata: 24 maart 2000 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.

Veluwe:

- afstand: 4,38 kilometer;
- aanwijzingsdata: 10 juni 1994 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.



Afbeelding 12: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 gebieden (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Stikstof - Realisatiefase

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de 'beoogde situatie, realisatiefase' rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend, namelijk 0,01 mol/ha/j. Hoewel er een toename is van stikstofdepositie, leidt de toename niet tot significant negatieve gevolgen op Natura 2000-gebied, omdat het gaat om een beperkte toename van 0,01 mol/ha/ja voor een tijdelijke periode van maximaal 9 maanden. Deze conclusie komt overeen met de uitspraak van de Raad van State: AbRS van 26 oktober 2022, ECLI:NLRVS:2022:3093. Dat betekent dat het onderhavige plan ook in de tijdelijke realisatiefase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de realisatiefase zijn geen nadere stappen noodzakelijk. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

Stikstof - Gebruiksfasen

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de 'beoogde situatie, gebruiksfase' geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan in de permanente gebruiksfase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de gebruiksfase zijn geen nadere stappen noodzakelijk. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het onderzoeksgebied als foerageergebied en mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten vleermuizen er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels. In het onderzoeksgebied bezetten amfibieën er geen voortplantingsplaatsen.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met ontheffing beschadigd of vernield worden en vleermuizen mogen alleen verstoord, verwond of gedood worden indien daarvoor een specifieke ontheffing is verkregen. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig onderzoek, conform het vleermuizenprotocol, bestaat uit minimaal vijf bezoeken aan het plangebied in de periode 15 mei tot en met 30 september.

Het nest van een huismus is jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing beschadigd of vernield worden en huismussen mogen alleen verstoord worden indien daarvoor een ontheffing is verkregen. Om nesten van huismussen in de bebouwing in het onderzoeksgebied te kunnen vaststellen, is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig huismusonderzoek, conform Kennisdocument Huismus, bestaat uit twee ochtendbezoeken aan het onderzoeksgebied in de periode 1 april tot en met 15 mei.

De (kleine) marterachtigen en de vaste rust- en voortplantingsplaats van de (kleine) marterachtigen zijn beschermd. Marterachtigen mogen niet gedood worden en de vaste rust- en/of voortplantingsplaats mag niet zonder ontheffing beschadigd of vernield worden. Vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen mogen echter wel verstoord worden. Voor het mogen uitvoeren van activiteiten, met negatieve effecten voor de marterachtigen, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb verkregen te zijn. Om een ontheffing te verkrijgen dient eerst nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de functie van het onderzoeksgebied voor marterachtigen. Een volledig onderzoek, conform handreiking kleine marterachtigen, bestaat uit minimaal zes weken aaneengesloten onderzoek met wildcamera's in de actieve periode (maart/augustus) of 12 weken aaneengesloten in de minder actieve periode (september-februari).

Van de in het onderzoeksgebied overige nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels mits geen bezette vogelnesten beschadigd / vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Mogelijk komen algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor binnen het onderzoeksgebied. Deze soorten staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen. Er hoeft dan ook geen ontheffing voor de uitvoering van voorgenomen activiteiten te worden aangevraagd. Aanbevolen wordt om buiten de kwetsbare periode (augustus-oktober) van de soorten aan het werk te gaan en één richting op te werken zodat de dieren de mogelijkheid hebben om te vluchten.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het onderzoeksgebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied tijdelijk aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Naderonderzoek

In de zomer en het najaar van 2023 is de bebouwing in het onderzoeksgebied onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen en op nestplaatsen van huismussen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en kennisdocument en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat er een kraamverblijfplaats en zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in de bebouwing van het onderzoeksgebied. Indien werkzaamheden plaatsvinden aan de buitengevels van het oude gemeentehuis dient een ontheffing te worden aangevraagd voor het vernielen van een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis met 23 individuen. Indien het zuidelijke deel van de bebouwing gesloopt wordt dan dient een ontheffing te worden aangevraagd voor het vernielen van een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

In het onderzoeksgebied worden geen nestplaatsen aangetast en er gaat geen essentieel leefgebied verloren van de huismus. Het uitvoeren van voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet Natuurbescherming voor de huismus. Er hoeft geen ontheffing voor de huismus te worden aangevraagd.

Conclusie

Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Wel is er naderonderzoek nodig in het kader van soortenbescherming. De nadere onderzoeken zijn inmiddels gereed. Aanvraag voor ontheffing wordt ingediend voor het vernielen van de zomerverblijfplaats van de dwerg vleermuis vanwege het slopen van het zuidelijke deel van het gebouw. Indien er maatregelen / compensatie nodig is, worden deze maatregelen binnen het plangebied gerealiseerd. Er worden geen belemmeringen verwacht voor de uitvoering. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

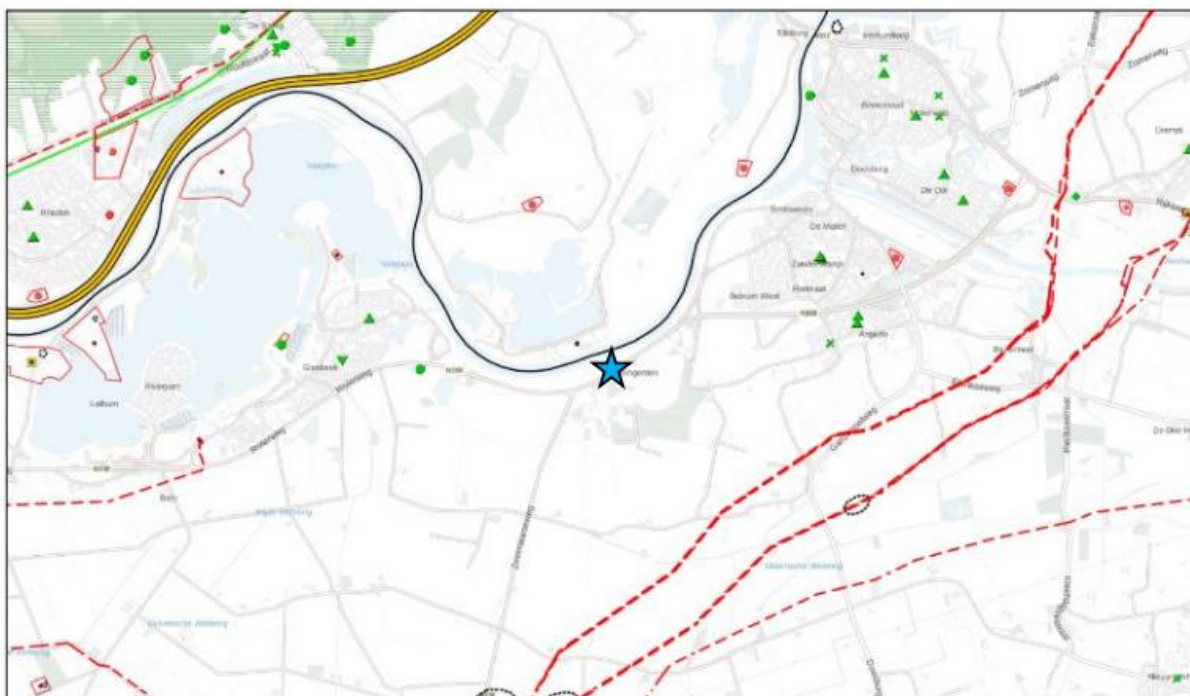
De quickscan natuurwaardenonderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Het naderonderzoek is als bijlage 4a bij de toelichting opgenomen.

4.1.7 Leidingen

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

4.1.8 Externe veiligheid

Er is onderzoek gedaan naar risicobronnen in de omgeving. De rapportage is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn verschillende risicobronnen gesitueerd. Zo is op onderstaande afbeelding te zien dat er in de nabijheid van het plangebied een transport buisleiding loopt en dat er gevaarlijke stoffen worden getransporteerd via binnenvaartroutes.



Afbeelding 13: Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (bron: Lycens)

Risiconormen

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen; plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast is het Plasbrandaandachtsgebied van belang.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een (fictief) persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten is voornoemde waarde een richtwaarde. Van deze richtwaarde kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken. Onderstaande afbeelding geeft een weergave van het plaatsgebonden risico met daarbij de invloedsgebieden.

Groepsrisico (GR)

De cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde -waarde maar een oriëntatiewaarde.

Elke toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. Bij het PR is het dus niet van belang of er daadwerkelijk personen op die bepaalde locatie aanwezig zijn. Voor het GR geldt dat in een gebied waar zich geen personen bevinden het GR gelijk aan nul is. Voor het GR geldt dat hoe meer slachtoffers bij een ongeval in één keer kunnen vallen hoe lager (strenger) de norm. Grote slachtofferaantallen geven namelijk meer kans op maatschappelijke ontwrichting.

Invloedsgebied

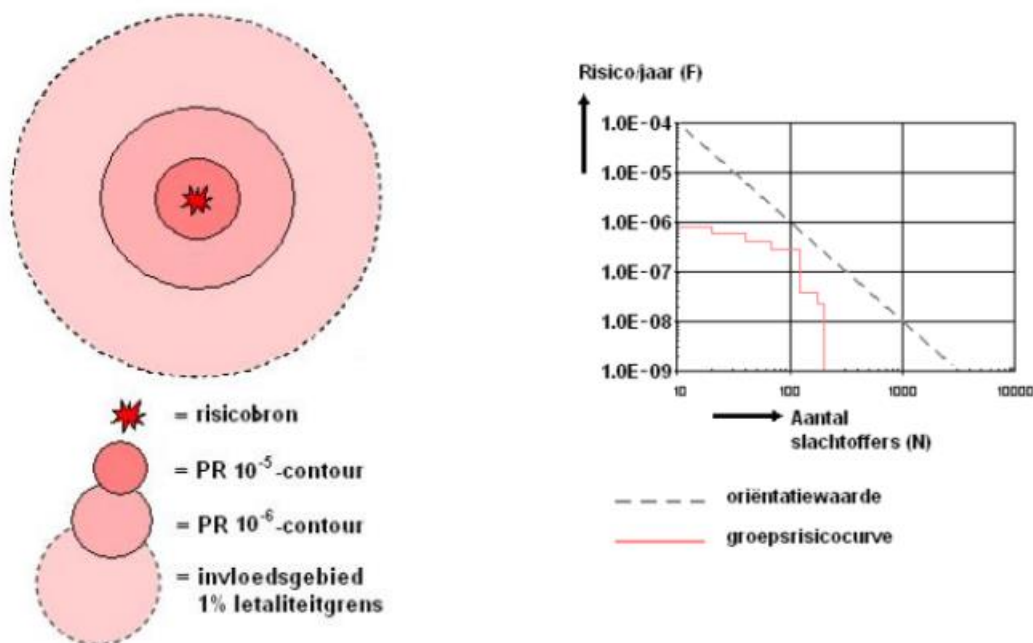
Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt (de 1%-letaliteitsgrens).

In het Bevi, Bevt en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, Bevt en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Conform de Bevt dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied.

Binnen het eerst genoemde gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatst genoemde gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden, hier volstaat een beperkte verantwoording.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Het Plasbrandaandachtsgebied (PAG) beschrijft de zone nabij wegen en spoorwegen die gebruikt worden voor grotere hoeveelheden transporten van gevaarlijke stoffen. In het Basisnet is voor het PAG een zone van 30 meter naast de infrastructuur opgenomen, afhankelijk van de soort infrastructuur wordt het meetpunt bepaald. De aanwezigheid van een PAG wordt bepaald aan de hand van de in het Basisnet vermelden gegevens. Voor plangebieden binnen een PAG gelden conform paragraaf 2.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012 aanvullende bouweisen. Doorwerking in het onderhavige plan Beoordeeld moet worden in hoeverre het in het Rijksbeleid bepaalde mogelijk een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 14: Links weergave van plaatsgebonden risico en invloedsgebied, rechts de groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde (bron: Lycens)

Conclusie

Op basis van de risicokaart en het van toepassing zijnde beleid met betrekking tot externe veiligheid zijn de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen beoordeeld. Uit de beschouwing van de risicobronnen blijkt dat er geen risicobronnen zijn welke een vanuit het aspect externe veiligheid relevant zijn voor het planvoornemen. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd op basis van voorliggende beoordeling te besluiten dat aspect externe veiligheid geen nadere beschouwing behoeft en daarmee geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van de woningen ter plaatse van het plangebied. Voor een uitgebreide onderbouwing van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar bijlage 6 bij de toelichting. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.1.9 Water

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

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

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

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

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

Watertoets

Er vindt binnen het plangebied geen uitbreiding plaats van de bebouwing. De niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt. De voorgestane functieverandering is van beperkte invloed op het waterbeheer binnen het plangebied of direct daar buiten. Het pand is aangesloten op de riolering. De toekomstige woningen zullen ook worden aangesloten op de riolering voor de vuilwaterafvoer. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen perceel.

Inrichting en beheer

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



Afbeelding 15: Uitsnede Legger (bron: Waterschap Rijn en IJssel)

Wateroverlast- (oppervlaktewater)

De oppervlakte van de bebouwing en verharding neemt beperkt af door de sloop van de niet-karakteristieke bebouwing en de daarbij horende verharding. Daarmee staat vast dat het totaal verhard oppervlak zal afnemen.

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

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

Grondwaterkwaliteit

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

Wateroverlast

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

Grondwateroverlast

De grondwaterstand wordt in de toekomstige situatie niet beperkt.

Oppervlaktewaterkwaliteit

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

Waterhuishoudkundige aspecten

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

Watertoetstabel

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	• Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	• Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
3. Veiligheid	• Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Ja
	• Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Nee
	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Nee
	• Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	• Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	• Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	• Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	• Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee
	• Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
6. Afvalwaterketen	• Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	• Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	• Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	• Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
7. Grondwater-beheer	• Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	Nee
	• Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	• Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	• Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	• Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Nee
8. Recreatie en beleving	• Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	• Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

Afbeelding 16: Watertoetstabel (bron: Handreiking Watertoets)

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een binnendijs gebied en grenst aan de waterkering. Het initiatief ziet op de functiewijziging van de bestaande monumentale bebouwing. De bebouwing en verharding nemen beperkt af. Het aspect water is bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet in het geding. Het plan draagt bij aan de doelstellingen van het waterschap zoals beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

4.1.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.10.1 Archeologie

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

Op basis van de archeologische waardenkaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische waarde en daarvoor geldt een onderzoek verplichting bij een verstoringsoppervlak van meer dan 200 m². Het initiatief ziet op hergebruik van bestaande bebouwing. De grond wordt niet geroerd, met uitzondering van het verwijderen van overtollige verharding waarvoor in het verleden de grond al is geroerd.

4.1.10.2 Cultuurhistorie

Het plangebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De bebouwing is grotendeels aangewezen als monument. Er is om die reden een bouwhistorische verkenning uitgevoerd (bijlage 8). Ook zijn de plannen in een vroeg stadium besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 8a). De realisatie van het initiatief zorgt voor een duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing. De niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.

Conclusie

Voor de uitwerking van de plannen (verbouwing tot twee woningen) dient afstemming plaats te vinden met de monumentencommissie van de gemeente. De bouwhistorische verkenning dient daarbij als basis voor de nadere uitwerking van de plannen.

4.1.11 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. In het paraplubestemmingsplan 'parkeren' van de gemeente Zevenaar wordt het plangebied aangemerkt als 'overige zone - parkeernormen buitengebied'.

Op het erf aan de achterzijde is ruimte voor parkeren voor minimaal zes auto's. Voor woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. In het totaal komt de parkeerbehoefte voor twee woningen op 4,4 (afgerond 4) parkeerplaatsen. Daarmee is er ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel.

Het is aannemelijk dat de functiewijziging niet leidt tot een substantiële toename van extra verkeersbewegingen in de omgeving ten opzichte van de voormalige kantoorfunctie. Op basis van de CROW geldt voor één woning 5,4 verkeersbewegingen per dag. Voor twee woningen komt dat neer op 3.942 verkeersbewegingen per jaar. De verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden opgevangen binnen de huidige verkeersstroom.

De bestaande in- en uitrit op de Bingerdensedeweg blijft de primaire ontsluiting voor de woningen.

Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Bestemmingsplanregeling

5.1 Algemeen

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

5.2 Juridische vormgeving

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

Hieronder wordt de opbouw van het plan kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

Artikel 3 Wonen

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

Binnen de bestemming is kamerverhuur niet toegestaan.

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachting

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

Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie

Ter bescherming en instandhouding van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden is de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie opgenomen. Het beschermingsregime betreft een historisch gebouw. Bescherming van de monumentale waarden van het gebouw wordt middels de Erfgoedwet bepaald. De dubbelbestemming regelt de bescherming en instandhouding van de vormgeving van de bouwwerken/bouwmassa. Dit betreft de omvang van de bouwmassa, de opbouw van de bouwmassa, (gezaamenlijk) bouwoppervlak, goot- en bouwhoogte en de kapvorm. Daarbij kunnen ook nadere eisen gesteld worden aan de minimale en/of maximale metingen. Daarnaast is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Naar aanleiding van een deskundigenoordeel kan een vergunning worden geweigerd, indien direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige cultuurhistorische of landschappelijke waarden.

Artikel 6 Waarde – Natuur en Landschap

Op basis van het provinciale GO/GNN is een dubbelbestemming opgenomen voor de percelen met waarden voor (de ontwikkeling van) natuur, water en landschap. Hiervoor is een beschermend regime opgenomen in de dubbelbestemming. In de Groene Ontwikkelingszone wordt ingezet op versterking van de samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Het uitvoeren van in de regels opgesomde werkzaamheden is vergunningplicht

Artikel 7 Waarde – Waardevol open gebied

In deze gebieden is sprake van een kenmerkende landschappelijke openheid, van zodanige waarde dat deze beschermenswaardig is. Hiervoor is een beschermend regime opgenomen in de dubbelbestemming. Zo zijn teeltondersteunende voorzieningen (buiten het bouwvlak) in waardevol open gebied uitgesloten.

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige waterkeringen en/of kades. De gronden zijn naast de overige aan de gronden gegeven bestemming bestemd voor waterkeringen. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de waterkering. Door middel van afwijking kunnen de gronden overeenkomstig de onderliggende bestemming worden bebouwd. Hierbij dient de beheerder van de waterkering te worden gehoord. Daarnaast geldt dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

5.2.3 Algemene regels

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

5.2.4 Overgangsrecht en slotregels

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgeving

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

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd op grond van artikel 3.6 Wro. Gedurende deze termijn heeft iedereen mondeling of schriftelijk de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Ontvangen zienswijzen zullen worden beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen kunnen eventueel leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De resultaten van de ter inzage legging worden opgenomen in een bijlage bij het plan.

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

Bijlagen bij toelichting

- 1. Landschappelijke inpassing**
- 2. Verkennend bodemonderzoek**
- 3. Akoestisch onderzoek**
- 4. Quicksan Flora en Fauna**
 - 4a. Nader soortenonderzoek**
 - 4b. Versterkingsplan GO**
- 5. Stikstofdepositieberekening**
- 6. Notitie Externe veiligheid**
- 7. Watertoets**
- 8. Bouwhistorische verkenning**
- 8a. Beoordeling CRK**