

**Wijzigingsplan
Eltenseweg 1 Lobith**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

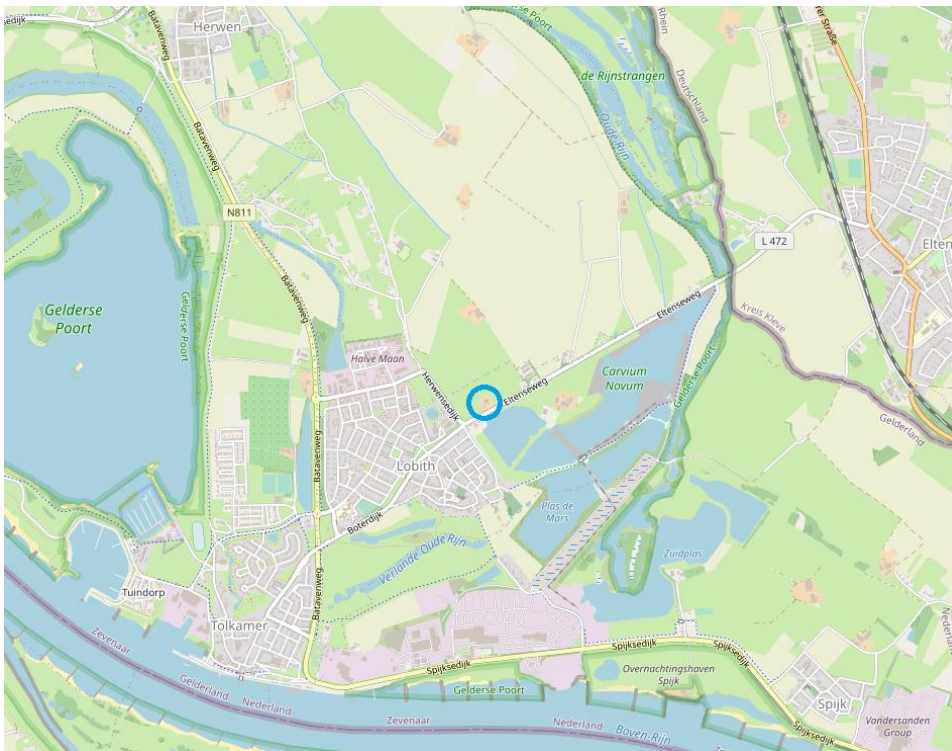
1.1 Aanleiding

Aan de Eltenseweg 1 is een voormalig fruitteeltbedrijf gevestigd. De eigenaar van het perceel (hierna initiatiefnemer) heeft de wens de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en een vrijstaande woning op het erf te realiseren. Het bouwen en gebruiken van een nieuwe woning op de locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen en een extra woning toe te staan.

De gemeente Zevenaar is voornemens medewerking te verlenen op basis van een wijzigingsplan. Concreet wordt een vrijstaande woning toegevoegd en het wonen voor burgers toegestaan.

1.2 Ligging plangebied

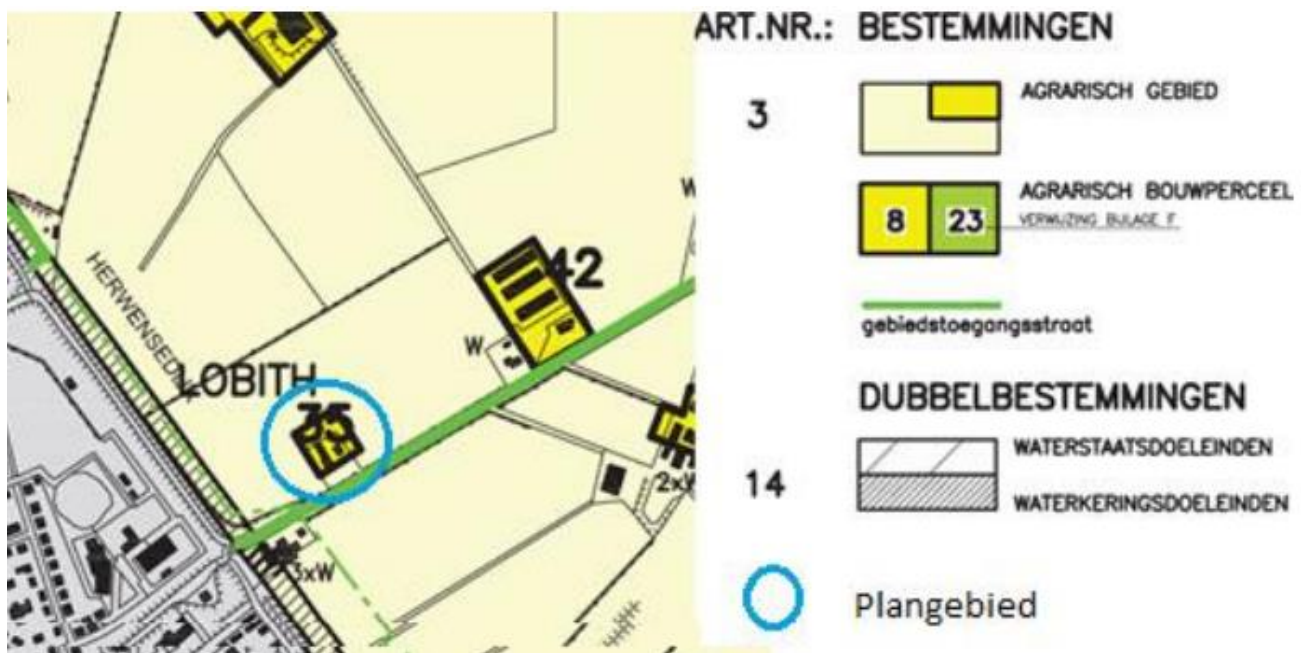
Het plangebied ligt in het buitengebied van Lobith, op steenworpafstand ten oosten van de bebouwde kom van het dorp. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied en natuurontwikkeling. Op bijgevoegde afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008', vastgesteld op 19 mei 2009. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' met bouwperceel 35. Binnen deze bestemming is een agrarisch bedrijf toegestaan met een winkel in streekeigen producten en ruimte (180m²) voor ontvangst groepen. Op bijgevoegde uitsnede van het vigerend bestemmingsplan is het plangebied weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de gewenste situatie is een wijziging van het geldende bestemmingsplan nodig. Het college van burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming waarbij agrarische bedrijfsbebouwing of voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt vervangen door één of twee vrijstaande woningen. Onderstaand wordt de gewenste situatie getoetst aan de voorwaarden van het geldende bestemmingsplan.

1. Als hergebruik van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing voor wonen niet mogelijk is kan na sloop van minimaal 750 m² van de bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning worden gebouwd.

Hergebruik van de voormalige bedrijfsbebouwing is niet mogelijk. Met het plan wordt ongeveer 800 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, waardoor één vrijstaande woning op het erf kan worden gerealiseerd.

2. Als hergebruik van de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing voor wonen niet mogelijk is kunnen na sloop van minimaal 1500 m² ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gebouwd.

N.v.t.

3. De overige bebouwing die niet voor de nieuwe woonbestemming geschikt is dient te worden gesloopt.

Zowel de schuur als de overige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Daarnaast wordt de buitenopslag verwijderd en wordt het grootste gedeelte van de erfverharding gesaneerd.

4. De initiatiefnemer overlegt een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan waarop de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van het erf verantwoord wordt.

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie hiervoor paragraaf 2.2 en bijlage 1 van deze toelichting.

5. De initiatiefnemer levert naast de vereiste inrichting ad 3 een extra bijdrage in het kader van de verevening die bij realisering van twee woningen tweemaal zo groot is als bij realisering van één woning.

Met het plan wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Het voorgestelde landschappelijke inpassingsplan is door de gemeente akkoord bevonden. Het landschappelijke inpassingsplan is toegelicht in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

6. De belangen van de in omgeving aanwezige functies en waarden niet onevenredig worden geschaad.

Door de bestemmingswijziging worden in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad, zie hiervoor paragraaf 4.1.

7. Voor zover gelegen binnen de bestemming Agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden, geldt in aanvulling op het gestelde onder 5 dat moet worden aangetoond dat de ecologische kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) niet significant worden aangetast en dat de instandhouding van het Natura-2000 gebied wordt gerespecteerd.

De functiewijzing van agrarisch naar wonen vormt in combinatie met het landschappelijk inpassingsplan een toegevoegde waarde voor het omliggende natuur en landschap. Tevens ligt de dichtstbijzijnde ecologische hoofdstructuur (tegenwoordig Gelders Natuurnetwerk (GNN)) op circa 500 m afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden liggen op circa 1 km en 1,63 km afstand van het plangebied. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

8. Indien er een agrarisch bouwperceel aanwezig is vervalt de aanduiding "Agrarisch bouwperceel".

Met het plan wordt het agrarisch bouwperceel verwijderd.

9. De "bebouwingsregeling woningen" zoals vermeld in lid 3 van artikel 3 en 4 is overeenkomstig van toepassing.

Voor het bestemmingsplan is in afstemming met de gemeente de bebouwingsregeling van het voorontwerp bestemmingsplan 'Gelders Eiland' overgenomen in de regels van onderhavig wijzigingsplan.

10. De woningen moeten elk een oppervlakte hebben van minimaal 80 m² en maximaal 150 m².

Voor het bestemmingsplan is in afstemming met de gemeente de bebouwingsregeling van het voorontwerp bestemmingsplan 'Gelders Eiland' overgenomen in de regels van onderhavig wijzigingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het plan wordt aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in hoofdstuk 6 de resultaten van de procedure aan de orde.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan Eltenseweg 1 ligt in het buitengebied van de gemeente Zevenaar, circa 150 m ten oosten van het dorp Lobith. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Eltenseweg, ligt het park Carvium Novum. Deels bestemd als natuur en deels als recreatie. Het plangebied wordt aan drie zijden omsloten door landbouwgrond, dit is het terrein van de voormalige boomgaard. Ten westen van het plangebied ligt de kern van Lobith, aan de noord- en oostzijde strekt de weidsheid van de Ossenwaard zich uit. Dit is een landbouwgebied met veel melkveehouderij en enige akkerbouw met een tamelijk open landschap. Op enkele plaatsen groeien meidoornhagen en in de nabijheid van boerderijen staan grote solitaire bomen op het erf. In de directe omgeving (<200 m) van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven met vee aanwezig.

Het erf aan de Eltenseweg 1 bestaat uit een bedrijfswoning, een schuur en enkele losse bijgebouwen t.b.v. het voormalige fruitteeltbedrijf. Naast de bebouwing staat op het erf buitenopslag ten behoeve van het voormalige fruitteeltbedrijf. In totaal staat er ongeveer 800 m² aan bedrijfsbebouwing in het plangebied. Op bijgevoegde luchtfoto's is de omgeving en de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto omgeving plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Planbeschrijving

Het plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Met het plan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Onderdeel van de functiewijziging zijn het verwijderen van de buitenopslag en een groot gedeelte van de erfverharding rond de schuur. De sloop van de schuur en de overige bedrijfsbebouwing bedraagt samen ongeveer 800 m².

Voor het totale plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee rekening is gehouden met de erfinrichting, situering gebouwen en de landschappelijke inpassing. Het volledige inpassingsplan is weergegeven in bijlage 1 van deze toelichting.

Het erf wordt omringd door een struweelhaag van gebiedseigen beplanting. Deze haag bestaat uit een mix van minimaal drie van de volgende haagsoorten: sleedoorn, hondsroos, rode kornoelje, veldesdoorn, Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, wilde appel of wilde liguster.

De bestaande woning wordt bereikbaar via de bestaande inrit. Op circa 15 m ten noordoosten van de bestaande woning wordt een klein stroomhuisje geplaatst.

De nieuwe woning wordt ontsloten via de bestaande inrit. De inrit wordt gerealiseerd achter de bestaande haag langs de Eltenseweg. De nieuwe woning wordt in het oosten van het plangebied gerealiseerd. Voor de woning worden vier leilinde geplant. Bij de woning is voldoende ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen. Beide woonerven in het plangebied worden omringd door een ligusterhaag van circa 1 m hoog.

Buiten de woonerven betreft het plangebied kruiden- en bloemrijk grasland. Tussen de woningen blijft de bestaande appelboom behouden en worden twee abrikozen geplant.

De uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

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

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn regels opgesteld waarmee de NOVI juridisch verankerd is richting lagere overheden. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn deze regels aanvullend verankerd. In de NOVI worden, naast de onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Planspecifiek

Nationale omgevingsvisie (Novi)

In het kader van het Rijksbeleid is geen sprake van direct belang bij of rechtstreekse doorwerking op het plangebied. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de Novi.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Binnen het Barro ligt het plangebied in gebiedsreservering voor de lange termijn Rijntakken. Gebiedsreserveringen voor de lange termijn zijn binnendijkse gebieden die naar verwachting op de lange termijn aan het rivierbed zullen worden toegevoegd om ruimte te scheppen voor de rivier en waarvoor daarom op grond van het Nationaal Waterplan en de voormalige pkb Ruimte voor de rivier een ruimtelijke reservering geldt. De mogelijkheid voor het realiseren van een woning binnen deze gebieden is toegelicht in het beleidsdocument 'Reserveren met ruimte voor ontwikkeling'. Dit document is in paragraaf 3.4.3 toegelicht.

Ladder duurzame verstedelijking

Onderhavig plan betreft een functiewijziging waarbij bebouwing en planologische bebouwingsmogelijkheden worden gereduceerd. Daarnaast wordt met het plan 'slechts' één woning toegevoegd binnen het plangebied. Daarmee kan onderhavig plan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording in het kader van duurzame stedelijke ontwikkeling kan daarmee achterwege blijven. Het plan is in overeenstemming met het geldende Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld op 19 december 2019 gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat historisch en landschappelijk gezien heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' is benoemd wat voor de provincie van waarde is en wat moet worden beschermd. Daarnaast geeft de provincie richting aan wat ze willen en ook moeten veranderen en ontwikkelen.

In de visie staan de volgende begrippen centraal: gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Met gezond en veilig worden een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Met schoon en welvarend worden een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen gestimuleerd. Daarmee bereidt de provincie zich voor op het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. Om deze doelen te bereiken moet met name aandacht worden besteed aan het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 15 december 2021 heeft de provincie Gelderland een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen uit de Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening is ten aanzien van de functie wonen bepaald dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Planspecifiek

Omgevingsvisie Gelderland

Nationaal landschap

Het plangebied is in de provinciale omgevingsvisie aangeduid als 'Nationaal landschap buiten Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuw Hollandse Waterlinie'. Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het uitvoeren van het landschappelijk inrichtingsplan vormt de ontwikkeling een toegevoegde waarde voor het nationaal landschap.

Stiltegebied

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen stiltegebied. In deze gebieden mag het geluidsniveau niet toenemen, en dient bij voorkeur af te nemen. Het geluidsniveau van het plangebied wordt verminderd doordat de agrarische functie wordt gewijzigd naar wonen.

Het plan sluit daarmee aan op de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 De Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025

Op 13 oktober 2020 is door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de Liemerse Woonagenda 2020-2025 vastgesteld, waarmee de agenda onderdeel is van het provinciaal beleid. Bij de vaststelling van de Liemerse Woonagenda is aangegeven dat Woonvisie 2016-2020 van de gemeente nog het geldend beleidskader is.

De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recentelijk uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers en is doorvertaald naar de verschillende gemeenten. Waar men vijf jaar geleden nog bezig was met de aanstaande krimp en het terugbrengen van de nieuwbouw aantallen, voorziet men nu dat er hard aan de slag gegaan moet worden met extra locaties om in de groeiende woningbehoefte te voorzien.

In de nieuwe woningbehoefte prognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is vooralsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien. Daarnaast is er een vraag naar de vernieuwing van gedateerde huurwoningen, blijkt uit het provinciaal beleid 'Wijk voor de toekomst'. Gedateerde huurwoningen moeten toekomstbestendig worden gemaakt.

Met de woonagenda wordt sterker ingezet op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en is men afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor midden-inkomensgroepen. Volgens het woningbehoefte onderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. De gemeente moet daarom bij nieuwbouwprojecten sturen op de te realiseren prijsklassen en het aandeel sociale huurwoningen. In de kleine kernen wordt bijvoorbeeld ingezet op specifiek maatwerk met woningbouw waarmee naar aard en omvang van de kern gericht wordt ingespeeld op de lokale woningvraag met het behouden en versterken van de groene kwaliteiten van de Liemers.

Planspecifiek

Met het plan wordt één woning toegevoegd in het plangebied. De woning wordt duurzaam gebouwd (energieneutraal en gasloos). Doordat het plan voor concrete behoefte wordt gerealiseerd, sluit het plan aan bij De Liemerse woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

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

De visie voor het Gelders Eiland moet structuur en samenhang brengen en is gericht op samenwerking. De visie heeft de status van een gemeentelijke structuurvisie. Het is een visie die is opgesteld in geest van de aanstaande Omgevingswet en daarom het label 'Omgevingsvisie' heeft. Bij de uitvoering is de gemeente een belangrijke participant. De gemeente zal haar instrumenten en middelen inzetten teneinde de doelen uit de visie te bereiken.

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

De visie voor 2030

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

Een duurzaam Gelders Eiland

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

Een leefbaar Gelders Eiland

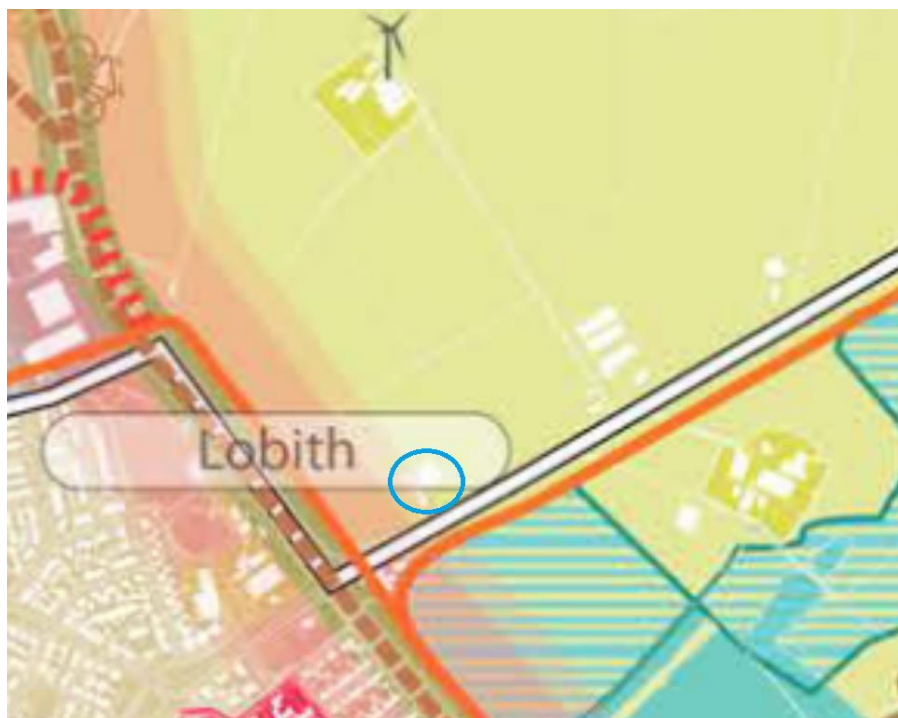
Inwoners van het Gelders Eiland maken zich zorgen over de leefbaarheid van hun dorpen. Het wegtrekken van mensen brengt leegstand en een onvermijdelijke vermindering van het voorzieningenaanbod met zich mee. Dat betekent een toenemende druk op de leefomgeving en een uitdaging om het Gelders Eiland aantrekkelijk,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

Een mooi Gelders Eiland

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

Planspecifiek

Op bijgevoegde uitsnede van de omgevingsvisiekaart is weergegeven het plangebied is gelegen binnen 'Dorpenlint en agrarisch landschap' en langs een 'aandachtszone ruimtelijke kwaliteit'. Het plan voorziet in uitbreiding van de verschillende leefstijlen en woonmilieus in het landelijk gebied. De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan betreft een versterking van de landschappelijke waarde van de omgeving. Met het plan wordt gebouwd voor concrete behoefte. Binnen het plangebied neemt het verharde oppervlakte fors af. Het plan sluit daarmee aan op de uitgangspunten van de omgevingsvisie.



Uitsnede Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 (bron: Gemeente Zevenaar)

3.4.2 Vrijkomende agrarische bebouwing (2009)

De gemeente heeft een lokale invulling gegeven aan het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische en andere bedrijfsbebouwing met het doel:

- nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen ruimtelijk in te passen;
- de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren;
- te bevorderen dat vrijkomende gebouwen in het buitengebied op een goede wijze kunnen worden hergebruikt;

- de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te bevorderen.

Een woonbestemming in het buitengebied is binnen de kaders van het vrijkomen van een bedrijfswoning aanvaardbaar indien tevens de landschappelijke, cultuurhistorische en /of natuursituatie worden verbeterd.

Planspecifiek

Met het plan wordt de voormalige bedrijfsbebouwing in het plangebied gesaneerd. Daarbij wordt de aanwezige erfverharding en buitenopslag verwijderd. Ter compensatie van de sloop wordt in het plangebied een vrijstaande woning gerealiseerd.

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is in paragraaf 2.2 reeds toegelicht.

De uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.3 Reserveren met ruimte voor ontwikkeling

Het Rijnstrangengebied is buitengebied van de voormalige gemeente Rijnwaarden en ligt globaal tussen het dorpenlint (Spijk, Lobith, Herwen, Aerdt en Pannerden) en Elten, Babberich en Zevenaar. In het gebied is sinds 2005 een ruimtelijke reservering van kracht, met het oogmerk om in de toekomst het gebied in te kunnen inrichten als retentiegebied. In de voorkeursstrategie (VKS) Rivieren van het Deltaprogramma en de vertaling daarvan naar het Nationaal Waterplan is deze waterveiligheidsmaatregel genoemd voor de periode na 2050. De verwachting is dat na 2040 besloten wordt of het gebied werkelijk ingericht wordt als retentiegebied.

Bouw van een (burger)woning

Binnen het Rijnstrangengebied zijn twee mogelijkheden om een burgerwoning toe te staan, namelijk omzetting van bedrijf naar burgerwoning en door bouw van een nieuwe woning.

Omzetting van bedrijf naar burgerwoning

Omzetting hoeft geen problemen op te leveren in de toets aan het Barro (zie paragraaf 3.1.1). Immers, de omzetting vindt plaats op een bestaand bouwperceel, waarbij sprake is van een gelijkblijvende bebouwingsgraad of, vaker nog, een afname van bebouwing (sanering voormalige agrarische bedrijfsbebouwing). En als de omzetting plaatsvindt op een bestaande pol wordt de nieuwe functie (burgerwoning) gerealiseerd op een bestaande verhoging in het landschap. In geval van toekomstige inrichting en gebruik voor retentie is dus geen sprake van belemmering of van toename van schade.

Bouw van een nieuwe woning

Bouw van een woning op een nieuwe locatie, binnen de kaders van de rood-voor-roodregeling, zal altijd binnen de bestaande erfgrenzen plaatsvinden, dus levert geen problemen op (zie hierboven onder 'omzetting van bedrijf naar burgerwoning').

Bouw van een nieuwe woning op een locatie buiten de erfgrenzen valt dus niet binnen de rood-voor-rood-regeling en vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan. Allereerst is de vraag of de gemeente bereid is tot die aanpassing binnen haar ruimtelijk beleid voor het buitengebied. Dat is een afweging op argumenten van ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Met het plan is sprake van omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning en het bouwen van een nieuwe woning. Het plan wordt mogelijk gemaakt in het kader van rood-voor-rood. De woningen blijven binnen de bestaande erfgrenzen en de verharding in het plangebied neemt fors af. Het plan sluit daarmee aan op de uitgangspunten van het beleidsdocument 'Reserveren met ruimte voor ontwikkeling'.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure wordt op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Deze paragraaf betreft de Wet bodembescherming, het Besluit Asbestwegen, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet/bouwverordening en de Arbowet.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van 'agrarisch' naar 'wonen'. Bij een functieverandering naar wonen dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het verkennend bodemonderzoek is weergegeven in bijlage 2 van deze toelichting.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 15 december 2021 en op 23 december 2021 is de peilbuis bemonsterd. Van het opgeboorde materiaal is een boorbeschrijving conform de NEN 5104 gemaakt en zijn er grondmonsters genomen over trajecten van ten hoogste 0,5 m, waarbij bodemlagen met verontreinigingskenmerken of een afwijkende textuur separaat bemonsterd zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van de olie/watertest (O/W-test) en is gelet op afwijkende kleur of geur van de bodem. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In de vaste bodem is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte verontreinigingen.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen. De verhogingen in de grond en in het grondwater zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen.

Planspecifiek

In de zin van de Wgh voorziet dit plan in een geluidgevoelig object (burgerwoning). Het plangebied ligt langs de Eltenseweg, een doorgaande weg waar een maximale snelheid van 80 km per uur geldt. De Wet geluidhinder bepaalt dat deze wegen een geluidszone van 250 m hebben. Voor het realiseren van een nieuwe woning is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Voor de functiewijziging van de bedrijfs- naar burgerwoning is sprake van een reeds bestaande woning. Voor de functiewijziging van een bestaande woning is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. De volledige rapportage van het akoestisch onderzoek is weergegeven in bijlage 3 van deze toelichting.

De geluidgevoelige bestemming is gelegen in de geluidszone van de Eltenseweg, Herwensedijk en Ossenwaard. De Ossenwaard in de omgeving zijn echter doodlopende opritten richting woningen en zijn daarom niet meegenomen in het onderzoek. In de nabijheid van het plan zijn geen relevante 30 km/uur wegen gelegen. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het akoestisch onderzoek is de ligging van de woning, zoals weergegeven in het inpassingsplan, als uitgangspunt genomen. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1.

Ten gevolge van de Eltenseweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting en ambitiewaarde van respectievelijk 48 en 50 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB en daarmee ook de plafondwaarde wordt niet overschreden. Voor de Eltenseweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bronmaatregelen en het plaatsen van een geluidscherm is niet doelmatig. Het vergroten van de afstand tussen de Eltenseweg en de woning met circa 22 meter is een doelmatige maatregel, waarmee een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Verplaatsing van de woning is stedenbouwkundig niet wenselijk, waardoor een besluit hogere grenswaarde kan worden verleend.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.3 Lucht

De Wet milieubeheer biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en de bijbehorende "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Voor de functie wonen zijn locaties die niet meer dan 1500 woningen omvatten, aangemerkt als gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Onderhavig plan betreft een functiewijziging waarbij minder dan 1500 woningen worden toegevoegd. Hierdoor draagt de ontwikkeling 'niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging'. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan daarmee achterwege blijven. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect lucht.

4.1.4 Bedrijfs- en milieuzonering

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 wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen. In bijgevoegde tabel zijn de afstanden uit de publicatie van de VNG weergegeven.

Afstand	Code
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

Tabel met afstanden uit de VNG publicatie

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Planspecifiek

Op circa 180 m afstand van het plangebied is een manege gevestigd. Voor een manege geldt een minimale richtafstand van 50 m.

Op circa 410 m afstand van het plangebied is het bedrijventerrein van Lobith gevestigd. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat tevens een gasontvangststation is toegestaan van categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voor categorie 2 bedrijven geldt een richtafstand van minimaal 30 m. Voor een gasontvangststation categorie 3.1 geldt een richtafstand van minimaal 50 m.

Het plangebied voldoet ruimschoots aan bovengenoemde afstanden. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bedrijven- en milieuzonering.

4.1.5 Geur

Voor de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet de geuruitstoot (emissie) van omliggende (agrarische) bedrijven worden onderzocht. Bij geurbelasting (of immissie) gaat het om de hoeveelheid geur (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht), die op een geurgevoelig object terecht komt. Bij het afwegen welke afstand voldoende is tussen geurbronnen en geurgevoelige objecten moet rekening worden gehouden met de ligging van de geurcontour behorend bij het aanvaardbare hinderniveau.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die raakvlakken hebben met mogelijke geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactor.

- Dieren met geuremissiefactoren (niet-vaste afstandsdieren)

Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), wordt de geurhinder beoordeeld aan hand van artikel 3 van de Wgv. In dat geval mag de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' een bepaalde waarde niet overschrijden en gelden minimumafstanden voor (voormalige) bedrijfswoningen. In bijgevoegde tabel zijn de normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor weergegeven.

Locatie geurgevoelig object:	Maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m3 lucht):
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m3

Tabel met normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor (bron: Wgv)

Dieren waarvoor geen geuremissie is vastgelegd vallen onder de vaste afstandsdieren.

- Dieren zonder geuremissiefactoren (vaste afstandsdieren)

Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen in de Rgv, wordt de geurhinder beoordeeld op grond van artikel 4, van de Wgv. In dat geval dient tenminste een minimale afstand tussen veehouderij en 'geurgevoelig object' te worden aangehouden. Het gaat hierom de afstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de buitenzijde van het geurgevoelig object. De afstanden betreffen binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m.

Planspecifiek

Op circa 240 en 410 m afstand van het plangebied zijn agrarisch bedrijven met (mogelijkheid tot) vaste

afstandsdieren gevestigd. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 50 m. De afstand tot het plangebied voldoet daarmee aan de minimale richtafstand.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.6 Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers, dit is respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel wordt geacht, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Planspecifiek

Op bijgevoegde risicokaart is weergegeven dat een minimaal gedeelte van het plangebied binnen de zone van een aardgasleiding ligt. De minimale oppervlakte betreffen de tuin van de bestaande bedrijfswoning. Voor dat gedeelte van het plangebied verandert feitelijk niets. De nieuwe woning wordt op circa 75 m afstand van het invloedsgebied van de aardgasleiding gerealiseerd. Een groepsrisicoanalyse kan achterwege blijven omdat het plan niet voorziet in het toevoegen van een kwetsbaar object binnen het invloedsgebied. Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.



Uitsnede Signaleringskaart EV, globale ligging nieuwe woning blauw omcirkeld (bron: ev-signaleringskaart.nl)



Uitsnede Signaleringskaart EV, plangebied ingezoomd (bron: ev-signaleringskaart.nl)

4.1.9 Aanmeldnotitie MER-beoordeling

De milieueffect (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een voldoende plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”. Dit is in dit geval de bestemmingsplanprocedure. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een functiewijziging van agrarisch naar wonen. In de gevraagde situatie worden de in de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r., genoemde drempelwaarden niet overschreden. Tevens komt de ontwikkeling niet voor in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Een passende MER-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van de beoordeling en op basis van de behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van onderhavig plan voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening worden gehouden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het plan betreft de sloop van een voormalig agrarisch bedrijf en de realisatie van een nieuwe woning. Het plangebied ligt in nationaal landschap. Doordat voormalige agrarische bebouwing met erfverharding wordt gesloopt, buitenopslag wordt verwijderd en het plangebied landschappelijk wordt ingepast, heeft de ontwikkeling een positief effect op het nationaal landschap.

Archeologie

De gronden ter plaatse van de nieuw te realiseren woning hebben vanuit de archeologische beleidskaart gemeente Rijnwaarden een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij een bodemverstoring van groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is weergegeven in bijlage 4 van deze toelichting.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) bevestigt de ligging binnen de Oude Rijn – Pannerden stroomgordel. Er zijn oever-/kronkelwaard- op beddingafzettingen aangetroffen, waarbij zich in de top van nature een kalkhoudende ooivaaggrond heeft ontwikkeld. Recente bodemverstorende ingrepen zijn beperkt gebleven tot de bovenste 45 cm, ten gevolge van agrarisch gebruik/het gebruik als boomgaard. Door deze beperkte verstoringsdiepte is er nog sprake van een (deels) intact archeologisch potentieel sporenniveau. De karterende fase van het booronderzoek heeft geen archeologisch relevante indicatoren opgeleverd. Ook zijn er geen antropogeen beïnvloede bodemlagen aangetroffen, welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een door de mens gevormde oude cultuurlaag/oude woongrond.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied, op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren die kunnen duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, de hoge verwachting bijgesteld dient te worden naar geen verwachting. De hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten, van complextypen in de vorm van een nederzettingencomplex of huisplaats (Landbouwers) en/of van afvuldumps (daterend vanaf de IJzertijd), wordt hiermee niet bevestigd.

Advies

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden (geen archeologische resten aangetroffen in de versneden en verbrokkelde klei), wordt ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. De geplande ingrepen kunnen, voor zover het archeologische waarden betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich op de bescherming van gebieden. In de Wet natuurbescherming zijn Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) beschermd.

Naast deze drie soorten gebieden is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland van belang. In Gelderland betreft dit het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Dit is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones die tussen de natuurgebieden liggen. Het natuurnetwerk draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

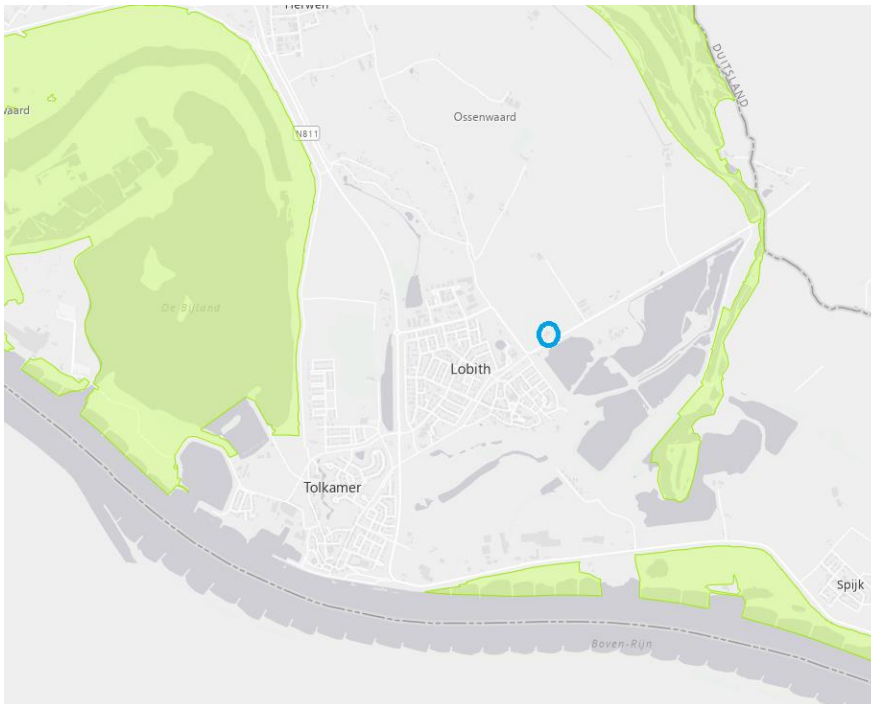
Voorts is in de Wet natuurbescherming de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren geregeld: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Onderzocht moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook voor het voorliggende plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website <https://www.natura2000.nl/gebieden/gelderland> geraadpleegd. Op bijgevoegde screenshot van die website zijn de eventuele aanwezige Natura-2000 gebieden rondom het plangebieden weergegeven. Natura 2000 gebieden hebben een externe werking.



Uitsnede natuurkaart Nederland (bron: [natura2000.nl/gebieden/gelderland](https://www.natura2000.nl/gebieden/gelderland))

Op de bijgevoegde uitsnede is weergegeven dat op circa 1 km en 1,63 km afstand van het plangebied het Natura 2000-gebied Rijntakken is gelegen. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Voor Natura-2000 gebieden hoeft enkel de gebruiksfase van nieuwe plannen te worden onderbouwd. Het plan betreft de sloop van een voormalig agrarisch bedrijf en het realiseren van een nieuwe woning.

Het voormalige biologische fruitteeltbedrijf had geen stikstofrechten. De verkeersbewegingen behorende bij de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf en de biologische winkel vormden de enige uitstoot van stikstof op het erf. Met de functiewijziging naar wonen verdwijnen deze verkeersbewegingen. Met de toekomstige woonbestemming nemen de verkeersbewegingen van en naar het plangebied af.

De depositie van stikstof in het plangebied wordt daarmee fors verminderd door de functiewijziging. Gelet op het feit dat de stikstofdepositie binnen het plangebied afneemt en de afstand tot het te beschermen gebied kunnen significante negatieve effecten op het natuurgebied worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Onderhavig plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuwe woning. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De volledige rapportage van de quickscan is weergegeven in bijlage 5 van deze toelichting.

Gedurende het onderzoek zijn geen zoogdieren aangetroffen, de voorziene werkzaamheden hebben geen negatieve gevolgen voor deze soortgroep.

Er zijn geen beschermde vogelsoorten waargenomen in het plangebied. Er treden geen negatieve effecten in de zin van de Wet natuurbescherming voor vogels op.

Beschermde amfibieën zijn niet aangetroffen in de te verwijderen panden, in het kapschuurdeel van de loods kunnen in principe onder allerhande objecten amfibieën aanwezig zijn. In het kader van de zorgplicht zal daarom voordat alle machines en attributen uit de kapschuur worden verwijderd, de kapschuur worden geïnspecteerd op aanwezigheid van amfibieën. Eventueel aanwezige amfibieën worden overgezet naar een geschikte plek buiten invloedssfeer van de werkzaamheden. Op deze wijze treden geen negatieve effecten voor amfibieën op.

Geschikt leefgebied voor beschermde vissen, reptielen, ongewervelden en plantensoorten is niet aanwezig in het plangebied. Negatieve effecten door de voorziene ontwikkelingen voor deze soorten worden niet verwacht.

Op basis van het bovenstaande is nader onderzoek of een ontheffing Wet natuurbescherming onderdeel soortbescherming niet aan de orde.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect flora en fauna.

4.4 Verkeer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur inzichtelijk te worden gemaakt. Het plan betreft het slopen van voormalige agrarische bebouwing en het realiseren van een vrijstaande woning. Het verkeer ten behoeve van de woonfunctie kan zonder verkeerskundige maatregelen worden afgewikkeld op de Eltenseweg.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is geregeld in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar', vastgesteld op 30 januari 2019. Volgens dat bestemmingsplan geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. In het plangebied moeten dus 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen is geregeld in artikel 11.1 van de regels bij dit bestemmingsplan.

Het plan is daarmee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Het Waterschap Rijn en IJssel laat in het Waterbeheerplan 2016-2021 zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de samenwerking met haar partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Voor het taakgebied Veiligheid water is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het taakgebied Voldoende water is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor Schoon water is het uitgangspunt "stand still - step forward". Essentieel is het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem met als einddoel een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Partnerschappen met gemeenten en andere partijen zorgen voor een effectieve en efficiënte (afval)waterketen. Door optimalisatie van de behandeling van afvalwater wordt een bijdrage geleverd aan een goede volksgezondheid en een schoon watersysteem. Het terugwinnen van energie en grondstoffen uit afvalwater draagt bij aan een meer circulaire economie.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een

centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Planspecifiek

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht 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. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht 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?	Ja	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. Licht 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	
Volksgezondheid	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. Licht 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

Wateroverlast (oppervlakte-water)

Aan de overzijde van de Elteneseweg ligt binnen het gebied van Carvium Novum waterplassen ten behoeve van ontzanding. Het grootste gedeelte van dit terrein wordt ingericht als nat natuurgebied. De functiewijziging van agrarisch naar wonen heeft geen effecten op dit terrein.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het voorliggende plan heeft voor de gemeente Zevenaar geen financiële consequenties, aangezien de plannen voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. Voor de procedure van het bestemmingsplan worden leges op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. In geval van planschade wordt een overeenkomst getekend waardoor eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer verhaald kunnen worden. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

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

Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan is conform de daaraan te stellen wettelijke eisen zoals vastgelegd in de Standaard voor Bestemmingsplannen 2012 opgesteld. De regels hebben een vaste opbouw en de hoofdstukken zijn als volgt verdeeld:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie

staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in de toelichting is beschreven. In deze paragraaf is als bedoeld in artikel 3.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving opgenomen van de bestemmingen die in het bestemmingsplan voorkomen.

Agrarisch

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor het behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een burgerwoning. Het aantal wooneenheden en de maximale oppervlakte, goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Gebouwen zijn binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nutsvoorziening' is een nutsvoorziening toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen dan een zienswijze indienen op het plan. Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders ligt het wijzigingsplan opnieuw 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het wijzigingsplan treedt in werking daags na afloop van de tervisielegging, als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het wijzigingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1. Bro overleg

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan geldt dat overleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het gaat dan tenminste om de betrokken waterschappen en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Dit wijzigingsplan is vanwege de geringe omvang niet voorgelegd aan de provincie Gelderland.

Dit wijzigingsplan is in eerste instantie niet voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. Uit de watertoets komt naar voren dat het plan een beperkt waterhuishoudkundig belang treft. Er zijn geen aanvullende maatregelen of voorwaarden noodzakelijk. Zie voor een nadere onderbouwing de watertoets in paragraaf 4.5.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Wanneer gedurende deze periode zienswijzen worden ingediend, wordt hiervan in deze paragraaf of in een aparte bijlage verslag gedaan.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4 Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 5 Quicksan natuurwetgeving