

# Bestemmingsplan

Prins Clauslaan Giesbeek

**Gemeente Zevenaar**



## Toelichting



# Inhoudsopgave

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1    Inleiding</b>                 | <b>6</b>  |
| 1.1    Aanleiding                               | 6         |
| 1.2    Ligging van het plangebied               | 6         |
| 1.3    Geldende bestemmingsplannen              | 7         |
| 1.4    Opzet van de toelichting                 | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2    Beschrijving van het plan</b> | <b>9</b>  |
| 2.1    Inleiding                                | 9         |
| 2.2    Bestaande situatie                       | 9         |
| 2.3    Toekomstige situatie                     | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3    Uitvoerbaarheid</b>           | <b>12</b> |
| 3.1    Inleiding                                | 12        |
| 3.2    Beleid                                   | 12        |
| 3.3    Milieu- en omgevingsaspecten             | 16        |
| <b>Hoofdstuk 4    Juridische planaspecten</b>   | <b>31</b> |
| 4.1    Algemeen                                 | 31        |
| 4.2    Dit bestemmingsplan                      | 32        |
| <b>Hoofdstuk 5    Procedure</b>                 | <b>34</b> |
| 5.1    Zienswijzen                              | 34        |
| 5.2    Ambtshalve wijzigingen                   | 34        |

# Hoofdstuk1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

Woonstichting Plavei heeft twaalf sociale huurwoningen aan de Prins Clauslaan in Giesbeek in beheer. In 2018 bleken er verzakkingen te zijn opgetreden in enkele woningen. Daarom zijn er onderzoeken uitgevoerd. Renovatie en schadeherstel bleken niet realistisch door de hoge kosten. Daarom wil woonstichting Plavei een nieuwbouwplan voor de locatie realiseren ten behoeve van veertien nieuwe huurwoningen.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek'. Het nieuwe bouwplan kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.2      Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Giesbeek, aan de Prins Clauslaan, de Zwalmstraat en de Tulpstraat.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met een rood kader. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende tot dit bestemmingsplan.

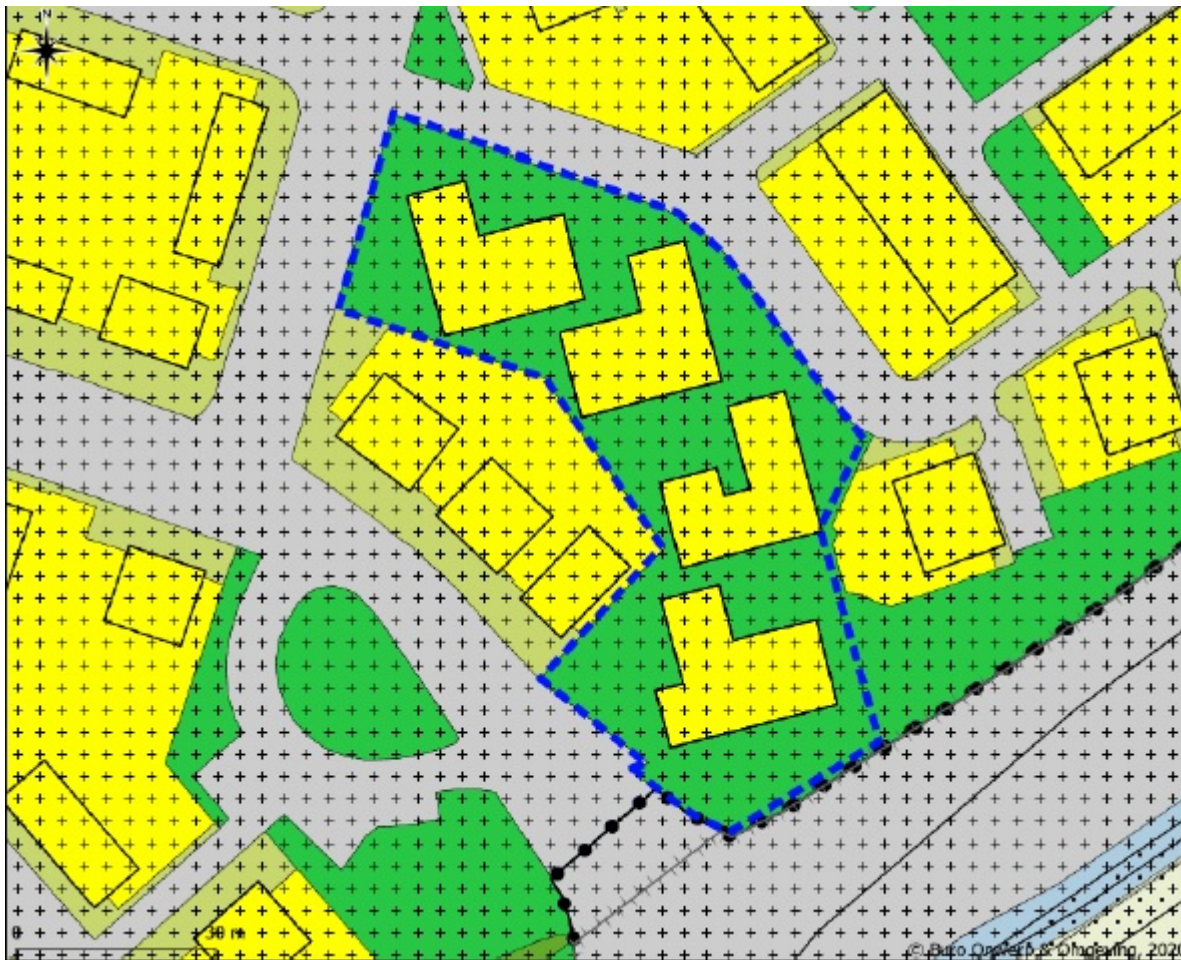


Globale ligging plangebied



### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek'. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar. Verder gelden ter plaatse de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan Wonen' en 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' weergegeven. Het plangebied is daarop met een blauw kader weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek'

Op grond van het vigerend bestemmingsplan gelden ter plaatse van de locatie Prins Clauslaan de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is aangeduid met de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'specifieke bouwaanduiding - huidige kapvorm'. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Daarnaast geldt een maatvoering waarbij de maximum bouwhoogte en maximum goothoogte beide 4 meter bedragen.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gronden aangewezen voor hoofdzakelijk groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, fiets- en voetpaden en overige ondergeschikte verhardingen.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van veertien grondgebonden woningen. Deze woningen passen niet binnen de bestaande bestemmingsvlakken (en bouwvlakken) van de bestemming 'Wonen'. De ontwikkeling is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied worden vastgesteld.

## 1.4 Opzet van de toelichting

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 4) en de uitkomsten van de gevolgde procedure (Hoofdstuk 5).

## Hoofdstuk2      Beschrijving van het plan

### 2.1      Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

### 2.2      Bestaande situatie

Het plangebied ligt in Giesbeek tussen de Prins Clauslaan, Tulpstraat, Zwalmstraat en de Rivierweg (N338). Het plangebied bestaat uit twaalf wooneenheden in vier clusters. Door de zeer droge zomer van 2018 is de kleigrond op het plangebied gaan inklinken. Door het inklinken is er schade ontstaan aan het meest zuidelijke cluster.

De woningen zijn allen levensloopbestendig uitgevoerd en bestaan uit één bouwlaag. Daarnaast zijn de woningen ontsloten via voetpaden aan de Prins Clauslaan. Iedere woning heeft een eigen buitenruimte welke gericht is naar het omliggende grasveld. Het plangebied wordt omsloten door de achterkanten van de omliggende bebouwing. In de huidige situatie kijkt men vanuit de woning en de patio veelal op deze achterkanten.

Er is weinig tot geen samenhang tussen de verschillende bebouwingstypologiën en oriëntatie van de bebouwing in de omgeving. De bebouwing is veelal georiënteerd op de wegen. Binnenin het plangebied wijkt de bebouwing af van omliggende bebouwingstypologiën. De bebouwing is op geen van de omliggende wegen (Prins Clauslaan, Zwalmstraat en Tuinstraat) georiënteerd.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied in de bestaande situatie.





Huidige situatie

## 2.3 Toekomstige situatie

In het ontwerp zijn vier woonblokken opgenomen met in totaal veertien levensloopbestendige woningen in een bouwvorm van één laag met kap. De dakgoothoogte wordt maximaal 4 meter en de nokhoogte maximaal 8 meter.

Per saldo is sprake van een toename van twee woningen ten opzichte van de huidige situatie. In het noordelijke deel zijn twee rijen van drie woningen, en in het zuidelijke deel zijn twee rijen van vier woningen gesitueerd. De woonblokken staan haaks op elkaar en maken een knik aan de Prins Clauslaan. Dit zorgt dit voor een semi-gesloten bouwblok. De voetpaden zijn rondom de bouwkavels georiënteerd en omsluiten het gebied. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd met het plan.

Parkeren vindt plaats door middel van haaksparkeren tussen de bomenrij aan de Prins Clauslaan. Met deze ontwerpinpassing worden, ten opzichte van de huidige situatie, acht extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen aan de Tulpstraat en de noordzijde van de Prins Clauslaan blijven in het ontwerp gehandhaafd.

De navolgende afbeelding geeft een opzet van het stedenbouwkundig plan op de locatie weer.



Ontwerp locatie Prins Clauslaan

Door de stedenbouwkundige opzet in het nieuwe ontwerp komt er meer 'ruimte' in het plangebied. Ten opzichte van de bestaande situatie leidt de nieuwe situatie tot minder versnippering van het openbaar groen. Daarnaast worden de verouderde woningen gesloopt en worden hiervoor woningen teruggebouwd met een toekomst- en levensloopbestendige opzet. Tot slot is de clustering van de wooneenheden op een logischere wijze ingedeeld. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied.

## Hoofdstuk3      Uitvoerbaarheid

### 3.1      Inleiding

Ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 3.2      Beleid

#### 3.2.1    Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

#### 3.2.2    Rijksbeleid

##### ***Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de

bestuurlijke drukte.

### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

### ***Toetsing rijksbeleid***

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De ontwikkelingen in het plangebied zouden kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met een maximum van elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Met voorliggend plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het plangebied reeds mogelijk. In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied twaalf woningen. Voorliggend initiatief maakt in totaal veertien woningen mogelijk. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het plangebied toe met twee woningen. Het initiatief wordt dus niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er per saldo twee woningen worden toegevoegd. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Met het initiatief zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

## **3.2.3 Provinciaal beleid**

### ***Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'***

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

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

### ***Omgevingsverordening***

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

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

### ***Wonen***

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

### ***Toetsing provinciaal beleid***

Met de realisatie van de woningen is er sprake van herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied van Giesbeek. Met de ontwikkeling worden verouderde en in een slechte staat verkerende woningen vervangen door duurzame en levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Zevenaar.

In de huidige situatie is woningbouw in het plangebied reeds mogelijk. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het plangebied toe met twee woningen. Met de realisatie van veertien duurzame en levensloopbestendige woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan woningen in dit segment.

Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Zevenaar dat regionaal is afgestemd met de regio 'De Liemers' (zie paragraaf 3.2.4).

### **3.2.4 Regionaal beleid**

#### ***Liemerse Woonagenda 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 laten 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.

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.

#### ***Toetsing regionaal beleid***

Met de realisatie van de woningen is er sprake van herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied van Giesbeek. Met de ontwikkeling worden verouderde en in een slechte staat verkerende woningen vervangen door duurzame en levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Zevenaar. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het plangebied reeds mogelijk. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe woonlocatie.

In de huidige situatie zijn in het plangebied twaalf woningen planologisch mogelijk. Voorliggend initiatief maakt in totaal veertien sociale huurwoningen mogelijk. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het plangebied met twee toe. Met de realisatie van veertien duurzame en levensloopbestendige woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan woningen in dit segment.

Het initiatief is hiermee in lijn met de Liemerse Woonagenda.

### **3.2.5 Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisie***

In 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Samen kijken naar de toekomst 2012-2030' vastgesteld. De visie is opgesteld als kader voor het ruimtelijk beleid tot het jaar 2030 en betreft het gehele grondgebied van Zevenaar. In het algemeen richt de gemeente zich (vanuit regionaal perspectief) met de structuurvisie op het '(ruimtelijk) faciliteren van welvaart en welzijn in Zevenaar en het bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit als onderdeel van de leefkwaliteit van Zevenaar'. Tijdens het structuurvisieproces is onderzocht wat daarvoor wenselijk, noodzakelijk en ook daadwerkelijk mogelijk is. Het gaat hierbij om onderwerpen op allerlei terreinen, zoals wonen, zorg, welzijn, voorzieningen en werken, maar ook over recreatie, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur.

In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofdopgaven:

- Versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies;
- Voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030;
- Behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen;
- Tegengaan van versnippering van de leefomgeving incl. het leefbaar houden van de kernen;
- Nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op voorliggend plangebied.

#### ***Toetsing gemeentelijk beleid***

In de huidige situatie wordt het plangebied omsloten door de achterzijden van de omliggende woonpercelen. Hierdoor kijkt men vanuit de bestaande woningen en patio's veelal op deze achterkanten wat zorgt voor een gesloten karakter van het plangebied. Door de stedenbouwkundige opzet in het nieuwe ontwerp komt er meer 'ruimte' in het plangebied. Momenteel is er weinig tot geen samenhang tussen de verschillende bebouwingstypologieën en oriëntatie van de bebouwing in de omgeving. De oriëntatie van de huidige bebouwing is nergens op georiënteerd. Het nieuwe ontwerp sluit goed aan op de omliggende woonblokken en is daarmee beter passend in zijn omgeving.

Ten opzichte van de bestaande situatie leidt de nieuwe situatie tot minder versnippering van het openbaar groen. Het plan voorziet in een pad dat een verbinding kan vormen met een mogelijk uitloopgebied aan de overkant van de grote weg. Hiermee draagt het initiatief bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het initiatief is hiermee in lijn met de structuurvisie.

Met de realisatie van de woningen is er sprake van herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied van Giesbeek. Met de ontwikkeling worden verouderde en in een slechte staat verkerende woningen vervangen door duurzame en levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Zevenaar.

Het initiatief is hiermee in lijn met het gemeentelijk beleid.

### **3.3 Milieu- en omgevingsaspecten**

#### **3.3.1 Bodem**

##### ***Algemeen***

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

### ***Toetsing***

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in augustus 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

In de bovengrond is plaatselijk een bijmenging met sporen baksteen waargenomen. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Verder zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de onderzoekslocatie wordt de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek niet geheel bevestigd. In de bovengrond met een bijmenging van sporen baksteen, is een gehalte PAK boven de achtergrondwaarde gemeten. De analyseresultaten van de grond zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) getoetst aan de Achtergrondwaarden uit het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). De Achtergrondwaarden voor grond zijn vastgesteld op basis van gehalten aan stoffen, zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland. In de visueel schone bovengrond en de ondergrond zijn geen gehalten met de onderzochte parameters boven de achtergrondwaarde gemeten. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties barium en nikkel. De indicatie van de te verwachten bodemkwaliteitsklasse betreft voor de boven- en ondergrond AW (overal toepasbaar).

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

### ***Conclusie***

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

### **3.3.2 Geluid**

#### ***Algemeen***

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. 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 industrieterreinen.

### ***Toetsing***

Voor de ontwikkeling is door Buro Ontwerp & Omgeving in januari 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd.

#### ***Selectie van geluidsbronnen***

In de omgeving van de nieuwe woningen liggen geen spoorlijnen en gezondeerde bedrijventerreinen zijn in de nabijheid van de nieuwe woning niet aanwezig. Akoestisch onderzoek naar spoorlijnen en gezondeerde bedrijventerreinen is dan ook niet noodzakelijk.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt de Rivierweg (N338). Deze weg ligt in buitenstedelijk gebied en heeft twee rijstroken. De zone van deze weg bedraagt 250 meter op basis van de Wgh. Het plangebied ligt dan ook in de zone van de Rivierweg (N338).

De eerste 30 meter van de Zwalmstraat ligt buiten de bebouwde kom. Dit deel van de Zwalmstraat heeft een zone van 250 meter. De nieuwe woningen liggen dan ook formeel binnen de zone van het wegvak

van de Zwalmstraat, buiten de bebouwde kom.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt de Zwalmstraat (binnen de bebouwde kom) en ten westen ligt de Tulpstraat. Beide wegen hebben een 30 km/uur regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Zwalmstraat en de Tulpstraat zijn dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar deze omliggende 30 km/uur wegen.

De verkeersintensiteiten op de overige omliggende wegen, zoals de Doctor Ariënsstraat, zijn dusdanig beperkt dat er geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is te verwachten bij de nieuwe woningen.

### *Resultaten*

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Rivierweg (N338) bedraagt 58 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Zwalmstraat, buiten de bebouwde kom, bedraagt 53 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de omliggende 30 km/uur wegen bedraagt 54 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

### *Verlening hogere grenswaarden*

De nieuwe woningen vervangen de bestaande woningen binnen het plangebied. Hierdoor is er sprake van het criterium uit het geluidbeleid te weten: 'de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing'.

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid en de Wgh kan de gemeente Zevenaar een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting afkomstig van de Rivierweg en de Zwalmstraat (buiten de bebouwde kom).

De veertien woningen kunnen na de verlening van hogere waarden worden gerealiseerd. Het 'besluit hogere grenswaarde' is als Bijlage 3 bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

### **3.3.3 Luchtkwaliteit**

#### **Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland

zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### **Toetsing**

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige

bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

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

### **3.3.4 Externe veiligheid**

#### **Algemeen**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

#### **Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)**

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

#### **Circulaire effectafstanden LPG-tankstations**

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

#### **Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)**

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe

veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

#### **Toetsing**

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een groen kader.



Uitsnede risicokaart Nederland

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire of mobiele risicobronnen.

#### **Conclusie**

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

### **3.3.5 Bedrijven en milieuzonering**

#### **Algemeen**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden

verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

### **Toetsing**

#### *Bedrijvigheid in het plangebied*

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woning kan worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

#### *Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied*

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of functies gelegen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Conclusie**

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

### **3.3.6 Water**

#### **Beleid**

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

- 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.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

#### **Situatie plangebied**

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in december 2021 een Waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd.

#### *Huidige situatie*

In de huidige situatie zijn ter plaatse van het plangebied vier clusters van drie woningen aanwezig. Naast de bebouwing bestaat het overig terrein uit tuinen en gras met bomen. In de navolgende tabel is globaal de verhouding van verhard/onverhard oppervlak voor het plangebied opgenomen.

| Huidige situatie                 | Oppervlakte (in m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Bebouwd oppervlak                | 1.013                            |
| Terreinverharding/infrastructuur | 635                              |
| <i>Subtotaal verhard</i>         | <i>1.648</i>                     |
| Onverhard                        | 2.542                            |
| Open water / talud               | (10)                             |
| <i>Subtotaal onverhard</i>       | <i>2.552</i>                     |
| Totaal oppervlak plangebied      | 4.200                            |

#### *Toekomstige situatie*

Het voornemen is om de bestaande woningen te slopen en hiervoor in de plaats veertien nieuwe woningen te realiseren. In het noordelijk deel zijn twee rijen van drie woningen en in het zuidelijke deel zijn twee rijen van vier woningen gesitueerd. De woonpercelen hebben een oppervlakte van circa 140 tot 207 m<sup>2</sup>. De voetpaden zijn rondom de bouwkavels georiënteerd en omsluiten het gebied. Parkeren vindt plaats door middel van haaksparkeren aan de Prins Clauslaan en de Tulpstraat. De erfgrenzen worden groen, aan de voorzijde van de woningen komt een haag (en aan de achter- en/of zijkant komt een hekwerk met klimop. Tussen de woonblokken aan de oostzijde wordt een wadi ingepast als water/groenbuffer.

In volgende tabel is een overzicht van het verhard en onverhard oppervlak voor de toekomstige inrichting van het plangebied opgenomen.

| Nieuwe situatie             | Oppervlakte (in m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Daken                       | 1.117                            |
| Trottoir                    | 510                              |
| Verharding tuinen           | 560                              |
| Parkeren                    | 105                              |
| <i>Subtotaal verhard</i>    | <i>2.292</i>                     |
| Tuinen                      | 561                              |
| Wadi                        | 104                              |
| Openbaar groen              | 1.233                            |
| Open water / talud          | (10)                             |
| <i>Subtotaal onverhard</i>  | <i>1.908</i>                     |
| Totaal oppervlak plangebied | 4.200                            |

Aangenomen is dat in de toekomstige situatie een perceel voor 50% wordt verhard (exclusief daken). Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak in de nieuwe situatie met circa 644 m<sup>2</sup> toenemen.

#### *Waterhuishoudkundige consequenties en uitgangspunten*

##### **Uitgangspunten**

In navolgende tabel worden de uitgangspunten die van toepassing zijn op de waterhuishouding in het plangebied. Deze komen voort uit de beleidsuitgangspunten en de gebiedskenmerken.

| Uitgangspunt/situatie                      | eis/voorwaarde/norm | eenheid           |
|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Klimaatbui                                 | 70                  | mm/m <sup>2</sup> |
| Bergingseis gemeente                       | 60                  | mm/m <sup>2</sup> |
| Ontwatering onder bouwpeil                 | 0,9                 | m                 |
| Ontwatering onder straatpeil               | 0,7                 | m                 |
| Ontwatering onder maaiveld                 | 0,5                 | m                 |
| Maaiveldhoogte                             | 9,43                | m NAP             |
| GHG                                        | 8,43                | m NAP             |
| Vloerpeil huidig                           | 9,70                | m NAP             |
| As van de weg (dakprofiel) Prins Clauslaan | 9,40                | m NAP             |
| As van de weg (dakprofiel) Tulpstraat      | 9,33                | m NAP             |

#### Benodigde waterberging

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak in de nieuwe situatie met circa 644 m<sup>2</sup> toenemen. Dit betekent dat het verlies aan waterberging gecompenseerd moet worden. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd.

Voor dit plangebied betekent dat er, met een bergingseis van 60 mm, een waterberging van 39 m<sup>3</sup> gerealiseerd moet worden.

De gemeente heeft als uitgangspunt dat de afvoer van het regenwater van het dak en de verharding op eigen terrein verwerkt dient te worden. Dit kan bijvoorbeeld door het regenwater middels waterberging en/of een infiltratievoorziening in combinatie met een verticale infiltratieput in de grond te infiltreren. De afvoer van overtollig regenwater (bij een stortbui) uit de infiltratievoorziening dient met een overstort bovengronds zichtbaar te worden afgevoerd naar openbaar terrein (straat) of naar de wadi.

Gezien de grondwaterstand en bodemopbouw is het infiltreren van hemelwater wel mogelijk. Echter, bij de aanleg van een hemelwatervoorzieningen moet mogelijk plaatselijk bodemverbetering worden toegepast door de aanwezigheid van slecht doorlatende kleilagen. Eventuele ondergrondse infrastructuur zoals kelders e.d. dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Er moet worden voorkomen dat deze van bovenaf kunnen vollopen.

Naast infiltratie behoort het toepassen van (blauw)groene daken en regentonnen tot de mogelijkheden.

De wadi in het midden van het plangebied heeft een diepte van 0,50 m, een maximale waterstand van 0,3 m ten opzichte van de bodem en een talud van 1:3. De bodemhoogte van de wadi is circa 8,93 m +NAP. Een wadi is voorzien van een slokop. De slokop staat in verbinding met een drain onder de wadi. De drain kan worden aangesloten op een overstortput naar watergang. Een drain wordt in een cunet in het midden van de wadi aangelegd. Het cunet wordt gevuld met drainagezand. De bergingscapaciteit van de wadi is circa 30 m<sup>3</sup>. Indien een maximale waterstand van circa 0,37 m mogelijk is, heeft de wadi een bergingscapaciteit van circa 39 m<sup>3</sup>. Mocht de maximale waterstand niet groter zijn dan 0,3 m, kan de bergingscapaciteit van de wadi vergroot worden door ondergrondse berging onder de wadi toe te passen. Bijvoorbeeld met de aanleg van drainagezand.

Bij extreme buien moet er ook voor gezorgd worden dat het hemelwater oppervlakkig kan afstromen. Door middel van verschil in hoogteligging kan het water naar de wadi of naar openbaar terrein (straat)

gebracht worden.

#### Oppervlaktewater

Aan de zuidzijde van het plangebied is een watergang aanwezig van de gemeente. In overleg met de gemeente dient afgestemd te worden of het overtollig water hierop mag overstorten.

#### Riolering

De droogweerafvoer (DWA) zal op basis van de nieuwe woningen circa:  $15 \text{ l/uur/inw.} = 15 \times 3 \text{ inw/woning} \times 14 \text{ woningen} = 0,63 \text{ m}^3/\text{uur}$  bedragen. In de bestaande situatie zijn 12 seniorenwoningen aangesloten. De DWA is circa:  $15 \text{ l/uur/inw.} = 15 \times 2 \text{ inw/woning} \times 12 \text{ woningen} = 0,36 \text{ m}^3/\text{uur}$ . Dat er nog twee woningen extra op het DWA-riool worden aangesloten, zal naar verwachting niet leiden tot capaciteitsproblemen van de reeds aanwezige riolering

#### **Watertoets**

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Voor dit plan is op 4 maart 2021 de digitale watertoets doorlopen. Er is volgens de digitale watertoets een normale procedure nodig vanwege de toename van het verhard oppervlak van het plangebied. Voor het gebied zijn er aandachtspunten voor de voorgenomen ontwikkeling en dient er afstemming plaats te vinden met gemeente Zevenaar en waterschap Rijn en IJssel.

#### **Conclusie**

Met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.3.7 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Algemeen**

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

#### **Toetsing**

##### *Archeologie*

#### Bureauonderzoek

Door Hamaland Advies is in juli 2020 een archeologisch bureauonderzoek en archeologisch bouwdossieronderzoek naar het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Het bureauonderzoek toont aan dat het plangebied is gelegen op de stroomrug van de IJssel die actief is geweest van 250 nC tot 1.200 nC. Er geldt door de eroderende werking van de IJssel een lage trefkans op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Bronstijd. Voor de periode van de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen geldt er een hoge verwachting. De periode van de Tweede Wereldoorlog heeft een lage verwachting.

De geplande verstoringdiepte voor het plangebied is nog onbekend maar mag voor een vorstvrije fundering op zo'n 80 cm-mv verwacht worden. Dit is niet dieper dan de mogelijk bestaande verstoring binnen de bebouwing maar dieper dan de mogelijk bestaande verstoring buiten de bebouwing.

Vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase) wordt noodzakelijk geacht voor het deel van het plangebied dat buiten de huidige bebouwing ligt. Met dat onderzoek kan de bodemopbouw en mate van intactheid van de bodem worden bepaald.

#### **Vervolgonderzoek**

Door Hamaland Advies is in november 2021 een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 6 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat er inderdaad sprake is van stroomrugafzettingen (oeverafzettingen op komklei op beddingafzettingen) van de Formatie van Echteld waarin een poldervaaggrond ontwikkeld is. De hoge archeologische verwachting voor de Volle Middeleeuwen en Nieuwe tijd kan worden bijgesteld naar laag, met als indicatie verstoord. De lage verwachting voor de oudere perioden kan gehandhaafd blijven, omdat er geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor menselijk handelen in het verleden (archeologische indicatoren, bodemvorming of cultuurlagen).

Op basis van de resultaten van het booronderzoek acht Hamaland Advies de kans gering dat er met de toekomstige bodemingrepen archeologische waarden verloren gaan. Er wordt dan ook geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkelingen.

#### **Cultuurhistorie**

In het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### **Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

### **3.3.8 Ecologie**

#### **Algemeen**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

#### **Toetsing**

##### **Gebiedsbescherming**

Ruimtelijke ingrepen in of nabij Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zijn niet toegestaan wanneer deze significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten veroorzaken. Gelet op de voorgenomen ingrepen ter plaatse is voor de locatie door Econsultancy in februari 2020 een quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is als Bijlage 8 bijgevoegd.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 500 meter afstand ten noorden van de onderzoekslocatie. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden kunnen direct negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Indirecte negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen echter niet op voorhand worden uitgesloten.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van een gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen

gebied bevindt zich circa 850 ten oosten van het plangebied. Het betreft deelgebied 21 De Liemers west.

### Soortenbescherming

Gelet op de voorgenomen ingrepen ter plaatse is voor de locatie door Econsultancy in februari 2020 een quickscan uitgevoerd. Deze quickscan is als Bijlage 8 bijgevoegd.

Bij een quickscan wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

| Soortgroep               |                    | Geschikt habitat | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen*                                                                                      |
|--------------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels              | algemeen           | ja               | ja                 | nee             | nee                  | het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren                                             |
|                          | jaarrond beschermd | nee              | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                  |
| Vleermuizen              | verblijfplaatsen   | ja               | mogelijk           | ja              | mogelijk             | aanvullend onderzoek naar zomer-, kraam- en paarverblijfplaats van gewone dwerg-vleermuis en ruige dwergvleermuis. |
|                          | foerageergebied    | nee              | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                  |
|                          | vliegroutes        | nee              | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                  |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | nee              | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                  |
| Overige soortgroepen     |                    | nee              | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                  |
|                          |                    |                  |                    |                 |                      |                                                                                                                    |
| Gebiedsbescherming       |                    | Gebied aanwezig  | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Vergunning-plicht    |                                                                                                                    |
| Natura 2000              |                    | 500              | mogelijk           | ja              | mogelijk             | stikstofdepositieonderzoek doormiddel van een aerius-berekening.                                                   |
| Natuurnetwerk Nederland  |                    | 850              | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                  |

### Broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen en de kasten buiten het broedseizoen worden verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

### Vleermuizen

De te slopen bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Gelet op de geschiktheid

van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, is aanvullend onderzoek gedaan om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Dit aanvullend onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9. De vleermuissoorten die onderzocht zijn de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

In de woningen aan de Prins Clauslaan 2 t/m 6 en 14 t/m 24 zijn geen functies voor vleermuizen aangetroffen. Wel zijn er in de directe omgeving twee zomer-/paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen waargenomen. Er kan echter met voldoende zekerheid worden gesteld dat deze woningen geen functie hebben voor vleermuizen. De sloop kan daarom zonder verdere maatregelen ten aanzien van vleermuizen uitgevoerd worden.

In de woning aan de Prins Clauslaan 10 zijn wel functies voor vleermuizen aangetroffen. Het betreft hier een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis. De vleermuis vloog in onder de daklijst aan de kopgevel van het gebouw aan de straatzijde. Door de werkzaamheden zal er één zomer-/paarverblijfplaats definitief verdwijnen. Hiervoor zullen een drietal maatregelen moeten worden getroffen:

1. Aanbieden van vier alternatieve verblijfplaatsen voor één zomer-/paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.
2. Het ongeschikt maken van de verblijfplaats buiten de gevoelige winterperiode van de gewone dwergvleermuis uitvoeren.
3. Na afloop van de werkzaamheden dient de bebouwing wederom geschikt te zijn als paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Hiervoor worden inbouwkasten gerealiseerd in de nieuwbouwwoningen. In totaal zullen er vier inbouwkasten voor vleermuizen in de nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd.

Aan het zorgvuldig handelen en de zorgplicht wordt voldaan door het werken buiten de gevoelige periode van de gewone dwergvleermuis. Omdat de woningen in de winter van 2022 worden gesloopt zullen de woningen van te voren al ongeschikt gemaakt moeten worden om verstoring van vleermuizen in de winterperiode te voorkomen. Daarom wordt de te slopen bebouwing ongeschikt gemaakt in het actieve seizoen voor vleermuizen. In september 2021 is de bebouwing ongeschikt gemaakt door Econsultancy. Hiervoor is op 22 september jl. een controle ronde uitgevoerd en geconstateerd dat er geen vleermuizen in de bebouwing meer aanwezig zijn. Het ongeschikt maken is dus succesvol uitgevoerd en daarmee is de bebouwing nu vrijgegeven voor sloop en daarmee zijn de voorbereidende werkzaamheden voor ecologie afgerond. Daarnaast is er voor Prins Clauslaan 8/12 een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd en deze is inmiddels ook verleend voor de vleermuis.

### *Stikstof*

Het is dus niet op voorhand uit te sluiten of er sprake is van een significante toename van stikstof-depositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. De uitvoering van een stikstofdepositieonderzoek is daarom noodzakelijk en moet middels AERIUS-berekening uitgevoerd worden. Door Buro Ontwerp & Omgeving is een AERIUS berekening uitgevoerd, dat is bijgevoegd als Bijlage 7.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt in de gebruiksfase.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Hiermee wordt de Wet natuurbescherming gewijzigd en wordt een vrijstelling van de vergunningplicht voor de bouwsector opgenomen in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming. Deze vrijstelling geldt voor alle projecten die in de gebruiksfase geen tot weinig stikstofemissie veroorzaken en heeft betrekking op de bouw van woningen, utiliteitsgebouwen en andere bouwwerken (waaronder buisleidingen) inclusief de daarmee gepaard gaande vervoersbewegingen. Wel bestaat er een verplichting om de emissie van stikstof te beperken voor bouw- en sloopwerkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning of melding

noodzakelijk is. Hiermee wordt beoogd dat machines en andere processen (eerder) worden vervangen door alternatieven met een lagere uitstoot. Voor aanvang van de werkzaamheden moet het bevoegd gezag worden geïnformeerd over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de verplichting van het beperken van de emissie. Nu is vastgesteld dat de gebruiksfase niet leidt tot significant negatieve effecten kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

### **Conclusie**

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

### **3.3.9 Verkeer en parkeren**

#### **Algemeen**

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

#### **Toetsing**

##### *Verkeer*

Ten opzichte van de vigerende planologische dan wel huidige situatie neemt het aantal woningen in het plangebied toe met twee woningen. Er is daarmee sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Om de toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied te berekenen, wordt er gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Voor de berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van een woning in de categorie 'huur, huis, sociale huur' in een weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Hiervoor geldt de norm van 6 verkeersbewegingen per dag. Dit geeft een maximale toename van in totaal 12 verkeersbewegingen per dag. De woningen in het plangebied worden ontsloten op de Prins Clauslaan. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

##### *Parkeren*

De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling neemt ten opzichte van de vigerende planologische, dan wel vergunde situatie toe. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het paraplubestemmingsplan 'parkeren gemeente Zevenaar' van de gemeente Zevenaar. De gemeente categoriseert het plangebied als 'rest bebouwde kom'. Hiervoor wordt een parkeernorm van gemiddeld 1,6 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Er worden per saldo twee woningen toegevoegd aan het plangebied. Dat betekent dat er voor de ontwikkeling 3,2 extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plangebied worden 8 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Hiermee worden er voldoende extra parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling. De totale parkeerbehoefte van de veertien woningen is 23 parkeerplaatsen. In en rondom het plangebied zijn 23 parkeerplaatsen beschikbaar die in de openbare ruimte gesitueerd zijn.

### **Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### **3.3.10 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

Voorliggend initiatief wordt gerealiseerd door Plavei. De kosten die gepaard gaan met planologische procedure en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van Plavei.

Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Plavei is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten, die verband houden met de ruimtelijke procedure en mogelijke planschade, op Plavei worden verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

## Hoofdstuk4 Juridische planaspecten

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 Wat is een bestemmingsplan

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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (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 erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

#### 4.1.2 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming  
Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding  
Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

### 4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

#### 1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (Begrippen). 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 (Wijze van meten).

#### 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.

#### 3. Algemene regels

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

#### 4. Overgangs- en slotregels

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

## 4.2 Dit bestemmingsplan

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

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

### 4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen.

#### Groen (Artikel 3)

Het structurele groen rondom de woningen is bestemd als 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding,

zoals riolering en waterafvoer, watergangen en -partijen, en fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere, ondergeschikte verhardingen.

Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan.

#### Tuin (Artikel 4)

De tuinen aan de voorzijde (en een deel van de zijkant) van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Ook gronden grenzend aan de zuidoostzijde van het perceel Zwalmstraat 35 zijn bestemd als 'Tuin'. In die bestemming is het niet toegestaan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde te bouwen, behoudens vergunningsvrije bouwwerken zoals muurtjes en dergelijke, als ook een erker en andere vergelijkbare (kleine) gebouwtjes aan de voorzijde van een woning.

#### Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De locaties van de parkeerplaatsen en de trottoirs en groenstroken aan de noordzijde van de twee westelijke clusters zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, bermen, groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer, watergangen en -partijen, ondergeschikte bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen alsmedeabri's. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten en straatmeubilair.

Binnen deze bestemming mogen uitsluiten gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Onder voorwaarden zijn daarnaast bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

#### Wonen (Artikel 6)

De woonpercelen en de achterpaden zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' (en de bestemming 'Tuin'). De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en het (onder voorwaarden) uitoefenen van een beroep aan huis. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings, overkappingen, pergola's, vlaggen- en andere masten, schotel- en andere antennes, speeltoestellen en tuinmeubilair toegestaan.

In de bestemming 'Wonen' is per cluster een bouwvlak opgenomen. In dat bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden gebouwd (onder bepaalde voorwaarden). Buiten het bouwvlak mogen bouwen van aan- uit en bijgebouwen. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels. Binnen het meest westelijke bouwvlak zijn twee bouwaanduidingen opgenomen, namelijk 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen'. Ter plaatse van dit bouwvlak mogen woningen zowel aaneengebouwd als twee-aaneen worden gebouwd.

#### 4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

## Hoofdstuk5 Procedure

### 5.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 09 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### 5.2 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve is het plan op een aantal onderdelen gewijzigd. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd.

#### 5.2.1 Verbeelding

Ter plaatse van het meest westelijke bouwvlak is de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen.

#### 5.2.2 Regels

In Artikel 1 is het begrip 'aaneengebouwde woning' toegevoegd.

In Artikel 1 is het begrip 'twee-aaneengebouwde woning' toegevoegd.

In artikel 6.2.1 is in sub b de volgende bepaling toegevoegd: 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **'twee-aaneen'** woningen tevens twee-aaneen mogen worden gebouwd'. Deze regeling regelt dat woningen binnen het bouwvlak met de aanduiding 'twee-aaneen' tevens twee-aaneen mogen worden gebouwd.

Deze bepaling is opgenomen om de mogelijkheid tot het bouwen van twee-aaneengebouwde woningen in het westelijke bouwvlak toe te staan. Dit om de mogelijkheid te geven om twee woningen in plaats van drie woningen te bouwen.

#### 5.2.3 Toelichting

De afbeelding in paragraaf 2.3 'Ontwerp locatie Prins Clauslaan' is aangepast omdat er op de oude afbeelding een foutief aantal parkeerplaatsen stond ingetekend aan de Tulpstraat. Deze parkeerplaatsen vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan. Het betreffen ondergeschikte aanpassingen die niet hebben geleid tot een inhoudelijke aanpassing aan het plan.

In paragraaf 4.2.1 is de regeling ten behoeve van twee-aaneengebouwde woningen nader toegelicht.



