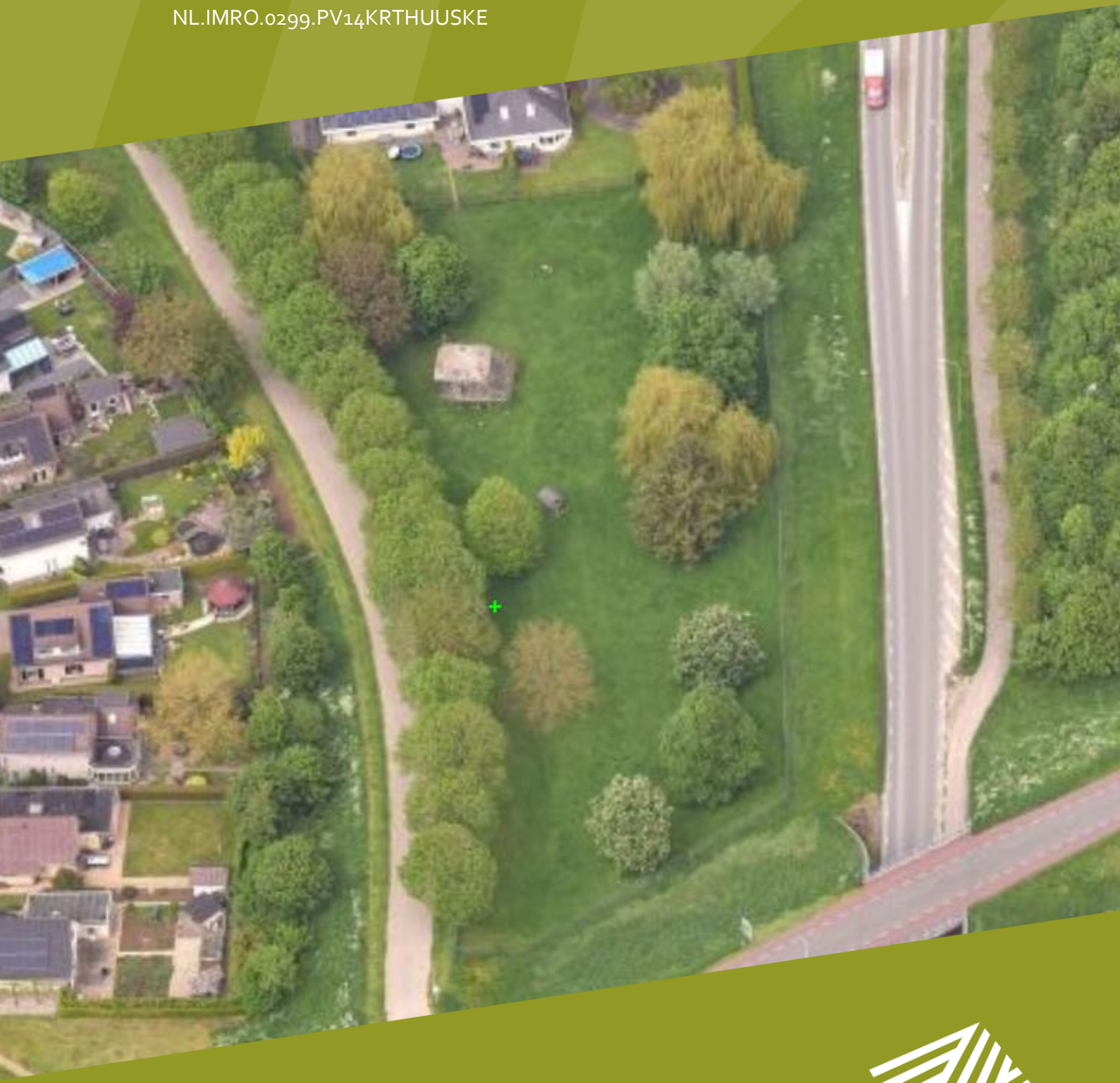
# Ruimtelijke onderbouwing

Kruuthuuske, Tolkamer

NL.IMRO.0299.PV14KRTHUUSKE



GEMEENTE
ZEVENAAR

## Ruimtelijke onderbouwing

# Kruuthuuske, Tolkamer

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

T 0546 454 466

E info@bjz.nu

Juli 2024

Status: Definitief

# Ruimtelijke onderbouwing

# Kruuthuuske, Tolkamer

Plannaam: Kruuthuuske, Tolkamer
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Juli 2024

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies
Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

# INHOUDSOPGAVE

**HOOFDSTUK 1 INLEIDING ..... 4**

1.1 AANLEIDING ..... 4
1.2 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED ..... 4
1.3 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME ..... 4
1.4 EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ..... 6
1.5 LEESWIJZER ..... 7

**HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING ..... 8**

2.1 SITUATIE PROJECTGEBIED ..... 8
2.2 GEWENSTE SITUATIE ..... 8
2.3 INDICATIEF ERFINRICHTINGSPLAN ..... 9
2.4 VERANTWOORDING PLANKEUZE ..... 10
2.5 VERKEER EN PARKEREN ..... 11

**HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER ..... 14**

3.1 RIJKSBELEID ..... 14
3.2 PROVINCIAAL BELEID ..... 19
3.3 REGIONAAL BELEID ..... 24
3.4 GEMEENTELIJK BELEID ..... 26

**HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN ..... 31**

4.1 GELUID ..... 31
4.2 BODEM ..... 32
4.3 LUCHTKWALITEIT ..... 33
4.4 EXTERNE VEILIGHEID ..... 34
4.5 MILIEUZONERING ..... 37
4.6 GEUR ..... 40
4.7 ECOLOGIE ..... 41
4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE ..... 44
4.9 KLIMAATADAPTATIE ..... 46
4.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE ..... 47
4.11 WATERASPECTEN ..... 49

**HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ..... 54**

**HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG ..... 55**

6.1 HET RIJK ..... 55
6.2 PROVINCIE GELDERLAND ..... 55
6.3 WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL ..... 55
6.4 MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK ..... 55

**BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ..... 57**

BIJLAGE 1 INDICATIEF ERFINRICHTINGSPLAN ..... 58
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERLAWAAI ..... 59
BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK ..... 60
BIJLAGE 4 AERIUS BEREKENING ..... 61
BIJLAGE 5 QUICKSCAN NATUURTOETS ..... 62
BIJLAGE 6 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING ..... 63

BIJLAGE 7 WATERTOETSRESULTAAT ..... 64
BIJLAGE 8 VERSLAG BEWONERSAVOND ..... 65

# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

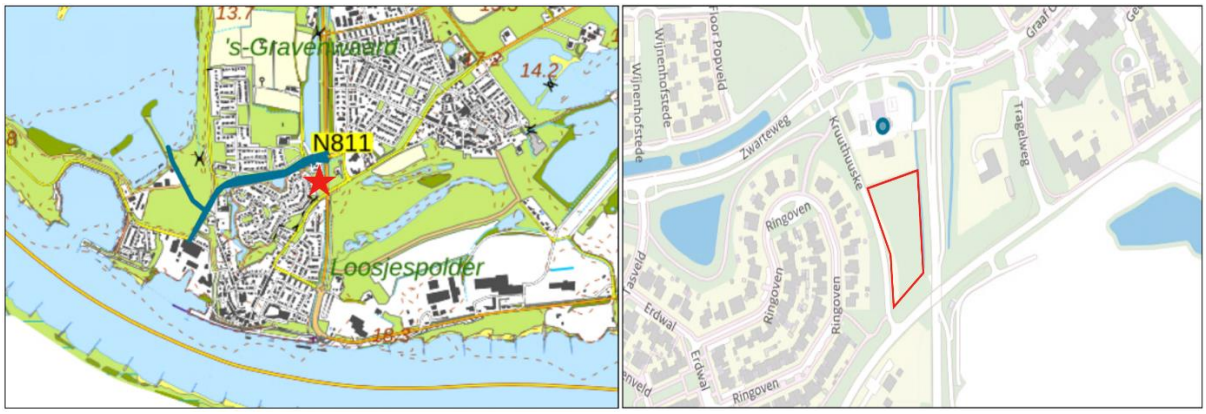
Op de hoek van de Batavenweg en het Kruuthuuske in Tolkamer bevindt zich een agrarisch perceel, in gebruik als dierenweide. De initiatiefnemer is voornemens op deze plek een appartementengebouw met 12 appartementen te realiseren. Ten behoeve van de appartementen worden enkele bergingen gebouwd en wordt een centrale bergruimte gebouwd ten behoeve van opslag. Het hoofdgebouw heeft een omvang van 38, 5m x 14,5 m (558,2 $m^2$). De bergingen worden 2,5 x 2 (5$m^2$) en de centrale berging heeft een omvang 9m x 2,5 m (22,5 $m^2$).

Deze ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Tolkamer”, waarin de gronden een agrarische bestemming hebben. Binnen deze bestemming ontbreken namelijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor woningen.

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

## 1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Lobith en Spijk sectie B, nummer 5251. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van Tolkamer en de directe omgeving weergegeven. Het projectgebied is hierop aangeduid met respectievelijk een rode ster een rode omlijning.




*Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: PDOK)*

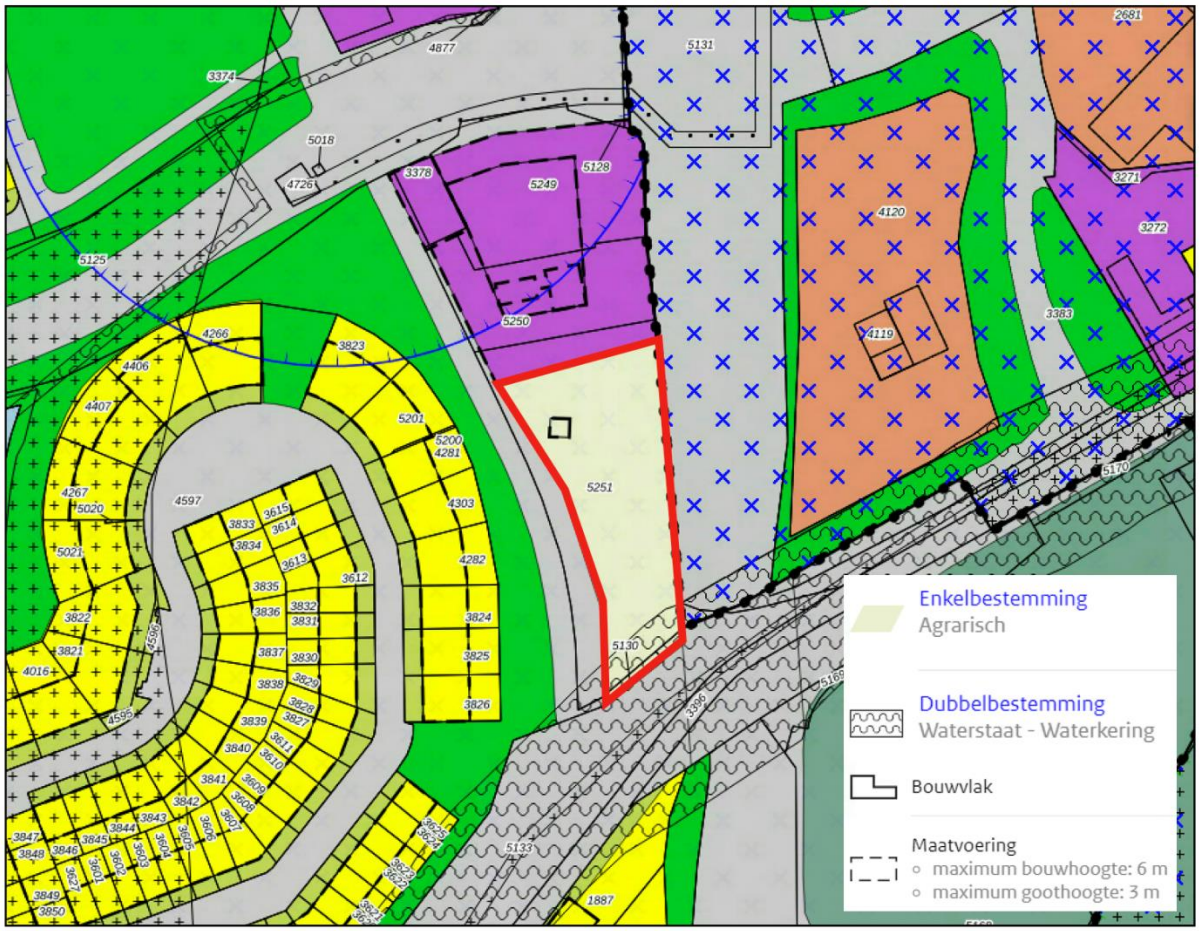
## 1.3 Huidig planologisch regime

### 1.3.1 Algemeen

Ter plaatse van het projectgebied zijn drie bestemmingsplannen van kracht:

- bestemmingsplan “Tolkamer”, vastgesteld op 5 november 2013
- “Paraplubestemmingsplan Wonen”, vastgesteld op 18 december 2019
- “Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar”, vastgesteld op 30 januari 2019.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “Tolkamer” opgenomen. Met een rode omlijning is de begrenzing van het projectgebied indicatief aangegeven.




*Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Tolkamer” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

### 1.3.2 Beschrijving bestemming

Op basis van het bestemmingsplan “Tolkamer” zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Binnen de dierenweide is een schuilgelegenheid aanwezig. Ter plaatse van de schuilgelegenheid is een bouwvlak opgenomen met de maatvoering ‘maximum bouwhoogte: 6 m’ en ‘maximum goothoogte: 3 m’. Hieronder wordt nader op de bestemmingen ingegaan.

**‘Agrarisch’**

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen. Daarnaast voorziet de agrarische bestemming in extensieve (dag)recreatie, watergangen ten behoeve van de waterhuishouding en bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, paden, tuinen, erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Verder zijn de bijbehorende verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water toegestaan.

**‘Waterstaat – Waterkering’**

De voor ‘Waterstaat – Waterkering’ bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

### 1.3.3 Strijdigheid

Het voornemen voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met 12 appartementen, en in de aanleg van bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerplaats en bijgebouwen. Zowel de bouwmogelijkheden als de gebruiksmogelijkheden ontbreken binnen de huidige agrarische bestemming. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt met een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder $3^0$ van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Deze ruimtelijke onderbouwing strekt tot bewijs dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

## 1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder $3^0$ Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.11;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; verwezen wordt naar paragraaf 6.4, waar het contact met omwonenden in de voorbereidingsfase wordt toegelicht. Het ontwerpbesluit wordt daarnaast voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

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

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.8.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

## 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid vanuit het Rijk, de provincie Gelderland, de regionale samenwerkingsverbanden en de gemeente Zevenaar beschreven. Hoofdstuk 4 behandeld vervolgens alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg en het contact met omwonenden voorafgaande aan dit project.

# HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

## 2.1 Situatie projectgebied

Het projectgebied ligt tussen de Batavenweg en het Kruuthuuske op de grens tussen Tolkamer en Lobith. Ten noorden van het projectgebied bevindt zich een benzinestation met een LPG-vulpunt. Ten oosten van het projectgebied heeft de waterscouting een verenigingsgebouw De omgeving bestaat verder voornamelijk uit woonfuncties, waarvan het deel gelegen aan de weg Kruuthuuske in een groene setting.

Het projectgebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een braakliggend perceel waarin een dierenweide is ingericht. Op het terrein is een kleinschalige schuilplaats kleinschalig nacht- en voederverblijf voor de dieren aanwezig. Verder zijn in de dierenweide bomen aanwezig. De ligging en begrenzing van het projectgebied zijn weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1. Het projectgebied is hierop met een rode omlijning aangeduid.

*Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging projectgebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)*

## 2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om in het projectgebied een appartementencomplex met 12 gestapelde woningen met bijbehorende parkeergelegenheid en 13 bergingen (12 + 1 voor algemene doeleinden) te realiseren. Het gebouw wordt met de voorgevel georiënteerd aan het Kruuthuuske en wordt drielaags gebouwd. De maximale bouwhoogte, gerekend vanaf peil van de bouwplaats (12.9 m boven NAP), bedraagt inclusief de liftschacht en airco-installatie 10.50 m. De woningen krijgen een oppervlakte van ca 70-75 $m^2$ per woning en zijn met de voorgevel gelegen in de richting van de weg Kruuthuuske. De centrale toegang tot de woningen bevindt zich aan de Batavenweg zijde. De parkeerplaatsen van de woningen worden binnen het projectgebied gerealiseerd en worden onderdeel van de voorgenomen groene setting van het projectgebied.

De doelgroep van de woningen zijn jongeren en starters op de woningmarkt, met name de jongeren uit de gemeente Zevenaar en de omliggende regio. De woningen worden gerealiseerd binnen het betaalbare segment.

In afbeelding 2.2 is het gevelbeeld en een impressie van het appartementencomplex weergegeven.

*Afbeelding 2.2 Impressie nieuwe woningen vanaf de Batavenweg (Bron: VOM architectuur)*

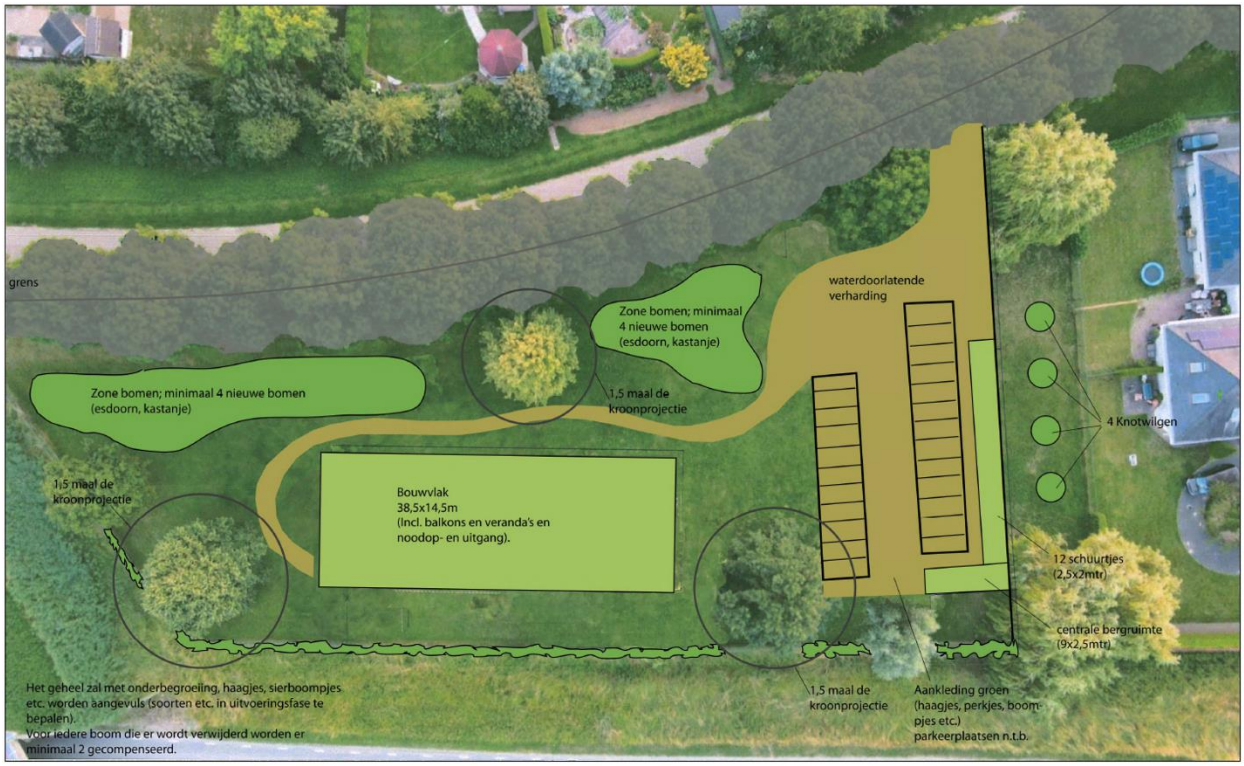
## 2.3 Indicatief erfinrichtingsplan

Het projectgebied wordt gekenmerkt door een groene uitstraling. Door het terrein na het bouwen van het complex opnieuw te beplanten met streekeigen beplanting wordt aan het projectgebied een zo groen mogelijk uiterlijk gegeven.

Voor iedere boom die gekapt wordt om ruimte te maken voor het hoofdgebouw en de parkeerplaats worden tweemaal zoveel bomen teruggeplant. Als gevolg van de ontwikkeling moeten 6 bomen gekapt worden. Het erfinrichtingsplan voorziet in de aanplant van 12 nieuwe bomen. De nieuwe bomen worden teruggeplant in twee groepen van 4 bomen, bestaande uit esdoornen en kastanjebomen. Daarnaast worden 4 knotwilgen geplaatst tussen de parkeerplaats en de woning ten noorden van het projectgebied. De gezamenlijke buitenruimte van het complex wordt daarnaast ingericht met ondergroeiing, hagen en sierbomen. Een nadere invulling hiervan wordt in de uitvoeringsfase bepaald. De parkeerplaatsen worden eveneens met hagen, bloemperken en sierbomen ingepast en worden aangelegd met waterdoorlatende verharding. Binnen een cirkel van 1,5 maal de kroonprojectie worden geen werkzaamheden in de bodem verricht om de wortels van de bomen te beschermen.

De woningen hebben een eigen berging. De 12 bergingen zijn gesitueerd aan de noordzijde van het projectgebied. De bergingen hebben een oppervlakte van 5 $m^2$ (2,5m x 2m). Daarnaast wordt een centrale bergruimte gerealiseerd van 22,5 $m^2$ (9 m x 2,5 m), Deze centrale berging is toegankelijk voor de beheerder van het gebouw en de gronden en wordt gerealiseerd ten behoeve van het groenonderhoud aan het projectgebied, en het onderhoud aan het gebouw.

In afbeelding 2.4 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven. Het erfinrichtingsplan is aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als Bijlage 1. Het indicatieve erfinrichtingsplan betreft een indicatieve, niet juridisch afdwingbare, weergave van de voorgenomen ontwikkeling.




*Afbeelding 2.4 Uitsnede van het indicatieve erfinrichtingsplan (Bron: Reijmer Pannerden B.V. Ontwerp en Inrichting)*

## 2.4 Verantwoording plankeuze

### 2.4.1 Keuze voor het projectgebied en planmotivatie

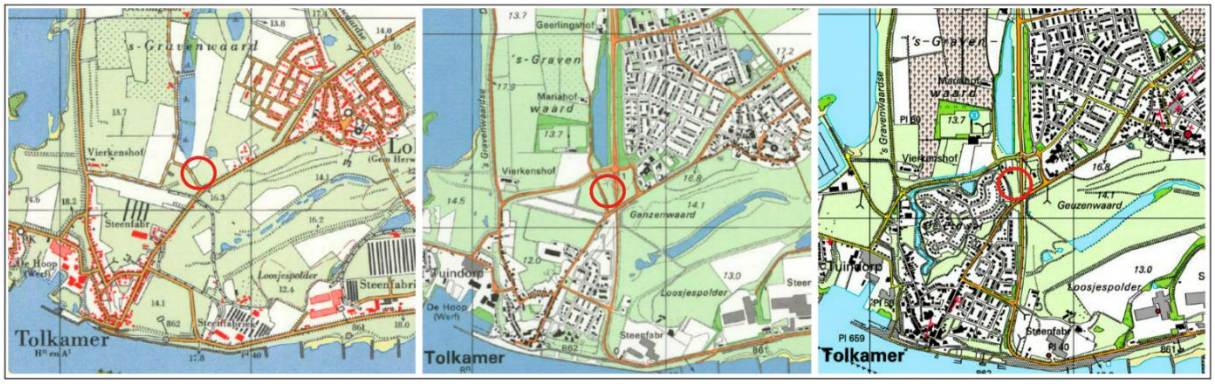
Het initiatief is ontstaan doordat de initiatiefnemer voor deze ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage wenst te leveren aan de dringende woningvraag van starters en jongeren op het Gelders Eiland. De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden in het projectgebied en als zodanig in de gelegenheid om in betrekkelijk korte tijd het plan tot uitvoering te brengen.

De grote woningopgave tot 2030 binnen de gemeente Zevenaar en de omliggende regio is niet overeengekomen met de verwachtte krimp uit voorgaande gemeentelijke woonvisies. De vraag naar woningen voor starters op de woningmarkt is gegroeid. Tevens zijn er veel jongeren die de kleine kernen verlaten omdat er niet voldoende woningaanbod is of omdat de leefbaarheid van de kernen achteruitgaat als gevolg van de vergrijzing. Te zijner tijd zullen woningen na de vergrijzingsgolf vrijkomen voor de jongere doelgroepen. Deze ontwikkeling laat volgens de gemeente Zevenaar echter nog enkele jaren op zich wachten. Met het ontwikkelen van onderhavig plan kan op korte termijn woningen toegevoegd worden aan de woningvoorraad waarnaar vraag is (appartementen) en die betaalbaar zijn.

Het bebouwen van het projectgebied is in lijn met de woningbouwontwikkeling tussen de kernen Tolkamer en Lobith. Onderhavig plan voorziet in het verder invullen van het bebouwingsbeeld dat is ontstaan in de afgelopen 30 jaar. Het projectgebied vormt een overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Tolkamer en Lobith. Daarnaast is het projectgebied een van de weinige locaties waar woningbouw kan plaatsvinden volgens het principe van inbreiding. Om woningbouw buiten de bebouwde kom te voorkomen heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Het mogelijk maken van woningbouw binnen het projectgebied is een van de weinige mogelijkheden om volgens het principe van inbreiden nieuwe woningbouw mogelijk te maken in Tolkamer.

### 2.4.2 Bebouwingsontwikkeling

Tot en met de jaren ’70 zijn de kernen van Tolkamer en Lobith door een ruime afstand gescheiden gebleven. De gronden tussen de twee kernen bestond voornamelijk uit agrarische gronden en poelen. In de jaren ’70 is de bebouwing vanuit Lobith doorgetrokken tot aan de Batavenweg. Tussen 1990 en 2000 is de oude steenfabriek in Tolkamer gesloopt zodat de wijk De Erdwal in Tolkamer kon worden ontwikkeld. Tevens werd in deze periode het tankstation aan de Zwarteweg 1 gebouwd en heeft de plaatselijke roeivereniging een verenigingsgebouw aan de overzijde van de Batavenweg. Sindsdien wordt de bebouwing tussen Tolkamer en Lobith enkel gescheiden door de Batavenweg en aangeplant groen. Bebouwing vindt vanuit het verleden plaats in het binnendijkgebied van de Boterdijk. In afbeelding 2.5 is dit goed zichtbaar op historische kaarten.




*Afbeelding 2.5 Bebouwingsbeeld in respectievelijk 1970, 1990 en 2000, projectgebied is aangeduid met de rode cirkel (Bron: Topotijdreis.nl)*

## 2.5 Verkeer en parkeren

### 2.5.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernomen, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernomen’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het parkeerbeleid van de gemeente Zevenaar is gebaseerd op het onderzoek en de parkeergegevens die het CROW publiceert.

### 2.5.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Zevenaar heeft op 30-01-2019 het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar’ vastgesteld waarin de visie op parkeren binnen de gemeente uiteen is gezet. Hierin wordt aangegeven dat bij de ontwikkeling van een plan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt er voor gezorgd dat de parkeerdruk niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt. Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, oktober 2012). Inmiddels is, zoals in de paragraaf hierboven aangegeven, een nieuwe versie van de CROW beschikbaar (december 2018). De meest recente versie wordt in dit geval gehanteerd.

De gemeente Zevenaar is een gemeente met een matig stedelijk karakter. In de gegeven bandbreedte uit de CROW-publicatie wordt de norm gehanteerd die het gemiddelde is van de minimale en maximale normen. Verder heeft de gemeente vastgelegd dat bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen de uitkomst van de berekening afgerond wordt op een totaal aantal parkeerplaatsen waarbij vanaf '0,5' en hoger naar boven wordt afgerond.

De gemeente Zevenaar heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente drie typen gebieden onderscheiden waarvoor eigen parkeernormen gelden. Het projectgebied wordt aangemerkt als het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

### 2.5.3 Uitgangspunten

In voorliggend geval worden twaalf appartementen uit het betaalbare segment mogelijk gemaakt.

In dit geval is voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie wonen: koop, appartement, midden;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Zevenaar (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Parkeerbehoefte: 1,8 per woning;
- Verkeersgeneratie: 5,6 per etmaal per woning.

### 2.5.4 Parkeren

Uitgaande van het 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' geldt voor de woningen een minimum parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Voor de 12 appartementen resulteert dit in een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. In voorliggend geval worden op eigen grond, aan de noordzijde van het projectgebied 24 parkeerplaatsen op maaiveldhoogte gerealiseerd. Hiermee wordt de parkeerbehoefte in voldoende mate ingevuld. De parkeerplaatsen voldoen aan de maatvoering van 2,5 bij 5m.

### 2.5.5 Verkeer

Uitgaande van de genoemde uitgangspunten geldt voor de woningen een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,6 per woning, per weekdagetmaal. Voor de 12 appartementen resulteert in een gezamenlijke verkeersgeneratie van 67,2 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De beoogde ontsluiting van het projectgebied vind nagenoeg haaks plaats op de 4.80 m brede weg Kruuthuuske, waarna het verkeer via de Boterdijk zal opgaan in het heersende verkeersbeeld. Het verkeer kan daarna naar het zuiden via de Boterdijk ontsloten worden.

Volgens de laatste metingen bedraagt de verkeersintensiteit aan de Boterdijk 1.215 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De Boterdijk is van voldoende capaciteit om de toegevoegde verkeersgeneratie als gevolg van de nieuwe woningen af te wikkelen.

*Ontsluiting projectgebied*

Het autoverkeer bereikt en verlaat de parkeerplaats van het projectgebied via de weg Kruuthuuske waarna het verkeer via de Boeterdijk opgaat in het heersende verkeersbeeld. In de huidige situatie is het Kruuthuuske niet toegankelijk voor autoverkeer doordat twee palen de toegang belemmeren. Om de ontsluiting van en naar het projectgebied mogelijk te maken worden deze palen verwijderd. De twee palen worden verplaatst naar een nieuwe locatie vlak achter de inrit van het projectgebied. Door het verplaatsen van de palen heeft autoverkeer beperkte toegang tot het Kruuthuuske en faciliteert het Kruuthuuske enkel de auto's die van en naar het projectgebied rijden. Met een slagboom voor de inrit van het projectgebied wordt gegarandeerd dat enkel bewoners en bezoekers van de woningen het Kruuthuuske zullen gebruiken. De voorgenomen ontsluiting is weergegeven in het indicatieve erfinrichtingsplan in Bijlage 1.

### 2.5.6 Conclusie

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

# HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

#### *3.1.1.1 Algemeen*

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

#### *3.1.1.2 Vier prioriteiten*

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

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

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

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

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

#### *3.1.1.3 Afwegingsprincipes*

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

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

#### *3.1.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Ruimtelijke Ordening (Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke ontwikkelingen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere PKB's (Planologische Kernbeslissingen) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In de NOVI wordt een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau gegeven. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling. De exacte geografische plaatsbepaling van de geldende reserveringszones is opgenomen in het Rarro.

#### *3.1.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

### 3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / Regeling Algemene Ruimtelijke Ordening (Rarro)

Deze omgevingsvergunning raakt geen reserveringszones, zoals opgenomen in het Barro en Rarro. Het projectgebied is wel gelegen in een radarverstoringsgebied. Voor het projectgebied geldt dat geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte groter dan 90 m t.o.v. NAP. Deze omgevingsvergunning staat geen bouwwerken met een dergelijke hoogte toe. De ligging van het projectgebied in het radarverstoringsgebied vormt dan ook geen belemmering.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde onderdelen.

**Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?**

*Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.*

Voorliggende omgevingsvergunning voorziet in het in ontwikkeling brengen van een agrarisch perceel naar een woongebied. Gelet op de aard en omvang van het plan dient de woningbouwontwikkeling te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

**Wat is het verzorgingsgebied?**

*Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte die mogelijk wordt gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de nieuwe ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.*

Voorliggend plan maakt woningbouw mogelijk. Gelet op de opgave ten aanzien van woningbouw (voor de lokale behoefte) kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Zevenaar.

**Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling**

Voorliggende omgevingsvergunning maakt 12 nieuwe woningen mogelijk. Het gaat hierbij om appartementen in het betaalbare segment. Hierna wordt getoetst aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In maart 2023 heeft Companen het Woonbehoefteonderzoek 2022 - 2040 gepubliceerd voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, waar de gemeente Zevenaar onderdeel van uitmaakt. De gemeente Zevenaar is in het onderzoek opgenomen als onderdeel van de subregio De Liemers. In het onderzoek zijn de volgende bevindingen van belang over de eigenschappen van de lokale woningmarkt:

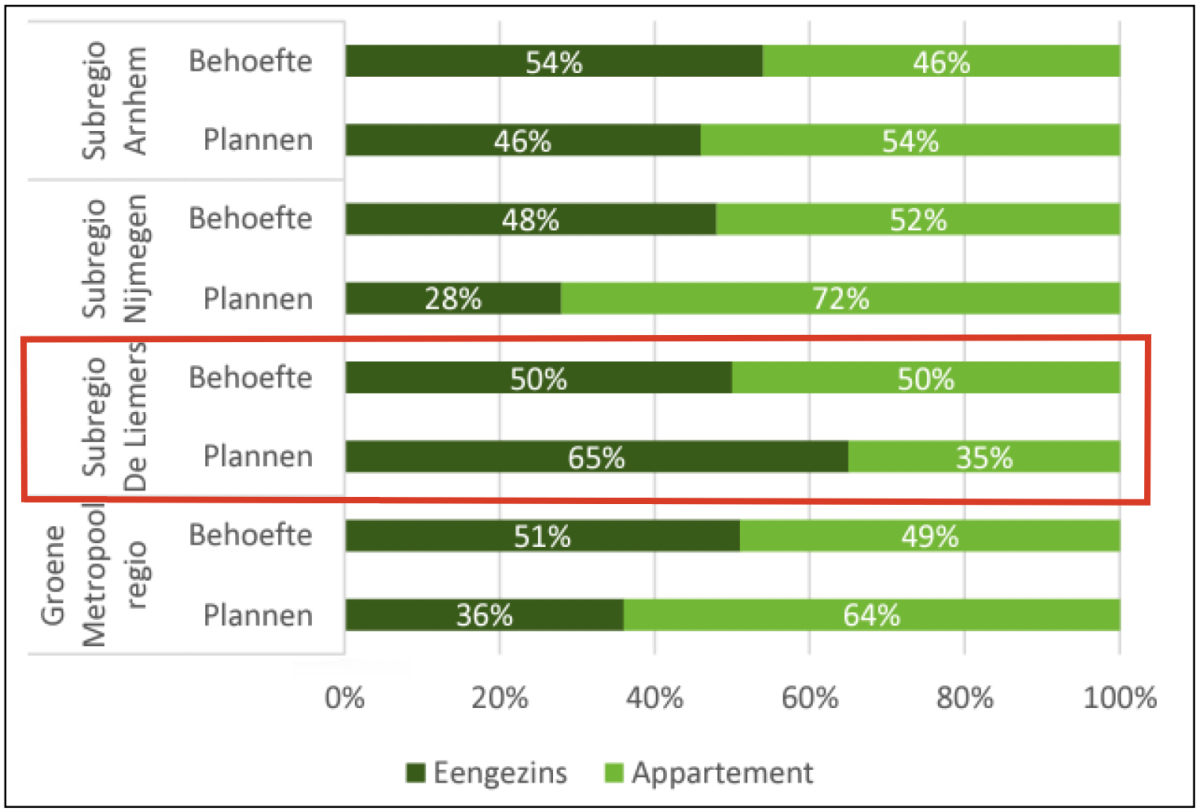
- In de gemeente Zevenaar vinden de verhuisbewegingen met name binnen de regio plaats.

Dit illustreert dat woningen die gebouwd worden met name worden gebouwd voor de vraag aan woningen voor de bevolking in eigen regio. Daarnaast wordt in het onderzoek geconcludeerd dat:

- de prognose van de huishoudensontwikkeling tegen de verwachting in flink naar boven moet worden bijgesteld ten opzichte van het laatste Primos woonbehoefteonderzoek uit 2019;
- Jongeren vaak de voorkeur geven aan een koopwoning.

Betaalbare koopwoningen maken in de regio Liemers 19% uit van de woningbehoefte. De vraag naar koopwoningen in het betaalbare segment is in vergelijking met de prognose uit 2019 gestegen. De oorzaak ligt in de toename in huishoudens. Deze groei blijft volgens woonbehoefteonderzoek in ieder geval aanhouden tot 2040, zij het na 2030 wel in mindere mate.

De woningbouwplanning kan voor een belangrijk deel worden afgeleid uit de oude regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen uit 2020. De Woondeal voorziet niet in de gehele woningbehoefte in De Liemers. Voor het segment betaalbare koop blijft in de subregio De Liemers een tekort van 705 woningen over na het uitvoeren van de plannen in de Woondeal uit 2020. In de vergelijking tussen de behoefte en geplande type woningen blijkt dat in de subregio de Liemers meer behoefte bestaat aan appartementen dan de hoeveelheid die in de planning staat om gebouwd te worden. Daarnaast zijn er op dit moment meer woningbouwplannen voor het bouwen van eengezinswoningen en minder plannen voor appartementen. Dit wordt in afbeelding 3.1 geïllustreerd.




*Afbeelding 3.1 Verbeelding van het verschil in de behoefte en bouwplannen voor eengezinswoningen en appartementen en de geplande woningbouwvoorraad (Bron: Companen, Woonbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio 2022, bewerkt)*

In de periode van 2031 tot 2040 wordt verwacht dat de woningbehoefte in de subregio De Liemers blijft toenemen. Verwacht wordt dat het in de gemeente Zevenaar tussen 2031 en 2039 gaat om een huishoudensgroei van 530 huishoudens.

Aan de hand van bovenstaande onderbouwing kan afgelezen worden dat het verzorgingsgebied van de woningen bestaat uit de jongeren uit de gemeente Zevenaar en de regio. In de regio De Liemers bestaat een toenemende vraag naar betaalbare koopwoningen, met name naar appartementen en dat de vraag naar dit soort woningen tot 2040 blijft bestaan. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling uit deze ruimtelijke

onderbouwing aan bij de verwachtte kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave, voor de doelgroep jongeren en starters op de woningmarkt.

De gemeente Zevenaar heeft verdere invulling gegeven aan de regionale woningbehoefte zoals hierboven is uiteengezet. Voor een verdiepende onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave voor de regio De Liemers en de gemeente Zevenaar wordt daarom verwezen naar paragrafen 3.3 (Regionaal beleid) en 3.4 (Gemeentelijk beleid).

**Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?**

*Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.*

In artikel 1.1.1, eerste lid onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgesteld. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *'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'.* De kwalificatie 'bestaand stedelijk gebied' hangt af van de omstandigheid van de gronden, de specifieke ligging, de bestemming in het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Het projectgebied ligt aan de rand van de kern Tolkamer. Aan de overzijde van de Batavenweg sluit de bebouwing van de kern Lobith direct aan. Daarnaast is het projectgebied in alle windrichtingen omgeven door functies die aangemerkt kunnen worden als kenmerkend voor een stedelijk gebied:

- Aan de westkant van het projectgebied, is de woonwijk De Erdwal gelegen;
- Ten noorden van het projectgebied is een tankstation gelegen binnen een bedrijfsbestemming;
- Ten oosten van het projectgebied aan de overzijde van de Batavenweg heeft de waterscouting een verenigingsgebouw (maatschappelijke bestemming) en begint de bebouwing van de kern Lobith;
- Ten zuiden van het projectgebied, aan de overzijde van de Boterdijk, is een woonwijk gelegen.

Op basis van de aard en verscheidenheid aan bestemmingen en functies in de directe omgeving en de naastgelegen doorgaande weg kan gesteld worden dat het projectgebied aan te merken is als stedelijk gebied, waar inbreiding mogelijk is. De gronden hebben een agrarische bestemming maar zijn sinds jaar en dag al geen onderdeel meer van een agrarisch bedrijf en zijn daarmee niet in gebruik conform de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemming. Binnen het projectgebied werden tot voor kort hobbymatig dieren gehouden. Agrarische gronden die conform de agrarische bestemming in gebruik zijn, zijn doorgaans niet als bestaand stedelijk gebied aan te merken[1]. Doordat de gronden niet als agrarisch perceel, maar als dierenweide en stedelijk groen bij de initiatiefnemer in gebruik zijn, kan het projectgebied als bestaand stedelijk gebied worden aangemerkt. Een dergelijke dierenweide als in het projectgebied is een voorziening die vaker voorkomt in het bestaand stedelijk gebied van dorpen en kleine kernen.

Samenvattend kan in onderhavig plan worden beredeneerd dat de locatie voor de woningen beschouwd wordt als passend bij het bestaande stedenbouwkundige samenstel van bebouwing dat hoort bij openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het projectgebied kan hiermee volgens artikel 1.1.1, eerste lid onder h van de Bro worden aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. Het aanmerken van de gronden als bestaand stedelijk gebied maakt het mogelijk om stedelijk groen te bebouwen[2]. Het projectgebied blijft daarnaast zijn groene uitstraling behouden door de parkachtige inrichting die het projectgebied krijgt. Met de uitvoeringen van de erfinrichtingsmaatregelen die zijn toegelicht in paragraaf 2.3 vindt het plan verdere aansluiting bij het groene karakter van de omgeving van het projectgebied.

Geconcludeerd wordt dat het project is aan te merken als bestaand stedelijk gebied.

---

[1] ABRvS 29 april 2015; ECLI:NL:RVS:2015:1340

[2] ABRvS 20 mei 2015; ECLI:NL:RVS:2015:1581

*Afbeelding 3.2 Uitsnede van het bestaand stedelijk gebied, het stedelijk gebied wordt in het rood aangeduid, het projectgebied is in het blauw omcirkeld (Bron: Gemeente Zevenaar)*

### 3.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

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

### 3.2.1 Omgevingsvisie 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. 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
- het economische vestigingsklimaat
- Woon- en leefklimaat

Voor deze omgevingsvergunning 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. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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.

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

#### *3.2.2.1 Van toepassing zijnde artikelen*

In het kader van voorliggende omgevingsvergunning zijn hoofdzakelijk artikelen 2.2 (*doorwerking regionale woonagenda*), 2.56 (*ontwikkeling in Nationaal landschap*), 2.60 (*romeinse limes*) en 2.64 (*bescherming windvang molen*) van belang. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

**Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)**

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

**Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)**

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
    a. er geen reële alternatieven zijn;
    b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;

c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

**Artikel 2.60 (instructieregel bestemmingsplan bescherming Romeinse Limes)**

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Romeinse Limes maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten, bedoeld in artikel 2.59, daarvan aantasten.
2. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het projectgebied aanwezige cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan.
3. Een bestemmingsplan bevat regels over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

**Artikel 2.64 (bescherming windvang molen)**

1. Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de molens in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem.

**Artikel 2.65b Klimaatadaptatie**

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
   a. waterveiligheid;
   b. wateroverlast;
   c. droogte; en
   d. hitte.

De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

#### *3.2.2.2 Toetsing aan het initiatief aan de Gelderse omgevingsverordening*

**Artikel 2.2 Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda**

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

**Artikel 2.56 ontwikkeling in Nationaal landschap**

Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt binnen Nationale Landschappen dienen de plaatselijke kernkwaliteiten van het landschap een duidelijke plaats te krijgen in de ontwikkeling. De provincie Gelderland heeft enkele deelgebieden geformuleerd en per deelgebied de kernkwaliteiten benoemd. Onderhavig plan ligt in het Nationaal Landschap Gelderse Poort, in het deelgebied Ooijpolder en Rijnstangen. De kernkwaliteiten van dit gebied centreren zich rondom de kom-oeverwal-uiterwaard-rivier en de dynamiek van de rivieren. In dit gebied zijn veel dijken aanwezig die niet meer functioneel zijn, maar die herinneren aan de strijd tegen het rivierwater. Daarnaast zijn ook de open landschappen met een afwisseling van weidebouw, oude stangen en kleiputten met ooibos afgewisseld met bouwland, grasland en boomgaarden kenmerkend voor het landschap.

Bebouwing wordt voornamelijk geconcentreerd in dorpen en dijklinten. De dijken hebben volgens de provincie een grote cultuurhistorische kwaliteit. Bewoning is van oudsher gebonden aan hogere, voor het rivierwater relatief veilige plaatsen. Bewoning langs de dijken bestaat voornamelijk uit voormalige (kleinere) boerderijen en voormalige steenfabriekswoningen.

Ten tijde van het schrijven van deze ruimtelijke onderbouwing heeft de provincie een 'Ontwerp wijzigingsplan Omgevingsverordening 2023' ter inzage gelegd. In de bijlage 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de

Gelderse streken' wordt de locatie van het projectgebied aangeduid als streek 'Liemers'. Voor het Gelders Eiland wordt beschreven dat de rust en ruimte worden gewaardeerd en gekoesterd moeten worden. De kernwaarden voor de Liemers uit deze ontwerp verordening wijken niet af op grote punten van de huidige verordening. Het rekening houden met de kernkwaliteiten van het gebied bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen staat voorop.

Hoewel het projectgebied volgens de provincie binnen Nationaal Landschap ligt kent de directe omgeving van het projectgebied niet de ruimtelijke en landschappelijke waarden die normaal gesproken met het Nationaal Landschap worden geassocieerd. Het groene karakter van het projectgebied is echter wel een belangrijke waarde die nog steeds aanwezig is na het versmelten van het bebouwde gebied van Tolkamer en Lobith. Tevens is het projectgebied gelegen tegen de Boterdijk. Hoewel deze dijk geen waterkerende functie meer heeft na het aanleggen van de Batavenweg is de dijk wel karakteriserend voor het rivierenlandschap waar het projectgebied onderdeel van uitmaakt.

In het erfinrichtingsplan (paragraaf 2.3) is uiteengezet hoe bij de projectontwikkeling aandacht wordt besteed aan onder andere het groene karakter van de omgeving van het projectgebied. Zo wordt het projectgebied na de bouwwerkzaamheden opnieuw teruggebracht in een parkachtige inrichting en worden inheemse boomsoorten geplant. De Boterdijk zal door het plan niet worden beïnvloed en blijft onaangetast door onderhavige ontwikkeling. Met de uitvoering van het erfinrichtingsplan worden de plaatselijk aanwezige kernkwaliteiten van het Nationale Landschap binnen het projectgebied niet aangetast.

**Artikel 2.60 instructieregel bestemmingsplan bescherming Romeinse Limes**

Voor een onderbouwing ten aanzien van het aspect cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 4.8.2. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat artikel 2.60 van de Omgevingsverordening Gelderland geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

**Artikel 2.64 bescherming windvang molen**

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsverordening een molenbiotoop opgenomen voor de Tolhuys Coornmolen in Lobith. Dit houdt in dat ontwikkelingen binnen de molenbiotoop een maximale hoogte hebben, afhankelijk van de afstand tot de molen. De molenbiotoop is opgenomen ter bescherming van de windvang van de molen.

*Berekening maximale bouwhoogte*

Omdat in het bestemmingsplan 'Tolkamer' geen regels heeft opgenomen over de molenbiotoop is getoetst aan het beleid van de gemeente en de provincie waar het aankomt op het bepalen van de bouwhoogte van gebouwen binnen molenbiotopen.

Tijdens de onderbouwing is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

De onderbouw van de molen ligt op 15,1 m boven NAP. De afstand van de onderkant van de onderbouw tot aan de askop (de vlucht) van de molen bedraagt 8,26 m. Opgesteld (15,1 + 8,26) wordt de maximale bouwhoogte gesteld op 23,36 m. Gezien het peilverschil tussen het hart van de Batavenweg (13 m boven NAP) en dat van het projectgebied (12,9 m boven NAP) dient het verschil bij de bouwhoogte te worden opgeteld. De askop bevindt zich zodoende op 23,46 m boven NAP.

Vanuit de askop kan een denkbeeldige horizontale lijn worden getrokken naar het projectgebied. Vastgesteld kan worden dat het in het projectgebied geldende peil tot maximaal 10.46 m boven NAP gebouwd kan worden.

*Maximale bouwhoogte bestemmingsplan 'Lobith'*

In het naastgelegen bestemmingsplan 'Lobith' is de molenbiotoop wel opgenomen. Het bestemmingsplan 'Lobith' gaat uit van de toegestane bouwhoogte ten opzichte van het NAP. Ter illustratie van de bouwhoogten uit het bestemmingsplan 'Lobith' is in afbeelding 3.3 de tabel met bouwhoogten uit dit bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied ligt op een afstand van circa 250 m van de molen. In het bestemmingsplan 'Lobith' wordt bij deze afstand uitgegaan van een toegestane bouwhoogte van 36,8 m boven NAP. De gronden van het projectgebied liggen op circa 13 m boven NAP. Dit resulteert in een toegestane bouwhoogte van 38,8 – 13 = 13,8 m.

| Afstand tot molen | Toegestane hoogte t.o.v. NAP |
|---|---|
| 10 meter | 22 meter |
| 50 meter | 22,8 meter |
| 100 meter | 23,8 meter |
| 150 meter | 24,8 meter |
| 200 meter | 25,8 meter |
| 250 meter | 26,8 meter |
| 300 meter | 27,8 meter |
| 400 meter | 29,8 meter |
| 500 meter | 31,8 meter |

*Afbeelding 3.3 Bouwhoogten ten opzichte van de Coornmolen Tolhuys uit het bestemmingsplan 'Lobith' (Bron: gemeente Zevenaar)*

Het projectgebied van onderhavig plan valt niet onder het bestemmingsplan 'Lobith', maar wordt wel beïnvloed door de bouwmogelijkheden uit dit bestemmingsplan. Zo zou het mogelijk zijn op 10 m afstand van de molen al te bouwen tot 22 m boven NAP, wat neerkomt op een hoogte van 9 m. Daarnaast wordt het appartementencomplex niet het hoogste obstakel dat de wind zou beïnvloeden vanuit deze richting. De bomenrij langs het Kruuthuuske is met een hoogte van circa 18 m hoger dan de maximale bouwhoogte uit het onderzoek en het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het appartementencomplex van 3 verdiepingen, met een maximale bouwhoogte van 11 m, geen negatieve invloed zal hebben op de windvang van de Tolhuys Coornmolen in Lobith.

**Artikel 2.65b Klimaatadaptatie**

Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

a. waterveiligheid;
b. wateroverlast;
c. droogte; en
d. hitte.

De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

### 3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

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

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen

#### *3.3.1.1 Algemeen*

Op 8 maart 2023 hebben de gemeenten Arnhem, Nijmegen en de gemeenten binnen de Groene Metropoolregio de Woondeal uit 2020 hernieuwd. Op Nationale schaal wordt ingezet op de bouw van 900.000 woningen waarvan 2/3 deel minimaal in het betaalbare segment dient te vallen. De groene Metropoolregio en Arnhem en Nijmegen behoren tot de top drie van regio's waar het grootste woningtekort speelt. In de nieuwe woondeal wordt ingezet op een bovengemiddelde inzet om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen. Regiobreed wordt in de woondeal ingezet op het bouwen van 33.000 woningen tot 2030.

#### *3.3.1.2 Werkafspraken*

Voor de gemeente Zevenaar is in de Woondeal een woningbouwopgave geformuleerd van 1.950 woningen. Daarvan zouden 435 woningen in het segment betaalbare koopwoningen gerealiseerd moeten worden. Jaarlijks wordt de woningbouwprognose tot 2030 bijgewerkt met het beschikbaar komen van de behaalde resultaten van het afgelopen jaar. In 2024 en 2025, de jaren waarin de realisatie van de appartementen plaatsvindt, dienen respectievelijk 50 en 100 woningen gerealiseerd te worden in de gemeente Zevenaar. De gemeenten die meewerken aan de Woondeal zijn daarnaast overeengekomen in 130% van de benodigde woningplannen te faciliteren.

#### *3.3.1.3 Toetsing aan de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen*

De 12 appartementen leveren een bijdrage aan de woningbouwopgave van 435 woningen in het betaalbare segment en aan de 50 tot 100 appartementen die gerealiseerd dienen te worden in 2024 en 2025.
In de Woondeal ligt de focus op enkele sleutelprojecten waarbij grotere hoeveelheden woningen worden gerealiseerd. Voor Zevenaar wordt anders dan de bovengenoemde doelen niet uiteengezet hoeveel woningen worden gerealiseerd als onderdeel van woningbouwprojecten en hoeveel woningen gerealiseerd worden buiten de grootschalige woningbouwopgaven. De Liemerse woonagenda gaat verder in op de verdeling van de woningbouwopgave in de regio. In paragraaf 3.3.2 wordt verder ingegaan op de Liemerse woonagenda en het aandeel woningen dat toegevoegd wordt in de gemeente Zevenaar.

### 3.3.2 Liemerse woonagenda, de koers voor 2020 – 2025

#### *3.3.2.1 Algemeen*

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

#### *3.3.2.2 De Liemerse woningmarkt*

In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in De Liemers. De prognoses 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.

In de periode van vijf jaar van de woonagenda ligt er een woningbehoefte die hoger is dan de nieuwbouwaantallen die in de regio de afgelopen jaren zijn opgeleverd. De regio ziet in de huidige woningmarkt dat veel huishoudens en jongeren in het bijzonder, veel moeite hebben om een (geschikte)

woning te vinden op de gespannen woningmarkt. Omdat de vraag naar verwachting nog verder zal toenemen heeft het verhogen van de nieuwbouwproductie op de korte termijn (vóór 2025) dan ook prioriteit.

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

#### *3.3.2.3 Behoefte aan betaalbaar wonen*

Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Volgens het woningbehoefteonderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur.

#### *3.3.2.4 Aan de slag met de versnelling van de woningbouw in Liemers*

In de komende vijf jaar is de toename van de woningbehoefte het grootst. De Liemerse woonagenda beschrijft dat het huidige woningbouwprogramma nog niet van voldoende omvang is om te voorzien in deze behoefte, zeker wanneer de gemeente wil voorzien in extra planaanbod van 130% zoals afgesproken in de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen.

Om voor de komende 10 jaar voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zijn extra locaties nodig. Naast nieuwe transformatielocaties (vrijkomende scholen, sportvelden, kerken etc.) is daarnaast ook een beperkt aantal nieuwe uitleglocaties nodig.

#### *3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Liemerse woonagenda, de koers voor 2020 - 2025*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de concrete kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de regio en specifiek in de gemeente Zevenaar. De woningen in onderhavig plan betreffen betaalbare koopwoningen. In deze categorie woningen is sprake van een tekort. Wanneer de helft van de te bouwen woningen dient te bestaan uit deze categorie, ligt er voor de betaalbare koopwoningen nog een grote woningbouwopgave. Voorliggend plan levert op kleine schaal een bijdrage aan deze woningbouwopgave op een binnenstedelijke locatie.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Liemerse woonagenda.

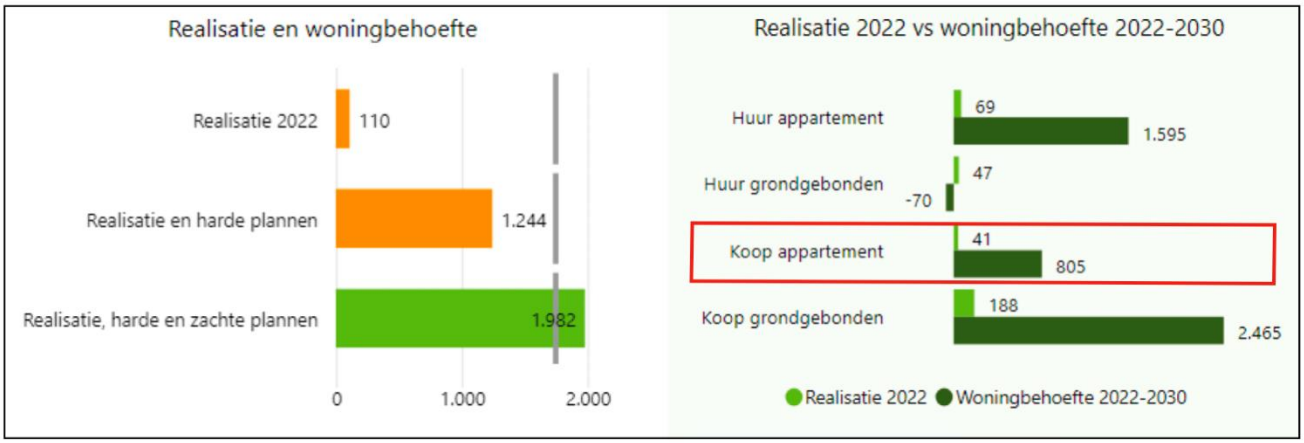
### 3.3.3 Regionale Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen 2020

#### *3.3.3.1 Woningbehoefte*

Adviesbureau Companen houdt een woningbouwmonitor bij waarin de reeds gerealiseerde woningbouwprojecten en geplande woningbouw vergeleken kunnen worden met de huidige woningbehoefte per gemeente. In de gemeente Zevenaar staat op het moment van schrijven de woningbehoefte tot 2030 op 1.750 woningen. Van de 1.750 woningen bestaan voor 1244 woningen harde plannen (plannen die uitgevoerd gaan worden), of zijn reeds in de realisatiefase. Wanneer de zachte plannen hierbij opgeteld worden komt het totaal op 1982 geplande woningen tegenover een woningbehoefte van 1.750 woningen tot 2030. Dit wordt geïllustreerd in afbeelding 3.4. Omdat van de zachte plannen het doorgaans niet zeker is of de plannen tot uitvoering worden gebracht is het wenselijk om meer zachte plannen in behandeling te nemen dan gevraagd wordt vanuit de woningbouwbehoefte.

*3.3.3.2 Realisatie versus woningbehoefte 2022 - 2030*

In de monitor is uiteengezet dat voor koopappartementen een woningbehoefte wordt verwacht van 805 woningen tot 2030, waarvan er 41 zijn gerealiseerd in 2022.




*Afbeelding 3.4 Uitsnede van de geplande woningbouw en de woningbouwbehoefte uit de woningmarktmonitor in de gemeente Zevenaar (Bron: groenemetropoolregio.nl, geraadpleegd: juli 2023, bewerkt)*

*3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de behoefte aan de woningen volgens de Regionale woningmarktmonitor*

De woningbouwmonitor van Companen illustreert het verschil in de woningbehoefte en het aantal woningen waarvan de bouw uitgevoerd zal worden (realisatie en harde planning) en waarvan de bouw nog niet vaststaat (zachte planning). Wanneer zowel de gerealiseerde woningen, de harde- en de zachte planning bij elkaar op worden geteld wordt aan de woningbehoefte van de gemeente Zevenaar voldaan. Echter, van de zachte plancapaciteit worden niet alle plannen tot uitvoering gebracht. Tussen de gerealiseerde woningen en harde plannen bestaat een verschil van 506 woningen. Onderhavig plan voegt 12 woningen toe aan de zachte plancapaciteit van de woningbouwopgave en draagt bij aan het verkleinen van het verschil van 506 woningen dat gebouwd dient te worden voor 2030. Daarnaast levert het plan een bijdrage aan de behoefte aan 805 koopappartementen.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat in de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen de woningbouwopgave voor de gemeente Zevenaar naar boven is bijgesteld, naar 1950 woningen in 2030. Deze aanpassing is nog niet opgenomen in de woningmarktmonitor. Het overschot dat ontstaat met de zachte plannen is met deze bijstelling aanzienlijk kleiner. Het toevoegen van meer harde plannen is hiermee wenselijk.

### 3.3.4 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

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

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

*3.4.1.1 Algemeen*

De Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 is op 25 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwaarden (nu opgegaan in gemeente Zevenaar).

De omgevingsvisie is een integrale visie waarin de gemeente strategische keuzes maakt. De hoofdthema’s uit de omgevingsvisie zijn: duurzaam, leefbaar, mooi en toeristisch. 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. Enkele relevante hoofddoelen die relevant zijn voor voorliggende ontwikkeling worden 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. Afbeelding 3.5 weergeeft een uitsnede van de

*Afbeelding 3.5 Uitsnede Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030, projectgebied is rood omlijnd (Bron: gemeente Zevenaar)*

### *3.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030'*

In voorliggende geval worden 12 betaalbare koopwoningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie op de rand tussen de kernen Tolkamer en Lobith. De woningen worden verkocht in het betaalbare segment en zijn bedoeld om met name jongeren en starters op de woningmarkt binnen de gemeente en/of regio. Met het creëren van huisvesting voor deze doelgroep wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van Tolkamer en Lobith. Jongeren hoeven niet buiten de gemeente te zoeken naar leefruimte en zullen een bijdrage leveren aan het in stand houden van de voorzieningen, verenigingen en ondernemers in de gemeenschap. Het toevoegen van woonruimten specifiek voor deze doelgroep komt ten goede aan de sociale cohesie binnen de gemeenschap.

Het projectgebied wordt na de realisatie van het appartementencomplex parkachtig ingericht. Het projectgebied zal wanneer de ontwikkeling voltooid is, meer bomen bevatten dan voorheen aanwezig waren. Op het dak van het complex worden zonnepanelen gelegd.

In de omgevingsvisie is het projectgebied aangeduid als een plek waar de ruimtelijke kwaliteit belangrijk is (zie afbeelding 3.4). Voor onderhavig plan is daarom een erfinrichtingsplan opgesteld waarin de extra inspanning die is verricht om het plan in te passen in de omgeving is toegelicht. Dit onderdeel is reeds behandeld in paragraaf 2.3.

Doordat de woningen worden gerealiseerd voor een doelgroep waarbinnen een grote vraag naar woningen bestaat binnen de gemeente en de regio, wordt geen leegstand verwacht. Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat het verhuizen van starters op de woningmarkt naar de nieuwe appartementen leegstand tot gevolg zal hebben voor andere woningen binnen de gemeente Zevenaar. De concrete vraag naar het type woningen is reeds onderbouwd bij het onderdeel Ladder voor duurzame verstedelijking onder 3.1.2 en bij het regionaal beleid, onder de paragrafen 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030. In de volgende paragraaf wordt nader op het gemeentelijk woonbeleid ingegaan.

### 3.4.2 Woonvisie Gelders Eiland 2018

#### *3.4.2.1 Algemeen*

Het Gelders Eiland is een prettig gebied om te wonen binnen de gemeente Zevenaar. Dit moet ook in de toekomst zo blijven. Voor de huidige bewoners en nieuwe bewoners. De gemeente kijkt kritisch naar de vraag naar nieuwe woningen, de kwaliteit van de bestaande woningen en naar doelgroepen, die het op de woningmarkt lastig hebben. De woonvisie is in werking vanaf 23 juni 2018 en vormt een nadere invulling van het aspect wonen zoals het is omschreven in de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030. De woonvisie bestaat uit een visiedeel en een uitvoeringsprogramma. Hierna wordt ingegaan op de relevante onderdelen uit de woonvisie voor onderhavige ontwikkeling.

#### *3.4.2.2 Visie op woningbouw*

De woonvisie is gebaseerd op een dalende woningbouwbehoefte in de gemeente. In de visie wordt nieuwe woningbouw gezien als een middel om leegstand en verpaupering tegen te gaan. Beperkte ruimte wordt geboden om woningen toe te voegen. Als gevolg hiervan ondersteunt de visie enkel projecten die aansluiten aan de vraag naar het type woningen volgens de regionale afspraken. Enkele uitgangspunten die de woonvisie voor nieuwbouwwoningen aanhoud zijn:

- Inbreiden voor uitbreiden; de schaarse ruimte moet duurzaam gebruikt worden en aansluiten bij de woningvraag.
- Inzetten op maatwerk; de gemeente geeft de voorkeur aan maatwerkprojecten die optimaal bijdragen aan de woningvraag en leefbaarheid in de specifieke kern. Op basis van aard, schaal en de specifieke woningbehoefte wordt samen met bewoners en specialisten welke aanvullingen gewenst zijn.
- De gemeente hanteert een flexibele woningbouwprogrammering waarin ruimte wordt geboden voor kansrijke en passende woningbouw. De gemeente heeft hierin maximale termijnen opgenomen waarbinnen een plan tot realisatie moet komen. Binnen twee jaar na de principe-uitspraak voor planologische medewerking moet het initiatief zijn vastgesteld in een bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor de bouw. Daarna moet binnen twee jaar met de bouw gestart zijn. Wanneer dit niet haalbaar blijkt houd de gemeente de ruimte om afscheid te nemen.

#### *3.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gelders Eiland 2018*

In de woonvisie wordt aangegeven dat nieuwbouwprojecten enkel mogelijk zijn wanneer aansluiting wordt gevonden bij de vraag vanuit de doelgroep en de vraag naar het type woning. Daarnaast heeft inbreiden de voorkeur voor uitbreiden.

Uit de toetsing aan de meest recente woningbouwopgave in de woonvisie en de regionale woningdeal (paragraaf 3.3.1) is gebleken dat in de jaren na 2018 de woningmarkt veranderd is. Momenteel bestaat er een grote vraag naar woningen voor starters en jongeren en is de bevolkingsprognose tot en met 2040 omgeslagen van een verwachte daling in een verwachte stijging. Naar appartementen binnen het betaalbare segment bestaat meer vraag dan het aantal appartementen uit dit segment dat is opgenomen in de bouwplanning in de regionale woningmarktmonitor. Het initiatief sluit hiermee aan bij de woningvisie in de zin dat gebouwd wordt

voor een bestaande vraag. Hiernaast hebben in de planvoorbereiding al enkele woningzoekenden zich aangemeld als geïnteresseerde kopers.

De woningen in onderhavig plan worden gebouwd voor starters en jongeren in de gemeente Zevenaar en de omliggende regio. Zo wordt geprobeerd jongeren in de regio te houden en wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van de kleine kernen zoals Tolkamer en Lobith. Daarnaast is reeds onderbouwd dat met onderhavig plan gebruik wordt gemaakt van een inbreidingslocatie. Gesteld wordt dat met onderhavig plan wordt aangesloten bij de vraag naar het type woning binnen de doelgroep en dat de ontwikkeling aansluit bij de voorkeur voor inbreiding uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

De toetsing van het plan aan de hand van de woningbouwprogrammering volgt in de volgende paragraaf.

### 3.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

# HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder $3^0$ Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk wordt de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, besluit milieueffectrapportage en water. Voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn enkele milieukundige onderzoeken uitgevoerd. Dit zijn de onderzoeken naar wegverkeerslawaai, een verkennend bodemonderzoek, een quickscan natuurwaarden en een stikstofberekening. Deze onderzoeken zijn toegevoegd aan de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

## 4.1 Geluid

### 4.1.1 Algemeen

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

### 4.1.2 Situatie projectgebied

Met het realiseren van het appartementencomplex worden 12 nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd.

#### *4.1.2.1 Wegverkeerslawaai*

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

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

Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De geluidszone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het projectgebied is in de zin van de Wgh aan te merken als ‘stedelijk gebied’ omdat het projectgebied gelegen is naast een woonwijk, naast een bedrijfsbestemming en naast een doorgaande weg. De Batavenweg is de enige weg waarvan de wettelijke geluidszone over het projectgebied ligt. De overige wegen, zoals de Zwarteweg en het Kruuthuuske zijn wegen met een maximale snelheid van 30 km/u die geen geluidszone hebben.

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Batavenweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 53 dB. Met deze waarden wordt er niet voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Graaf Ottoweg, de Zwarteweg en de Boterdijk bedraagt, inclusief 5 dB reductie, respectievelijk hoogstens 35 dB, 38 dB en 40 dB. Met deze waarden wordt er voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Bron- en overdrachtsmaatregelen blijken niet doelmatig. Met het nemen van gevelmaatregelen van hoogstens 25 dB wordt het binnenniveau gewaarborgd van 33 dB en kan er een hogere waarde verleend worden van hoogstens 53 dB voor de Batavenweg. Om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid dient de gezamenlijke buitenruimte aan de westzijde van het complex te worden gerealiseerd. De buitenruimte dient gedeeltelijk dichtgezet te worden indien deze aan de oostzijde van het gebouw gerealiseerd wordt.
Ten tijde van de vergunningsaanvraag zal middels een bouwakoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat het binnenniveau van 33 dB kan worden gewaarborgd. Geconcludeerd wordt dat met het verlenen van een hogere grenswaarde en het nemen van gevelmaatregelen ter plaatse van de te realiseren wooneenheden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van wegverkeerslawaai.

#### *4.1.2.2 Spoorwegen en industrielawaai*

Spoorlijnen bevinden zich op dusdanig grote afstand dat een nadere beschouwing van railverkeerlawaai achterwege kan blijven. Daarnaast ligt het projectgebied niet binnen of nabij een geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 milieuzonering.

### 4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Wel is een hogere waarde benodigd ten aanzien van wegverkeerslawaai van de Batavenweg.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

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

### 4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is in opdracht van BJZ.NU door Sigma Bouw & Milieu Groep een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740+A1 en NEN 5725 uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 3 van deze onderbouwing.

*Onderzoeksresultaten*

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt gesteld dat de chemische waarden van de bodem en het grondwater binnen de gestelde tussenwaarden liggen. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid wordt hiermee niet noodzakelijk geacht. De gronden van het projectgebied zijn hiermee van voldoende kwaliteit om de woonfunctie te ondersteunen.

### 4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling.

## 4.3 Luchtkwaliteit

### 4.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan $NO_2$ en $PM_{10}$ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### *4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

### 4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen', zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.2.

Tot slot wordt opgemerkt dat de functie in het projectgebied niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

## 4.4 Externe veiligheid

### 4.4.1 Algemeen

*Inleiding*

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

*Plaatsgebonden risico*

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

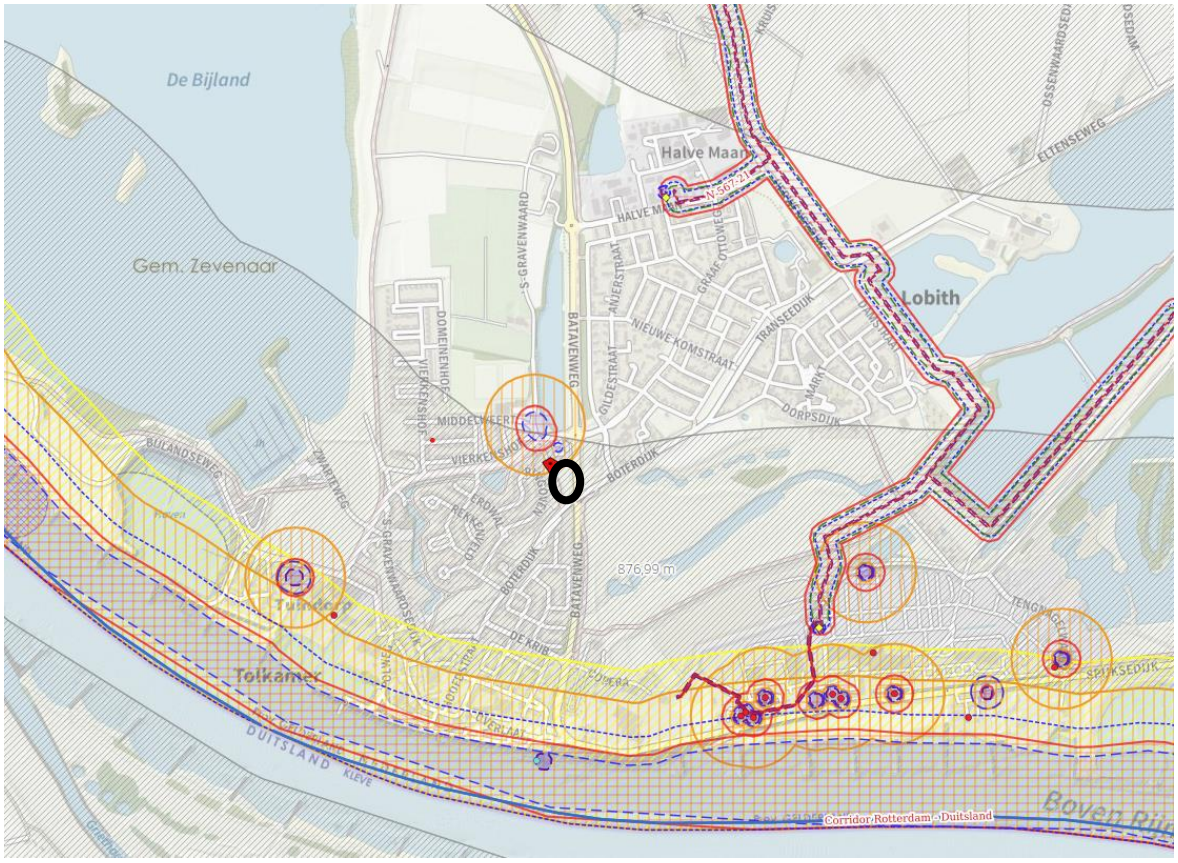
*Groepsrisico*

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de grote van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans dat deze groep komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

### 4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Het ruimtelijk plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met 12 appartementen. Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het projectgebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In Afbeelding 4.1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.

Het risico op dijkdoorbraak wordt behandeld onder het onderdeel 'Water'.




*Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart, het projectgebied is zwart omcirkeld (Bron: risicokaart.nl, geraadpleegd 8 februari 2024)*

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op.

Op circa 170 meter ligt een LPG-tank van het LPG-tankstation, maar het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze tank.

Het projectgebied ligt op ca. 835 meter ten noorden van de Rijn en op ca. 3.500 meter ten oosten van de Betuweroute. Over deze beide transportroutes worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van de regeling basisnet en de risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ van deze beide risicobronnen niet over het projectgebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de Rijn en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Doordat de afstand tussen het projectgebied en de risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

<u>Verantwoording groepsrisico</u>

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijn en de Betuweroute. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 18 maart 2024 (kenmerk: Z2024-00000992). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

*Bestrijdbaarheid*

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

*Zelfredzaamheid*

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

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

- Gelet op de afstand tot de genoemde risicobronnen zijn de scenario's explosie en toxische wolk het meest relevant. De kans op het voordoen van een incident is klein maar kan niet worden uitgesloten. De nieuw te bouwen appartementen leidt tot een minimale toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen.
- Het plan ligt binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. Het handelingsperspectief bij een toxische wolk is binnenshuis schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren en het uitschakelen van het ventilatie- c.q. luchtbehandelingsinstallatie.
- Het plan ligt binnen de effectafstand van het scenario explosie. Voor personen buiten is vluchten het handelingsperspectief; Voor personen binnen dichtbij de bron is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten en voor personen binnen is het handelingsperspectief binnenblijven.
- De VGGM adviseert toekomstige bewoners te infomeren over de aanwezige risico's in hun leefomgeving met bijbehorend handelingsperspectief en technische maatregelen zoals afschakelbare ventilatie om veilige schuilmogelijkheden te creëren.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Boterdijk te ontvluchten van de risicobronnen af. Daarnaast is het te verwachten handelingsperspectief voor een toxische wolk binnenshuis schuilen. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

<u>Conclusie</u>

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour $10^{-6}$ van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de twee risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het projectgebied in het invloedsgebied van de Rijn en de Betuweroute. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### 4.4.3 Conclusie

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

## 4.5 Milieuzonering

### 4.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

### 4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Het projectgebied is gelegen gebied waar maast woonfuncties ook maatschappelijke functies, een bedrijfsfunctie en een ontsluitingsweg voorkomen. Er is sprake is van een beperkte functiemenging. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|---|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |

| | | |
|---|---|---|
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

### 4.5.3 Situatie projectgebied

#### *4.5.3.1 Algemeen*

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

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

#### *4.5.3.2 Externe werking*

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

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

#### *4.5.3.3 Interne werking*

Bij het onderbouwen van de interne werking gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Het volgende kan worden opgemerkt betreffende het benzinestation naast het projectgebied:

| **Functie** | **milieucategorie** | **Richtafstand rustige woonwijk** | **Daadwerkelijke afstand** |
|---|---|---|---|
| Zwarteweg 1<br>*(Benzinestation met LPG < dan 1000 $m^3$/jr)* | 3.1 | 50 m | Circa 33 m |
| Clubhuis waterscouting Rijnwaarden | 2 | 30 m | Circa 38 m |
| Loonbedrijf *(b.o. > 500 $m^2$)* | 3.1 | 50 m | Circa 140 m |

*Benzinestation Zwarteweg 1, Tolkamer*

Ten opzichte van het benzinestation wordt in voorliggend geval voldaan aan de richtafstanden voor geur en geluid (30 m). Aan de richtafstand voor veiligheid (50 m) wordt niet voldaan. Ondanks dat het projectgebied in gemengd gebied is gelegen kunnen bij het aspect veiligheid uit de VNG-uitgave de richtafstanden niet met een stap worden verkleind.

De woningen bevinden zich op circa 33 meter van de bedrijfsbestemming van het tankstation. Binnen de bedrijfsbestemming is de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen lpg' aanwezig. Deze aanduiding is aanwezig op bijna de gehele bedrijfsbestemming en is groter dan enkel het bouwvlak. In theorie is het mogelijk om binnen de aanduiding, buiten het bouwvlak, een lpg tankzuil te plaatsen. Echter, dit is niet

aannemelijk en daarom wordt in voorliggend geval de afstand tot het bouwvlak genomen als bepalingsgrens voor de richtafstand.

Met 45 meter afstand tot het bouwvlak van de bedrijfsbestemming wordt niet voldaan aan de richtafstand op het onderdeel veiligheid. Echter, gezien het gegeven dat het tanken plaatsvindt aan de tankzuil en een woning gesitueerd is tussen de tankzuilen en het projectgebied kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand van 50 meter. De daadwerkelijke afstand van de risicovolle activiteit van het tanken tot de woningen in het projectgebied bedraagt hiermee een ruime 65 meter. Het is daarnaast niet aannemelijk dat buiten het bouwvlak, binnen de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen lpg' een nieuwe tankzuil wordt gerealiseerd gezien een woning met tuinen gesitueerd is binnen deze zone. Deze situatie is weergegeven in afbeelding 4.2. Hiermee kan worden onderbouwd dat de nieuwe functie van het wonen geen hinder zal ondervinden van eventuele calamiteiten aan de tankzuil. De nieuwe functie ondervindt hiermee geen hinder van de bestaande functie van het benzinestation.

Wat betreft het mogelijke brand- en explosiegevaar als gevolg van een calamiteit bij het tankstation wordt verwezen naar paragraaf 4.4 (externe veiligheid).

*Afbeelding 4.2 Weergave van de richtafstand voor veiligheid, gemeten vanaf het bouwvlak van de naastgelegen bedrijfsbestemming (Bron: PDOK)*

*Waterscouting Rijnwaarden, Tragelweg 1, Lobith*

De activiteiten van de waterscouting Rijnwaarden komen het meest overeen met de beschrijving van 'buurt- en clubhuizen' uit de richtafstandenlijst van de VNG. De grootste, en enige, richtafstand die hier genoemd wordt is de afstand voor geluid met 30 m. Aan de richtafstand wordt voldaan, het projectgebied ligt op een afstand van circa 38 m van de maatschappelijke bestemming.

*Loonbedrijf, Boterdijk 22, Lobith*

De activiteiten van het loonbedrijf komen het meest overeen met de beschrijving van 'loonbedrijven b.o. > 500 $m^2$' uit de richtafstandenlijst van de VNG. De grootste, richtafstand die hier genoemd wordt is de afstand voor geluid van 50 m. De afstanden voor geur, stof en gevaar bedragen respectievelijk 30 en 10 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan, het projectgebied ligt op een afstand van circa 140 m van de bedrijfsbestemming.

Geconcludeerd wordt dat omliggende milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van woningen op deze locatie, er is vanuit milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Andersom wordt geconcludeerd dat omliggende functies niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering door het initiatief.

### 4.5.4 Conclusie

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

## 4.6 Geur

### 4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

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

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

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

### 4.6.2 Situatie projectgebied

In de wijde omgeving van het projectgebied zijn geen agrarisch bedrijf gevestigd waar vee wordt gehouden. Daarnaast zijn de agrarische gronden rond Tolkamer bestemd met de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is het enkel mogelijk een grondgebonden veehouderij te houden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden veehouderij'. Omliggende agrarische bedrijven bestaan met name uit fruitteeltbedrijven. Hierdoor wordt op voorhand geconcludeerd dat de Wgv geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

## 4.7 Ecologie

### 4.7.1 Inleiding

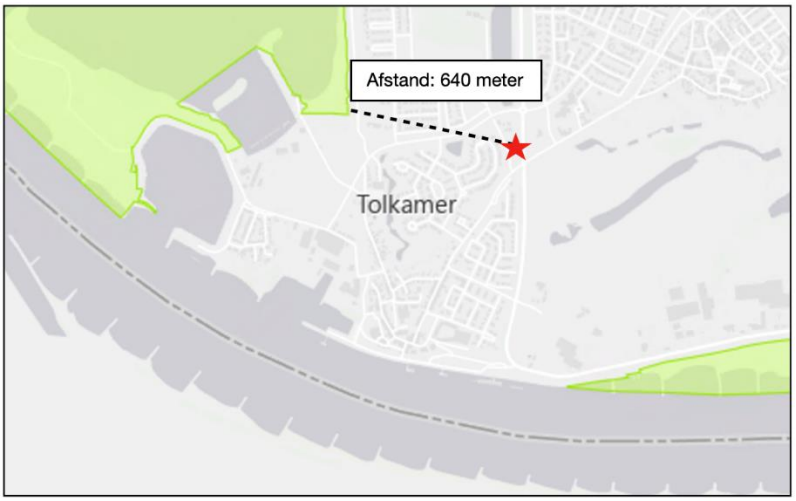
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds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

### 4.7.2 Gebiedsbescherming

#### *4.7.2.1 Natura 2000-gebieden*

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

Het projectgebied bevindt zich op circa 640 meter afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het rapport behorende bij dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.




*Afbeelding 4.3 Afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Bron: Natura2000.nl)*

Het projectgebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Van verstoringseffecten, zoals geluid, optische verstoring of licht is gezien de effectafstanden geen sprake. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen projectgebied en Natura 2000-gebied, wordt een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten.

BJZ.nu heeft via de AERIUS-calculator 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase van het project. Uit de berekening is naar voren gekomen dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### *4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied grenst aan, maar ligt buiten gronden die tot het GNN behoren. Het projectgebied ligt daarmee buiten de begrenzing van het GNN. In afbeelding 4.4 wordt de ligging van het GNN en de Groene Ontwikkelingszone (GO) in de omgeving van het projectgebied weergegeven.

*Afbeelding 4.4 Ligging projectgebied (rood) t.o.v. het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Gronden die tot GNN behoren, worden met de donkergroene kleur op de aar aangeduid en gronden die tot de Groene Ontwikkelingszone (GO) behoren, worden met de lichtgroene kleur aangeduid (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De bescherming van het GNN kent geen externe werking. Omdat het projectgebied buiten het Gelders Natuurnetwerk en de groene ontwikkelzone ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan het provinciaal beleid op deze onderwerpen. Het plan is hiermee uitvoerbaar op het aspect gebiedsbescherming.

### 4.7.3 Soortenbescherming

#### *4.7.3.1 Algemeen*

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

#### *4.7.3.2 Situatie projectgebied*

In voorliggend geval worden op de gronden van het bestaande dierenweide een appartementencomplex gebouwd. Op het terrein is een gebouw gesitueerd dat dient als schuilgelegenheid en nachtverblijf.
Gelet op het voormalige extensieve gebruik van de locatie is een quickscan Natuurtoets uitgevoerd door BJZ.nu omdat overtreding van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden op voorhand niet uitgesloten kan worden. In de quickscan is als volgt over de aanwezigheid van beschermde soorten geconcludeerd. De quickscan is toegevoegd als Bijlage 5.

**Vogels**

Binnen het projectgebied worden geen vogels met een jaarronde nestbescherming verwacht binnen de invloedssfeer van de beoogde werkzaamheden. Het projectgebied ligt naast een doorgaande weg en is ingevuld met strak bijgehouden/begraast gazon met enkele losse bomen. Er is geen bebouwing aanwezig die de nesten kan faciliteren voor soorten als bijvoorbeeld de huismus en gierzwaluw. In de bomen op en rond het projectgebied zijn geen (takken)nesten gevonden van jaarrond beschermde nest soorten, waardoor de soorten die een duidelijk nest bouwen of die koloniebroeders zijn (boomvalk, buizerd, havik, roek, ooievaar, sperwer en wespendief) kunnen worden uitgesloten. In en rond het projectgebied zijn geen holenbomen of nestkasten aanwezig waar soorten die gebruik maken van holten en speciale nestkasten (steenuil, kerkuil en ransuil) gebruik van kunnen maken.

Alhoewel gedurende het veldonderzoek geen nesten zijn aangetroffen en het projectgebied weinig nestgelegenheid biedt om een nest te bezetten, kan niet op voorhand worden uitgesloten dat gedurende het broedseizoen vogels zonder jaarronde nestbescherming een nest bezetten in de bomen binnen het projectgebied.

Van de in het projectgebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van vogelnesten (verwijderen bomen en bouwrijp maken) dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

**Grondgebonden zoogdieren**

Er zijn geen indicaties aangetroffen dat beschermde grondgebonden zoogdieren een verblijf bezetten of gebruik maken van het projectgebied. Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

**Vleermuizen**

Er is geen bebouwing aanwezig binnen het projectgebied waardoor de aanwezigheid van een verblijfsfunctie van gebouwbewonende of boombewonende vleermuizen op voorhand uitgesloten kan worden.

Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren, maar op basis van een beoordeling van de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het projectgebied als geschikt foerageergebied beschouwd. Als gevolg van de realisatie van een appartementencomplex gaat de waarde van het gebied als foerageergebied achteruit. Echter, gelet op de omgeving, is er voldoende alternatief geschikt foerageergebied aanwezig, waardoor uitgesloten wordt dat er essentieel foerageergebied aangetast wordt.

Het projectgebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op vliegroutes van vleermuizen.
Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats, foerageergebied en vliegroute verstoord. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb. Het plan is hiermee uitvoerbaar op het aspect soortenbescherming.

### 4.7.4 Conclusie

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van vogelnesten (verwijderen bomen en bouwrijp maken) dienen buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden.

Als gevolg van de realisatie wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield. Ook wordt door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfsplaats, foerageergebied of vliegroute verstoord. Ten slotte wordt er geen andere beschermde flora- of fauna soorten verwacht binnen de invloedssfeer van de beoogde werkzaamheden.
Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden of ontheffingen van de gebodsbepalingen aangevraagd te worden. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.
Onder geschikte zorgplichtmaatregelen voor soorten die niet opgenomen zijn als beschermde soorten vallen onder andere:

- Aangetroffen dieren de kans bieden te vluchten of naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden te verplaatsen.
- Potentiële schuilplaatsen te controleren op de aanwezigheid van schuilende dieren.
- Dieren enkel buiten de kwetsbare perioden te verstoren.
- Het tijdig ongeschikt maken van schuilplaatsen.

Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

## 4.8 Archeologie & cultuurhistorie

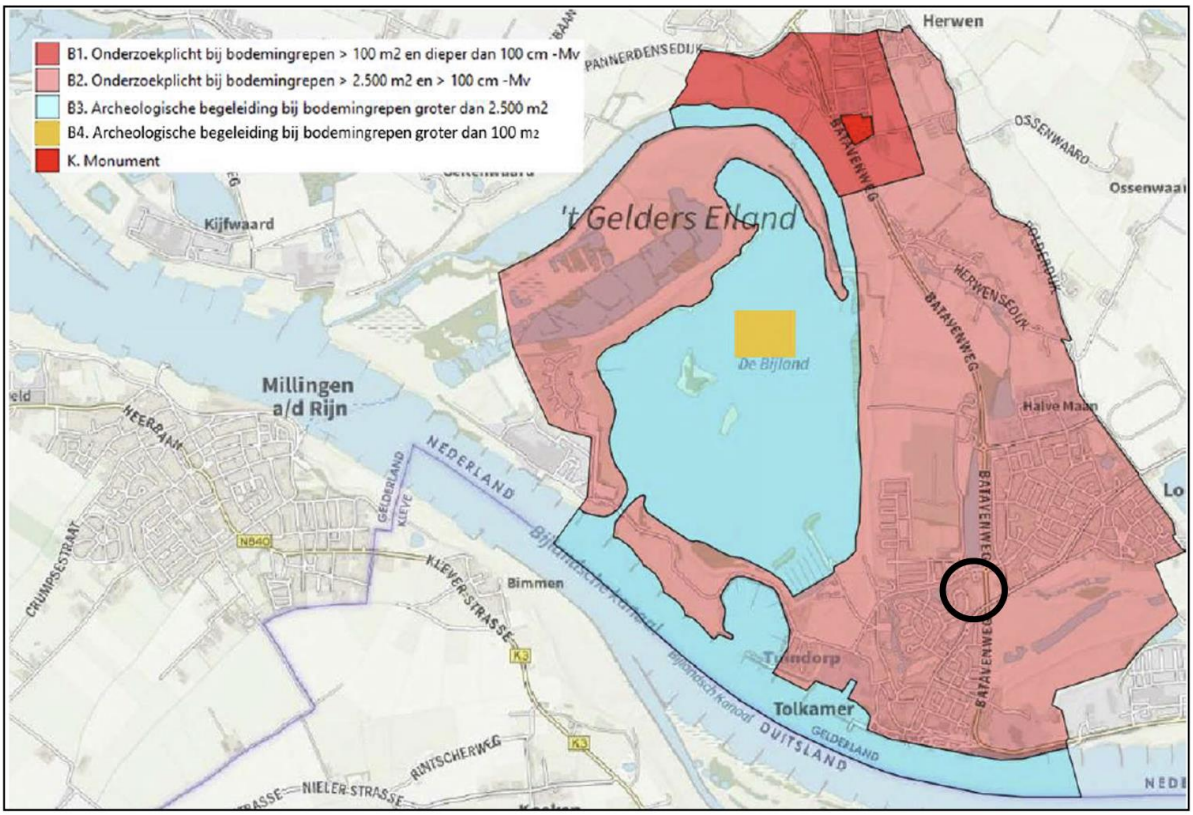
### 4.8.1 Archeologie

#### *4.8.1.1 Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### *4.8.1.2 Situatie projectgebied*

De locatie ligt binnen de begrenzing van UNESCO-monument Herwen-De Bijland. De in het kader van de Unesco-nominatie van de Nedergermaanse limes geselecteerde site Herwen – De Bijland omvat in situ resten van een Romeins militaire vindplaats, verspoelde resten van een vindplaats met Romeinse steenbouw en militaria, het castellum Carvium, en een gebied waarin volgens recente inzichten de Dam van Drusus moet hebben gelegen. Hier is een gebied aangewezen als kernzone met resten van een tijdelijk Romeins kampement (aangewezen als toekomstig archeologisch rijksmonument) en een ruim gebied daaromheen als bufferzone, die ook aansluit op de bufferzone bij Keeken in Duitsland. Er kunnen binnen de bufferzone drie zones worden onderscheiden: Zone B1 (midden rood): hierin is een hoge verwachting op in situ Romeinse resten; Zone B2 (lichtrood, landzone): hierin is van een hoge tot middelhoge verwachting op verspoelde Romeinse resten; Zone B3 (blauw, water): Deze zone bestaat uit de wateroppervlakken van de Bijland, de Oude Waal en het Bijlandsch Kanaal binnen de bufferzone. Bovengenoemde zones zijn te onderscheiden in afbeelding 4.5.




*Afbeelding 4.5 Uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Zevenaar, projectgebied is zwart omlijnd (Bron: gemeente Zevenaar)*

Het projectgebied ligt in zone B2 zoals zichtbaar op bovenstaande afbeelding. Er geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen vanaf 2.500 m2 (en dieper dan 100 cm onder maaiveld). Deze oppervlaktenorm wordt niet overschreden, de te verwachten verstoring dieper dan 100 cm (alleen voor het hoofdgebouw) is lager dan 600 $m^2$. Gelet op vorenstaande wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

### 4.8.2 Cultuurhistorie

#### *4.8.2.1 Algemeen*

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

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

*Romeinse limes*

In de omgevingsvisie van de provincie Gelderland is in artikel 2.60 benoemd dat in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen rekening gehouden dient te worden met de mogelijke overblijfselen van Romeinse limes in de bufferzone die de provincie heeft ingetekend op de verbeelding van de omgevingsverordening.

Op de Cultuurhistorische kaart van de provincie Gelderland is het projectgebied gelegen in een bufferzone van de Romeinse Limes. Binnen deze zone mogen de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zoals forten, burgerlijke nederzettingen, kampdorpen, grafvelden, de militaire infrastructuur (bestaande uit wegen, waterwerken, wachttorens en scheepswrakken) niet worden aangetast. Onderdeel van de onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen moet zijn: een beschrijving van de in het projectgebied aanwezige cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten en het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan.

Binnen het projectgebied of in de omgeving van het projectgebied zijn geen archeologische vondsten bekend of zijn er geen cultuurhistorische waarden die verband houden met de activiteiten rondom de Romeinse Limes. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dient de initiatiefnemer hier rekening mee te houden en contact op te nemen met de gemeente. Gelet op het hiervoorgenoemde, kan geconcludeerd worden dat het voornemen uitvoerbaar is op het onderdeel archeologie en cultuurhistorie.

#### *4.8.2.2 Situatie projectgebied*

Er bevinden zich in het projectgebied of in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden volgens de Cultuurhistorische kaart van de provincie. In de omgeving van het projectgebied zijn geen vondsten bekend die een relatie hebben met de Romeinse Limes. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

### 4.8.3 Conclusie

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

## 4.9 Klimaatadaptatie

### 4.9.1 Algemeen

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen.

Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

### 4.9.2 Situatie projectgebied

Op basis van de klimaatatlas Zevenaar is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het projectgebied als gevolg van klimaatverandering.

*Wateroverlast*

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het projectgebied enige plasvorming verwacht wordt na een extreem hevige bui. In de toekomstige situatie neemt de verharding binnen het projectgebied toe. Het hemelwater dat hier op de verharding valt zal ter plekke in de grond geïnfiltreerd worden. Bij een zeer hevige bui heeft de sloot in het oosten van het projectgebied (parallel aan de Batavenweg) ruim voldoende bergingscapaciteit om het overtollige water op te vangen. Het aanplanten van exta groen verbeterd tevens het waterbergend vermogen van het projectgebied.

*Hittestress*

Uit de kaartbeelden bij het onderdeel hittestress is op te maken dat het binnen het projectgebied Geen tot weinig hittestress wordt verwacht. Dit komt door het groene karakter van het projectgebied en de aanwezige bomen. Met voorliggend plan wordt een gebouw gerealiseerd en een parkeerplaats aangelegd. Voor deze ontwikkeling worden enkele bomen gekapt en na realisatie in het dubbele aantal teruggeplant. Naar verwachting zal de warmte in het projectgebied enigszins toenemen door de nieuwe verharding. Het terugplanten van de bomen zal daarentegen meer verkoeling brengen. Wanneer de hittekaart wordt vergeleken met het naastgelegen terrein van het tankstation kan worden aangenomen dat de hitte niet zal leiden tot een grote toename aan warmte, en daarmee hittestress. De woningen worden goed geïsoleerd conform de geldende regels uit het Bouwbesluit. Hierdoor zijn de woningen goed bestand tegen eventuele hitte.

*Droogte*

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtevoeligheid in 2050 een lichte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee blijft in het projectgebied sprake van lagere grondwaterstanden en een hogere droogtegevoeligheid. Uitgangspunt van het plan is om het hemelwater in de toekomstige situatie nog altijd op eigen terrein te bergen en laten infiltreren. Het projectgebied ligt niet in een gebied met een vergrote kans op een natuurbrand bij langdurige droogte.

*Overstroming*

Uit de bij dit thema horende kaartbeelden blijkt dat het projectgebied ligt in een gebied met een extreem kleine kans (minder dan 1x per 30.000 jaar) op een overstroming. Gezien de kans op een overstroming kan de invloed van de gevaren op overstroming op voorliggend plan niet significant genoemd worden.

## 4.10 Besluit Milieueffectrapportage

### 4.10.1 Algemeen

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

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

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

### 4.10.2 Situatie projectgebied

*4.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming*

Het projectgebied bevindt zich op circa 640 meter afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Uit de stikstofdepositieberekening is gebleken dat er zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

*4.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting.

### 4.10.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk het de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft.

## 4.11 Wateraspecten

### 4.11.1 Vigerend beleid

*4.11.1.1 Europees beleid*

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

*4.11.1.2 Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

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

*4.11.1.3 Provinciaal beleid*

In de omgevingsvisie van Gelderland wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

*4.11.1.4 Beleid waterschap Rijn en IJssel*

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2022-2027. Dit plan beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak we deze willen bereiken.

Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten we in de samenwerking met onze partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2022-2027 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.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

### 4.11.2 Waterparagraaf

#### *4.11.2.1 Watertoets*

Het waterschap Rijn en IJssel geeft aan dat voor dit plan de normale procedure voor een watertoets kan worden doorlopen. Het waterschap geeft aan dat voor ontwikkelingen binnen de grenzen van het projectgebied de volgende onderwerpen van belang zijn:

*Advies Waterveiligheid*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de ontwikkeling zodanig vorm te krijgen dat de gevolgen van een overstroming en wateroverlast beperkt blijven. Dit betekent o.a. dat bij voorkeur niet gebouwd wordt in laaggelegen gebieden; dat kwetsbare functies en vitale infrastructuur aangelegd worden boven het niveau waarop het water kan komen in geval van een overstroming.

Op de Risicokaart wordt het projectgebied aangemerkt als ‘Kleine kans – omvang overstroming’ en ‘Zeer kleine kans – omvang overstroming’. De diepte bij een overstroming bedraagt 2 tot 5 meter.

Dit betekend dat de tweede verdieping van het gebouw veilig is. Bewoners van de woningen kunnen bij een overstroming zichzelf in veiligheid brengen.

*Advies Klimaatadaptatie*

Het waterschap heeft de voorkeur het watersysteem zo in te richten dat het bestand is tegen de verwachte klimaatverandering met zwaardere buien en langere droge perioden.

*Advies Kwaliteit oppervlaktewater*

Het nemen van voorzorgsmaatregelen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen.

*Advies toename verharding*

Voor ontwikkelingen binnen de (nieuwe) bebouwde kom moet het volume van de waterbergende voorziening zodanig groot zijn dat een bui T100+10% kan worden geborgen, zonder dat schade aan gebouwen ontstaat. Het benodigde volume kan berekend worden door het oppervlak aan nieuw verhard gebied (m2) te vermenigvuldigen met 80 mm. Voor ontwikkelingen in het buitengebied moet een bui T10+10% kunnen worden geborgen, dit komt overeen met een benodigd bergingsvolume van 55 mm per $m^2$ nieuw verhard oppervlak.

Parallel aan de Batavenweg is een diepe sloot gelegen. Met het waterschap is in de voorbereidingsfase van deze omgevingsvergunning contact gezocht over de mogelijkheid overtollig water af te voeren via deze sloot. Het waterschap concludeert dat de sloot voldoende bergingscapaciteit heeft om het water af te voeren dat niet kan infiltreren door het toegenomen oppervlakte aan verharding.

*Advies Afvalwaterketen*

Hemelwater wordt zo min mogelijk afgevoerd naar de afvalwaterzuivering, zodat meer water in de grond wordt vastgehouden. Het gemeentelijk rioolstelsel dient de toename te kunnen verwerken zonder het milieu zwaarder te belasten.

*Advies Grondwaterbeheer*

Het waterschap streeft naar doelmatig waterbeheer dat optimaal de functies en het huidige gebruik ondersteunt. Nieuwe functies sluiten aan bij het gewenst grond- en oppervlaktewaterregime. Hiermee het waterschap structurele overlast door te hoog grondwater voorkómen en verdroging door te laag grondwater tegengaan.

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Het watertoetsresultaat is bijgevoegd in Bijlage 7.

*4.11.2.2 Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering*

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

In de voorbereidingsfase van voorliggende ontwikkeling is contact opgenomen met het waterschap. Uit het contact met het waterschap zijn geen verdere maatregelen voortgekomen die betrekking hebben op de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering. De bebouwing binnen het projectgebied is niet geprojecteerd binnen het werkingsgebied van de dubbelbestemming. Voorliggende ontwikkeling is hiermee uitvoerbaar in combinatie met de dubbelbestemming.

*4.11.2.3 Keur Waterschap Rijn en IJssel 2023*

De Waterschapswet (artikel 78) verleent de waterschappen de bevoegdheid om verordeningen vast te stellen. De keur is een verordening opgesteld ten behoeve van het uitoefenen van waterschapstaken in het regionale waterbeheer. De keur ziet op de uitoefening van het regionale waterbeheer. In deze keur wordt er van uitgegaan dat in provinciale verordeningen geen gebods- en verbodsbepalingen voorkomen betreffende de waterstaatswerken in beheer bij het waterschap.

Een deel van het projectgebied ligt binnen de 'buitenbeschermingszone 1', zoals te zien in afbeelding 4.6. In het Keur zijn enkele regels opgenomen met betrekking tot werkzaamheden binnen deze zone.

In de begripsomschrijving wordt deze zone aangemerkt als een kernzone die als zodanig is aangegeven, waarin ter bescherming van dat waterstaatswerk voorschriften krachtens deze keur van toepassing zijn. Waterschap Rijn en IJssel onderscheidt buitenbeschermingszones. Deze sluiten direct aan op de beschermingszones. Voor de buitenbeschermingszones geldt een beperkt aantal verboden. Bij de waterkering loopt de beschermingszone ook ondergronds, op basis van de 1:5-lijn. Op gronden binnen de buitenbeschermingszone 1 zijn enkele leden uit artikel 3.1 Watervergunning kernzone, beschermingszone, buiten-beschermingszones en profiel van vrije ruimte van waterstaatswerken van toepassing:

<u>Beschermingszone oppervlaktewaterlichaam, kade en waterkering</u>

> 5. Het is verboden zonder vergunning van het bestuur gebruik te maken van de beschermingszone van een oppervlaktewaterlichaam, kade en waterkering door anders dan in overeenstemming met de functie daarin of daarop:
>
> a. werken aan te brengen, te hebben of te verwijderen;
> b. opgaande (hout)beplantingen aan te brengen of te behouden, dan wel aanwezige (hout)beplantingen te verwijderen;
> c. werkzaamheden te verrichten
> d. georganiseerde activiteiten te houden.

<u>Buitenbeschermingszone 1 waterkering</u>

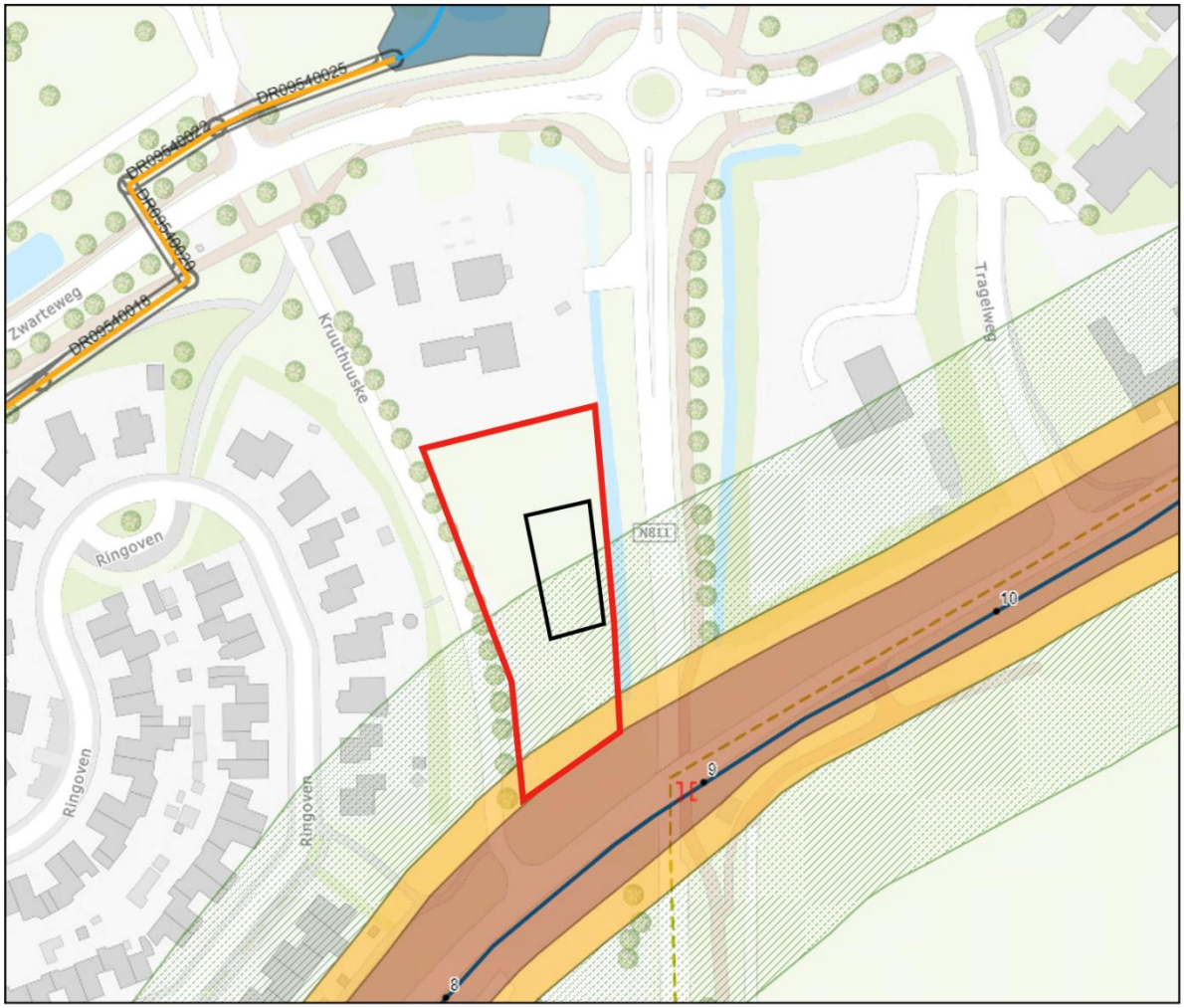
> 7. Het is verboden zonder vergunning van het bestuur in, op, onder of boven de buitenbeschermingszone 1 van een waterkering:
>
> a. permanente afgravingen en seismische onderzoeken te verrichten;

b. werken met een overdruk te plaatsen en te hebben;
c. explosiegevaarlijk materiaal te hebben of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben of te wijzigen;
d. een windturbine te plaatsen, wijzigen, vervangen of verwijderen.

Gesloten periode

10. Het is verboden zonder vergunning van het bestuur in, op, onder of boven de kernzone, beschermingszone, buitenbeschermingszone 1 en buitenbeschermingszone 2 van een waterkering in de periode van 15 oktober tot 15 maart werkzaamheden als bedoeld in hoofdstuk 2 en 3 van deze keur uit te voeren, met uitzondering van:

a. werkzaamheden door of namens het bestuur in het kader van hoogwaterveiligheid; en
b. werkzaamheden door derden die redelijkerwijs niet uitvoerbaar zijn buiten de genoemde periode, mits wordt gewerkt volgens een door of namens het bestuur vooraf goedgekeurd risicobeheersplan.




*Afbeelding 4.6 Uitsnede verbeelding Keur 2023, projectgebied is aangeduid in het rood, situering van het gebouw is aangeduid in het zwart (Bron: waterschap Rijn en IJssel)*

**Conclusie**

Binnen de buitenbeschermingszone 1 (groene stippen) vinden bouwwerkzaamheden plaats ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw. Binnen de beschermingszone (geel gebied) vinden geen werkzaamheden plaats, de gronden worden enkel gebruikt en onderhouden ten behoeve van de buitenruimte van het

appartementencomplex. Voor voorliggend initiatief dient verder contact te worden opgenomen met het waterschap voor nadere afstemming over het graven en bouwen in de buitenbeschermingszone 1.

De definitieve afstemming wat betreft het bouwen binnen het invloedsgebied van de dijk zal plaatsvinden tijdens de bouwaanvraag behorende bij deze omgevingsvergunning. De beschermingszone heeft voornamelijk betrekking op constructieve eisen en het in stand houden van de dijk als belangrijk object voor de waterkering. In de bouwaanvraag zal verder beoordeeld worden met welke voorschriften rekening moet worden gehouden.

# HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

# HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

## 6.1 Het Rijk

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

## 6.2 Provincie Gelderland

Op grond van artikel 6.18 Bor wordt in het kader van vooroverleg (art. 3.1.1 Bro) voorliggende omgevingsvergunning voorgelegd aan de provincie Gelderland.

## 6.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel is vroegtijdig geïnformeerd over het plan doordat de initiatiefnemer contact heeft gezocht met het waterschap en het planconcept heeft voorgelegd. Na het overleg is geconcludeerd dat de naastgelegen sloot voldoende bergingscapaciteit heeft om het toegenomen oppervlakte aan verharding op te vangen.

## 6.4 Maatschappelijk draagvlak

### 6.4.1 Participatie

Tijdens de voorbereidende fase van deze omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer een bewonersavond georganiseerd en zijn er na deze avond vervolggesprekken georganiseerd om de onderwerpen waarop vragen en bezwaren ontstonden gezamenlijk uit te werken. Het geanonimiseerde verslag van de bewonersavond is toegevoegd als Bijlage 8.

De bezwaren vanuit de omwonenden richtten zich tijdens de bewonersavond op de planaspecten: locatiekeuze, ontsluiting en verkeersveiligheid, lichtinval en terreininrichting. Het resultaat van de gesprekken met omwonenden en eventuele planaanpassingen naar aanleiding van deze gesprekken worden hieronder beknopt toegelicht:

*Locatiekeuze*

Voor de locatie is gekozen omdat de initiatiefnemer grondeigenaar is van het perceel, en het perceel zich leent in omvang en ligging voor het bouwen van appartementen voor starters en jongeren. Hierdoor kan op korte termijn bij het succesvol doorlopen van de benodigde procedure gebouwd worden. Vanuit de omwonenden is het niet gelukt om op dit onderwerp overeenstemming te bereiken. Voor de initiatiefnemer is het niet mogelijk dit initiatief op een andere locatie plaats te laten vinden.

Daarbij werd tijdens de informatieavond genoemd dat de gronden niet bebouwd dienen te worden omdat het projectgebied deel zou uitmaken van het buitengebied. In de onderbouwing bij de onderdelen Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.2) uit onderhavige omgevingsvergunning is gesteld dat het projectgebied niet tot het buitengebied behoort en dat het groen in het projectgebied aangeduid kan worden als stedelijk groen. Dit wordt gesteld op basis van de aansluiting aan de bestaande bebouwing in het zuiden en oosten van het projectgebied, de directe aansluiting aan de kern Lobith aan de overzijde van de Batavenweg en het ontbreken van daadwerkelijk agrarisch gebruik.

*Ontsluiting en verkeersveiligheid*

Het projectgebied wordt ontsloten via het Kruuthuuske, een weg met een breedte van 4,8 m. In de huidige situatie is het niet mogelijk deze weg met de auto te bereiken door wegversperringen die de weg tot een fietsgebied maken. Vanuit de omwonenden werden bezwaren genoemd die ingaan op de verkeersveiligheid en de drukte die de nieuwe woningen zullen veroorzaken. Met het initiatief wordt het hek dat autoverkeer tegenhoud enkele meters naar het zuiden verplaatst, zodat auto's toegang kunnen verkrijgen tot de parkeerplaats in het projectgebied. Dit maak autoverkeer mogelijk in de eerste meters van het noordelijke deel van het Kruuthuuske. Enkel de 12 bewoners en bezoekers van het appartementencomplex zullen deze weg gebruiken omdat uitsluitend zij toegang hebben tot het parkeerterrein. Dit word bereikt door slagbomen te plaatsen voor de toegang van het parkeerterrein. Het is hiermee onwaarschijnlijk dat op het Kruuthuuske hard wordt gereden, mede door de korte afstand en doordat enkel bewoners toegang hebben tot het perceel.

De ontsluiting van het Kruuthuuske op de Zwarteweg is in de huidige situatie te smal om autoverkeer te faciliteren en te ontsluiten.

*Lichtinval en terreininrichting*

Ook de lichtinval van autokoplampen die vanuit het projectgebied de dijk oprijden werd genoemd als aandachtpunt. Om te voorkomen dat licht uit koplampen toch de woningen bereikt heeft de initiatiefnemer zich tijdens de informatiebijeenkomst op 11 juli 2023 bereid verklaard om daarvoor passende maatregelen te treffen. Aansluitend daarop heeft hij de vertegenwoordigers van aanwonenden schriftelijk uitgenodigd om over dit- en andere planaspecten met hem in overleg te gaan. De vertegenwoordigers van de omwonenden hebben daarop afwijzend gereageerd. Bij de terreinindeling en ontsluiting van het projectgebied is om deze reden zo veel als mogelijk rekening gehouden met het woongenot van omwonenden.

De onbebouwde gronden van het projectgebied worden parkachtig ingericht en voor iedere boom die gekapt wordt, worden twee bomen teruggeplant. Het onderhoud van het groen valt onder het beheer van de initiatiefnemer of zal onder de verantwoordelijkheid van een mogelijke vereniging van eigenaren komen te vallen. Tevens worden de parkeerplaatsen groen ingepast. De gronden van het projectgebied zullen met name gebruikt worden door de bewoners zelf.

*Steun voor het initiatief*

Tijdens de informatieavond kon het plan naast de nodige bedenkingen, vragen en bezwaren ook rekenen op steun. Met name de doelgroep die wordt bedient met de woningen werd gewaardeerd. Starters en jongeren hebben moeite in de regio een geschikte én betaalbare woning te vinden. Tijdens de bewonersavond werd benadrukt dat vanuit de beoogde doelgroep de vraag naar de woningen aanwezig is en dit initiatief om deze reden wordt gewaardeerd.

## BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## Bijlage 1 Indicatief erfinrichtingsplan

## Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai

## Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

## Bijlage 4 AERIUS Berekening

## Bijlage 5 Quickscan Natuurtoets

## Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

## Bijlage 7 Watertoetsresultaat

## Bijlage 8 Verslag bewonersavond

GEMEENTE
ZEVENAAR

Kerkstraat 27 • 6901 AA Zevenaar • 0316 595 111 • www.zevenaar.nl