Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 april 2022 15:45
Aan: Griffie Zevenaar <Griffie@zevenaar.nl>
Onderwerp: Z/21/379355 - INT/22/1081744 - Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Geachte,

Ik schrijf u in verband met zaaknummer: Z/21/379355

Raadsvoorstel:

Zaaknummer: Z/21/379355

Documentnummer: INT/22/1081744

Raadsbesluit:

Zaaknummer: Z/21/379355

Documentnummer: INT/22/1081744

Datum: 20 april 2022

Wij hebben ons op 25-06-2020 gemeld bij de gemeente als geïnteresseerde en ingeschreven op (de lijst) voor een kavel in buurtschap De Holtkamp. Gedurende 2020 en 2021 is er in diverse gesprekken geïnformeerd naar de status van de boerderij welke gesloopt ging worden en wat daar al dan niet in de plaats voor zou komen. Meermaals is ons duidelijk gemaakt dat er een wijzigingsplan zou komen omdat er een fietspad zou komen waarbij de rest groen zou blijven. Wij waren ons op dit moment nog niet bewust van enige andere plannen en/of documenten.

Het is inmiddels het jaar 2022 en wij hebben inmiddels de mogelijke gevolgen van het handelen door uw Gemeente inzake het Didam Arrest ondervonden.

Door onderzoek gelegen in de juridische hoek zijn wij gewezen op onder ander het gepubliceerde document: *De Holtkamp bestemmingsplan | Toelichting* gevonden (**bijlage 1**) van datum 04-05-2021. Dit document voorzag zo blijkt nu in een wijziging van 3 naar maar liefst 24 woningen. Dit terwijl wij onder de indruk waren dat dit een in afwijking tot de rest van Groot Holthuizen een mooi stukje groen zou opleveren met als resultaat een leefbare wijk. Artikel 2.2 Planbeschrijving wordt

geschreven dat op de navolgende afbeelding de inrichtingsschets is weergegeven met daarop de mogelijke verdeling van de woningen. Ik voeg hieronder de afbeelding voor u toe:



De bovenstaande afbeelding betreft alleen een inrichtingsplan met daarop de bouwgrens voor de woningen, en niet de mogelijke verdeling van de woningen.

Uit de aanvullende regels bij het bestemmingsplan / de wijziging blijkt dat er tot 30% van het kavel bebouwd zal gaan worden en dat het plan rekening moet houden

met de factor 1.3 voor het aantal parkeerplaatsen. Ik maak hieruit op dat er binnen de bouwgrens ook nog eens 24 * 1.3 = 31 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Uit de regels blijkt verder dat de 24 gebouwen moeten zijn geplaatst op een onderlinge afstand van ten minste 5 meter. De woningen mogen ook nog eens, in afwijking met de overige

woningen in De Holtkamp 14 meter hoog worden. Redelijk prominent in beeld gezien het feit dat van de wens van de gemeente om het op te laten gaan in het groen / tussen de bomen geen sprake meer kan zijn, gezien de kap van 'slechte' bomen.

In het document *De Holtkamp bestemmingsplan | Toelichting* (**bijlage 2**) van datum 24-02-2022 staat vermeld dat er geen zienswijzen zijn ingediend gedurende de 6 weken dat het document ter inzage zou hebben gelegen. Dat is correct feitelijk correct maar gaat mijns inziens voorbij aan belanghebbende sfeer van ingeschreven geïnteresseerden voor de uitgifteprocedure van kavels op de Holtkamp.

In het raadsvoorstel en het raadsbesluit (**bijlage 3**) staan de overwegingen dat;

- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-ON01**.**
  Dit klopt maar deze publicatie is onvolledig. De mogelijke kavel / woning verdeling ontbreekt. Bij navraag blijkt dit hoogstwaarschijnlijk te komen doordat het niet zeker is of de ontwikkelaar het plan voort wenst te zetten, gezien de marktontwikkelingen. Er is geen overeenstemming en geen concept welke gedeeld kan worden gezien alle onduidelijkheden.

- voorafgaande aan de ter inzage legging een openbare kennisgeving is gedaan in de Staatscourant en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzagetermijn;
  Staatscourant klopt, zevenaar post ongetwijfeld ook, echter ontvangen wij deze krant niet. Wij zijn feitelijk afhankelijk van de staatscourant en informatie verkregen van de Gemeente, zijnde het projectbureau.

- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
  De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft recentelijk vastgesteld dat de zienswijzeprocedure, en het afhankelijk stellen van de toegang tot de rechter van het indienen van een zienswijze, niet te verenigen is met het Europese recht. Daarom is het indienen van een zienswijze voor de Raad van State niet langer noodzakelijk. Wij kunnen ons niet verenigen met de communicatie van de Gemeente inzake het erf van de boerderij welke een groenstrook zou blijven met een fietspad (kennelijk met maximaal 3 woningen) en de gemeente er nu 24 wil gaan bouwen zonder het geven van een verdeling van de woningen op de kavel.
  Men kan beargumenteren dat gezien het feit dat de ontwikkelaar naar één ontwikkelaar gaat er 'slechts 1 kavel is.. en de 24 gebouwen en de locatie daarvan niet op voorhand inzichtelijk zijn. Echter lezen wij nergens dat het om één kavel gaat. Er is letterlijk gisteren... bij navraag is van de gemeente vernomen dat het om één ontwikkelaar gaat en dat deze een concept zal indienen tegen de toetsing van het bestemmingsplan en de betreffende regels.. Feitelijk is er nog niets zeker...
  De partijen met optie voorkeuren voor de vrijstaande- en twee-onder-een-kap kavels direct gelegen aan het geel gearceerde gebied zijn onaangenaam verrast. Behoud van dit groene perceel was juist wat De Holtkamp interessant maakt! Bovendien is de definitief te maken keuze voor een specifieke kavel afhankelijk van het volledig beschikbaar zijn van alle relevante informatie.

Mijn schrijven komt allicht uit frustratie m.b.t. de eerste uitgifteprocedure van De Holtkamp. In dat licht is het mogelijk dat stellingen of zienswijzen uit dit schrijven er gekleurd op staan. Tot nog toe lijkt het moeten voldoen van een overheidslichaam aan de normen welke zijn gesteld door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het bestuursrechtelijke vertrouwensbeginsel ver te zoeken.

De woningnood is een feit. Mensen moeten ergens wonen... Dat realiseren wij ons allemaal.

Overleg of het delen van informatie had echter een hoop frustratie kunnen voorkomen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]
[redacted]

Naam en contactgegevens kunnen door raadsleden opgevraagd worden bij de griffie

Bestemmingsplan
De Holtkamp

N.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-ON01
Ontwerp



GEMEENTE
ZEVENAAR

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

De Holtkamp

Gemeente Zevenaar

Datum: 4 mei 2021

Projectnummer: 200419

ID: NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	**Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving**	**7**
2.1	Beschrijving van het plangebied	7
2.2	Planbeschrijving	7
3	**Beleidskader**	**9**
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	15
4	**Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten**	**16**
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geur	18
4.4	Bodem	19
4.5	Geluid	21
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Natuur	25
4.9	Water	29
4.10	Archeologie	34
4.11	Cultuurhistorie	37
4.12	Verkeer en parkeren	38
5	**Wijze van bestemmen**	**40**
5.1	Algemeen	40
5.2	Dit bestemmingsplan	41
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**43**

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44
7.1 Vooroverleg 44
7.2 Ontwerp 44

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Geuronderzoek (Wgv)
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek spoor- en wegverkeerslawaai
- Bijlage 4: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 5: Quick scan natuur
- Bijlage 6: Aanvullend soortgericht onderzoek
- Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 9: Verkeersonderzoek
- Bijlage 10: Collegebesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zevenaar ligt de woonwijk Groot Holthuizen. De woonwijk Groot Holthuizen is ingedeeld in vier buurtschappen met elk een eigen karakter: De Tol, De Bem, De Stede en De Holtkamp.
De Holtkamp dient nog ontwikkeld te worden. Het voornemen bestaat om hier een nieuw buurtschap te realiseren. In de inrichtingsschets voor het buurtschap zijn circa 180 woningen beoogd. Navolgende afbeelding maakt de bestaande juridisch-planologische situatie van De Holtkamp inzichtelijk.



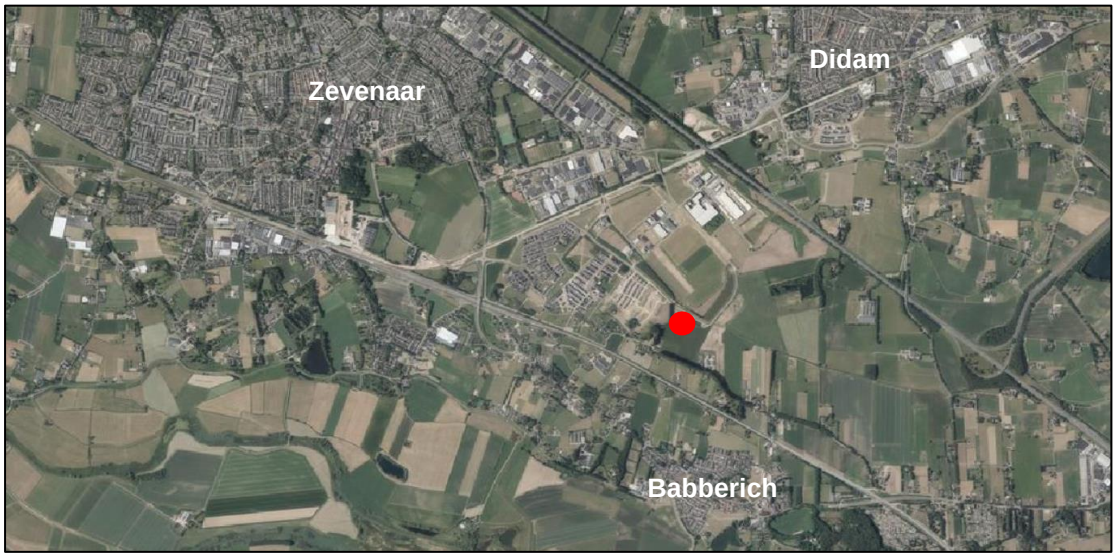
Overzicht deelgebieden buurtschap De Holtkamp (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op de gronden ligt het bestemmingsplan ‘Groot Holthuizen en Hengelder II’. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het buurtschap De Holtkamp. Dit plan betreft een bestemmingsplan voor de rood omlijnde gronden. Hier zijn rug aan rug woningen met in totaal maximaal 24 wooneenheden voorzien. Deze passen niet binnen het gelde bestemmingsplan ‘Groot Holthuizen en Hengelder II’ (zie ook paragraaf 1.3). Om de woningen alsnog mogelijk te maken, moet de gemeenteraad van Zevenaar een nieuw bestemmingsplan vaststellen. Voorliggend document voorziet in een toelichting op het bestemmingsplan.

Voor de overige gronden (de blauw en paars omlijnde gronden) binnen buurtschap De Holtkamp wordt met een separaat plan een regeling opgesteld om te voorzien in woningbouw.

1.2 Begrenzing plangebied

Het buurtschap De Holtkamp ligt in de woonwijk Groot Holthuizen in de gemeente Zevenaar. De Holtkamp is gelegen aan de oostzijde van Zevenaar en wordt in het noorden begrensd door de Landeweerdijk, in het oosten door agrarische gronden, in het zuiden door de Sleeg en in het westen door nieuwbouw van de woonwijk Groot Holthuizen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.500 m^2. Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied in Zevenaar (rode stip) (Bron: PDOK Viewer).

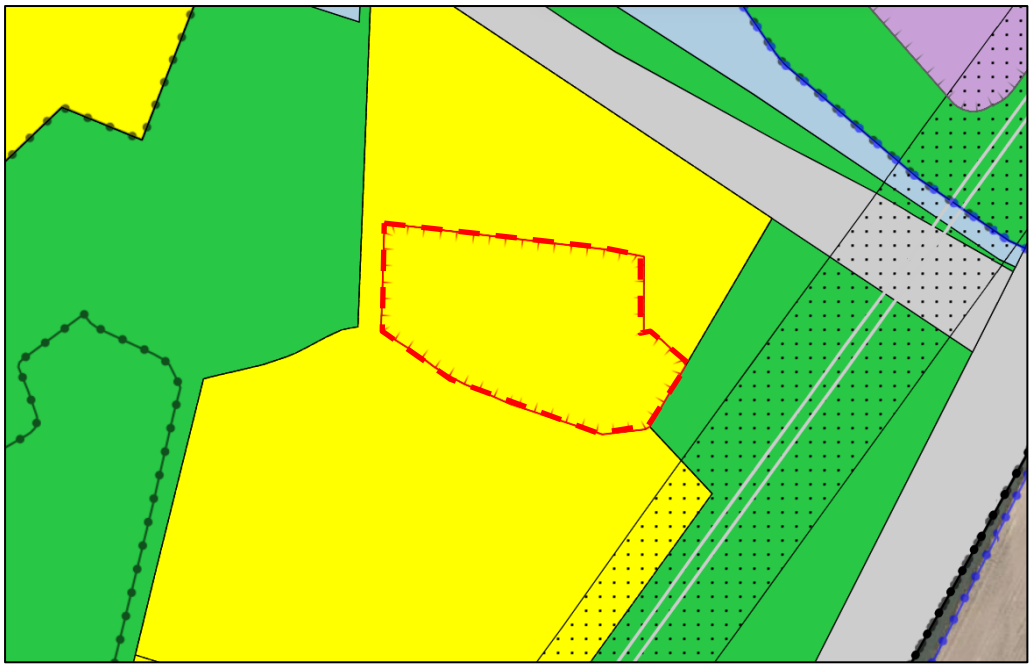


Globale begrenzing van het plangebied (rood) (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

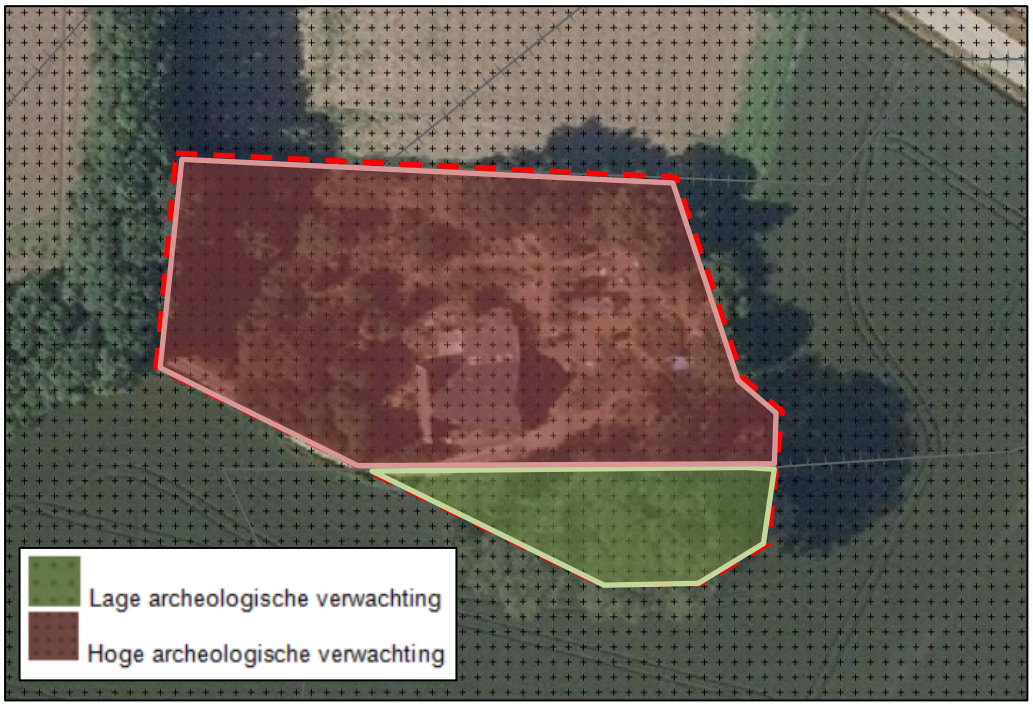
Bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II'
In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II'. Dit bestemmingsplan is op 1 juni 2007 door de gemeenteraad van Zevenaar vastgesteld.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de enkelbestemming 'Wonen' met een wijzigingsbevoegdheid. Binnen deze bestemming mag per bestemmingsvlak het aantal woonhuizen niet meer bedragen dan het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande aantal. Dit is één woning. Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen er 3 woningen gerealiseerd worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in meer dan 3 woningen. De beoogde ontwikkeling past daarom niet binnen de huidige bestemming en er kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid.



Uitsnede geldende bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II' met daarop het plangebied globaal omlijnd (rood) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Bestemmingsplan 'Archeologie'
Voor de gronden gelden de archeologische dubbelbestemmingen 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' (ter plaatse van de boerderij De Holtkamp en bijbehorend erf) en 'specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting' (het gebied buiten het erf van de boerderij).



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Archeologie' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op grond van deze archeologische dubbelbestemmingen is het verboden een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders:

- bij 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter;
- bij 'specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting ' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan wordt getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de resultaten van de gevolgde procedure (hoofdstuk 7).

2 Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving van het plangebied

Goot Holthuizen
Groot Holthuizen is een woonwijk in het oosten van Zevenaar. In 2008 werd begonnen met de bouw van 1.500 woningen voor circa 4.000 inwoners. Door de financiële crisis is de ontwikkeling van de woningen stil komen te liggen en is de helft van deze 1.500 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling van woningen van Groot Holthuizen is nu weer ter hand genomen.

Het plangebied
Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van Groot Holthuizen. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een boerderij met omliggend groen waaronder bomen. Op het erf van de boerderij is een aantal bijgebouwen aanwezig. Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie van het plangebied te zien.



Huidige situatie plangebied (Bron: Tritium Advies B.V.).

2.2 Planbeschrijving

De wens bestaat om buurtschap De Holtkamp te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Met het initiatief zal de (verouderde) boerderij met bijgebouwen worden gesloopt en zullen er maximaal 24 wooneenheden gerealiseerd worden. Het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens. Op navolgende afbeelding is de inrichtingsschets weergegevenmet daarop de mogelijke verdeling van de woningen.



Inrichtingsplan met daarop de bouwgrens voor de woningen (Bron: gemeente Zevenaar)).

Aansluiten op het bestaande groen

Het plan voorziet in het behoud en het versterken van de bestaande boomstructuren .. Het plangebied wordt omringd door bomen en groen. Op deze wijze gaat de bebouwing op in het groen. In het plangebied is een collectieve buitenruimte beoogd, waardoor de verblijfswaarde hoog is. Door het plangebied is een doorgang voor voetgangers beoogd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing
Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing
Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling[1].

Op de gronden waar de woningen zijn geprojecteerd geldt reeds een woonbestemming. De Ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing als een planologisch besluit voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien een nieuw bestemmingsplan ten opzichte van het vorige niet in meer bouwmogelijkheden voorziet dan het vorige plan, ook al waren die oude mogelijkheden niet benut, dan voorziet het nieuwe plan niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet niet in een wijziging van functies. Met dit bestemmingsplan worden welliswaar meer woningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan maar in het totaal worden en niet meer woningen mogelijk gemaakt dan in het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijk was. In het bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II' is namelijk vastgelegd dat er tot 1.500 woningen mogen worden gerealiseerd in de wijk Groot Holthuizen, zoals vastgelegd in de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Met de ontwikkelingen in de wijk Groot Holthuizen zullen in totaal niet meer dan 1.500 woningen worden gerealiseerd. Op dit moment zijn er 1.200 woningen gerealiseerd. Met de ontwikkeling van De Holtkamp (het gehele buurtschap) worden nog eens circa 180 woningen toegevoegd, waarmee het totale aantal woningen 1.380 bedraagt. Aangezien De Holtkamp het laatste te realiseren buurtschap in Groot Holthuizen vormt, wordt de grens van 1.500 woningen niet overschreden.

Conform jurisprudentie geldt dan ook dat dit bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, zodat reeds daarom die bepaling niet van toepassing is. Op basis hiervan hoeft het plan niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het bestemmingsplan beoordeeld dient te worden of de toegekende bestemming uitvoerbaar is. In dat kader wordt getoetst aan het woonbeleid / woningbouwprogramma, zoals opgenomen in paragraaf 3.3 en 3.4.

Conclusie
Dit plan is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking en het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water,

[1] Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:
- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

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

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

Toetsing
In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in de regionale woonagenda. In paragraaf 3.3.1 is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de regionale woonagenda.

Verder geldt dat het plan bijdraagt aan de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteit en een goede woon- en leefkwaliteit en aan het verbeteren van het draagvlak van voorzieningen in de kernen. Daarnaast wordt ingespeeld op de woningkwaliteiten die actueel zijn. Voor De Holtkamp (het gehele buurtschap) is een inrichtingsplan gemaakt met een gedifferentieerd woningaanbod, met kansen voor betaalbare en levensloopbestendige woningen. Dit betekent huisvestigingsmogelijkheden voor

starters, gezinnen en senioren. Door het te realiseren groen wordt een goede overgang gecreëerd naar het buitengebied die tevens goed aansluit op de naastgelegen bebouwing. Ook is sprake van een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten van de verordening.. De locatie binnen woonwijk Groot Holthuizen vormt al geruime tijd een beoogde woningbouwlocatie. Door de realisatie van het buurtschap De Holtkamp bestaat de mogelijkheid om de wijk en daarmee de stad Zevenaar af te ronden.

Conclusie
Dit plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2017-2027 en Liemerse Woonagenda 2020 - 2025

De Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben samen met de provincie gewerkt aan een nieuwe, kwalitatieve woonagenda. Het resultaat is een woonagenda met als titel ‘Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027’. Op 14 november 2017 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Liemerse Woonagenda vastgesteld.

Kwaliteit als vertrekpunt
Via zeven uitgangspunten geven de Liemerse gemeenten richting aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio. Zo is er speciale aandacht voor transformatie van bestaande gebouwen en locaties tot woningen. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen de bestaande woonkernen. Kleinschalige plannen vormen daarbij het uitgangspunt. Ook wordt ruimte geboden voor maatwerk in de verschillende dorpskernen. De gemeenten willen dat oude woningbouwplannen, die niet van de grond komen, goede nieuwe woningbouwplannen niet in de weg zitten. Bovendien zal extra aandacht worden geschonken aan verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad.

Programmeren vanuit regionale behoefte
De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers (Primos). De gemeenten kiezen er voor om behoedzaam te programmeren en flexibiliteit bij planvorming in te bouwen. Hierdoor is er ruimte gecreëerd om - onder regionale voorwaarden - goede plannen voor de regio te realiseren.
De prognosecijfers laten voor de Liemers een groei zien van 2.800 huishoudens voor de periode 2017-2027. De regionale afspraken, in deze Woonvisie, zijn gemaakt op basis van een behoefteonderzoek naar woningen in de Stadsregio. Het college van B&W van gemeente Zevenaar heeft deze prognose afgezet tegen de harde plancapaciteit in de gemeente. Daarbij is tevens gekeken naar het huidige woningaanbod in de gemeente én de noodzaak tot aanpassing van dit aanbod op basis van woonwensen in de gemeente. De gemeente Zevenaar heeft twee grote uitbreidingslocaties: Groot Holthuizen en het BAT-terrein.

Stoplichtmodel
De lijst met zogenaamde Groene plannen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening en is daar door de provincie op getoetst. De groene plannen, zijn in overeenstemming met de Primos prognose. Als deze plannen nog niet juridisch hard zijn kan bij de onderbouwing van de plannen verwezen worden naar deze afspraak.
Oranje plannen zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Indien dit juridisch harde plannen betreft, spant de gemeente zich maximaal in om te voorkomen dat deze plannen ontwikkeld worden, tenzij een gemeente besluit deze projecten van Oranje naar Groen te verschuiven. Gemeenten die juridisch harde plannen op Rood zetten spannen zich maximaal in om de ontwikkeling van deze plannen te voorkomen en uiteindelijk de planologische ruimte voor deze plannen weg te nemen.
De Duiven, Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben samen met de provincie gewerkt aan een nieuwe, kwalitatieve woonagenda. Het resultaat is een woonagenda met als titel ‘Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027’. Op 14 november 2017 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Liemerse Woonagenda vastgesteld.

In oktober 2020 hebben de Wethouders Wonen van de Liemerse gemeenten een aangepaste koers vastgesteld, de ‘Liemerse Woonagenda 2020 - 2025’. De uitgangspunten uit de Liemerse Woonagenda zijn hierbij nog steeds relevant, al is er sprake van een accentverschuiving. Zo wordt nu sterker ingezet op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en is besloten om af te stappen van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Bovendien is een beter inzicht verkregen in de vraag en aanbod in de Liemers. Dat alles is verwerkt in de aangepaste koers.

Toetsing
In de woonagenda wordt specifiek ingegaan op de locatie Groot Holthuizen.
In de woonagenda uit 2017 zijn twee deelgebieden van Groot Holthuizen (ongeveer 300 woningen) uit het woningbouwprogramma gehaald (op ‘rood ’gezet), omdat men overaanbod wilde voorkomen. In de Woonagenda 2020 - 2025 is vastgelegd dat De Holtkamp (circa 160 woningen) alsnog op korte termijn ontwikkeld wordt en dat daarnaast wordt gestart met het deelgebied Het Hof. Daarmee past voorliggende ontwikkeling binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de regionale woonagenda.

Conclusie
Dit plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

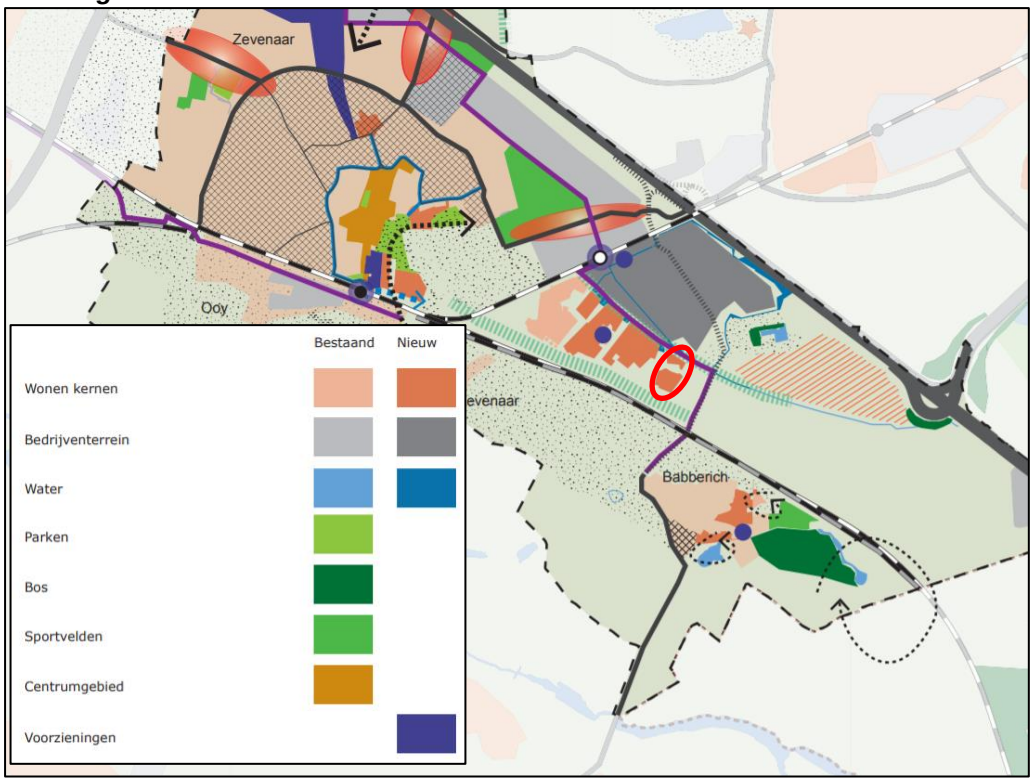
3.4.1 Structuurvisie Zevenaar

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie ‘Samen kijken naar de toekomst 2012-2030’ vastgesteld. In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofdopgaven:

- versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies;
- voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030;
- behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen;
- tegengaan van versnippering van de leefomgeving incl. het leefbaar houden van de kernen;
- nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

De opgaven worden benaderd vanuit de drie kernwaarden: 'verbinden', 'diversiteit' en 'kwaliteit'. Deze kernwaarden vormen de rode draad van waaruit de gemeente Zevenaar de komende jaren werkt.

Toetsing



Uitsnede structuurvisiekaart met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: gemeente Zevenaar).

Binnen de structuurvisie is buurtschap De Holtkamp grotendeels gelegen binnen 'nieuw wonen kernen' en is hierbij aangeduid als woningbouwlocatie 2010-2030. Voor wonen streeft de gemeente ernaar om een aantrekkelijke woongemeente voor verschillende doelgroepen/leefstijlen en leeftijdsgroepen te zijn. Dit betekent dat er sprake is van een divers en onderscheidend aanbod aan woonmilieus en een kwalitatief goede woningvoorraad, met voldoende aanbod om in de behoefte te

voorzien. De samenstelling van de woningvoorraad draagt bij aan de sociale binding van de mensen aan de 'gemeenschap' in de wijken, buurten en dorpen.

Met betrekking tot het aspect wonen zijn de volgende hoofddoelen geformuleerd voor Groot Holthuizen (waartoe De Holtkamp behoort):
- voldoende passende woonruimte, aansluitend op de bevolkingsontwikkeling en inzetten op het vergroten van het aandeel vestigers ter ondersteuning van het behoud van de streekfunctie van het voorzieningenapparaat;
- Het behouden en realiseren van goed bereikbare woongebieden;
- Het behouden en waar noodzakelijk versterken van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- Het bieden van de juiste condities voor levensloopbestendige wijken en dorpen;
- Inspelen op veranderende vragen;
- Aansluiten bij de vraag naar diverse woonmilieus.

Deze hoofddoelen sluiten aan bij hetgeen geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025 “samen werken aan een aantrekkelijke toekomst". In de Woonvisie ligt de focus op de drie belangrijkste opgaven:
- het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad;
- het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie
- bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod.

De gemeente laat in principe de markt aan zet bij het bepalen van de gewenste woningtypen. In paragraaf 3.3 is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda.

Conclusie
Dit plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.5 Conclusie

De gewenste ontwikkeling, zoals beschreven in deze toelichting, past in het beleid op zowel landelijk-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau.

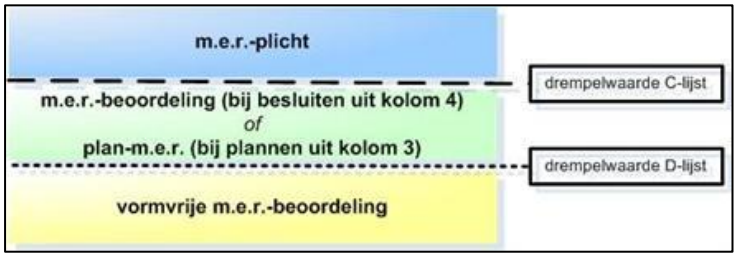
4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. In dit hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen. Voor (een deel van) de onderzoeken is de totale ontwikkeling van 180 woningen in De Holtkamp onderzocht.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.
(Bron: www.Infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.

– Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

Toetsing
In buurtschap De Holtkamp (het gehele buurtschap) zijn in totaal circa 180 woningen beoogd. Gelet op de relatief geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarden (< 2.000 woningen), en de ligging van het plan worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het plan betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Het milieubelang wordt in dit bestemmingsplan in de navolgende paragrafen afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het plan om die reden geen m.e.r-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie
Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Zoals uit de navolgende parafen zal blijken zijn er geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-(beoordelings) procedure te volgen. Het aspect milieu vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Bij het realiseren van een nieuwe functie moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieu-categorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die relevant zijn in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Op basis daarvan wordt geconcludeerd, dat er gezien de afstand tot de omliggende activiteiten er ter plaatse van de woningbouw sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder veehouderij (Wvg) is het toetsingskader bij aanvragen om een vergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

Toetsing

In de nabije omgeving van De Holtkamp bevindt zich één veehouderij die mogelijk van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling. Door Tritium Advies B.V. is daarom een geuronderzoek (Wgv)[2] uitgevoerd (die kan worden gebruikt voor de ontwikkeling van het gehele buurtschap). Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

De beoogde woningbouwontwikkeling is gelegen binnen bebouwde kom en binnen een concentratiegebied (I). Op basis van de Wgv bedraagt de norm voor een geurgevoelige object derhalve 3 ouE/m3. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten bij gemeentelijke verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijke standaardnormen. De gemeente Zevenaar heeft in 2008 de beleidsnotitie ‘Geurhinder en ruimtelijke ordening’ opgesteld. In de Geurverordening van de gemeente Zevenaar zijn vijf gebieden aangewezen in het kader van artikel 6 van de Wgv. Onderhavig plangebied maakt geen deel uit van de in deze beleidsnotitie

[2] Tritium advies B.V. (2020). Geuronderzoek (Wgv). Sleeg te Zevenaar. Projectnummer: 2001/216/ROS-05. 30 juli 2020.

genoemde gebieden. Derhalve is in onderhavig rapportage uitgegaan van een geurnorm van maximaal 3 ouE/m3 conform de Wgv, artikel 3.1.

De afstand tussen de begrenzing van de dichtstbijzijnde gelegen stal (zonder geuremissiefactor) aan de Sleeg 21 te Babberich tot de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 125 meter. Er wordt hiermee voldaan aan het principe ‘vaste afstanden’ conform de Wgv.

Uitgaande van de berekende geurbelastingen is voor het plangebied de voorgrondbelasting maatgevend. Uit de berekening volgt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 2,8 ouE/m3 bedraagt. Dit betekent volgens de beoordeling leefklimaat concentratiegebied Handreiking Wet geurhinder en veehouderij dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er wordt voldaan aan de geurnorm van maximaal 3 ouE/m3 conform de Wgv, artikel 3.1. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 2,7 ouE/m3 bedraagt. Dit houdt een zeer goed woon- en leefklimaat in. Vastgesteld kan worden dat het aspect geur geen belemmeringen oplevert ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling aan De Holtkamp te Zevenaar.

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Bodem

Algemeen
Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Toetsing
Ten behoeve van de ontwikkeling in het plangebied is een verkennend bodemonderzoek[3] uitgevoerd. In dit bodemonderzoek zijn de volgende gebieden onderzocht:
- Deellocatie A: de toegangsweg tot de bestaande boerderij, verhard met puin
- (970 m^2);
- Deellocatie B: woonhuis en erf met opstallen (5.900 m^2);
- Deellocatie C: overig terrein, de bestaande weilanden (77.125 m^2).

[3] Tritium advies B.V. (2020). Milieutechnisch onderzoek. Sleeg te Zevenaar. Projectnummer: 2001/283/BST-01. 17 november 2020.



Onderzoeksocatie (bron:Tritium Advies)

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de deellocatie B. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden.

Deellocatie B
In de bodem ter plaatse van het perceel Sleef 17 zijn in de bodem bijmengingen aangetroffen met asbest, puin, metaal, asfalt, glas, houtskool, kolen en kolengruis in verschillende gradaties van voorkomen. Tevens zijn drie stookplaatsen met verbrandingsresten waargenomen.

Asbest
In de bodem is verspreid over de gehele deellocatie asbest aangetoond in gehalten variërend van 74 tot 150 mg/kg d.s. Ter plaatse van de asbestverdachte puntbron (3 x afwateringszijde asbestverdachte dakconstructie en 4 x asbestverdachte platen, scheidingswand of plantenbak) is in de bodem asbest aangetoond in gehalten variërend van 6 tot 38 mg/kg d.s.

Omdat de aangetoonde gehalten aan asbest verspreid over de gehele locatie groter zijn dan de helft van interventiewaarde, kan niet worden uitgesloten dat de grond verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van het daadwerkelijke asbestgehalte in de grond.

Overige parameters
Uit de analyseresultaten blijkt de grond licht tot sterk verontreinigd te zijn met zink en PCB, licht tot matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met diverse zware metalen en minerale olie. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De omvang van de matige en sterke grondverontreinigingen is niet bekend. Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren om de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging met zink, PAK en PCB vast te stellen. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie
Op grond van de onderzoekresultaten zal voor het plangebied nader onderzoek uitgevoerd moeten worden. Het nadere onderzoek zal in het kader de omgevingsvergunning uitgevoerd worden. Met inachtneming van het nadere onderzoeken en eventueel daarbij behorende maatregelen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Geluid

Algemeen
De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Als geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen, zoals in het plangebied, is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. Voor wegen geldt een voorkeursgrenswaarde voor woningen van 48 dB en voor spoorwegen 55 dB. Deze geluidbelasting op woningen mag in principe deze voorkeursgrenswaarden niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek toch wenselijk zijn.

Toetsing
Er is in het kader van de ontwikkeling van het gehele buurtschap De Holtkamp een akoestisch onderzoek spoor- en wegverkeerslawaai uitgevoerd[4]. Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

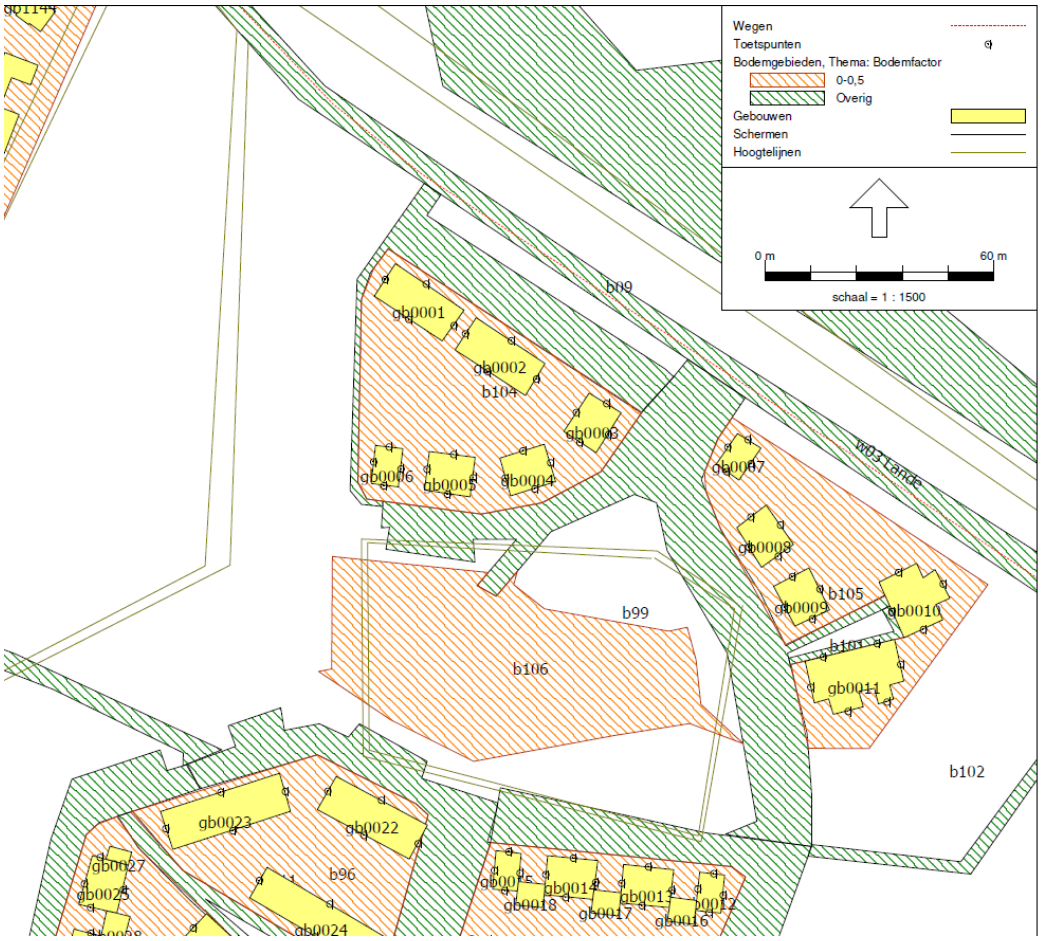
Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Sleeg en Maatjesweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Landeweerdijk. In de omgeving van het plangebied zijn drie spoorlijnen gelegen: spoorlijn Zevenaar – Emmerich, spoorlijn Arnhem – Winterswijk en de Betuweroute. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn, ongeacht de van toepassing zijnde geluidzondes, alle drie de spoorlijnen onderzocht.

Voor alle spoorlijnen in onderhavig onderzoek geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaai niet aan de orde.
Voor de gezoneerde wegen Sleeg en Maatjesweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Landeweerdijk geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 3 dB overschrijdt. Echter aangezien deze weg niet zoneplichtig is, is er geen sprake van een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai.

[4] Tritium Advies B.V. (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai. Sleeg 17 te Zevenaar. Projectnummer: 2001/216/ROS-02. 5 januari 2021.

Ondanks dat voor het buurtschap De Holtkamp geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat alsnog geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren voor het bepalen van de geluidwering van de gevels van de woningen binnen bouwblok gb0007 en gb0010. Deze bouwblokken liggen buiten het bestemmingsplangebied.
Dit aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij voornoemde nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai kan worden aangehouden.



Grafische weergave invoergegevens akoestisch model wegverkeerslawaai (born: Tritium advies)

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 56 dB excl. aftrek conform artikel 110g Wgh. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijnen bedraagt maximaal 53 dB. Conform de methode Miedema valt een geluidbelasting vanaf 55 dB binnen de categorie ‘matig’. Bij alle bouwblokken is echter ten minste één gevel geluidluw met een geluidbelasting die conform de methode Miedema valt binnen de categorie ‘goed’. Aangezien conform de vorige alinea wordt geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren ter plaatse van de locaties, buiten het plangebied, met een gecumuleerde geluidbelasting vanaf 54 dB excl. voornoemde aftrek, kan gesteld worden dat bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

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

Toetsing
Aangezien het plangebied is gelegen nabij enkele risicobronnen is een quick scan externe[5] veiligheid uitgevoerd. Uit de uitgevoerde inventarisatie en de hierop uitgevoerde groepsrisicoberekening met het programma CAROLA is gebleken dat (een gedeelte van) het plangebied gelegen is binnen de 1% letaliteitscontour van beide buisleidingen, en evenals binnen de maximale effectafstanden van gevaarlijke stoffen die vervoerd worden over de spoorlijn Zevenaar – Emmerich (D) en de Rijksweg A12. Uit de groepsrisicoberekeningen ten aanzien van de buisleidingen is gebleken dat er voorts geen groepsrisico is berekend; echter dient wel conform het Bevb, artikel 12 het groepsrisico beperkt te worden verantwoord. Voorts is conform artikel 7 en 8 van het Bevt ten aanzien van de spoorlijn en de Rijksweg de

[5] Tritium Advies B.V. (2021). Quickscan externe veiligheid. Sleeg 17 te Zevenaar. Projectnummer: 2001/216/ROS-04. 22 februari 2021.

verantwoordingsplicht beperkt ingevuld. Voor de genoemde mogelijke scenario's zijn de gevolgen met betrekking tot de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid inzichtelijk gemaakt. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de rapportage van de quick scan externe veiligheid, bijgevoegd bij deze toelichting.

Conclusie
Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen
Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2. Zij vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden. Deze leiden namelijk niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een

aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

Toetsing
Deze totale ontwikkeling van De Holtkamp (het gehele buurtschap) voorziet in de realisatie circa 180 nieuwe woningen. Conform bijlage 3 van de regeling NIBM geldt dat bij woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen sprake is van een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging vanwege het plan. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

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

4.8 Natuur

Algemeen
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing
Tritium Advies B.V. heeft met een quick scan natuur[6] onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn binnen de ontwikkellocatie De Holtkamp (het gehele buurtschap). Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Daarnaast dient te worden vermeld dat de Gedeputeerde Staten van Gelderland reeds een ontheffing hebben verleend op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van de locatie Sleeg 13. Hiervoor is compensatiegebied gerealiseerd ten zuidwesten van het plangebied

[6] Tritium Advies B.V. (2020). Quick scan flora en fauna. Sleeg 17 te Zevenaar. Projectnummer: 2001/261/ROS-01. 31 augustus 2020.

Sleeg 17. Met de provincie is overeengekomen dat dit compensatiegebied tevens kan worden ingezet voor de mogelijk aanwezige soorten die op de locatie Sleeg 17 voorkomen (de huidige boerderij in dit plangebied).
Hierna worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het GNN. De provincie Gelderland hanteert geen externe werking als het gaat om GNN. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied de “Rijntakken” is met circa 970 meter op relatief korte afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden onderzocht). Gezien deze korte afstand is een stikstofberekening noodzakelijk om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebied aan te tonen of uit te sluiten.

Uit de uitgevoerde berekeningen[7] voor de gebruiksfase blijkt dat er sprake is van een significante stikstofdepositie. In de gebruiksfase is er een depositie te weten 0,01 mol/ha/jr op Natura2000-gebied de Rijntakken. In de bouwfase is er geen sprake van een relevante stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Uit de verschilberekening is gebleken dat de toekomstige situatie verbetert door het wegnemen van de bemesting. Door de bemeste gronden in te zetten is aangetoond dat er per saldo geen significante stikstofdepositie is op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Door intern salderen toe te passen wordt de realisatie van De Holtkamp mogelijk gemaakt en is het plan juridisch en planologisch verantwoord voor de bestemmingsplanprocedure. De realisatie van de nieuwbouw én het in gebruik hebben van de woonwijk zal dan ook niet leiden tot mogelijke significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming
Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora
Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels
In de tuin rondom de boerderij, is een nestkast voor steenuilen aanwezig. Het gebied rondom deze kast is geschikt als leef- en foerageergebied voor deze soort. Om deze redenen dient aanvullend onderzoek naar de steenuil plaats te vinden.

[7] De Essentie (2020). Stikstofdepositie berekening. Holtkamp, Zevenaar. Projectnummer: GBGZ/2020/AvLmsb/01-C1. 1 december 2020.

Er zijn geen andere jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nesten kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht.

Grondgebonden zoogdieren
Het onderzoeksgebied is geschikt om als vaste verblijf- of voortplantingsplaats te dienen van de steenmarter en kleine marterachtigen. Er dient nader onderzoek te worden verricht naar deze soorten.
Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijk soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen
De te slopen boerderij is geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Hier is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De tuin rond de boerderij kan onderdeel zijn van essentieel foerageergebied. Hiervoor is tevens nader onderzoek uitgevoerd. Een negatief effect op vaste vliegroutes is niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen
In de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig dat kan dienen als voortplantingswater voor amfibieën. De kenmerken van het onderzoeksgebied en de poel voldoen aan de eisen van zowel de poelkikker als de kamsalamander. Het onderzoeksgebied is tevens geschikt als leefgebied voor de ringslang. In verband met de aanwezigheid van een compensatiegebied dat is aangelegd, is met de provincie overeengekomen dat het compensatiegebied (ten behoeve van de ontwikkeling aan de Sleeg 13) tevens mag worden ingezet voor de locatie Sleeg 17 en dat met het uitvoeren van de geplande werkzaamheden volgens een goedgekeurd werkprotocol er geen negatief effect wordt verwacht voor de voornoemde soorten. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende soorten amfibieën zoals de gewone pad en bruine kikker vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Ongewervelden/overige soorten
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Conclusie
Uit de quick scan natuur is gebleken dat nader onderzoek nodig is naar steenuilen, steenmarters, kleine marterachtigen en vleermuizen.

Nader onderzoek
Uit nader onderzoek[8] blijkt dat binnen het onderzoeksgebied geen vaste verblijfplaatsen van steenuilen en steenmarters aangetroffen. Wel is een mogelijke dagrustplaats van de bunzing aanwezig. Daarnaast is de tuin van Sleeg 17 onderdeel van het foerageergebied van voorgenoemde soorten. De voorgenomen plannen, zoals het verwijderen van begroeiing in de tuin en de sloop van de bebouwing binnen het plangebied Sleeg 17, zullen een negatief effect hebben op het leefgebied van de steenuilen, steenmarter en bunzing. Om deze reden dienen mitigerende en/of compenserende maatregelen genomen te worden.

Binnen het onderzoeksgebied wordt gefoerageerd door de gewone dwergvleermuis. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied, zoals het compensatiegebied en de omliggende tuinen van woningen worden tevens gebruikt als foerageergebied en zullen behouden blijven.

Vanuit de ontheffing die is verleend voor aantasting van enkele soorten voor de locatie Sleeg 13 te Zevenaar, betreft één van de maatregelen, de aanleg van een compensatiegebied. Dit gebied is ingericht voor zowel steenuilen, steenmarters en kleine marterachtigen, als ook voor de huismus, gewone grootoorvleermuis en kamsalamander. Daarnaast is dit gebied uitgebreider gerealiseerd om tevens voor de voorgenoemde soorten als compensatiegebied te dienen die voorkomen in het plangebied Sleeg 17. Om te voldoen aan de maatregelen die voor deze soorten gelden, dienen de voorschriften van de ontheffing die is verleend (documentkenmerk: 2019-010253 d.d. 16 april 2020) en de voorschriften uit het “Activiteitenplan Sleeg 13 te Zevenaar” (Faunaconsult, 2019) te worden toegepast. Tevens dient in overeenstemming met het bevoegd gezag worden bepaald of het compensatiegebied voldoende is ter compensatie van de leefgebieden van steenuilen, steenmarter en bunzing van de locatie Sleeg 17.
Hiervoor hebben de Gedeputeerde Staten van Gelderland een ontheffing verleend op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van de locatie Sleeg 13, met uitzondering van de kleine marterachtige, die niet was opgenomen in deze ontheffing. Inmiddels is in samenspraak met de provincie besloten dat een wijzigingsverzoek soortenontheffing wordt toegevoegd onder de oude zaak van Sleeg 13 (Ontheffing voor de Stede).

[8] Tritium Advies B.V. (2020). Aanvullend onderzoek steenuilen, vleermuizen, kleine marterachtigen en steenmarters. Sleeg 17 te Zevenaar. Projectnummer: 2002/141/LB-01. 3 december 2020.

De projecten worden dus samengevoegd en de ontheffing wordt uitgebreid. De wijziging zal wel opnieuw gepubliceerd worden en 6 weken ter inzage komen liggen.

Conclusie
Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en bereidt hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voor.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien is het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij de ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. En het is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m^3/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Rijn & IJssel

Waterbeheerplan 2016-2021

In november 2015 heeft het Waterschap Rijn & IJssel het waterbeheerplan vastgesteld. Het waterbeheerplan beschrijft op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden:

- het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water;
- het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerplan zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap.

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.

- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in lage gebieden zoekt het waterschap naar compensatie van het verlies aan *bergingscapaciteit*, om een toename van problemen met wateroverlast te voorkomen. De rekening voor de compensatie is voor de initiatiefnemers van de ruimtelijke ontwikkeling.

Watervisie 2030
De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Keur
Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten Keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

4.9.2 De waterparagraaf

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens hieronder beschreven.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

De hoogte van het maaiveld ligt omstreeks NAP +11,5 meter. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven, met daarop De Holtkamp weergegeven (het gehele buurtschap). De groene stippellijn in de legger is een administratieve lijn.



Uitsnede legger, met globale aanduiding buurtschap De Holtkamp (rood) (Bron: Waterschap Rijn & IJssel).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m^3/uur?	Ja	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2?	Ja	2

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

Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Riolering en Afvalwaterketen
Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om de toename in het afvalwater van 1,8 m^3/uur te verwerken (circa 10 liter per persoon per uur x 180 = 1.800 liter = 1,8 m^3/uur). Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en wordt ter plaatse geïnfiltreerd / geborgen. Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

Wateroverlast (oppervlaktewater)
Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geen m^2 verhard oppervlak aanwezig. In de toekomstige situatie zal circa 40% van het plangebied verhard zijn. Bij de uiteindelijke inrichting van het gebied worden voorzieningen gerealiseerd om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.

Waterkering
Het plangebied grenst gedeeltelijk aan een watergang die in het beheer is van het waterschap. Met dit plan worden geen veranderingen in het watersysteem aangebracht.

Procedure
Als er op een intensiteit 2 vraag (zie voorgaande tabel) een ‘ja’ is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Gelet op het feit dat het afvalwater met meer dan 1,0 m^3/uur toeneemt en het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m^2 toeneemt, moet een uitgebreide watertoets worden doorlopen. Dit houdt in dat samen met het waterschap een watertoetsproces wordt doorlopen en in overleg met het waterschap wordt bekeken wat de waterkansen en -knelpunten zijn. Nadere afstemming met het waterschap vindt nog plaats.

4.9.3 Conclusie

Deze waterparagraaf is aan het waterschap voorgelegd en akkoord bevonden.

4.10 Archeologie

Algemeen
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de

Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing
Voor de gronden geldt een archeologische dubbelbestemming. De gronden binnen buurtschap De Holtkamp zijn deels aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' en deels als ‘specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting'.

Ter plaatse van de genoemde aanduidingen geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders:
- bij ‘specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter;
- bij ‘specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting ' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter.

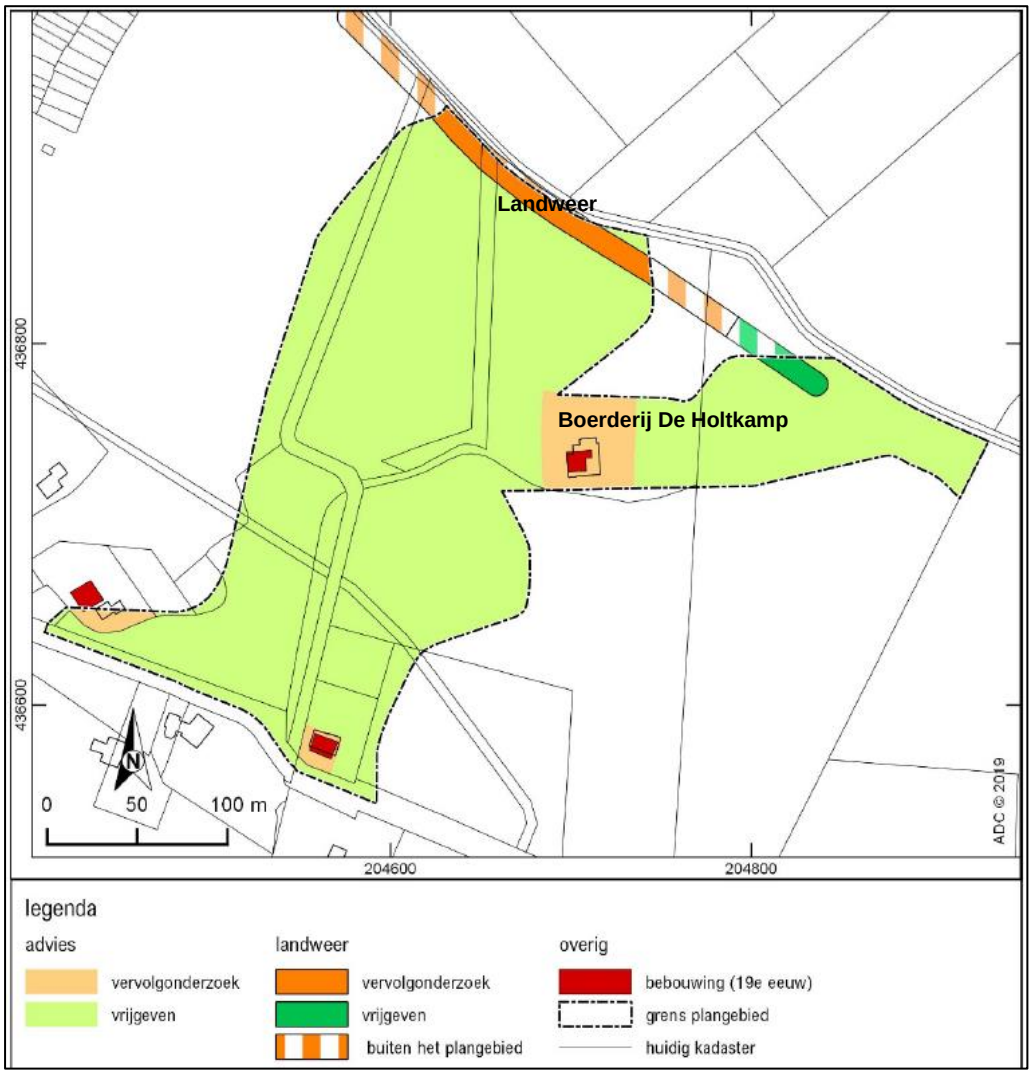
ADC ArcheoProjecten heeft op de plekken die een hoge archeologische verwachtingswaarde kennen een bureau- en inventariserend veldonderzoek[9] in de vorm van boringen uitgevoerd, voor de bouw van woningen in De Holtkamp (het gehele buurtschap). Hierna worden de bevindingen kort omschreven.

Om de opgestelde archeologische verwachtingen (uit het bureauonderzoek) te toetsen en aan te vullen is in het onderzoeksgebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek bleek dat de pleistocene ondergrond van het plangebied bestaat uit zandige Kreftenheye-afzettingen. De top hiervan is aangetroffen tussen 55 en 200 cm -mv (9,3 en 10,6 m +NAP). De pleistocene afzettingen worden afgedekt door een pakket holocene komklei dat een dikte heeft van 50 tot 200 cm. In het zuidwestelijk deel van het plangebied worden de komafzettingen afgedekt door een pakket zandige crevasse- of dijkdoorbraakafzettingen, met een vermoedelijk laatmiddeleeuwse ouderdom. De afzettingen hebben een totale dikte van 50 tot 70 cm -mv en reiken tot aan het maaiveld. Het pleistocene oppervlak vertoont enig reliëf. In de zuidelijke helft van het plangebied is mogelijk sprake van een terrasovergang. Uit de boringen blijkt evenwel geen duidelijke gradiëntzone. Verder heeft het booronderzoek geen aanwijzingen opgeleverd voor archeologisch kansrijke lagen (bijvoorbeeld laklagen, bodems of de Laag van Wijchen). Evenmin zijn cultuurlagen of oude akkerniveaus aangetroffen.

Ten aanzien van het grootste deel van het plangebied (te weten de huidige agrarische percelen) is op basis van de onderzoeksresultaten geconcludeerd dat de kans klein is dat de voorgenomen ingrepen (ontwikkeling van de woonwijk) zullen leiden tot aantasting van archeologische resten. Ten aanzien van (het erf van) de boerderij De Holtkamp alsmede de erven aan de Sleeg 15 en 19 geldt dat de kans hier wél groot

[9] ADC ArcheoProjecten (2019). Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Groot-Holthuizen te Zevenaar. Rapportnummer: 4984. 28 november 2019.

wordt geacht dat bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden zullen leiden tot aantasting van archeologische resten.



Advieskaart archeologie (Bron: ADC ArcheoProjecten).

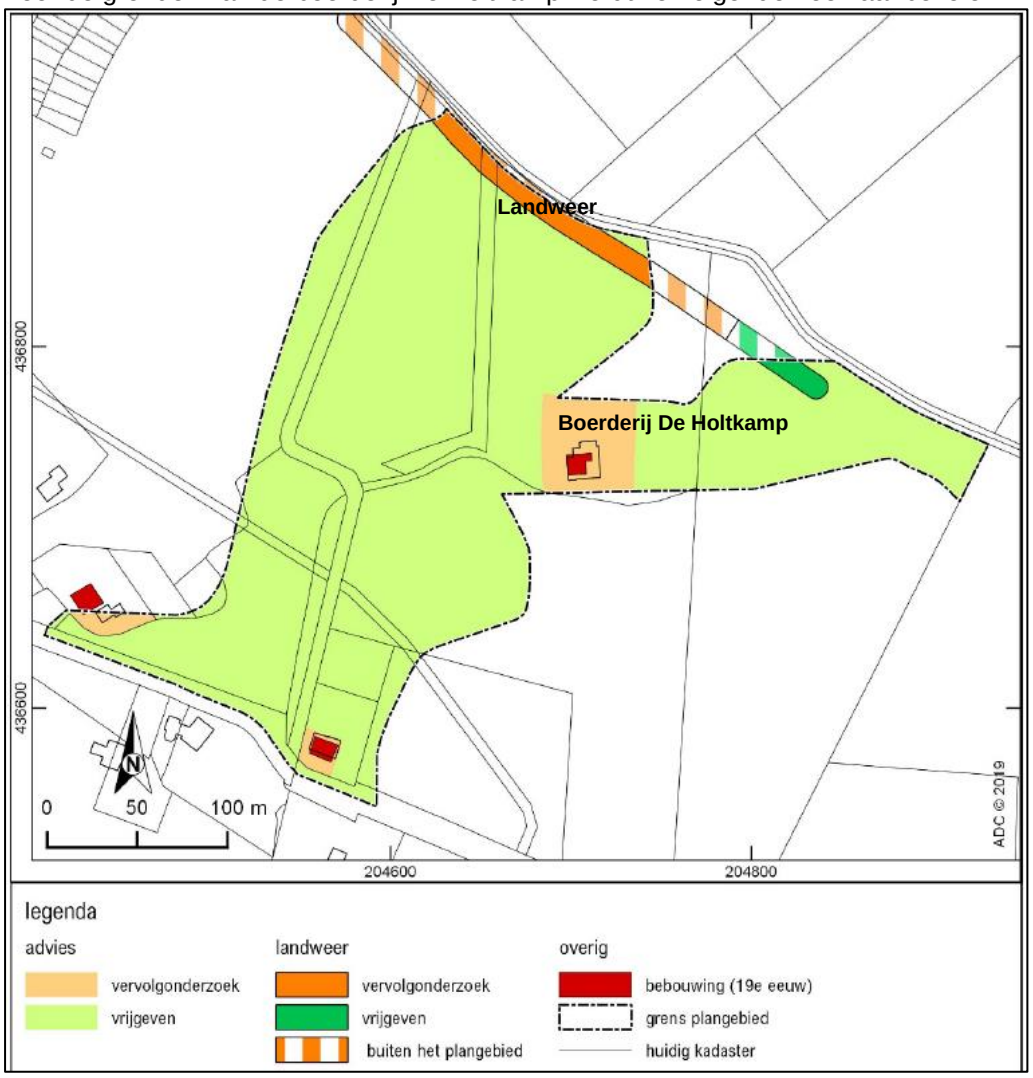
ADC ArcheoProjecten adviseert om in de delen van het plangebied met een hoge archeologische verwachting voor (laat)middeleeuwse bewoningssporen (bovengenoemde erven aan de Sleeg 15, 17 en 19) een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven uit te laten voeren (IVO-P).

Hierbij is van belang dat het onderzoek zich ook richt op de delen die momenteel nog bebouwd zijn (en waar sloopwerkzaamheden gaan plaatsvinden). Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het vaststellen en documenteren van mogelijk aanwezige oudere bebouwingsresten (alsmede erfstructuren) op de erven. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Ten aanzien van de landweer wordt aanbevolen om geen (graaf)werkzaamheden uit te voeren in de (intacte delen van de) landweer, inclusief een (buffer)zone van 5 meter aan weerszijden ervan. Indien dit niet mogelijk is en ingrepen zullen plaatsvinden in de

landweer, dan wordt aanbevolen om eveneens een gericht proefsleuvenonderzoek te doen naar de opbouw van de landweer. Ook in dat geval dient hiertoe een PvE te worden opgesteld.
Ten aanzien van de overige delen van het plangebied wordt aanbevolen om deze vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Omdat het niet is niet uit te sluiten dat binnen het vrijgegeven gebied toch nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn, verdient het aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie
Voor de gronden van de boerderij De Holtkamp wordt vervolgonderzoek aanbevolen.



4.11 Cultuurhistorie

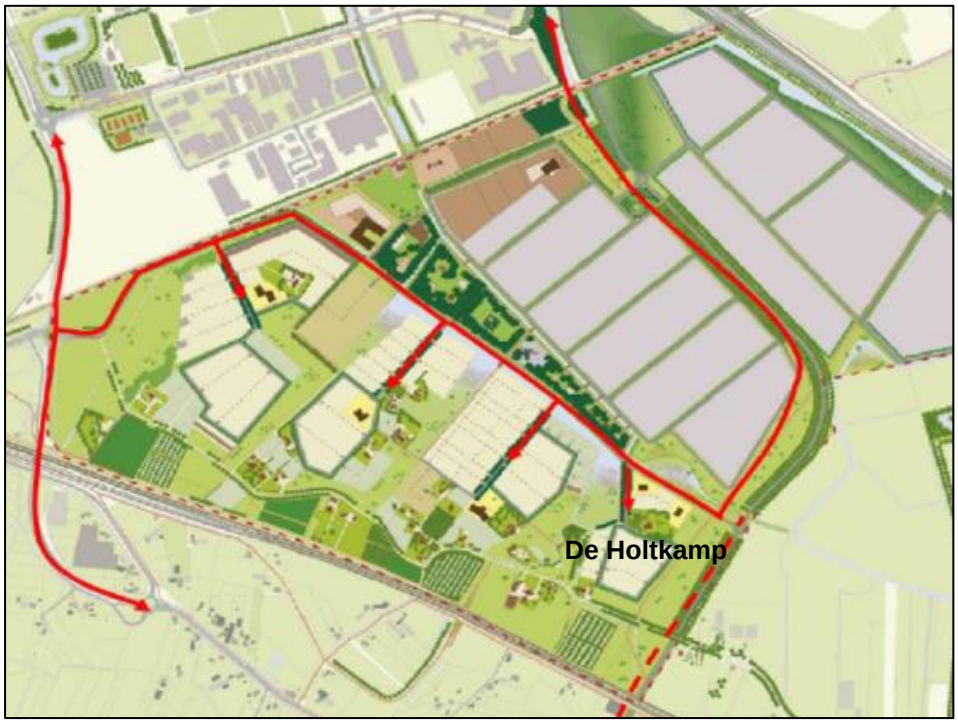
Algemeen
Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing
Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. Ten behoeve van landschapswaarden is een landschapsplan opgesteld, zoals besproken in paragraaf 2.2.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer
In het kader van het aspect verkeer is voor de ontwikkeling van Groot Holthuizen door Antea Group een verkeersonderzoek[10] uitgevoerd. Het plangebied wordt voor autoverkeer via de Landeweerdijk in oostelijke en westelijke richting ontsloten, zoals navolgend inzichtelijk gemaakt. Uit verkeerskundig onderzoek volgt dat dit leidt tot een goede verkeersafwikkeling. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



Toekomstige verkeersstructuur (Bron: Antea Group).

[10] Antea Group (2017). Verkeersonderzoek uitbreiding Groot Holthuizen (deel 2). Projectnummer: 0412259.00. 1 juni 2017.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren geldt dat in de planregels is bepaald, dat er dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Dit is onderdeel van de toets van de omgevingsvergunning, waardoor geborgd is, dat er voldoende parkeervoorzieningen worden aangelegd.

Conclusie

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

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de

beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II'.

Dit bestemmingsplan kent uitsluitend de enkelbestemming 'Wonen'. Deze bestemmingen wordt hierna kort toegelicht.

Wonen
Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hiervoor geldt dat hoofdgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Binnen dit vlak zijn maximaal 24 woningen toegestaan.
Binnen deze bestemming zijn bij recht ook aan huis verbonden beroepen toegestaan, echter beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning tot een maximum van 75 m^2.

5.2.2 Algemene regels

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

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de gemeente Zevenaar zijn er naast het opstellen van dit bestemmingsplan en de procedurekosten, geen verdere kosten verbonden. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het plan zal worden ontwikkeld door ontwikkelaars. Met de ontwikkelaars wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De ontwikkelaars beschikken over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De kosten voor het bestemmingsplan en de procedure worden gedekt via de grondprijs bij de uitgifte van de bouwkavels. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

7.1 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

7.2 Ontwerp

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan moet het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in die periode zienswijzen indienen.

GEMEENTE
ZEVENAAR

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

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

De Holtkamp

Gemeente Zevenaar

Datum: 24 ferbruari 2022

Projectnummer: 200419

ID: NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	**Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving**	**7**
2.1	Beschrijving van het plangebied	7
2.2	Planbeschrijving	7
3	**Beleidskader**	**9**
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	15
4	**Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten**	**16**
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geur	18
4.4	Bodem	19
4.5	Geluid	21
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Natuur	25
4.9	Water	29
4.10	Archeologie	34
4.11	Cultuurhistorie	37
4.12	Verkeer en parkeren	38
5	**Wijze van bestemmen**	**40**
5.1	Algemeen	40
5.2	Dit bestemmingsplan	41
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**43**

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44
7.1 Vooroverleg 44
7.2 Ontwerp 44

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Geuronderzoek (Wgv)
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek spoor- en wegverkeerslawaai
- Bijlage 4: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 5: Quick scan natuur
- Bijlage 6: Aanvullend soortgericht onderzoek
- Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 9: Verkeersonderzoek
- Bijlage 10: Collegebesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zevenaar ligt de woonwijk Groot Holthuizen. De woonwijk Groot Holthuizen is ingedeeld in vier buurtschappen met elk een eigen karakter: De Tol, De Bem, De Stede en De Holtkamp.
De Holtkamp dient nog ontwikkeld te worden. Het voornemen bestaat om hier een nieuw buurtschap te realiseren. In de inrichtingsschets voor het buurtschap zijn circa 180 woningen beoogd. Navolgende afbeelding maakt de bestaande juridisch-planologische situatie van De Holtkamp inzichtelijk.



Overzicht deelgebieden buurtschap De Holtkamp (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op de gronden ligt het bestemmingsplan ‘Groot Holthuizen en Hengelder II’. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het buurtschap De Holtkamp. Dit plan betreft een bestemmingsplan voor de rood omlijnde gronden. Hier zijn rug aan rug woningen met in totaal maximaal 24 wooneenheden voorzien. Deze passen niet binnen het gelde bestemmingsplan ‘Groot Holthuizen en Hengelder II’ (zie ook paragraaf 1.3). Om de woningen alsnog mogelijk te maken, moet de gemeenteraad van Zevenaar een nieuw bestemmingsplan vaststellen. Voorliggend document voorziet in een toelichting op het bestemmingsplan.

Voor de overige gronden (de blauw en paars omlijnde gronden) binnen buurtschap De Holtkamp wordt met een separaat plan een regeling opgesteld om te voorzien in woningbouw.

1.2 Begrenzing plangebied

Het buurtschap De Holtkamp ligt in de woonwijk Groot Holthuizen in de gemeente Zevenaar. De Holtkamp is gelegen aan de oostzijde van Zevenaar en wordt in het noorden begrensd door de Landeweerdijk, in het oosten door agrarische gronden, in het zuiden door de Sleeg en in het westen door nieuwbouw van de woonwijk Groot Holthuizen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.500 m^2. Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied in Zevenaar (rode stip) (Bron: PDOK Viewer).

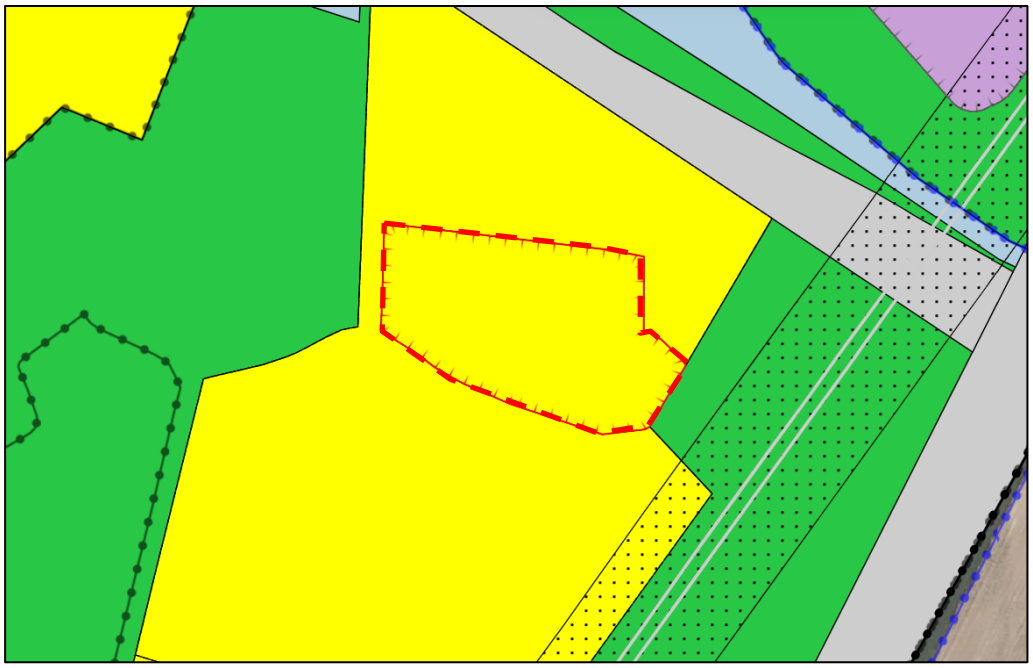


Globale begrenzing van het plangebied (rood) (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

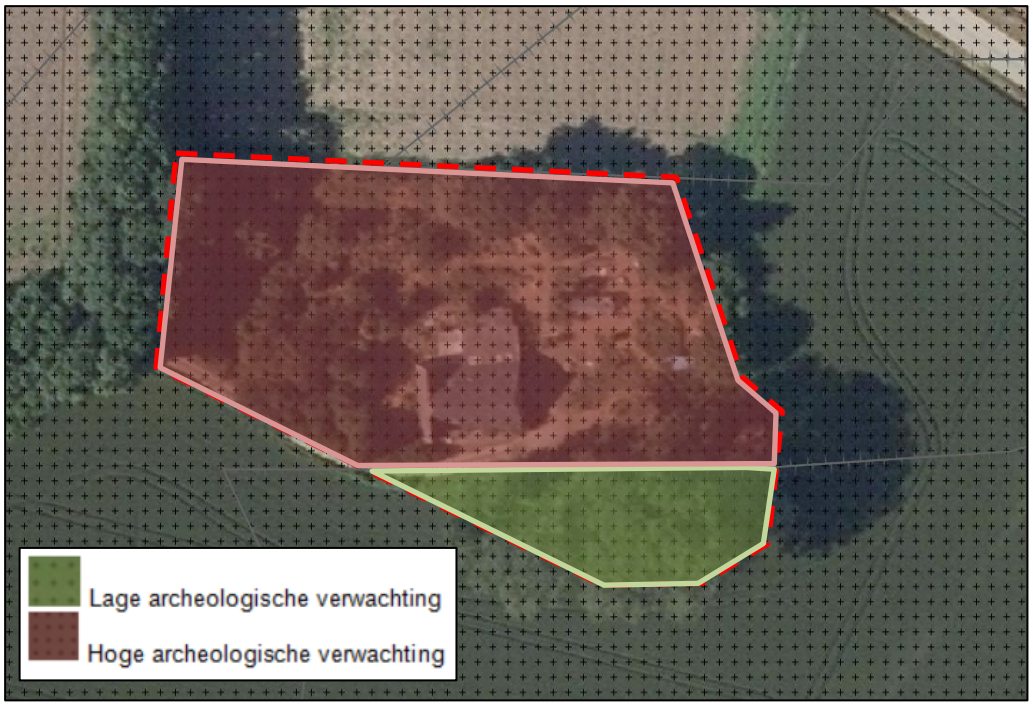
Bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II'
In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II'. Dit bestemmingsplan is op 1 juni 2007 door de gemeenteraad van Zevenaar vastgesteld.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de enkelbestemming 'Wonen' met een wijzigingsbevoegdheid. Binnen deze bestemming mag per bestemmingsvlak het aantal woonhuizen niet meer bedragen dan het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande aantal. Dit is één woning. Voor het gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid kunnen er 3 woningen gerealiseerd worden. De beoogde ontwikkeling voorziet in meer dan 3 woningen. De beoogde ontwikkeling past daarom niet binnen de huidige bestemming en er kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid.



Uitsnede geldende bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II' met daarop het plangebied globaal omlijnd (rood) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Bestemmingsplan 'Archeologie'
Voor de gronden gelden de archeologische dubbelbestemmingen 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' (ter plaatse van de boerderij De Holtkamp en bijbehorend erf) en 'specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting' (het gebied buiten het erf van de boerderij).



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Archeologie' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op grond van deze archeologische dubbelbestemmingen is het verboden een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders:

- bij 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter;
- bij 'specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting ' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan wordt getoetst. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en de resultaten van de gevolgde procedure (hoofdstuk 7).

2 Beschrijving bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Beschrijving van het plangebied

Goot Holthuizen
Groot Holthuizen is een woonwijk in het oosten van Zevenaar. In 2008 werd begonnen met de bouw van 1.500 woningen voor circa 4.000 inwoners. Door de financiële crisis is de ontwikkeling van de woningen stil komen te liggen en is de helft van deze 1.500 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling van woningen van Groot Holthuizen is nu weer ter hand genomen.

Het plangebied
Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van Groot Holthuizen. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een boerderij met omliggend groen waaronder bomen. Op het erf van de boerderij is een aantal bijgebouwen aanwezig. Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie van het plangebied te zien.



Huidige situatie plangebied (Bron: Tritium Advies B.V.).

2.2 Planbeschrijving

De wens bestaat om buurtschap De Holtkamp te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Met het initiatief zal de (verouderde) boerderij met bijgebouwen worden gesloopt en zullen er maximaal 24 wooneenheden gerealiseerd worden. Het woningbouwprogramma bestaat uit betaalbare woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens. Op navolgende afbeelding is de inrichtingsschets weergegevenmet daarop de mogelijke verdeling van de woningen.



Inrichtingsplan met daarop de bouwgrens voor de woningen (Bron: gemeente Zevenaar)).

Aansluiten op het bestaande groen

Het plan voorziet in het behoud en het versterken van de bestaande boomstructuren .. Het plangebied wordt omringd door bomen en groen. Op deze wijze gaat de bebouwing op in het groen. In het plangebied is een collectieve buitenruimte beoogd, waardoor de verblijfswaarde hoog is. Door het plangebied is een doorgang voor voetgangers beoogd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing
Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing
Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling[1].

Op de gronden waar de woningen zijn geprojecteerd geldt reeds een woonbestemming. De Ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing als een planologisch besluit voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien een nieuw bestemmingsplan ten opzichte van het vorige niet in meer bouwmogelijkheden voorziet dan het vorige plan, ook al waren die oude mogelijkheden niet benut, dan voorziet het nieuwe plan niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet niet in een wijziging van functies. Met dit bestemmingsplan worden welliswaar meer woningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan maar in het totaal worden en niet meer woningen mogelijk gemaakt dan in het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijk was. In het bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II' is namelijk vastgelegd dat er tot 1.500 woningen mogen worden gerealiseerd in de wijk Groot Holthuizen, zoals vastgelegd in de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Met de ontwikkelingen in de wijk Groot Holthuizen zullen in totaal niet meer dan 1.500 woningen worden gerealiseerd. Op dit moment zijn er 1.200 woningen gerealiseerd. Met de ontwikkeling van De Holtkamp (het gehele buurtschap) worden nog eens circa 180 woningen toegevoegd, waarmee het totale aantal woningen 1.380 bedraagt. Aangezien De Holtkamp het laatste te realiseren buurtschap in Groot Holthuizen vormt, wordt de grens van 1.500 woningen niet overschreden.

Conform jurisprudentie geldt dan ook dat dit bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, zodat reeds daarom die bepaling niet van toepassing is. Op basis hiervan hoeft het plan niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het bestemmingsplan beoordeeld dient te worden of de toegekende bestemming uitvoerbaar is. In dat kader wordt getoetst aan het woonbeleid / woningbouwprogramma, zoals opgenomen in paragraaf 3.3 en 3.4.

Conclusie
Dit plan is niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking en het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water,

[1] Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:
- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

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

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

Toetsing
In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in de regionale woonagenda. In paragraaf 3.3.1 is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de regionale woonagenda.

Verder geldt dat het plan bijdraagt aan de doelstellingen voor de ruimtelijke kwaliteit en een goede woon- en leefkwaliteit en aan het verbeteren van het draagvlak van voorzieningen in de kernen. Daarnaast wordt ingespeeld op de woningkwaliteiten die actueel zijn. Voor De Holtkamp (het gehele buurtschap) is een inrichtingsplan gemaakt met een gedifferentieerd woningaanbod, met kansen voor betaalbare en levensloopbestendige woningen. Dit betekent huisvestigingsmogelijkheden voor

starters, gezinnen en senioren. Door het te realiseren groen wordt een goede overgang gecreëerd naar het buitengebied die tevens goed aansluit op de naastgelegen bebouwing. Ook is sprake van een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten van de verordening.. De locatie binnen woonwijk Groot Holthuizen vormt al geruime tijd een beoogde woningbouwlocatie. Door de realisatie van het buurtschap De Holtkamp bestaat de mogelijkheid om de wijk en daarmee de stad Zevenaar af te ronden.

Conclusie
Dit plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2017-2027 en Liemerse Woonagenda 2020 - 2025

De Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben samen met de provincie gewerkt aan een nieuwe, kwalitatieve woonagenda. Het resultaat is een woonagenda met als titel ‘Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027’. Op 14 november 2017 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Liemerse Woonagenda vastgesteld.

Kwaliteit als vertrekpunt
Via zeven uitgangspunten geven de Liemerse gemeenten richting aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio. Zo is er speciale aandacht voor transformatie van bestaande gebouwen en locaties tot woningen. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen de bestaande woonkernen. Kleinschalige plannen vormen daarbij het uitgangspunt. Ook wordt ruimte geboden voor maatwerk in de verschillende dorpskernen. De gemeenten willen dat oude woningbouwplannen, die niet van de grond komen, goede nieuwe woningbouwplannen niet in de weg zitten. Bovendien zal extra aandacht worden geschonken aan verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad.

Programmeren vanuit regionale behoefte
De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers (Primos). De gemeenten kiezen er voor om behoedzaam te programmeren en flexibiliteit bij planvorming in te bouwen. Hierdoor is er ruimte gecreëerd om - onder regionale voorwaarden - goede plannen voor de regio te realiseren.
De prognosecijfers laten voor de Liemers een groei zien van 2.800 huishoudens voor de periode 2017-2027. De regionale afspraken, in deze Woonvisie, zijn gemaakt op basis van een behoefteonderzoek naar woningen in de Stadsregio. Het college van B&W van gemeente Zevenaar heeft deze prognose afgezet tegen de harde plancapaciteit in de gemeente. Daarbij is tevens gekeken naar het huidige woningaanbod in de gemeente én de noodzaak tot aanpassing van dit aanbod op basis van woonwensen in de gemeente. De gemeente Zevenaar heeft twee grote uitbreidingslocaties: Groot Holthuizen en het BAT-terrein.

Stoplichtmodel
De lijst met zogenaamde Groene plannen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening en is daar door de provincie op getoetst. De groene plannen, zijn in overeenstemming met de Primos prognose. Als deze plannen nog niet juridisch hard zijn kan bij de onderbouwing van de plannen verwezen worden naar deze afspraak.
Oranje plannen zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is om daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Indien dit juridisch harde plannen betreft, spant de gemeente zich maximaal in om te voorkomen dat deze plannen ontwikkeld worden, tenzij een gemeente besluit deze projecten van Oranje naar Groen te verschuiven.
Gemeenten die juridisch harde plannen op Rood zetten spannen zich maximaal in om de ontwikkeling van deze plannen te voorkomen en uiteindelijk de planologische ruimte voor deze plannen weg te nemen.
De Duiven, Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben samen met de provincie gewerkt aan een nieuwe, kwalitatieve woonagenda. Het resultaat is een woonagenda met als titel ‘Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027’. Op 14 november 2017 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Liemerse Woonagenda vastgesteld.

In oktober 2020 hebben de Wethouders Wonen van de Liemerse gemeenten een aangepaste koers vastgesteld, de ‘Liemerse Woonagenda 2020 - 2025’. De uitgangspunten uit de Liemerse Woonagenda zijn hierbij nog steeds relevant, al is er sprake van een accentverschuiving. Zo wordt nu sterker ingezet op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en is besloten om af te stappen van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Bovendien is een beter inzicht verkregen in de vraag en aanbod in de Liemers. Dat alles is verwerkt in de aangepaste koers.

Toetsing
In de woonagenda wordt specifiek ingegaan op de locatie Groot Holthuizen.
In de woonagenda uit 2017 zijn twee deelgebieden van Groot Holthuizen (ongeveer 300 woningen) uit het woningbouwprogramma gehaald (op ‘rood ’gezet), omdat men overaanbod wilde voorkomen. In de Woonagenda 2020 - 2025 is vastgelegd dat De Holtkamp (circa 160 woningen) alsnog op korte termijn ontwikkeld wordt en dat daarnaast wordt gestart met het deelgebied Het Hof. Daarmee past voorliggende ontwikkeling binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de regionale woonagenda.

Conclusie
Dit plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

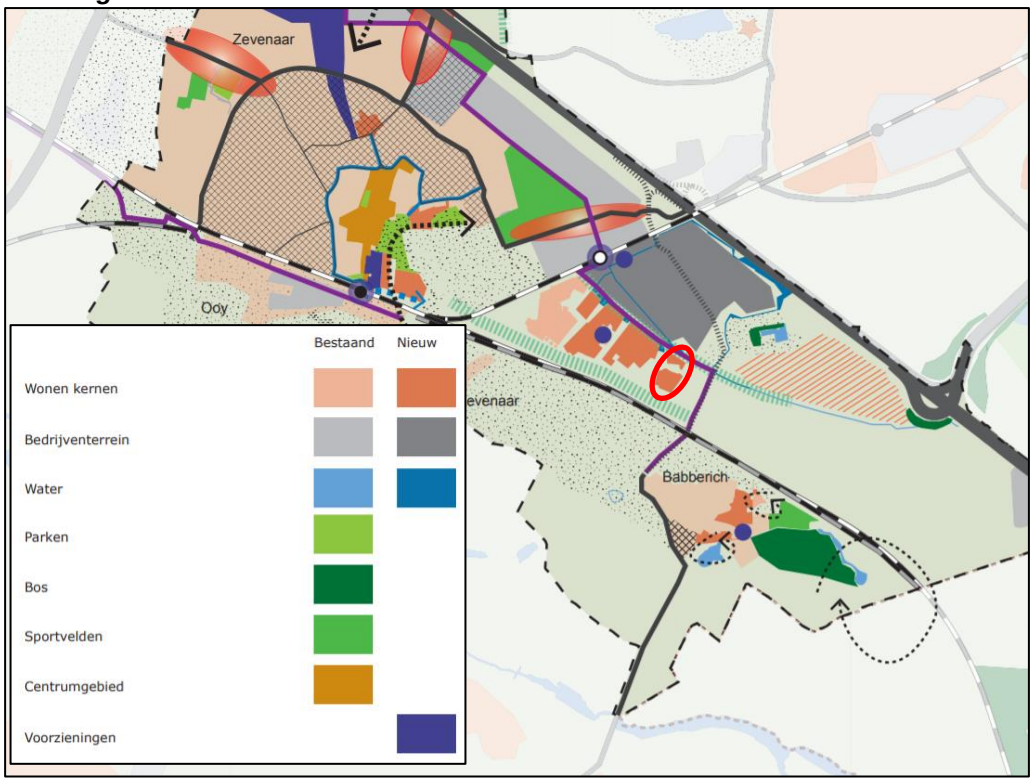
3.4.1 Structuurvisie Zevenaar

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie ‘Samen kijken naar de toekomst 2012-2030’ vastgesteld. In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofdopgaven:

- versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies;
- voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030;
- behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen;
- tegengaan van versnippering van de leefomgeving incl. het leefbaar houden van de kernen;
- nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

De opgaven worden benaderd vanuit de drie kernwaarden: 'verbinden', 'diversiteit' en 'kwaliteit'. Deze kernwaarden vormen de rode draad van waaruit de gemeente Zevenaar de komende jaren werkt.

Toetsing



Uitsnede structuurvisiekaart met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: gemeente Zevenaar).

Binnen de structuurvisie is buurtschap De Holtkamp grotendeels gelegen binnen 'nieuw wonen kernen' en is hierbij aangeduid als woningbouwlocatie 2010-2030. Voor wonen streeft de gemeente ernaar om een aantrekkelijke woongemeente voor verschillende doelgroepen/leefstijlen en leeftijdsgroepen te zijn. Dit betekent dat er sprake is van een divers en onderscheidend aanbod aan woonmilieus en een kwalitatief goede woningvoorraad, met voldoende aanbod om in de behoefte te

voorzien. De samenstelling van de woningvoorraad draagt bij aan de sociale binding van de mensen aan de 'gemeenschap' in de wijken, buurten en dorpen.

Met betrekking tot het aspect wonen zijn de volgende hoofddoelen geformuleerd voor Groot Holthuizen (waartoe De Holtkamp behoort):
- voldoende passende woonruimte, aansluitend op de bevolkingsontwikkeling en inzetten op het vergroten van het aandeel vestigers ter ondersteuning van het behoud van de streekfunctie van het voorzieningenapparaat;
- Het behouden en realiseren van goed bereikbare woongebieden;
- Het behouden en waar noodzakelijk versterken van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- Het bieden van de juiste condities voor levensloopbestendige wijken en dorpen;
- Inspelen op veranderende vragen;
- Aansluiten bij de vraag naar diverse woonmilieus.

Deze hoofddoelen sluiten aan bij hetgeen geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025

Het woonbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025 “samen werken aan een aantrekkelijke toekomst". In de Woonvisie ligt de focus op de drie belangrijkste opgaven:
- het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad;
- het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie
- bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod.

De gemeente laat in principe de markt aan zet bij het bepalen van de gewenste woningtypen. In paragraaf 3.3 is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Regionale Woonagenda.

Conclusie
Dit plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.5 Conclusie

De gewenste ontwikkeling, zoals beschreven in deze toelichting, past in het beleid op zowel landelijk-, provinciaal-, regionaal als gemeentelijk niveau.

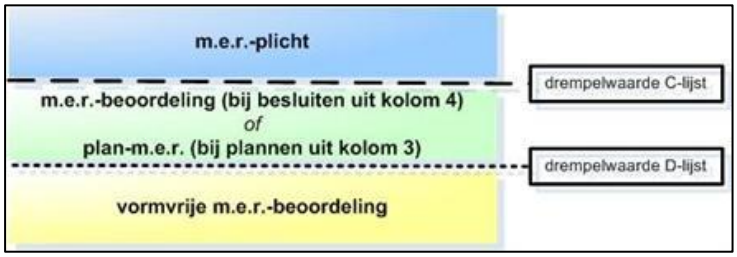
4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. In dit hoofdstuk is beschreven wat de gevolgen van dit plan kunnen zijn op die aspecten en is een planologische verantwoording gegeven. Ook is er een watertoets opgenomen. Voor (een deel van) de onderzoeken is de totale ontwikkeling van 180 woningen in De Holtkamp onderzocht.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.
(Bron: www.Infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.

– Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

Toetsing
In buurtschap De Holtkamp (het gehele buurtschap) zijn in totaal circa 180 woningen beoogd. Gelet op de relatief geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarden (< 2.000 woningen), en de ligging van het plan worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het plan betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Het milieubelang wordt in dit bestemmingsplan in de navolgende paragrafen afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit plan plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het plan om die reden geen m.e.r-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie
Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Zoals uit de navolgende parafen zal blijken zijn er geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-(beoordelings) procedure te volgen. Het aspect milieu vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Bij het realiseren van een nieuwe functie moet vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieu-categorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing
In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die relevant zijn in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Op basis daarvan wordt geconcludeerd, dat er gezien de afstand tot de omliggende activiteiten er ter plaatse van de woningbouw sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie
Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geur

Algemeen
De Wet geurhinder veehouderij (Wvg) is het toetsingskader bij aanvragen om een vergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

Toetsing
In de nabije omgeving van De Holtkamp bevindt zich één veehouderij die mogelijk van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling. Door Tritium Advies B.V. is daarom een geuronderzoek (Wgv)[2] uitgevoerd (die kan worden gebruikt voor de ontwikkeling van het gehele buurtschap). Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

De beoogde woningbouwontwikkeling is gelegen binnen bebouwde kom en binnen een concentratiegebied (I). Op basis van de Wgv bedraagt de norm voor een geurgevoelige object derhalve 3 ouE/m3. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten bij gemeentelijke verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijke standaardnormen. De gemeente Zevenaar heeft in 2008 de beleidsnotitie ‘Geurhinder en ruimtelijke ordening’ opgesteld. In de Geurverordening van de gemeente Zevenaar zijn vijf gebieden aangewezen in het kader van artikel 6 van de Wgv. Onderhavig plangebied maakt geen deel uit van de in deze beleidsnotitie

[2] Tritium advies B.V. (2020). Geuronderzoek (Wgv). Sleeg te Zevenaar. Projectnummer: 2001/216/ROS-05. 30 juli 2020.

genoemde gebieden. Derhalve is in onderhavig rapportage uitgegaan van een geurnorm van maximaal 3 ouE/m3 conform de Wgv, artikel 3.1.

De afstand tussen de begrenzing van de dichtstbijzijnde gelegen stal (zonder geuremissiefactor) aan de Sleeg 21 te Babberich tot de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 125 meter. Er wordt hiermee voldaan aan het principe ‘vaste afstanden’ conform de Wgv.

Uitgaande van de berekende geurbelastingen is voor het plangebied de voorgrondbelasting maatgevend. Uit de berekening volgt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 2,8 ouE/m3 bedraagt. Dit betekent volgens de beoordeling leefklimaat concentratiegebied Handreiking Wet geurhinder en veehouderij dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er wordt voldaan aan de geurnorm van maximaal 3 ouE/m3 conform de Wgv, artikel 3.1. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 2,7 ouE/m3 bedraagt. Dit houdt een zeer goed woon- en leefklimaat in. Vastgesteld kan worden dat het aspect geur geen belemmeringen oplevert ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling aan De Holtkamp te Zevenaar.

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Bodem

Algemeen
Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Toetsing
Ten behoeve van de ontwikkeling in het plangebied is een verkennend bodemonderzoek[3] uitgevoerd. In dit bodemonderzoek zijn de volgende gebieden onderzocht:
- Deellocatie A: de toegangsweg tot de bestaande boerderij, verhard met puin
- (970 m^2);
- Deellocatie B: woonhuis en erf met opstallen (5.900 m^2);
- Deellocatie C: overig terrein, de bestaande weilanden (77.125 m^2).

[3] Tritium advies B.V. (2020). Milieutechnisch onderzoek. Sleeg te Zevenaar. Projectnummer: 2001/283/BST-01. 17 november 2020.



Onderzoeksocatie (bron:Tritium Advies)

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de deellocatie B. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden.

Deellocatie B

In de bodem ter plaatse van het perceel Sleef 17 zijn in de bodem bijmengingen aangetroffen met asbest, puin, metaal, asfalt, glas, houtskool, kolen en kolengruis in verschillende gradaties van voorkomen. Tevens zijn drie stookplaatsen met verbrandingsresten waargenomen.

Asbest

In de bodem is verspreid over de gehele deellocatie asbest aangetoond in gehalten variërend van 74 tot 150 mg/kg d.s. Ter plaatse van de asbestverdachte puntbron (3 x afwateringszijde asbestverdachte dakconstructie en 4 x asbestverdachte platen, scheidingswand of plantenbak) is in de bodem asbest aangetoond in gehalten variërend van 6 tot 38 mg/kg d.s.

Omdat de aangetoonde gehalten aan asbest verspreid over de gehele locatie groter zijn dan de helft van interventiewaarde, kan niet worden uitgesloten dat de grond verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van het daadwerkelijke asbestgehalte in de grond.

Overige parameters

Uit de analyseresultaten blijkt de grond licht tot sterk verontreinigd te zijn met zink en PCB, licht tot matig verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met diverse zware metalen en minerale olie. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium.

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De omvang van de matige en sterke grondverontreinigingen is niet bekend. Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren om de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging met zink, PAK en PCB vast te stellen. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie
Op grond van de onderzoekresultaten zal voor het plangebied nader onderzoek uitgevoerd moeten worden. Het nadere onderzoek zal in het kader de omgevingsvergunning uitgevoerd worden. Met inachtneming van het nadere onderzoeken en eventueel daarbij behorende maatregelen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Geluid

Algemeen
De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Als geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen, zoals in het plangebied, is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. Voor wegen geldt een voorkeursgrenswaarde voor woningen van 48 dB en voor spoorwegen 55 dB. Deze geluidbelasting op woningen mag in principe deze voorkeursgrenswaarden niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek toch wenselijk zijn.

Toetsing
Er is in het kader van de ontwikkeling van het gehele buurtschap De Holtkamp een akoestisch onderzoek spoor- en wegverkeerslawaai uitgevoerd[4]. Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

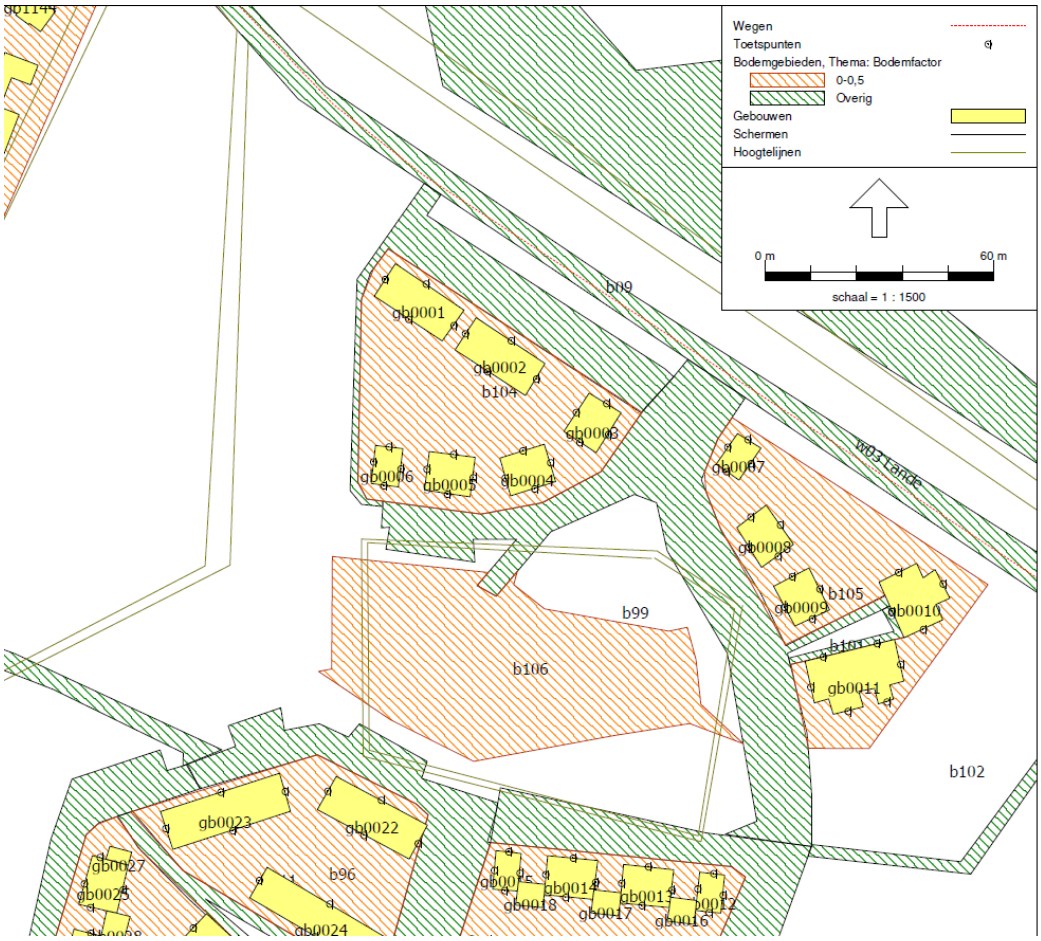
Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Sleeg en Maatjesweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Landeweerdijk. In de omgeving van het plangebied zijn drie spoorlijnen gelegen: spoorlijn Zevenaar – Emmerich, spoorlijn Arnhem – Winterswijk en de Betuweroute. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn, ongeacht de van toepassing zijnde geluidzondes, alle drie de spoorlijnen onderzocht.

Voor alle spoorlijnen in onderhavig onderzoek geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaai niet aan de orde.
Voor de gezoneerde wegen Sleeg en Maatjesweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de 30 km/uur weg Landeweerdijk geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB met maximaal 3 dB overschrijdt. Echter aangezien deze weg niet zoneplichtig is, is er geen sprake van een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai.

[4] Tritium Advies B.V. (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaai. Sleeg 17 te Zevenaar. Projectnummer: 2001/216/ROS-02. 5 januari 2021.

Ondanks dat voor het buurtschap De Holtkamp geen hogere waarde aangevraagd kan worden, wordt in het kader van een goed woon- en leefklimaat alsnog geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren voor het bepalen van de geluidwering van de gevels van de woningen binnen bouwblok gb0007 en gb0010. Deze bouwblokken liggen buiten het bestemmingsplangebied.
Dit aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Geadviseerd wordt aan te sluiten bij voornoemde nieuwbouweis waarbij voor de hogere waarde de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai kan worden aangehouden.



Grafische weergave invoergegevens akoestisch model wegverkeerslawaai (born: Tritium advies)

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 56 dB excl. aftrek conform artikel 110g Wgh. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijnen bedraagt maximaal 53 dB. Conform de methode Miedema valt een geluidbelasting vanaf 55 dB binnen de categorie ‘matig’. Bij alle bouwblokken is echter ten minste één gevel geluidluw met een geluidbelasting die conform de methode Miedema valt binnen de categorie ‘goed’. Aangezien conform de vorige alinea wordt geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren ter plaatse van de locaties, buiten het plangebied, met een gecumuleerde geluidbelasting vanaf 54 dB excl. voornoemde aftrek, kan gesteld worden dat bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

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

Toetsing
Aangezien het plangebied is gelegen nabij enkele risicobronnen is een quick scan externe[5] veiligheid uitgevoerd. Uit de uitgevoerde inventarisatie en de hierop uitgevoerde groepsrisicoberekening met het programma CAROLA is gebleken dat (een gedeelte van) het plangebied gelegen is binnen de 1% letaliteitscontour van beide buisleidingen, en evenals binnen de maximale effectafstanden van gevaarlijke stoffen die vervoerd worden over de spoorlijn Zevenaar – Emmerich (D) en de Rijksweg A12. Uit de groepsrisicoberekeningen ten aanzien van de buisleidingen is gebleken dat er voorts geen groepsrisico is berekend; echter dient wel conform het Bevb, artikel 12 het groepsrisico beperkt te worden verantwoord. Voorts is conform artikel 7 en 8 van het Bevt ten aanzien van de spoorlijn en de Rijksweg de

[5] Tritium Advies B.V. (2021). Quickscan externe veiligheid. Sleeg 17 te Zevenaar. Projectnummer: 2001/216/ROS-04. 22 februari 2021.

verantwoordingsplicht beperkt ingevuld. Voor de genoemde mogelijke scenario's zijn de gevolgen met betrekking tot de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid inzichtelijk gemaakt. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de rapportage van de quick scan externe veiligheid, bijgevoegd bij deze toelichting.

Conclusie
Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen
Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2. Zij vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden. Deze leiden namelijk niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een

aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

Toetsing

Deze totale ontwikkeling van De Holtkamp (het gehele buurtschap) voorziet in de realisatie circa 180 nieuwe woningen. Conform bijlage 3 van de regeling NIBM geldt dat bij woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen sprake is van een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging vanwege het plan. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

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

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Tritium Advies B.V. heeft met een quick scan natuur[6] onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn binnen de ontwikkellocatie De Holtkamp (het gehele buurtschap). Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Daarnaast dient te worden vermeld dat de Gedeputeerde Staten van Gelderland reeds een ontheffing hebben verleend op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van de locatie Sleeg 13. Hiervoor is compensatiegebied gerealiseerd ten zuidwesten van het plangebied

[6] Tritium Advies B.V. (2020). Quick scan flora en fauna. Sleeg 17 te Zevenaar. Projectnummer: 2001/261/ROS-01. 31 augustus 2020.

Sleeg 17. Met de provincie is overeengekomen dat dit compensatiegebied tevens kan worden ingezet voor de mogelijk aanwezige soorten die op de locatie Sleeg 17 voorkomen (de huidige boerderij in dit plangebied).
Hierna worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het GNN. De provincie Gelderland hanteert geen externe werking als het gaat om GNN. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied de “Rijntakken” is met circa 970 meter op relatief korte afstand gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden onderzocht). Gezien deze korte afstand is een stikstofberekening noodzakelijk om eventuele stikstofdepositie op Natura 2000-gebied aan te tonen of uit te sluiten.

Uit de uitgevoerde berekeningen[7] voor de gebruiksfase blijkt dat er sprake is van een significante stikstofdepositie. In de gebruiksfase is er een depositie te weten 0,01 mol/ha/jr op Natura2000-gebied de Rijntakken. In de bouwfase is er geen sprake van een relevante stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Uit de verschilberekening is gebleken dat de toekomstige situatie verbetert door het wegnemen van de bemesting. Door de bemeste gronden in te zetten is aangetoond dat er per saldo geen significante stikstofdepositie is op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Door intern salderen toe te passen wordt de realisatie van De Holtkamp mogelijk gemaakt en is het plan juridisch en planologisch verantwoord voor de bestemmingsplanprocedure. De realisatie van de nieuwbouw én het in gebruik hebben van de woonwijk zal dan ook niet leiden tot mogelijke significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming
Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora
Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels
In de tuin rondom de boerderij, is een nestkast voor steenuilen aanwezig. Het gebied rondom deze kast is geschikt als leef- en foerageergebied voor deze soort. Om deze redenen dient aanvullend onderzoek naar de steenuil plaats te vinden.

[7] De Essentie (2020). Stikstofdepositie berekening. Holtkamp, Zevenaar. Projectnummer: GBGZ/2020/AvLmsb/01-C1. 1 december 2020.

Er zijn geen andere jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflocaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nesten kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht.

Grondgebonden zoogdieren
Het onderzoeksgebied is geschikt om als vaste verblijf- of voortplantingsplaats te dienen van de steenmarter en kleine marterachtigen. Er dient nader onderzoek te worden verricht naar deze soorten.
Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijk soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen
De te slopen boerderij is geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Hier is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De tuin rond de boerderij kan onderdeel zijn van essentieel foerageergebied. Hiervoor is tevens nader onderzoek uitgevoerd. Een negatief effect op vaste vliegroutes is niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen
In de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig dat kan dienen als voortplantingswater voor amfibieën. De kenmerken van het onderzoeksgebied en de poel voldoen aan de eisen van zowel de poelkikker als de kamsalamander. Het onderzoeksgebied is tevens geschikt als leefgebied voor de ringslang. In verband met de aanwezigheid van een compensatiegebied dat is aangelegd, is met de provincie overeengekomen dat het compensatiegebied (ten behoeve van de ontwikkeling aan de Sleeg 13) tevens mag worden ingezet voor de locatie Sleeg 17 en dat met het uitvoeren van de geplande werkzaamheden volgens een goedgekeurd werkprotocol er geen negatief effect wordt verwacht voor de voornoemde soorten. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende soorten amfibieën zoals de gewone pad en bruine kikker vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Ongewervelden/overige soorten
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht
Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Conclusie
Uit de quick scan natuur is gebleken dat nader onderzoek nodig is naar steenuilen, steenmarters, kleine marterachtigen en vleermuizen.

Nader onderzoek
Uit nader onderzoek[8] blijkt dat binnen het onderzoeksgebied geen vaste verblijfplaatsen van steenuilen en steenmarters aangetroffen. Wel is een mogelijke dagrustplaats van de bunzing aanwezig. Daarnaast is de tuin van Sleeg 17 onderdeel van het foerageergebied van voorgenoemde soorten. De voorgenomen plannen, zoals het verwijderen van begroeiing in de tuin en de sloop van de bebouwing binnen het plangebied Sleeg 17, zullen een negatief effect hebben op het leefgebied van de steenuilen, steenmarter en bunzing. Om deze reden dienen mitigerende en/of compenserende maatregelen genomen te worden.

Binnen het onderzoeksgebied wordt gefoerageerd door de gewone dwergvleermuis. Het betreft echter geen essentieel foerageergebied, zoals het compensatiegebied en de omliggende tuinen van woningen worden tevens gebruikt als foerageergebied en zullen behouden blijven.

Vanuit de ontheffing die is verleend voor aantasting van enkele soorten voor de locatie Sleeg 13 te Zevenaar, betreft één van de maatregelen, de aanleg van een compensatiegebied. Dit gebied is ingericht voor zowel steenuilen, steenmarters en kleine marterachtigen, als ook voor de huismus, gewone grootoorvleermuis en kamsalamander. Daarnaast is dit gebied uitgebreider gerealiseerd om tevens voor de voorgenoemde soorten als compensatiegebied te dienen die voorkomen in het plangebied Sleeg 17. Om te voldoen aan de maatregelen die voor deze soorten gelden, dienen de voorschriften van de ontheffing die is verleend (documentkenmerk: 2019-010253 d.d. 16 april 2020) en de voorschriften uit het “Activiteitenplan Sleeg 13 te Zevenaar” (Faunaconsult, 2019) te worden toegepast. Tevens dient in overeenstemming met het bevoegd gezag worden bepaald of het compensatiegebied voldoende is ter compensatie van de leefgebieden van steenuilen, steenmarter en bunzing van de locatie Sleeg 17.
Hiervoor hebben de Gedeputeerde Staten van Gelderland een ontheffing verleend op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van de locatie Sleeg 13, met uitzondering van de kleine marterachtige, die niet was opgenomen in deze ontheffing. Inmiddels is in samenspraak met de provincie besloten dat een wijzigingsverzoek soortenontheffing wordt toegevoegd onder de oude zaak van Sleeg 13 (Ontheffing voor de Stede).

[8] Tritium Advies B.V. (2020). Aanvullend onderzoek steenuilen, vleermuizen, kleine marterachtigen en steenmarters. Sleeg 17 te Zevenaar. Projectnummer: 2002/141/LB-01. 3 december 2020.

De projecten worden dus samengevoegd en de ontheffing wordt uitgebreid. De wijziging zal wel opnieuw gepubliceerd worden en 6 weken ter inzage komen liggen.

Conclusie
Rekening houdend met voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Water

4.9.1 Beleid

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en bereidt hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voor.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien is het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij de ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. En het is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m^3/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Rijn & IJssel

Waterbeheerplan 2016-2021

In november 2015 heeft het Waterschap Rijn & IJssel het waterbeheerplan vastgesteld. Het waterbeheerplan beschrijft op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden:

- het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water;
- het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerplan zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap.

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.

- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in lage gebieden zoekt het waterschap naar compensatie van het verlies aan *bergingscapaciteit*, om een toename van problemen met wateroverlast te voorkomen. De rekening voor de compensatie is voor de initiatiefnemers van de ruimtelijke ontwikkeling.

Watervisie 2030
De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Keur
Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten Keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

4.9.2 De waterparagraaf

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens hieronder beschreven.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

De hoogte van het maaiveld ligt omstreeks NAP +11,5 meter. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven, met daarop De Holtkamp weergegeven (het gehele buurtschap). De groene stippellijn in de legger is een administratieve lijn.



Uitsnede legger, met globale aanduiding buurtschap De Holtkamp (rood) (Bron: Waterschap Rijn & IJssel).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m^3/uur?	Ja	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2?	Ja	2

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

Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Riolering en Afvalwaterketen
Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit om de toename in het afvalwater van 1,8 m^3/uur te verwerken (circa 10 liter per persoon per uur x 180 = 1.800 liter = 1,8 m^3/uur). Het hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel en wordt ter plaatse geïnfiltreerd / geborgen. Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

Wateroverlast (oppervlaktewater)
Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie vrijwel geen m^2 verhard oppervlak aanwezig. In de toekomstige situatie zal circa 40% van het plangebied verhard zijn. Bij de uiteindelijke inrichting van het gebied worden voorzieningen gerealiseerd om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. Binnen het plangebied is hiervoor voldoende ruimte.

Waterkering
Het plangebied grenst gedeeltelijk aan een watergang die in het beheer is van het waterschap. Met dit plan worden geen veranderingen in het watersysteem aangebracht.

Procedure
Als er op een intensiteit 2 vraag (zie voorgaande tabel) een ‘ja’ is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Gelet op het feit dat het afvalwater met meer dan 1,0 m^3/uur toeneemt en het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m^2 toeneemt, moet een uitgebreide watertoets worden doorlopen. Dit houdt in dat samen met het waterschap een watertoetsproces wordt doorlopen en in overleg met het waterschap wordt bekeken wat de waterkansen en -knelpunten zijn. Nadere afstemming met het waterschap vindt nog plaats.

4.9.3 Conclusie

Deze waterparagraaf is aan het waterschap voorgelegd en akkoord bevonden.

4.10 Archeologie

Algemeen
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de

Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing
Voor de gronden geldt een archeologische dubbelbestemming. De gronden binnen buurtschap De Holtkamp zijn deels aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' en deels als ‘specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting'.

Ter plaatse van de genoemde aanduidingen geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders:
- bij ‘specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter;
- bij ‘specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting ' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter.

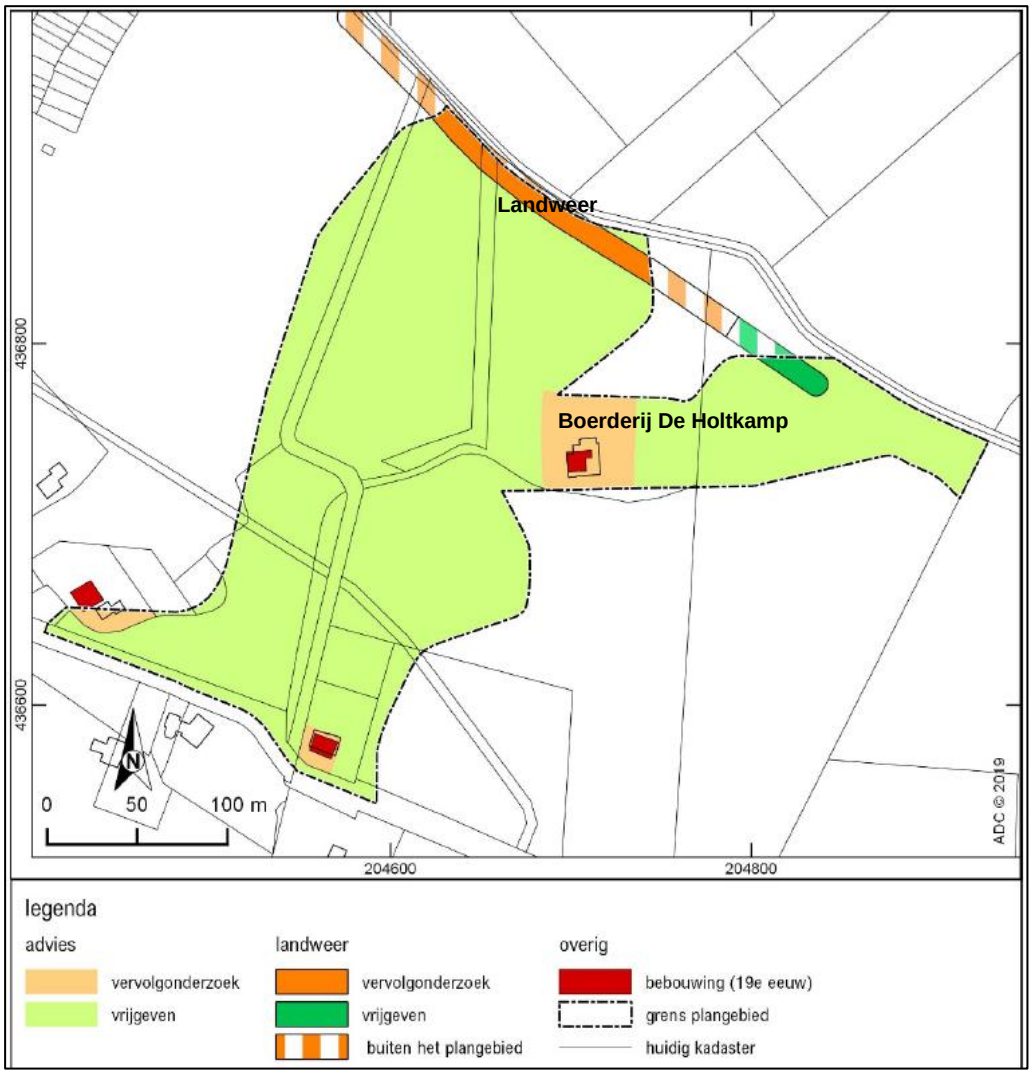
ADC ArcheoProjecten heeft op de plekken die een hoge archeologische verwachtingswaarde kennen een bureau- en inventariserend veldonderzoek[9] in de vorm van boringen uitgevoerd, voor de bouw van woningen in De Holtkamp (het gehele buurtschap). Hierna worden de bevindingen kort omschreven.

Om de opgestelde archeologische verwachtingen (uit het bureauonderzoek) te toetsen en aan te vullen is in het onderzoeksgebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek bleek dat de pleistocene ondergrond van het plangebied bestaat uit zandige Kreftenheye-afzettingen. De top hiervan is aangetroffen tussen 55 en 200 cm -mv (9,3 en 10,6 m +NAP). De pleistocene afzettingen worden afgedekt door een pakket holocene komklei dat een dikte heeft van 50 tot 200 cm. In het zuidwestelijk deel van het plangebied worden de komafzettingen afgedekt door een pakket zandige crevasse- of dijkdoorbraakafzettingen, met een vermoedelijk laatmiddeleeuwse ouderdom. De afzettingen hebben een totale dikte van 50 tot 70 cm -mv en reiken tot aan het maaiveld. Het pleistocene oppervlak vertoont enig reliëf. In de zuidelijke helft van het plangebied is mogelijk sprake van een terrasovergang. Uit de boringen blijkt evenwel geen duidelijke gradiëntzone. Verder heeft het booronderzoek geen aanwijzingen opgeleverd voor archeologisch kansrijke lagen (bijvoorbeeld laklagen, bodems of de Laag van Wijchen). Evenmin zijn cultuurlagen of oude akkerniveaus aangetroffen.

Ten aanzien van het grootste deel van het plangebied (te weten de huidige agrarische percelen) is op basis van de onderzoeksresultaten geconcludeerd dat de kans klein is dat de voorgenomen ingrepen (ontwikkeling van de woonwijk) zullen leiden tot aantasting van archeologische resten. Ten aanzien van (het erf van) de boerderij De Holtkamp alsmede de erven aan de Sleeg 15 en 19 geldt dat de kans hier wél groot

[9] ADC ArcheoProjecten (2019). Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek. Groot-Holthuizen te Zevenaar. Rapportnummer: 4984. 28 november 2019.

wordt geacht dat bouw-, sloop- en/of graafwerkzaamheden zullen leiden tot aantasting van archeologische resten.



Advieskaart archeologie (Bron: ADC ArcheoProjecten).

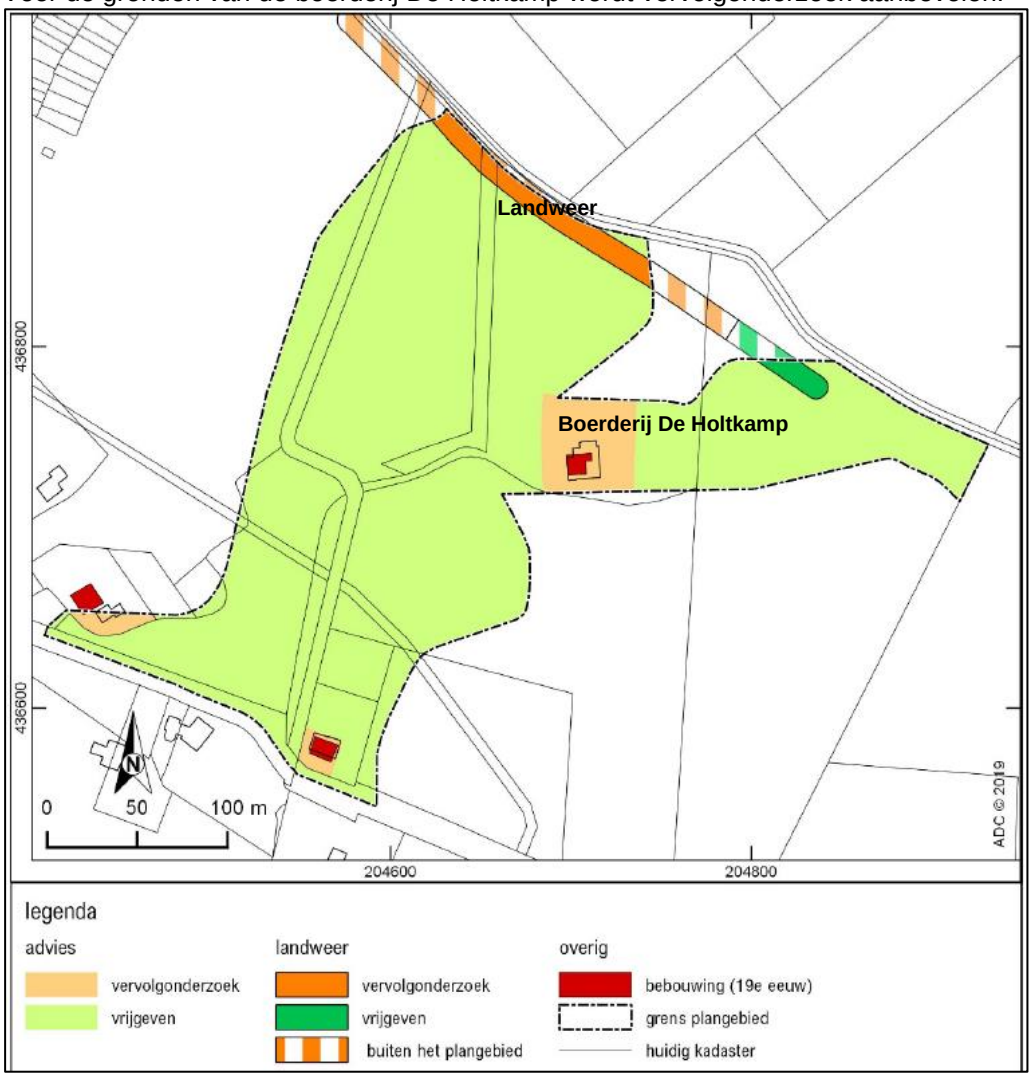
ADC ArcheoProjecten adviseert om in de delen van het plangebied met een hoge archeologische verwachting voor (laat)middeleeuwse bewoningssporen (bovengenoemde erven aan de Sleeg 15, 17 en 19) een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven uit te laten voeren (IVO-P).

Hierbij is van belang dat het onderzoek zich ook richt op de delen die momenteel nog bebouwd zijn (en waar sloopwerkzaamheden gaan plaatsvinden). Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het vaststellen en documenteren van mogelijk aanwezige oudere bebouwingsresten (alsmede erfstructuren) op de erven. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Ten aanzien van de landweer wordt aanbevolen om geen (graaf)werkzaamheden uit te voeren in de (intacte delen van de) landweer, inclusief een (buffer)zone van 5 meter aan weerszijden ervan. Indien dit niet mogelijk is en ingrepen zullen plaatsvinden in de

landweer, dan wordt aanbevolen om eveneens een gericht proefsleuvenonderzoek te doen naar de opbouw van de landweer. Ook in dat geval dient hiertoe een PvE te worden opgesteld.
Ten aanzien van de overige delen van het plangebied wordt aanbevolen om deze vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Omdat het niet is niet uit te sluiten dat binnen het vrijgegeven gebied toch nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn, verdient het aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

Conclusie
Voor de gronden van de boerderij De Holtkamp wordt vervolgonderzoek aanbevolen.



4.11 Cultuurhistorie

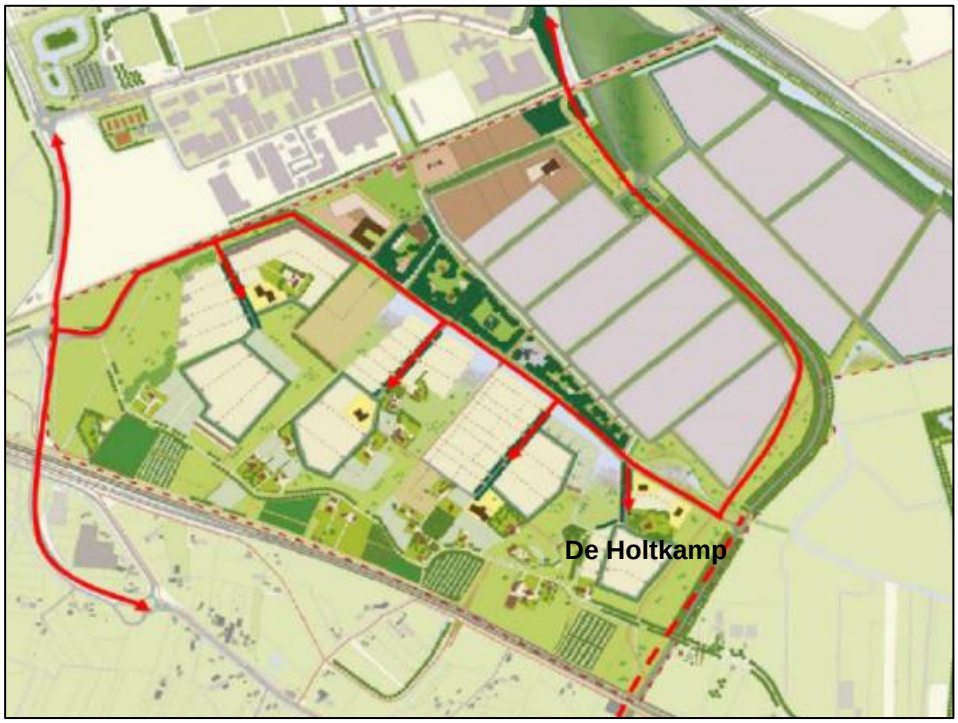
Algemeen
Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing
Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. Ten behoeve van landschapswaarden is een landschapsplan opgesteld, zoals besproken in paragraaf 2.2.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer
In het kader van het aspect verkeer is voor de ontwikkeling van Groot Holthuizen door Antea Group een verkeersonderzoek[10] uitgevoerd. Het plangebied wordt voor autoverkeer via de Landeweerdijk in oostelijke en westelijke richting ontsloten, zoals navolgend inzichtelijk gemaakt. Uit verkeerskundig onderzoek volgt dat dit leidt tot een goede verkeersafwikkeling. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



Toekomstige verkeersstructuur (Bron: Antea Group).

[10] Antea Group (2017). Verkeersonderzoek uitbreiding Groot Holthuizen (deel 2). Projectnummer: 0412259.00. 1 juni 2017.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren geldt dat in de planregels is bepaald, dat er dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Dit is onderdeel van de toets van de omgevingsvergunning, waardoor geborgd is, dat er voldoende parkeervoorzieningen worden aangelegd.

Conclusie

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

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de

beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II'.

Dit bestemmingsplan kent uitsluitend de enkelbestemming 'Wonen'. Deze bestemmingen wordt hierna kort toegelicht.

Wonen
Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Hiervoor geldt dat hoofdgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Binnen dit vlak zijn maximaal 24 woningen toegestaan.
Binnen deze bestemming zijn bij recht ook aan huis verbonden beroepen toegestaan, echter beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% per woning tot een maximum van 75 m^2.

5.2.2 Algemene regels

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

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de gemeente Zevenaar zijn er naast het opstellen van dit bestemmingsplan en de procedurekosten, geen verdere kosten verbonden. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het plan zal worden ontwikkeld door ontwikkelaars. Met de ontwikkelaars wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De ontwikkelaars beschikken over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De kosten voor het bestemmingsplan en de procedure worden gedekt via de grondprijs bij de uitgifte van de bouwkavels. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

7.1 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

7.2 Ontwerp

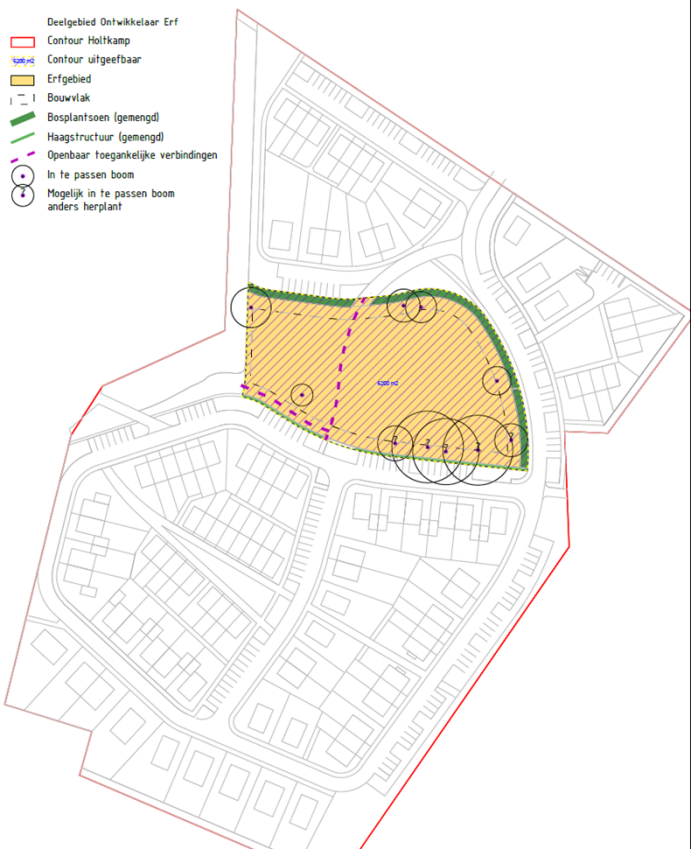
Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen van 20 mei 2021 tot en met 30 juni 2021. Er zijn tijdens die periode geen zienwijzen ingediend.

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Holtkamp' Zevenaar'
Zaaknummer	Z/21/379355
Documentnummer	INT/22/1081744
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	J. van der Wijk/Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon	0316595428
E-mail	j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Voor de woningbouwontwikkeling in Groot Holthuizen zijn verschillende buurtschappen reeds gerealiseerd of zijn nu in ontwikkeling (De Tol, De Bem, De Stede). De Holtkamp dient nog ontwikkeld te worden. Om het buurtschap de Holtkamp in Groot Holthuizen te kunnen realiseren moet het "moederplan" (bestemmingsplan Groot Holthuizen & Hengelder II) ter hoogte van Sleeg 17 te Zevenaar worden herzien. In het voorliggend bestemmingsplan is dit geregeld.



Het voornemen bestaat om in de Holtkamp circa 120 woningen te realiseren. Er is door de stedenbouwkundige een verkaveling gemaakt voor deze wijk. Op de afbeelding hiernaast is deze verkaveling weergegeven. Het oranje gedeelte op de onderstaande afbeelding is het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Het overige gedeelte van het buurtschap De Holtkamp is geregeld in het reeds door het college vastgestelde uitwerkings- en wijzigingsplan. Het oranje gebied kon niet worden meegenomen in het uitwerkings- en wijzigingsplan, omdat de wensen die bestaan voor dit gebied, niet passend waren binnen de uitwerkings- en wijzigingsregels van het moederplan.

In het oranje gedeelte (erfgebied) kunnen 24 wooneenheden worden gerealiseerd. Er wordt ruimte gegeven voor bijzondere betaalbare bouwvormen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze op het (ontwerp)bestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan door de

gemeenteraad. Het bestemmingsplan wordt in gewijzigde vorm ter vaststelling aangeboden. De ambtshalve wijzigingen zien op :

- Het verwijderen van de specifieke gebruiksregels (3.4.1), omdat deze niet meer noodzakelijk zijn om op te nemen.
- De paragraaf ecologie is aangepast, naar aanleiding van een verleende ontheffing door de provincie.

2. **Raadsvoorstel**

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "de Holtkamp, Zevenaar" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het creëren van een juridisch-planologisch kader op basis waarvan een gedeelte van de wijk 'De Holtkamp' tot ontwikkeling kan worden gebracht.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. Er is een grote woningbouwbehoefte in de gemeente Zevenaar.

In onze gemeente is net zoals op andere plekken in Nederland een groot tekort aan koopwoningen en sociale huurwoningen. De Holtkamp (erfgedeelte plus overige gedeelte) voorziet in deze grote woningbouwbehoefte en voldoet aan de uitgangspunten van de Woondeal. Er wordt een mix van typologie woningen gebouwd in deze nieuwe buurtschap, waardoor er voor elke vraag wat gerealiseerd wordt. Een van de afspraken uit de woondeal is dat er woningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment. Bij het opstellen van de grondexploitatie is ingestoken op 50% betaalbare woningen, waarvan 25% in het sociale huursegment. Er van uitgaande dat er 120 woningen worden gerealiseerd, zullen circa 60 woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd, waarvan circa 30 sociale huurwoningen.

1.2. De ontwikkeling van de Holtkamp maakt onderdeel uit van de bezuinigingsopgave.

Het financiële resultaat van deze uitbreiding van de grondexploitatie draagt bij aan het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar.

1.3. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), het waterschap en de veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) hebben positief geadviseerd en hebben geen bezwaren. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de Holtkamp. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs. Al hun opmerkingen zijn in de eindversie verwerkt. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

2.1. De kosten zijn anderszins verzekerd.
Er hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, namelijk door middel van de verkoop door gemeente van bouwrijpe grond.

Alternatieven
Niet van toepassing. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is realisatie van betaalbare woningbouw op deze locatie niet mogelijk.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?
N.v.t.

7. Klimaat en duurzaamheid
Voor nieuwbouw van woningen geldt vanaf 1 juli 2018 de Wet Voortgang Energietransitie (VET). Dit komt feitelijk neer op een verbod om aan te sluiten op aardgas. De gemeente Zevenaar heeft de ambitie om in 2040 aardgasloos te zijn. De nieuw te bouwen woningen wordt aardgasloos uitgevoerd en aangesloten op het warmtenet ter plaatse.

Daarnaast wordt er in de Holtkamp in het inrichtingsplan op voorhand rekening gehouden met plekken voor laadvoorzieningen voor elektrische auto's,

8. Communicatie
Na vaststelling zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze 6 weken ter inzage worden gelegd. Dit wordt gepubliceerd in de Zevenaar Post en Staatscourant

9. Kosten, baten en dekking
De kosten worden gedekt uit de Grex Groot Holthuizen.

10. Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1082572	Regels
2.	INT/22/1082571	Toelichting
3.	INT/22/1082569	Verbeelding

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Holtkamp, Zevenaar'
Zaaknummer	Z/21/379355
Documentnummer	INT/22/1081744

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die realisatie van woningen op deze locatie mogelijk maakt.
- het bestemmingsplan De Holtkamp te Zevenaar een planologisch kader biedt voor de realisatie van een woning;
- het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan De Holtkamp te Zevenaar voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-ON01;
- voorafgaande aan de ter inzage legging een openbare kennisgeving is gedaan in de Staatscourant en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzagetermijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
- het bestemmingsplan naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen derhalve gewijzigd wordt vastgesteld;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit:

1. het bestemmingsplan "de Holtkamp, Zevenaar" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;

2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 20 april 2022

De griffier	De burgemeester
I.M. van Dijk	L.J.E.M. van Riswijk