Toelichting
Bestemmingsplan

Eltenseweg 3, Lobith

NL.IMRO.0299.BP00ELTENSEWEG3-VA01
Vastgesteld



GEMEENTE
ZEVENAAR

Bestemmingsplan "Eltenseweg 3 Lobith"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 31 januari 2024

Status : vastgesteld
Projectleider : E.W. Lamberts
Telefoon : 08 8236 8236
E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 8

1.1 Aanleiding 8

1.2 Ligging plangebied 8

1.3 Vigerend bestemmingsplan 9

1.4 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 13

2.1 Huidige situatie 13

2.2 Toekomstige situatie 15

2.3 Landschappelijke inpassing 18

2.4 Verkeer en parkeren 21

Hoofdstuk 3 Beleidskaders 22

3.1 Rijksbeleid 22

3.2 Provinciaal beleid 27

3.3 Gemeentelijk beleid 31

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 39

4.1 Inleiding 39

4.2 Bedrijven en milieuzonering 39

4.3 Geur 43

4.4 Bodemkwaliteit 44

4.5 Geluid 47

4.6 Luchtkwaliteit 48

4.7 Externe veiligheid 50

4.8 Water 56

4.9 Ecologie 58

4.10 Cultuurhistorie en archeologie 62

4.11 Klimaatadaptatie 65

4.12 M.e.r.-beoordeling 66

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving 68

5.1 Algemeen 68

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) 68

5.3 Toelichting op de verbeelding 69

5.4 Toelichting op de regels 70

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 71

6.1 Economische uitvoerbaarheid 71

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 71

Bijlagen

Bijlage 1 Verkenend, nader bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Quickscan Flora en fauna

Bijlage 4 AERIUS berekeningen

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Vaststellingsbesluit

Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Eltenseweg 3 te Lobith bezit initiatiefnemer een (voormalig) akkerbouwbedrijf met circa 2.560 m^2 aan loodsen. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente het verzoek ingediend om hun agrarische locatie te transformeren naar een landschappelijk goed ingericht erf met vier nieuwe woningen. Het doel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het toekomstbestendig maken van de locatie.

Door middel van de brief van 19 januari 2022 laat de gemeente Zevenaar weten dat het gewenste gebruik ruimtelijk goed inpasbaar is en qua functie past binnen het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing, zoals verwoord in het bestemmingsplan Zevenaar Noord. Omdat dit beleid nog niet is verwerkt in het beleid voor het 'Gelderse Eiland' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan is de uitwerking van de functiewijziging van het perceel in Wonen. In deze herziening is tevens de bestemmingswijziging meegenomen van de bestaande bedrijfswoning van initiatiefnemer. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De locatie ligt in het landelijk gebied ten oosten van het dorp Lobith. De afstand tot de bebouwde kom van Lobith is circa 400 meter. Tegenover de locatie ligt het zandwinningsbedrijf ‘Carvium Novum’. Zie onderstaande afbeelding 1 voor de ligging van het plangebied. Het linker plaatje van afbeelding 1 geeft de ligging van het plangebied te oosten van Lobith weer. De globale begrenzing van het plangebied is met een rode lijn in het rechter plaatje aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bijbehorende verbeelding.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Dit plan is op 19 mei 2009 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Rijnwaarden. De locatie heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied'. In de doeleindenomschrijving van artikel 3 is bepaald dat de gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, de ontwikkeling van nieuwe natuur- en landschapswaarden, woondoeleinden en de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep. In afbeelding 2 is een uitsnede van de plankaart van het vigerend bestemmingsplan afgedrukt.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

Omdat die op het gehele grondgebied van Zevenaar van toepassing zijn verklaard gelden er bovendien twee zogenaamde genaamde paraplubestemmingsplannen. Het betreft de bestemmingsplannen "Wonen" en "Parkeren" die de gemeenteraad Zevenaar op respectievelijk 18 december 2019 en 30 januari 2019 vaststelde.

Door middel van het paraplubestemmingsplannen "Wonen" zijn de regels voor wonen in bestemmingsplannen / beheersverordeningen aangescherpt teneinde de omgezet naar huisvesting van meerdere huishoudens of onzelfstandige kamerverhuur voor arbeidsmigranten te voorkomen. Het paraplubestemmingsplannen "Parkeren regelt het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is meer dan 10 jaar oud. Om die reden is een nieuw en actueel, integraal en uniform bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld door de gemeente. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Gelders Eiland' heeft in 2021 ter visie gelegen.

In dit nieuwe bestemmingsplan is beleid geformuleerd voor vrijkomende bebouwing. Dit beleid is overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied

Zevenaar Noord 2018'. Dit beleid biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om functieverandering van 'Agrarisch' naar 'Wonen' te realiseren. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
b. voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten moet worden gesloopt;
d. ter plaatse van 'Overige zone - Het Broek' bedraagt de afstand tot een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' minimaal afstand 300 m en tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m;
e. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
f. een reductie van minimaal 50% van de bestaande bebouwingsoppervlakte;
    1. voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van maximaal 250 m^2 (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
    2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
    3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing minder dan 800 m^2 bedraagt;
    4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad;
    5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
    6. Het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
g. de regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing;
h. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m^2;
i. een Omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en/of bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien de bedrijfsbebouwing is gesloopt.

Het plan van de voorliggende functieverandering in Wonen voldoet aan deze voorwaarden. De toetsing vindt plaats in paragraaf 3.3.

Omdat het bestemmingsplan 'Gelders Eiland' nog niet in werking is getreden kan de ontwikkeling niet door middel van een wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, maar is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving aan bod. Het laatste hoofdstuk gaat in op maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

In afbeelding 3 is een luchtfoto van de bebouwingssituatie in de omgeving te zien. De gele cirkels geven de erven aan die in de 19e eeuw al bebouwd waren. Dit zijn de erven die op een verhoging in het landschap liggen. De bebouwing langs de Eltenseweg (rode kaders) is allemaal van veel latere datum deze kavels zijn rationeel ingedeeld waarbij ze allen als 'groene kamers' in het landschap liggen.



Afbeelding 3: bebouwingssituatie omgeving (bron: Landschappelijk inpassingsplan Eltenseweg 3 Lobith, Buro Collou)

2.1.2 Eltenseweg 3

De bebouwingssituatie op de planlocatie bestaat uit een landelijke woning in een ruime tuin, met daarachter drie voormalige akkerbouwschuren.

De woning is door een forse houtwal met diverse waardevolle bomen afgeschermd van de schuren. Dit maakt dat het geheel niet het karakter heeft van een erfensemble.

De akkerbouwschuren hebben een gezamenlijke oppervlakte van 2.560 m^2. De akkerbouwactiviteiten zijn inmiddels gestaakt.

In afbeelding 4 is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 4: huidige situatie (bron: Landschappelijk inpassingsplan Eltenseweg 3 Lobith, Buro Collou)

De akkerbouwloodsen worden ontsloten door de toegangsweg 'de Ossenwaard' gelegen aan de westzijde van de loodsen. Deze weg ontsluit op de Eltenseweg. De toegangsweg naar de loodsen is in eigendom van derden. Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering bestaat een recht van overpad (erfdienstbaarheid). Deze

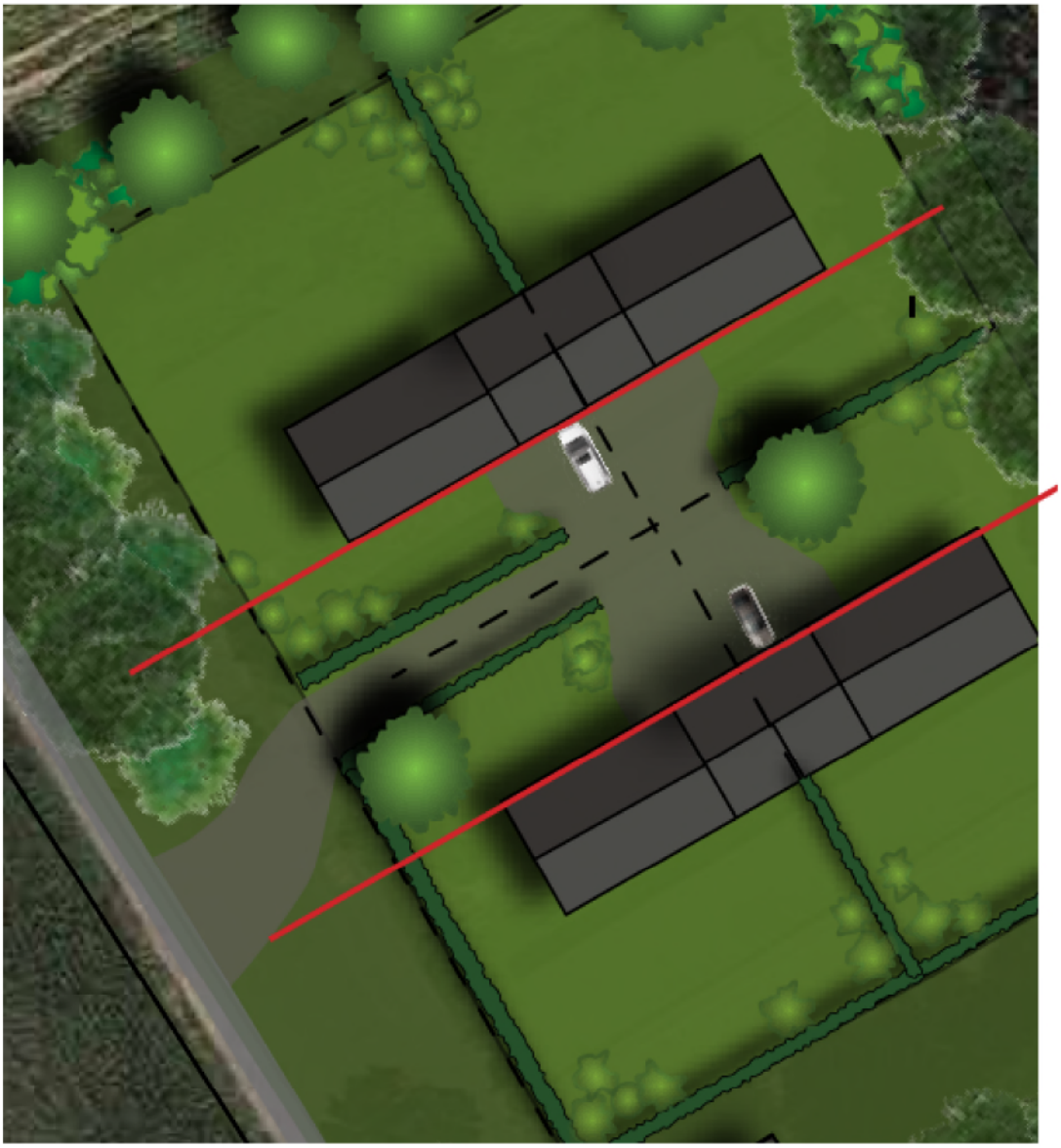
erfdienstbaarheid zal ten behoeve van de ontsluiting van de woningen worden voortgezet.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Nieuwe woningen

In de toekomstige situatie worden de 3 voormalige akkerbouwschuren, met een oppervlakte van in totaal 2.560 m^2, gesloopt. Op de plek van de gesloopte bebouwing worden vier woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast en in schuurstijl gebouwd. Op deze manier blijft het stedenbouwkundige concept de drager van deze locatie. De woningen zijn een knipoog naar de voormalige loodsen. Omdat de schuren langgerekt zijn, is het type schuurwoning op de locatie passend. Het bouwvolume van de woningen is maximaal 1,5 bouwlaag met een kap en een lage goot. Hiermee sluiten de woningen goed aan bij de schuurarchitectuur.

Door landschapsdeskundige J. Collou is een erfopzet gemaakt uitgaande van het beschreven stedenbouwkundig concept, waarbij tevens is aangesloten bij het landschappelijke karakter van de omgeving. Het nieuwe erf betreft twee keer twee-onder-één kap woningen. De woningen hebben een aanpandige c.q. inpandige berging om daarmee het aantal gebouwen te beperken en het beeld rustig te houden.



Afbeelding 5: gewenste erfinrichting (bron: Landschappelijk inpassingsplan Eltenseweg 3 Lobith, Buro Collou)

De samenstelling van het nieuwe erf volgt de bebouwingsstructuur van de voormalige agrarische bebouwing waardoor het 'verhaal van de plek' zichtbaar blijft. Door uit te gaan van langgerekte 'schuurwoningen' met geïntegreerde bijgebouwen blijft het beeld rustig en passen de woningen binnen de bestaande structuur. De huidige toegangsweg blijft van toepassing. De bestaande erfdienstbaarheid wordt overgedragen naar de nieuwe eigenaren.

Vanaf deze toegangsweg wordt een gezamenlijke inrit naar de woningen aangelegd. De woningen hebben elk een woonkavel van 1.200 m^2. Hierbinnen is een bouwvlak per woning aanwezig van 264 m^2. Het opgenomen bouwvlak is iets ruimer dan de

maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing (woning met bijgebouw). Hiervoor is gekozen om enige schuifruimte te hebben bij het definitieve ontwerp van de woningen qua breedte-/diepteverhouding.

In afbeelding 5 is met een rode lijn de voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen aangegeven.

2.2.2 Bestaande woning

Afbeelding 6 toont de bestaande bedrijfswoning van initiatiefnemer. Links van de woning op de achtergrond is een deel van de carport zichtbaar.



Afbeelding 6: landelijke woning met carport (bron: googlemaps)

De woonkavel van de bestaande woning heeft een oppervlakte van 1.200 m^2, waarbij de carport door middel van een koppeling planologisch aan deze woonkavel is verbonden.

Voor de bestemmingslegging van zowel de bestaande woning als de nieuwe woningen wordt verwezen naar de, bij dit bestemmingsplan horende, verbeelding.

2.3 Landschappelijke inpassing

Door Buro Collou is een landschappelijk inpassingsplan met erfopzet gemaakt van de nieuwe situatie. In het plan is de erftransformatie getoetst aan de te ontwikkelen kernkwaliteiten van het gebied. Het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

Het plangebied valt onder het landschapstype uiterwaardenlandschap. Het plangebied maakt deel uit van het Rijnstrangengebied, een oud rivierenlandschap met geulen, dijken en waarden, maar zonder rivier. De gronden rond het plangebied zijn al in de middeleeuwen ontgonnen en buitendijks gehouden.

Gebiedskenmerken van de uiterwaardgronden zijn: Gronden langs de rivieren en buitendijks gelegen. Onregelmatige blokkavels veelal in gebruik als grasland. Van oorsprong weinig of geen bebouwing behalve op terpen. Afwisselend karakter door kaden, heggen, grienden en ooibos. Tamelijk grootschalig landschap met plaatselijk reliëf. Kijkend naar het kaartbeeld vanaf 1860 tot nu dan valt op dat de landschappelijke structuur in de vorm van het verkavelingspatroon patroon, weinig is veranderd. De Eltenseweg bestaat dan nog niet, maar is al wel aangegeven. Vanaf het kaartbeeld van 1977 staat de huidige bebouwing op de kaart

Het kaartbeeld van 2020 laat zien dat ten zuiden van de Eltenseweg grootschalige zandwinning in combinatie met natuurontwikkeling en ruimte voor recreatie heeft plaatsgevonden.

Op grond van het provinciaal beleid valt het plangebied binnen de grenzen van Nationaal landschap de Gelderse Poort. Deelgebied a. Ooijpolder en Rijnstrangen. In het landschappelijk inpassingsplan zijn de kernkwaliteiten van dit gebied beschreven. Deze kernkwaliteiten, en de verbetering hiervan, hebben mede als basis gediend voor de landschappelijke inpassing van de bouwkavels. Dit is in de paragraaf 3.2.2 verder toegelicht.

In de onderstaande afbeelding is de erfopzet van de twee keer twee-onder-één-kap woningen en de landschappelijke inpassing weergegeven.



Afbeelding 7: landschappelijke inpassing (bron: Landschappelijk inpassingsplan Eltenseweg 3 Lobith, Buro Collou)

Aan de oostzijde blijven de bestaande bomen gehandhaafd waardoor er zichtlijnen blijven bestaan en aan de noordzijde worden nieuwe bomen geplant. De hoeken van het perceel zullen worden aangeplant met inheems struweel als onderbeplanting. Dit struweel wordt aangeplant in drie rijen dik in driehoeksverband waardoor er een dichte singelstructuur ontstaat. Hierdoor worden eventuele toekomstige extra bijgebouwen grotendeels aan het zicht onttrokken. De woningen hebben 60 m^2 inpandige berging. In totaal wordt 100 strekkende meter struweel aangeplant.

Doordat er sprake is van meer dan 50% reductie van bebouwing en er landschapsontsierende bebouwing verdwijnt wordt er al een kwaliteitsslag gemaakt. Daarnaast wordt er aan de noordzijde langs het agrarische perceel een nieuwe knip- en scheerhaag geplant van 200 meter lang (zie afbeelding 8). Hiermee wordt de historische hagenstructuur versterkt. In heggen en hagen nestelen vogels als heggenmus, merel en kneu. Daarnaast zoeken vlinders zoals boomblauwtje, citroenvlinder en gehakkelde aurelia naar voedsel en planten om eieren af te zetten. Bosmuis, veldmuis, egel en andere kleine zoogdieren schuilen er en planten zich er voort. Ook marters zoals bunzing en wezel zijn in en rond heggen en hagen vaak op

zoek naar voedsel. Heggen en hagen zijn voor veel diersoorten belangrijke verbindingswegen tussen verblijfplaats en voedselgebied in landschappen die verder weinig beschutting en dekking bieden.



Afbeelding 8: aanplant knip- en scheerhaag

De erftransitie naar wonen zal de kernkwaliteiten niet aantasten. Wel zal door de aanplant van de haag het landschap worden versterkt passend binnen de kernkwaliteiten.

De bestaande woning is in de huidige situatie al landschappelijk fraai ingepast. Investering in groen voor deze woning is daarom niet nodig.

Het bestaande groen, aangegeven op pagina 11 van het landschappelijk inpassingsplan, blijft gehandhaafd. In de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing in de regels van dit bestemmingsplan is de instandhouding van dit groen specifiek benoemd.

2.4 Verkeer en parkeren

De Eltenseweg ter hoogte van het plangebied is een relatief rustige weg tussen Lobith en Elten. Het verkeer naar Carvium Novum rijdt ook over de Eltenseweg, maar komt gewoonlijk niet langs het plangebied.

Het project voorziet in de beëindiging van een akkerbouwbedrijf en de realisatie van 4 nieuwe woningen. Per saldo zal door deze functieverandering de toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen te verwaarlozen zijn. Vast staat in ieder geval dat het aandeel zwaar verkeer en middelzwaar verkeer in de nieuwe situatie zal dalen.

Volgens de norm dienen per nieuwe woning 2,4 parkeerplaatsen worden aangelegd. In totaal moeten er (afgerond) daarom 10 parkeerplaatsen komen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor het bijgebouw in het midden is ruimte voor twee auto's. Verder is op het perceel, waar ook nog een bijgebouw gaat komen, ruim voldoende parkeerruimte.

Samengevat vormen de aspecten verkeer en parkeren geen beletsel voor uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op het voorliggende bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, voor zover dat is gerelateerd aan het plangebied en het voorliggende initiatief.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen.

De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ad 1 Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

Ad 2 Duurzaam economisch groeipotentieel

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

Ad 3 Sterke en gezonde steden en regio's

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

Ad 4 Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

Afwegingsprincipes

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

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

efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

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

Toets

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wél valt op te merken dat bij de ontwikkeling van het functiewijzigingsplan de kenmerken en identiteit van een gebied centraal hebben gestaan waardoor het plan en positieve bijdrage levert aan de kernkwaliteiten van het Gelders Eiland.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan gemeenten opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in de AMvB Ruimte. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Van de nationale belangen die in de AMvB Ruimte zijn geregeld, zijn de volgende van toepassing op het plangebied:

- Rijksvaarwegen

De Rijn, NederRijn en Waal zijn aangewezen als een CEMT-klasse vaarweg. Dit is een vaarwegklasse zoals vastgesteld door de Conference Europeenne des Ministres de Transport (CEMT), gebaseerd op de afmetingen van standaardschepen en duwstellen. Er geldt een vrijwaringszone aan weerszijden vanaf de vaarweg, afhankelijk van de CEMT-klasse, gemeten vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg. Er dient rekening gehouden te worden met onder andere de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten en het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg. In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen bij recht toegestaan binnen deze zones. Een beschermende regeling is daarmee niet nodig.

- Grote rivieren

De Nederrijn en Waal behoren tot de vier grote rivieren van Nederland. Het nationale belang strekt zich tot het vrijhouden van het stroomvoerend deel van het rivierbed en het tegengaan van grootschalige en kapitaalintensieve ontwikkelingen die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren. Het plangebied ligt buiten het stroomvoerend deel van het rivierbed. In het Barro zijn tevens enkele gebieden aangewezen als 'gebiedsreservering voor de lange termijn Rijntakken'. Deze ligt op een groot deel van het Rijnstrangengebied. Het plangebied ligt in dit waterreserveringsgebied. Het functiewijzigingsplan is in februari 2022 per mail voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft tot 26 juli 2022 de tijd gekregen om op het plan te reageren. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

- Ecologische hoofdstructuur

Ten aanzien van de Ecologische hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland) heeft het Rijk in de AMvB Ruimte aangegeven dat provincies in haar verordeningen regels moeten stellen ter bescherming van de natuurwaarden van de Ecologische hoofdstructuur. De provincie Gelderland heeft deze doorvertaling gemaakt in haar Omgevingsverordening. Deze verordening komt bij het provinciale beleid aan bod. De doorvertaling van het rijks- en provinciaal natuurbeleid in paragraaf 3.2.3.

- Romeinse Limes

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de Romeinse Limes. Zie ook de navolgende afbeelding.



Afbeelding 9: kaart Omgevingsverordening Gelderland

- Buisleidingen

In het Barro zijn buisleidingen (vervoer gevaarlijke stoffen) als nationaal belang opgenomen. In de Structuurvisie Buisleidingen is dit nader uitgewerkt waarbij onder andere de ruimtelijke hoofdstructuur aangegeven. Ter plaatse van de gasleidingen zijn leidingstroken en bijbehorende veiligheidszones opgenomen. Ter plaatse van de veiligheidszone is geen bebouwing toegestaan. Daarmee is het tracé van de leidingen in het plangebied planologisch geborgd en beschermd.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de regels van het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd om planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk te maken binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Ontwikkelingen mogen alleen plaatsvinden als er sprake is van duurzame verstedelijking.

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

'stedelijke ontwikkeling'.

Begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Toets

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is van toepassing bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Vastgesteld is dat de realisatie van 4 nieuwe woningen geen stedelijke ontwikkeling is. Een nadere toetsing aan de ladder kan daarom achterwege blijven.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Op basis van de bovenstaande toetsing aan het Rijksbeleid kan worden opgemaakt dat het initiatief is met het relevante Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018

De provincie Gelderland heeft in haar gelijknamige Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd:

1. Een duurzame economische structuurversterking.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De Omgevingsvisie onderscheidt daarbij drie aandachtsgebieden, te weten: a) dynamisch, b) mooi en c) divers Gelderland. Wat betreft het aandachtsgebied "Dynamisch Gelderland" zegt de provincie te streven naar een vitaal buitengebied. Daarbij zullen initiatieven voor functieverandering uiteindelijk de gebiedskwaliteiten moeten versterken. In het voorliggende plan gebeurt dat door de sloop van de vrijgekomen akkerbouwloodsen en het landschappelijk ingepast

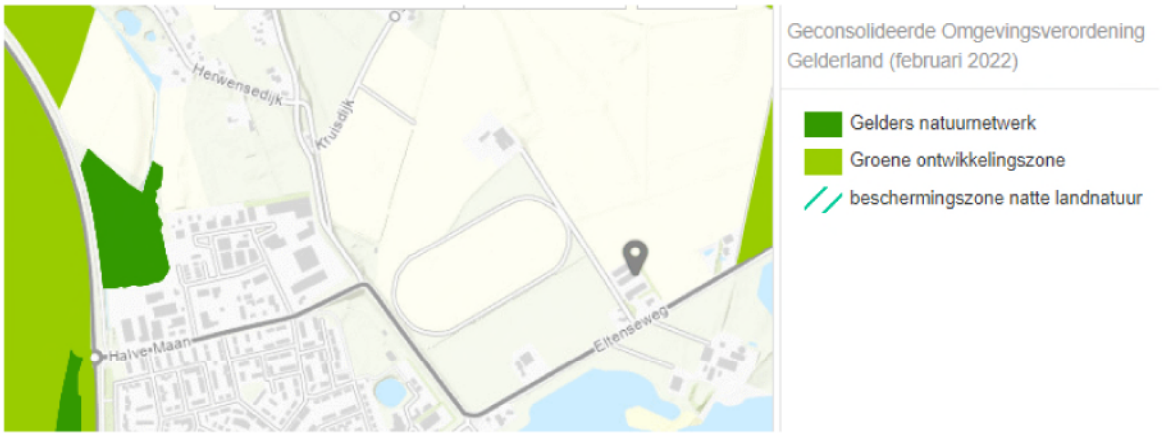
bouwen van de nieuwe schuurwoningen. Zie ook paragraaf 2.3.

3.2.2 Omgevingsverordening (januari 2023)

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

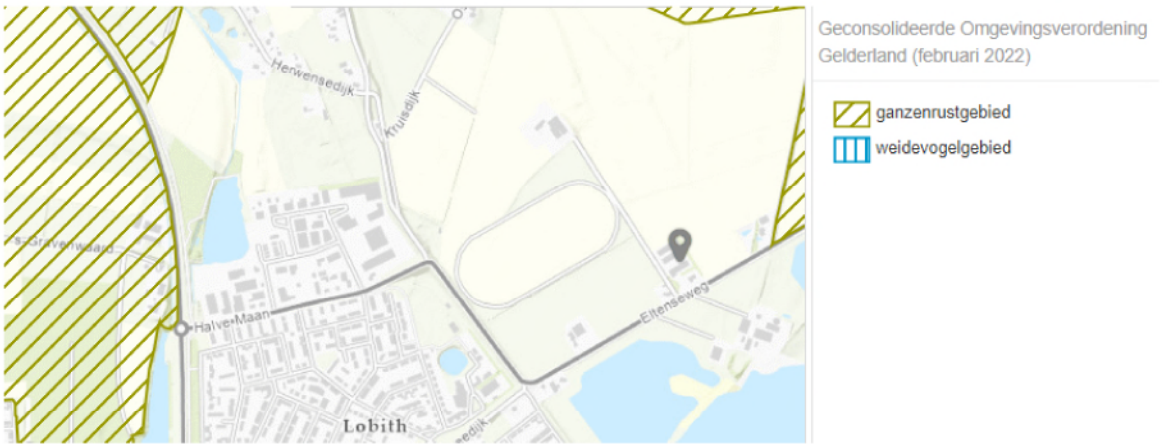
De “lagen” van de Omgevingsverordening Gelderland

De hieronder met een druppel aangeduide planlocatie is getoetst aan de “lagen” (kaartbeelden + bijbehorende regels) van de Omgevingsverordening. Dat leverde de volgende afbeeldingen op:



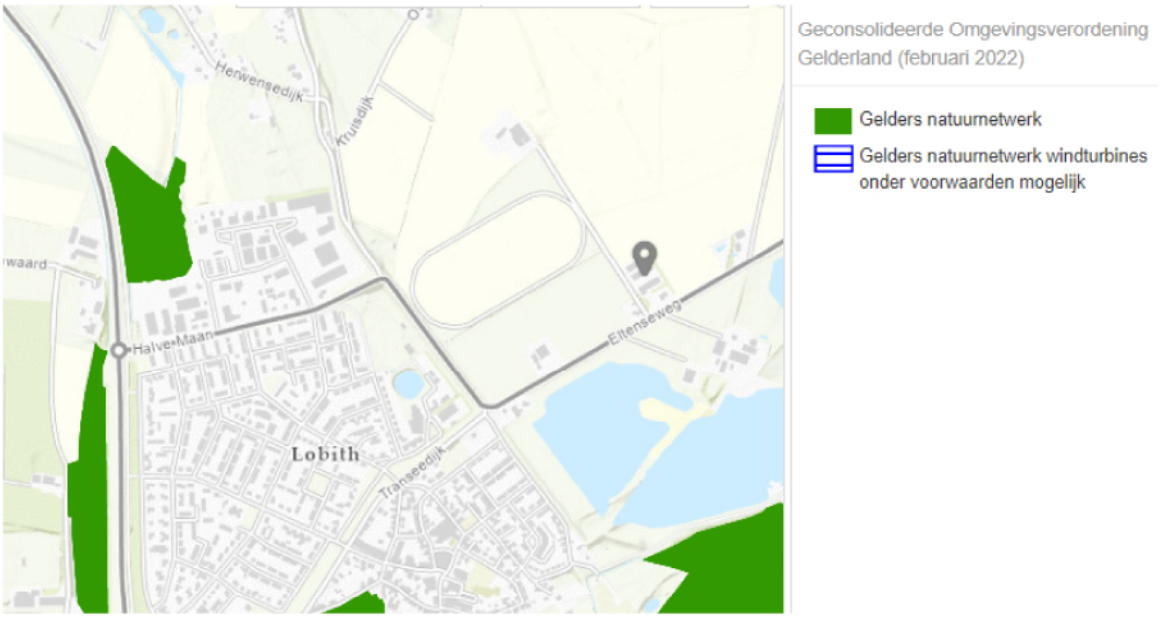
Afbeelding 10: Regels Natuur - kaart 1

Het plangebied ligt buiten het Gelders natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone en de beschermingszone natte natuur.



Afbeelding 11: Regels Natuur - kaart 3

Het plangebied ligt buiten gebieden die zijn aangewezen als ganzenrustgebied of weidevogelgebied.



Afbeelding 12: Regels Natuur - kaart 4

Het plangebied ligt buiten gebieden die zijn aangewezen als Gelders natuurnetwerk en gebieden waar windturbines onder voorwaarden mogelijk zijn.



Afbeelding 13: Regels Landschap - kaart 1

Het plangebied ligt in het gebied dat is aangewezen als Nationaal landschap, maar

buiten het Gelders natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone.

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.

Als er wel sprake is van aantasting, dan dienen compenserende maatregelen plaats te vinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

In het als bijlage 1 bij de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan is beschreven op welke wijze de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap door het plan worden versterkt. Er is derhalve geen sprake van aantasting van de kernwaarden.



Afbeelding 14: Regels Veilige leefomgeving

Het plangebied ligt in een stiltegebied. In dergelijke gebieden is het verboden een toestel te gebruiken dat het ervaren van de natuurlijke geluiden kan verstoren. Uitzondering hierop is het gebruik van toestellen of motorvoertuigen:

- in het kader van de bedrijfsmatige land-, tuin- en bosbouw, jacht en visserij;
- voor normaal onderhoud en beheer, voor het verwezenlijken van een bestemmings- of landinrichtingsplan of het effectueren van een vergunning of machtiging op grond van de Woningwet of Ontgrondingenwet;
- in het kader van het normale wonen en voor het uitoefenen van een aan huis gebonden ambacht of beroep;
- op kampeerterreinen.

Ook is het verboden om met een motorvoertuig of bromfiets buiten de openbare

weg of buiten andere voor bestemmingsverkeer openstaande wegen of terreinen te rijden.

De functieverandering van een akkerbouwbedrijf in Wonen is niet in strijd met de verboden in het stiltegebied. Juist door het beëindiging van het akkerbouwbedrijf zullen enkele geluidsbronnen worden opgeheven. De wijziging in Wonen zal daarom een positief effect hebben op de stilte in het gebied.

Klimaatadaptatie

In artikel 2.65b van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In voorliggende situatie geldt dat de woningen aardgasloos worden ontwikkeld en er zo veel mogelijk duurzame materialen worden gebruikt. De woningen worden voorzien van een warmtepomp en krijgen HR++-beglazing. Meer informatie is te vinden in de paragrafen water (4.8) en klimaatadaptatie (4.11). Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie en provinciale verordening. Het provinciaal beleid wordt niet geraakt met dit voornemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

In april 2017 is de Omgevingsvisie van de gemeente Rijnwaarden vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar ruimtelijke koers beschreven voor de langere termijn. In deze visie wordt de veranderde rol van het buitengebied erkent. Zo is benoemd dat het buitengebied in toenemende mate de achtertuin vormt voor de dorpsbewoners, maar ook voor de stedeling die de drukte van de stad wil ontvluchten. Bereikbaarheid vormt hierin een belangrijk onderdeel. Met de uitbreiding van het regionale fietsnetwerk, het doortrekken van de A15 en het realiseren van een kortere verbinding naar de A12, neemt de bereikbaarheid van het Gelders Eiland toe.

Ook de rol van recreatie en toerisme neemt toe, en komt in de plaats van de

traditionele productierol. Wat hieraan bijdraagt is zowel een kleinere beroepsbevolking in de dorpen, maar ook door de bedrijvigheid die zich steeds meer in en nabij de steden huisvest. Ook de landbouwsector heeft rol hierin door invloed van de schaalvergroting en negatieve marktomstandigheden in aantal bedrijven afneemt.

De dreigende leegstand in dorpen en voormalige agrarische bebouwing kan deels worden opgelost door herbestemming ten behoeve van wonen en vrijetijdseconomie. Het veranderend gebruik van het buitengebied heeft daarbij sterke invloed op het belang dat wordt gehecht aan een groene omgeving. Het draagvlak voor meer natuur, waterberging en duurzame energiewinning groeit. Mede door het toenemende bewustzijn over gezondheid en de menselijke impact op milieu en klimaat.

Belangrijke kwaliteiten die kernwaarden vormen zijn onder meer de landschappen, terpen, dijken en erfgoed, maar ook de beleving van rust, ruimte en historie vormen de kernwaarden. Ze dienen als inspiratie en soms ook strikte randvoorwaarden voor nieuwe activiteiten en ontwikkelingen. Een initiatief dat hierop inspeelt en invulling geeft aan onze gemeenschappelijke doelen, wordt omarmd. De gebiedsdriedeling Rijnstrangen, dorpenlint en agrarisch landschap en uiterwaarden, geeft richting bij het ‘hoe en wat’.

Door het slopen van de vrijkomende akkerbouwloodsen wordt verpaupering van het buitengebied voorkomen. Bovendien wordt met de nieuwe woningen een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van het buitengebied. De erftransistie heeft een positief effect op de groene omgeving vanwege de investering en groen en de beleving van rust door het wegvallen van de bedrijfsactiviteiten.

Het plan voor de functiewijziging van het akkerbouwbedrijf in Wonen sluit aan op de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie

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

De gemeente blijft zich inzetten om een jonge populatie en hogere inkomensgroepen aan zich te binden. Dat is goed voor de lokale economie en

noodzakelijk om voldoende draagvlak te behouden voor de voorzieningen. Deze voorzieningen zijn belangrijk voor een prettige woonomgeving en om de leefbaarheid op peil te houden.

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

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

Wonen in het buitengebied

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

Nieuwvestiging bij functieverandering

Bij nieuwvestiging door middel van functieverandering is het streven een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen. Een en ander wordt vorm gegeven in en door middel van bovengenoemd VAB beleid.

Het functieveranderingsplan sluit aan bij de Woonvisie. De invulling van het plan met twee keer twee-onder één-kap woningen sluit ook aan bij het VAB-beleid zoals dat is verwoord in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zevenaar Noord 2018’.

3.3.3 Nota Geluidsbeleid

Het plangebied ligt in de voormalige gemeente Rijnwaarden. Voor dit gebied is specifiek geluidbeleid vastgesteld opgenomen in de nota Geluidsbeleid (M.2005.0287.08.R001, 18 december 2006).

Met het geluidsbeleidsplan geeft de gemeente een samenhangende visie op de wijze waarop de gemeente met geluid omgaat. In de nota zijn toegestane

geluidsniveaus (ambitiewaarden) vastgelegd. Nieuwe geluidgevoelige objecten worden getoetst aan het gemeentelijke geluidbeleid, waarbij de geluidbelasting ten gevolge van wegen, bedrijven en gezoneerde industrieterreinen moeten worden beschouwd.

Toets

In paragraaf 4.5 wordt het milieuaspecten geluid specifiek behandeld. Hierin is te lezen dat de geluidbelasting op de te ontwikkelingen woningen naar verwachting lager is dan 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh en de ambitiewaarde uit het gemeentelijke geluidbeleid, waardoor sprake is van een acceptabel akoestisch woon-en leefklimaat.

3.3.4 VAB-beleid

Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is meer dan 10 jaar oud. Om die reden is een nieuw en actueel, integraal en uniform bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld door de gemeente. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Gelders Eiland' heeft in 2021 ter visie gelegen.

In dit nieuwe bestemmingsplan is beleid geformuleerd voor vrijkomende bebouwing. Dit beleid is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018'. Dit beleid biedt onder voorwaarden de mogelijkheid om functieverandering van 'Agrarisch' naar 'Wonen' te realiseren. Het voorliggende plan is aan de volgende voorwaarde van dit nieuwe VAB-beleid getoetst.

a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
b. voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten moet worden gesloopt;
d. ter plaatse van 'Overige zone - Het Broek' bedraagt de afstand tot een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' minimaal afstand 300 m en tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m;
e. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
    1. voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van maximaal 250 m^2 (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;

2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing minder dan 800 m^2 bedraagt;
4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad;
5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
6. Het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;

f. de regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing;
g. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m^2;
h. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en/of bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien de bedrijfsbebouwing is gesloopt.

Toets

Ad a en b

Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en de verleende vergunningen (milieu) zullen worden ingetrokken.

Ad c

Momenteel staat er circa 2.560 m^2 aan voormalige agrarische bebouwing. Deze wordt gesloopt.

De bestemmingsplanregels bieden planologisch ruimte voor het bouwen van een woning met een oppervlakte van 150 m^2 met daarbij 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken. In totaal zal door de bouw van de vier woningen met bijgebouwen 1.000 m^2 aan bebouwing worden toegevoegd.

De reductie aan bebouwing bedraagt (2.560 - 1.000 / 25,60) 60,9 procent. Dit is ruim meer dan de norm van 50 procent.

Naast de sloop van 2.560 m^2 aan bebouwing is er tevens sprake van verwijdering van circa 1.100 m^2 aan terreinverharding, met name tussen de weg en de gebouwen. Hoewel dit niet meetelt qua bebouwd oppervlak, is er door de sanering hiervan wel sprake van een extra kwaliteitsimpuls.

Ad d

Niet van toepassing.

Ad e

De totale oppervlakte van de woning met bij behorend bouwwerk bedraagt 250 m^2. Verder wordt in het voorliggende plan voldaan aan de voorwaarde van maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning) aangezien 2.560 m^2 aan bebouwing wordt gesloopt.

Met de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen en het toevoegen van een nieuwe knip- en scheerhaag, waarmee de historische hagenstructuur wordt versterkt, wordt bewerkstelligd dat de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad.

De stedenbouwkundige opzet van de woningen, die een knipoog zijn naar de langgerekte akkerbouwloodsen, zijn door de gemeente als passend beoordeeld. Het bouwvolume van de wongingen is maximaal 1,5 bouwlaag met een kap en een lage goot. Hiermee sluiten de woningen goed aan bij de schuurarchitectuur.

De gemeente Zevenaar zet zich in volgens de woonvisie om een jonge populatie en hogere inkomensgroepen aan zich binden. Dat is goed voor de lokale economie en noodzakelijk om voldoende draagvlak te behouden voor de voorzieningen.

Het plan aan de Eltsenseweg 3 in Lobith zorgt enerzijds voor doorstroming op de woningmarkt waardoor jongeren een kans krijgen en zorgt anderzijds voor woonmogelijkheden voor de hogere inkomensgroepen. In de Woonvisie voor het Gelders Eiland wordt tevens daarbij aangegeven dat maatwerk nodig is. Ook dat zit in dit plan.

Tevens past de ontwikkeling goed in de Omgevingsvisie het Gelders Eiland 2030 aangezien dit plan zorgt voor aantrekkelijke woningen en sanering van oude stallen. Het gebied wordt hierdoor versterkt.

Ad f

De nieuwe woningen en de bestaande woning krijgen de woonbestemming.

Ad g

De woningen hebben elk een woonkavel van circa 1.200 m^2. Dit is exclusief de

gronden met de bestemming Groen.

Ad h

De woningen zullen niet eerder worden gebouwd dan nadat de bedrijfsbebouwing is gesloopt. Om dit ook juridisch te borgen is in de regels een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het plan voldoet aan het nieuwe VAB-beleid.

3.3.5 Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Zevenaar heeft een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn en hoe met toekomstige risico's om dient te worden gegaan in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling en milieuvergunningverlening.

Met betrekking tot Bevi-inrichtingen in het buitengebied gelden de volgende beleidsuitspraken:

- In het landelijk gebied worden woningen als kwetsbaar object beschouwd, ook indien er sprake is van een dichtheid van minder dan 2 woningen per ha.
- Binnen een PR 10-6 contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits gemotiveerd, toegestaan. Dit betekent dat met de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt omgegaan zoals bedoeld in wet- en regelgeving.
- De nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen is in principe niet toegestaan. Alleen gebiedseigen, functie gerelateerde Bevi-inrichtingen kunnen zich vestigen in het landelijk gebied, wanneer dit goed wordt gemotiveerd.
- De uitbreiding van Bevi-inrichtingen, die hun invloedsgebieden over woongebieden hebben, is toegestaan, mits het invloedsgebied niet toeneemt (standstill-principe). Met de oriëntatiewaarde wordt omgegaan zoals bedoeld in wet- en regelgeving. Toename van het groepsrisico, waarbij eventueel de oriëntatiewaarde wordt overschreden, kan gemotiveerd worden toegestaan. Hierbij wordt invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in wet- en regelgeving.

Ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt, kunnen doorgang hebben mits een goede verantwoording plaatsvindt. Indien voldaan wordt aan de ruimtelijke ambities voor de inrichting van het gebied en aan de normen voor het plaatsgebonden risico wordt het groepsrisico verantwoord zoals omschreven in het Bevi.

Voor overige risicovolle inrichtingen geldt dat alleen gebiedseigen functie gerelateerde bedrijven met een beperkt extern veiligheidsrisico zijn toegestaan. Daarnaast zijn overige risicoveroorzakers (niet-Bevi en niet- drempelwaardenlijst) toegestaan, zoals aardgas-tankstations en kleine propaantanks (<3 m3). Aanleg of uitbreidingen van transportassen of buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is mogelijk zolang binnen de PR 10-6-contour geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Binnen een bepaalde zone rondom risicobronnen wordt getoetst of een functie wel of niet zelfredzaam is. Indien deze niet-zelfredzaam is, wordt VGGM om advies gevraagd over de mate van zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid ingeval van een calamiteit.

In paragraaf 4.7 wordt dit onderwerp nader beoordeeld.

3.3.6 Conclusie

Uit de toets aan het relevante gemeentelijke beleid valt te concluderen dat het planvoornemen hiermee in overeenstemming is.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het voornemen betreft de functiewijziging van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen'. In dit hoofdstuk worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld voor dit plan. Uit deze beoordeling blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een

bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

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

Tabel 1: richtafstanden per categorie en gebied

Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

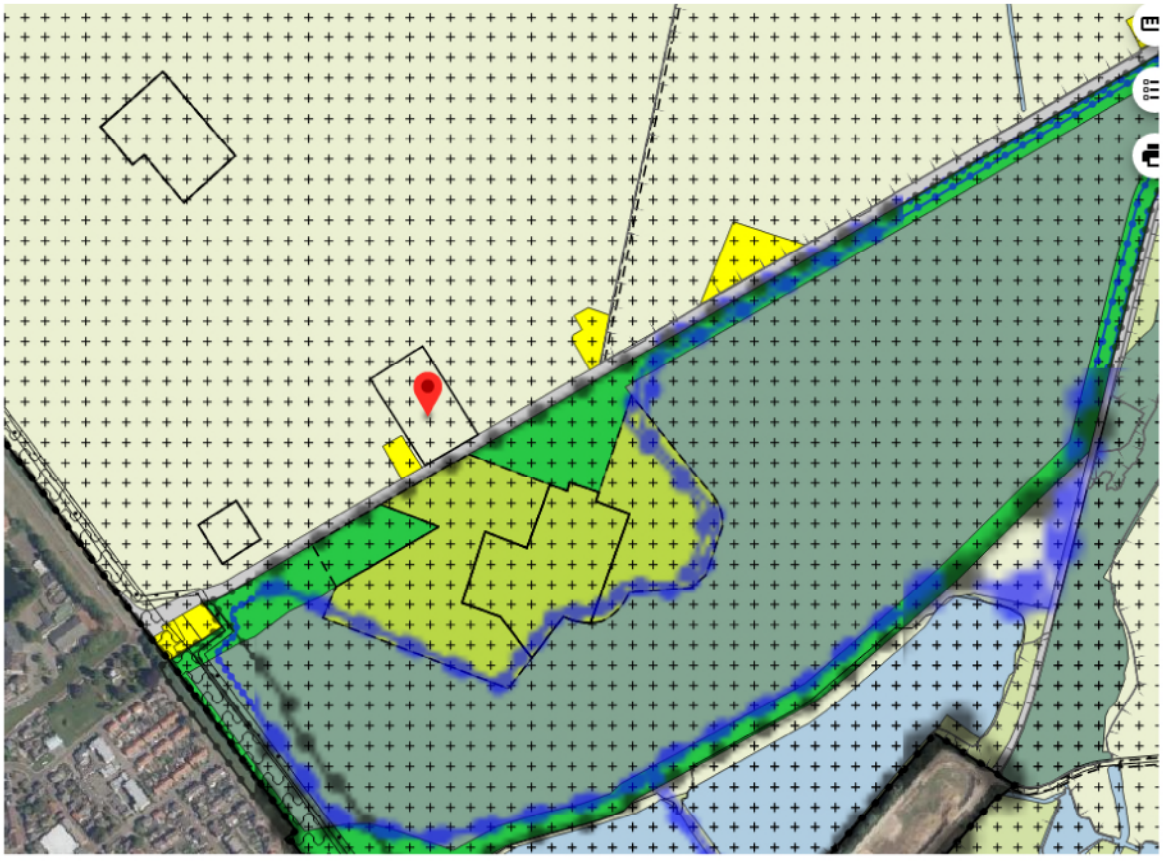
Toets

Met de functieverandering van het agrarisch bedrijf in woondoeleinden wordt een potentieel milieubelastende activiteit opgeheven. Om die reden hoeft niet getoetst te worden of het plan hinder en gevaar kan opleveren bij woningen en andere gevoelige functies in de omgeving.

Omdat het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe milieugevoelige functie (Wonen) moet wél worden beoordeeld of de nieuwe woningen de bedrijfsvoering en milieuruimte van omliggende bedrijven negatief beïnvloeden.

In de omgeving van het plangebied is één agrarische bedrijfslocatie aanwezig (Ossenwaard 1 in Herwen). Aan de Eltenseweg 1 in Lobith is recent een wijzigingsplan vastgesteld waarmee het agrarisch bouwperceel is omgezet naar woonbestemmingen.

Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf ligt op circa 340 meter afstand uit het plangebied. Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Gelders Eiland' is het bouwvlak van het agrarisch bedrijf ten noordwesten van het plangebied zichtbaar. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 15: uitsnede verbeelding voorontwerpbestemmingsplan 'Gelders Eiland' (plangebied bij rode druppel)

Het bedrijf aan de Ossenwaard 1 heeft de enkelbestemming Agrarisch gebied met de functieaanduidingen 'veehouderij' en 'paardenhouderij'.

De op plankaart 1 voor “Agrarisch gebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waaronder intensieve veehouderijbedrijven of bedrijven met een intensieve veehouderijtak op percelen met de aanduiding “i” op plankaart 1, alsmede een sierviskwekerij ter plaatse van de aanduiding “s” op plankaart 1;
b. (....)

Omdat de aanduiding "i" op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan ontbreekt, staat het vast dat de locatie aan de Ossenwaard 1 in Herwen alleen voor een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering gebruikt mag worden.

Bij de beoordeling van de milieuzonering voor de maximale planologische invulling van deze locatie is het aspect geur maatgegevend. In paragraaf 4.3 'Geur' wordt nader op dit aspect ingegaan.

De richtafstanden voor de overige aspecten bij agrarische bedrijven (geluid, gevaar en stof) zijn ten hoogste 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Het agrarisch bedrijf aan de Ossenwaard 1 wordt niet in zijn ontwikkelmogelijkheden beperkt vanwege voldoende ruimtelijke scheiding.

De agrarische bestemming van de bestaande bedrijfswoning van initiatiefnemer wordt eveneens gewijzigd in de bestemming Wonen. Deze bestemmingswijziging heeft echter geen gevolgen omdat deze woning in de huidige situatie al als gevoelige functie geldt voor omliggende bedrijvigheid.

Tegenover het plangebied is een terrein aanwezig voor verblijfsrecreatie. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor recreatieparken een richtafstand van 50 m ten opzichte van een rustige woonwijk, in verband met het aspect geluid.

De nieuwe woningen worden op meer dan 50 meter uit de grens van het recreatieterrein gerealiseerd. De verblijfsrecreatie op het terrein zal daarom door het plan niet worden belemmerd.

Conclusie

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering kan geconcludeerd worden dat het plan uitvoerbaar is.

4.3 Geur

Geurhinder kan optreden bij het houden van dieren in dierenverblijven (stallen, inclusief een vaste uitloop) en het opslaan en bewerken van agrarisch bedrijfsstoffen (mest, kuilvoer, krachtvoer). Hierna wordt het risico van geurhinder voor deze activiteiten getoetst aan de wettelijke criteria.

Toets

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan de locatie aan de Ossenwaard 1 in Herwen worden gebruikt voor een grondgebonden veehouderij. Het houden van rundvee en paarden valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Voor rundvee en paarden, dieren zonder geuremissiefactor, geldt een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom (artikel 3.117 Activiteitenbesluit). De afstand wordt gemeten tussen het dichtstbijgelegen emissiepunt, hier de gevel van het dierenverblijf en de gevel/ bouwvlak van de woning.

Daarnaast geldt voor de opslag van vaste mest een afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom (artikel 3.46 Activiteitenbesluit). Voor een mestbassin dient een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden ten opzichte van een geurgevoelig object (artikel 3.51 Activiteitenbesluit).

Ook geldt er nog een minimum afstand tussen gevel stal en gevel gevoelig object (artikel 3.119 Activiteitenbesluit). De minimumafstand is 25 meter voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom.

Worst case dient de afstand gemeten te worden vanuit de rand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf tot een geurgevoelig object.

Zoals uit de paragraaf 4.2 is gebleken is de afstand tussen de locatie aan de Ossenwaard 1 en het plangebied circa 340 meter. Het agrarisch bedrijf wordt daarom niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Conclusie

Voor het aspect geur is het plan uitvoerbaar.

4.4 Bodemkwaliteit

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Aangetoond dient te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmings- en/of functiewijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat.

Toets

Door De Klinker Milieu is een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707 op de locatie aan de Eltenseweg 3 in Lobith waar de nieuwe woonkavels zijn voorzien. Het bodemrapport (rapportnummer: K2220064, d.d. 15 juli 2022 is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting.

Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat:

- de bodem op de locatie plaatselijk in de zandige bovengrond sporen baksteen bevat;
- in de zintuiglijke schone bovengrond (grondmengmonsters MMBG01 en MMBG02) analytisch geen verontreinigingen zijn aangetroffen;
- in MMBG03, boring 04-1 met bijmenging van sporen baksteen, analytisch een sterk verhoogd gehalte PAK (10 van VROM) is aangetoond. De parameter minerale olie is matig verhoogd aangetoond. Ook zijn er licht verhoogde gehalten cadmium, kobalt, koper, nikkel, zink en PCB aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- in de ondergrond licht verhoogde gehalten kobalt en nikkel zijn aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium;
- bij druppelzone 1 een gehalte asbest ia aangetoond van 546 mg/kg d.s., bij druppelzone 5 is een gehalte asbest aangetoond van 672 mg/kg d.s.. Omdat dit

gehalten zijn > 100 mg, is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging;

- ter plaatse van de druppelzones 2, 3 en 6 analytisch een (zeer) licht verhoogd gehalte asbest is aangetroffen. De waarde overschrijdt de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg) niet. Hier zijn aanvullend onderzoek dan wel sanerende maatregelen niet nodig. Dit geldt ook voor druppelzone 4.

Vanwege de aangetroffen verontreinigingen is een verkennend, nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 en NEN 5707. Het nader bodemonderzoek geeft het volgend beeld:

- Op de locatie is ter plaatse van boring 04 (separaat geanalyseerd, monster MMBG03), aanvullende boringen verricht om de verontreiniging met PAK (10 van VROM) en minerale olie in horizontale en verticale richting in kaart te brengen. In mengmonster MMOG06 (boringen 100-2 en 100-3) is een sterk verhoogd gehalte PAK (10 van VROM) aangetoond. De paramater minerale olie is licht verhoogd aangetoond. In mengmonster MMOG07 zijn analytisch geen verhoogde gehalten PAK of minerale olie aangetoond. Vanwege het aantreffen van een sterk verhoogd gehalte aan PAK in mengmonster MMOG06 is dit mengmonster uitgesplitst. In monster 100-2 is geen verhoogd gehalte PAK aangetoond. In monster 100-3 is analytisch een licht verhoogd gehalte PAK aangetoond;
- analytisch is geen asbest aangetoond in het samengestelde indicatieve asbestmengmonster (APMM01) van het puin onder de asfaltverharding.
- De overige bevindingen van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek blijven ongewijzigd.

Aanbevelingen

Asbest

Omdat de gemeten gehalten aan asbest hoger zijn dan 100 mg/kg d.s., is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en is formeel een nader onderzoek noodzakelijk om deze verontreinigingen verder af te perken. Echter, de bron is zeer waarschijnlijk het verweerde asbest dak en de vezels zijn waarschijnlijk door afspoeling van het dak op de bodem terecht gekomen. Hiermee staat de omvang van de verontreinigingen op voorhand vast. Een nader onderzoek wordt vooralsnog niet zinvol geacht. Geadviseerd wordt om een strook van circa 1,5 m onder het dak behorende bij druppelzone 1 en druppelzone 5 tot circa 20 cm-mv te saneren, door middel van ontgraven en de vrijkomende grond af te voeren naar een erkende verwerker.

PAK (10 van VROM) en een matig verhoogd gehalte minerale olie
Tijdens het uitvoeren van het nader onderzoek is gebleken dat de laag onder het asfalt (bodemlaag 0,0- 0,6 m-mv) ter plaatse de geplaatste boringen (100 t/m 104) volledig uit puingranulaat bestaat. De resultaten van het nader onderzoek gaven aanleiding tot het uitsplitsen van mengmonster MMOG06 vanwege het aantreffen van een sterk verhoogd gehalte PAK. Na uitsplitsing is er slecht een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond.

De verontreiniging met PAK en minerale olie is dus te relateren aan de fundatielaag onder het asfalt. Onder deze fundatielaag is de verontreiniging in de bodem niet aangetroffen. Er kan dus geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging. Bij afvoer van de fundatielaag van deze locatie dient men rekening te houden met mogelijk verhoogde kosten om de deze af te kunnen voeren naar een erkende acceptant.

Conclusie

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest ter plaatse een tweetal druppelzones. Deze verontreiniging moet worden gesaneerd in verband met de voorgenomen bestemmingswijziging.

Wat betreft de algemene bodemkwaliteit op het overige terreindeel zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat indien grondverzet ter plaatse van de aangetroffen verontreinigingsspot met PAK plaatsvindt, deze gescheiden moet worden ontgraven.

Voor de eventueel uit te voeren werkzaamheden binnen de verontreiniging moet een Plan van Aanpak worden opgesteld en ter beoordeling te worden ingediend bij de gemeente Zevenaar.

Toekomstige bouwplannen

Ook voor de aanvraag van een toekomstige omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen moet de bodemverontreiniging met asbest ter plaatse van de druppelzones worden gesaneerd.

Dit heeft tot gevolg dat voor deze vergunning in plaats van de gebruikelijke inwerkingtreding een afwijkend moment van inwerkingtreding geldt. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan:

a. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming door het bevoegd gezag met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is

ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of

c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, oftewel een melding Besluit uniforme sanering (BUS melding) van de Wet bodembescherming bij het bevoegd gezag is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Middels een evaluatierapport dient aangetoond te worden dat de sanering conform de hierboven genoemde wijze is uitgevoerd. De bouwwerkzaamheden mogen pas starten nadat het bevoegd gezag Wbb hiermee heeft ingestemd.

Ook geldt dat indien grondverzet wordt uitgevoerd ter plaatse van de verontreiniging met PAK hiervoor een Plan van Aanpak moet worden opgesteld en ingediend.

Daarnaast is bij afvoer van de puinverharding nog een onderzoek naar de asbest en de algemene kwaliteit van de puinverharding noodzakelijk. Deze werkzaamheden zijn echter geen onderdeel van een bestemmingsplan wijziging of de aanvraag van een bouwvergunning.

Bij de provincie Gelderland zal een BUS-melding worden gedaan door de gecertificeerde saneerder. De sanering van de druppelzones zal worden uitgevoerd na goedkeuring van de BUS-melding.

Na het saneren van de druppelzones is het terrein geschikt voor het voorgenomen gebruik.

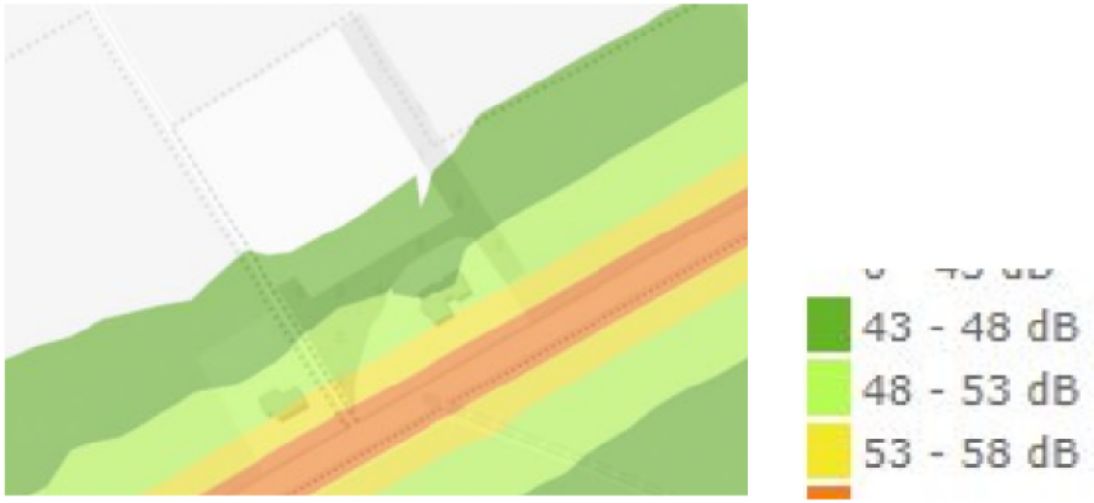
4.5 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toets

Om te inventariseren of er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat op de planlocatie is de regionale verkeersmilieukaart (RVMK) geraadpleegd.

Het plan ligt in de directe omgeving van onder meer de Eltenseweg. Deze weg is voorzien van een wettelijke zone waardoor de Wet Geluidhinder op de ontwikkeling van toepassing is. De te verwachte geluidbelasting volgens het RVMK is in afbeelding 16 weergegeven.



Afbeelding 16: uitsnede kaart geluid Lden (bron: Atlas leefomgeving)

De te verwachte geluidbelasting op de te ontwikkelingen woningen is lager dan 48 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh en de ambitiewaarde uit het gemeentelijke geluidbeleid, waardoor sprake is van een acceptabel akoestisch woon-en leefklimaat.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, waardoor sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10).

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden

dus zonder meer achterwege kan blijven. Dat geldt voor:

- woningbouwlocaties met minder dan 1500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Toets

Het plangebied ligt niet binnen een zone van 300 meter langs een Rijksweg of een zone van 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de hart van de weg). Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en de beperkingen die hieruit voortvloeien voor het realiseren van nieuwe gevoelige bestemmingen binnen de genoemde zones is daarom niet aan de orde.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 4 nieuwe woningen. Het effect op de luchtkwaliteit bestaat vooral uit de uitlaatgassen van het gemotoriseerde verkeer dat de woning oproept.

Uit de toelichting bij het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” blijkt dat woninglocaties tot 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het plan draagt dus in NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In een bestemmingsplan dient, ook als een plan bijvoorbeeld niet in betekende mate bijdraagt, aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit kan op basis van de kaarten van de Atlas leefomgeving. Uit de Atlas leefomgeving blijkt dat concentraties van NO2 en fijn stof ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m^3 blijven. De concentratie aan NO2 is 12,0 µg/m^3, de concentratie aan PM2,5 is 14,80 µg/m^3 en de concentratie PM10 is 8,4 µg/m^3.

Door de beoogde ontwikkeling wordt de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO2, PM2,5 of PM10) niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit in de omgeving en kan op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten

gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een

bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

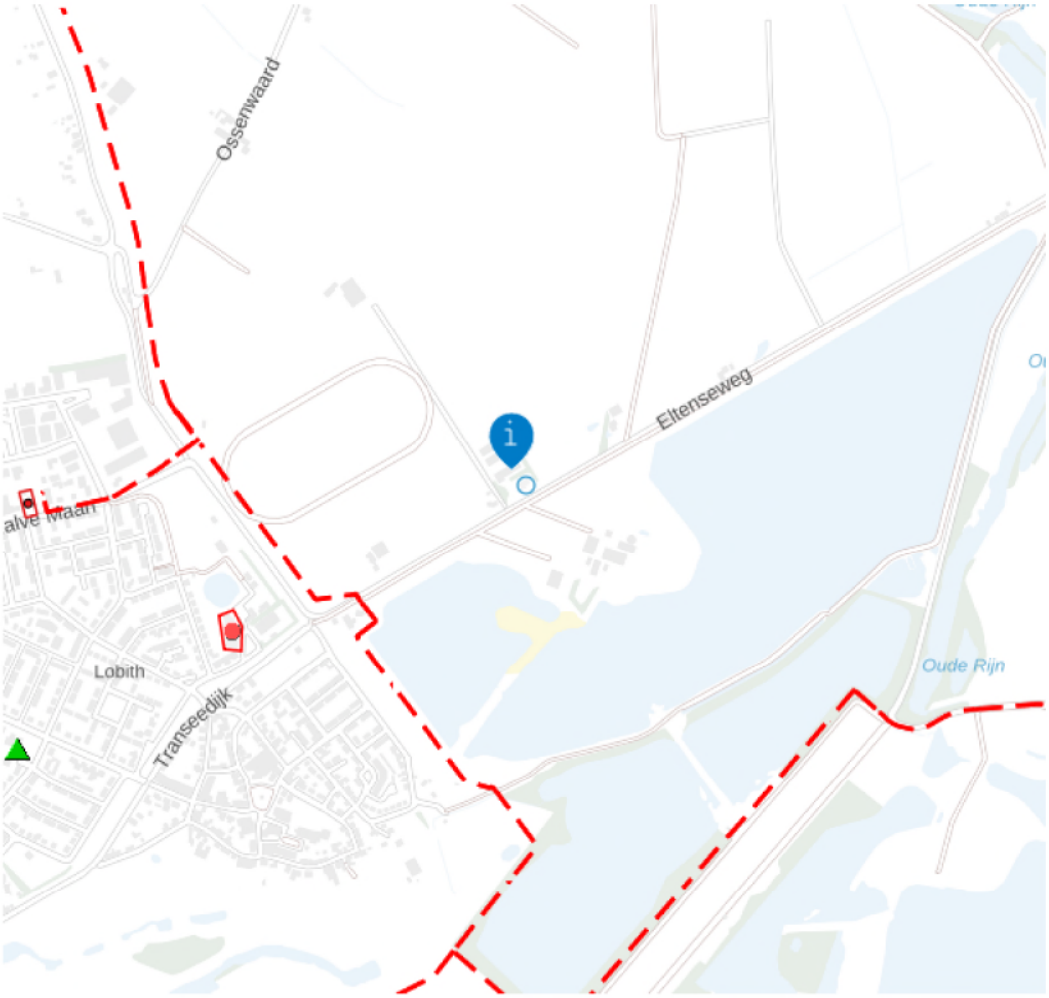
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Toets

In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven, een indicatie van de risicobronnen in en rond het buitengebied:

- Transportroutes gevaarlijke stoffen: Bovenrijn en Pannerdenschkanaal;
- Betuweroute;
- Buisleidingen (gas) en gasdrukregel- en meetstations;
- Propaantanks;
- LPG tankstation.



Afbeelding 17: uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe functies met een extern veiligheidsrisico mogelijk gemaakt.

Uit een inventarisatie van de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt van risicovolle inrichtingen (Bevi), aardgasleidingen, transportroutes over de weg en vaarwegen. Over de Rijn worden wel weliswaar gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand van de rivier tot de grens van het plangebied bedraagt echter circa 1,9 km. Het vervoer over de Rijn levert geen beperkingen op voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Wél ligt het plangebied binnen de invloedsgebied van de Betuwelijn. Het plangebied ligt op circa 2.000 meter ten zuiden van de Betuweroute. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter en ligt derhalve over het plangebied.

Groepsrisico

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de Betuweroute ligt hebben wijzigingen in het invloedsgebied van deze risicobron invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plangebied en de spoorlijn groter dan 200 meter is, hoeft alleen het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Voor de verantwoording van het plan is:

1. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico (Bevt artikel 7 en 9) uitgevoerd;
2. Advies ingwonnnen bij de Veiligheids-en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ad 1

Scenario

Als gevolg van een ongeluk met een tankwagen/ketelwagen kan een toxische wolk ontstaan door het lekken van toxisch gas of vloeistof.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met een waterscherm. Een tijdige waarschuwing van de bevolking om te schuilen (ramen en deuren sluiten en ventilatie uitschakelen) en evacuatie naar locaties buiten het invloedsgebied zijn de belangrijkste taken van de brandweer en het bevoegd gezag bij een ongeval met giftige gassen en vloeistoffen.

Een belangrijke oorzaak waarom de hulpdiensten niet kunnen voldoen aan de hulpvraag is dat het scenario zich snel ontwikkelt. De giftige gaswolk zal, mede afhankelijk van de weersomstandigheden, reeds binnen enkele minuten een groot gebied kunnen bestrijken. De (regionale) brandweer zal het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem activeren (WASpalen) om de bevolking te alarmeren. Daarnaast zal ook NL-Alert worden ingeschakeld. Ook adviseert de Veiligheids-en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) toekomstige bewoners om de NINA-waarschuwingsapp te gebruiken vanwege de ligging van het plangebied nabij de Duitse grens. Goede risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid na het plaatsvinden van een incident.

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin cruciaal.

De opkomsttijd is de tijd die de brandweer nodig heeft vanaf de melding tot het ter plaatse komen bij een incident. Voor de hulpverleningsdiensten is het van belang dat ze snel naar de incidentlocaties kunnen. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit van één van de twee scenario's. Op dit punt dient de veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

Zelfredzaamheid

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij calamiteiten met toxische gassen. Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen gaan en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. In verband met een mogelijk toxisch scenario wordt standaard geadviseerd om bij nieuwe woon- en verblijfsgebouwen het ventilatiesysteem centraal uitschakelbaar te maken, om te voorkomen dat een toxisch gas (rook) naar binnen wordt gezogen.

Bij de inrichting van het plangebied is het van belang dat de locatie goed te ontvluchten is om personen weg te kunnen leiden van de calamiteit. Vluchtroutes dienen zoveel mogelijk personen direct van de calamiteit weg te leiden. De mensen binnen het plangebied kunnen worden verondersteld goed zelfredzaam te zijn. Binnen het plangebied zal sprake zijn van mensen met een normale mobiliteitsfactor. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied welke goed ontsloten is door wegen. Er zijn daarom voldoende vluchtwagen aanwezig voor het ontvluchten van het plangebied.

Bij blootstelling aan een toxisch gas biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze

bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij nieuwe woningen, zoals in dit geval ook zullen worden gebouwd, is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goed bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas en zijn extra maatregelen niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd het ventilatiesysteem centraal uitschakelbaar te maken, dit om te voorkomen dat een toxisch gas (rook) naar binnen wordt gezogen.

Het gebruik van een WAS (waarschuwing- en alarmeringssysteem), NL-Alert en de NINA waarschuwingsapp moet personen waarschuwen voor de gevolgen van het incident. Daarbij is het van belang dat dit systeem voldoende dekkend is. De Veiligheidsregio draagt in samenwerking met overheden zorg voor een dergelijk systeem.

Ad 2

Bij de Veiligheids-en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) is advies ingewonnen over het plan. De VGGM adviseert om de basisbrandweerzorg op planniveau uit te werken conform de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland. Bij de verdere invulling van het plan zal deze uitwerking worden opgepakt. Algemeen kan worden opgemerkt dat in de nabijheid van het plangebied in watervoerende sloten voldoende bluswater aanwezig is. Bovendien zijn de nieuwe woningen van verschillende kanten voor de brandweer bereikbaar.

In verband met de ligging van het plangebied in de nabijheid van risicobronnen (Betuweroute, basisnetroute water en aardgastransportleiding) kunnen scenario's optreden als een fakkelbrand, explosie, plasbrand en toxische wolk. Gelet op de afstanden tot de risicobronnnen is het scenario toxische wolk relevant voor het plangebied.

Het ligt in de verwachting dat de toekomstige bewoners zich bij een (dreigend) incident in veiligheid kunnen brengen door te schuilen of bescherming te zoeken of te vluchten, mits zijn geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd zijn.

Voor het scenario toxische wolk is het binnenshuis schuilen en ramen en deuren sluiten in combinatie met het uitschakelen van de mechanische ventilatie het voor de hand liggende handelingsperspectief.

De bestrijding van het scenario toxische wolk richt zich met name op het reduceren van de schadelijke effecten door neerslaan of verdunnen van de toxische wolk in de

nabijheid van de bron. Dit is echter geen garantie dat een toxische wolk niet over het plangebied reikt.

Conclusie

In het kader van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid worden toekomstige bewoners geïnformeerd over de risico's en handelingsperspectieven bij een incident met gevaarlijke stoffen dat kan leiden tot een toxische wolk. De goede risicocommunicatie draagt bij aan de mate van zelfredzaamheid na het plaatsvinden van een incident.

De toekomstige bewoners zullen naar verwachting zelfredzaam zijn en zich bij een (dreigend) incident in veiligheid kunnen brengen door te schuilen of bescherming te zoeken of te vluchten.

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor realisatie van het initiatief.

4.8 Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. In het bestemmingsplan is een paragraaf voor water opgenomen. Op het gebied van waterberging wordt er gestreefd dat daar waar het water valt het vast te houden. Daarna wordt het pas afgevoerd.

4.8.1 Beleid Waterschap

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Deze paragraaf geeft hoofdzakelijk het relevante waterbeleid van het Waterschap Rijn en IJssel weer. Omdat het plangebied in een waterreserveringsgebied ligt, is het plan tevens voorgelegd aan Rijkswaterstaat. In paragraaf 3.1.2. is dit nader beschreven.

4.8.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Het plan behelst de sloop van drie schuren en het opruimen van erfverharding. Hiermee treedt een afname op van (2.560 + 1.100) circa 3.660 m^2 aan oppervlakteverharding. De nieuwbouw behelst de bouw van twee keer twee onder-één-kap woningen met een totale gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m^2. Uitgaande van verharding van de helft van onbebouwde delen van de nieuwe woonpercelen (1.200 m^2 woonperceel minus 250 m^2 bebouwing x 4) komt het totaal in de nieuwe situatie uit op 1.000 m^2 bebouwd verhard + 1.900 m^2 onbebouwd verhard = 2.900 m^2 verhard. Per saldo is er daarmee een afname van circa 760 m^2 oppervlakteverharding.

In de huidige situatie wordt het schone hemelwater geinfiltreerd in de bodem. De bodemkaart geeft aan dat de ondergrond uit lichte zavel bestaat, wat een lage infiltratiewaarde heeft. Echter is er tot nu toe nooit wateroverlast geweest en is er een forse afname van verhardingen.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de digitale watertoets ingevuld. De resultaten van de watertoets zijn bijgevoegd als bijlage 2. Uit de ingevulde vragenlijst volgt dat de normale procedure van toepassing is. Met het waterschap is afgestemd over de uitgangspunten en het resultaat van de watertoets. Het waterschap heeft aangegeven dat het waterbelang niet geraakt wordt doordat er in het verleden geen wateroverlast is geweest en er een afname van verharding is. Daarom hoeven er geen voorzieningen getroffen te worden ten aanzien van waterberging of vertraagd afvoeren. Dat de uitkomst is dat de normale procedure gevolgd moet worden, volgt waarschijnlijk uit het invullen van een 'ja'. Omdat het waterbelang verder niet geraakt wordt is de verkorte procedure van toepassing en hoeft er geen watervergunning te worden aangevraagd. Door het opnemen van deze watertoets in de ruimtelijke onderbouwing is de verkorte procedure afgerond.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar voor het aspect water.

4.9 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000- gebieden. Daarnaast is het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Op basis van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn zeer kwetsbare gebieden aangewezen. Deze gebieden kunnen nadelige invloed ondervinden als de uitstoot van ammoniak op de gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom de gebieden aangewezen als buffer, om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 regelt Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden of er beschermde soorten aanwezig zijn in of nabij het plangebied, in hoeverre het plan negatieve gevolgen kan hebben op die beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen moeten worden genomen.

Toets

Door Natuurbank Overijssel is een ecologische quickscan uitgevoerd waarmee de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld zijn gebracht (projectnummer 4166, d.d. 15 maart 2022). De rapportage van de quickscan is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

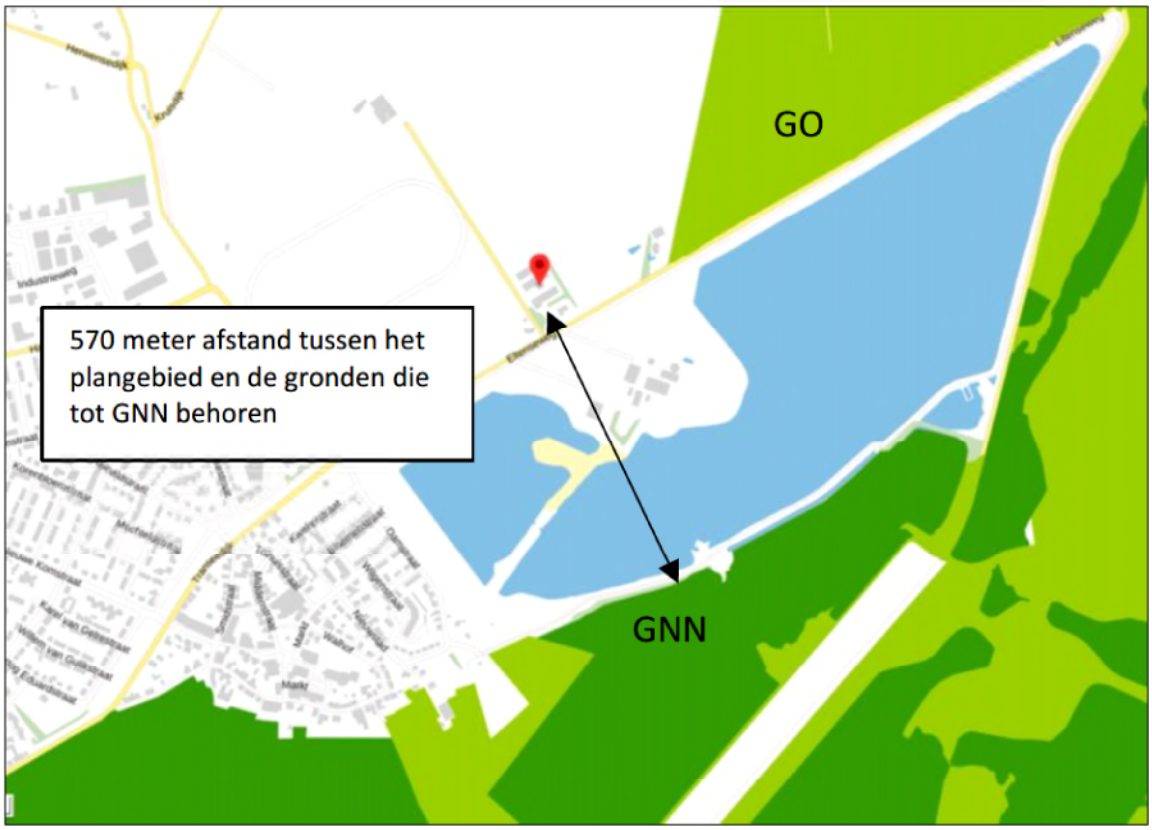
Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming

Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone

Het plangebied ligt op minimaal 570 meter afstand van gronden die tot het Gelders

Natuurnetwerk behoren. De afstand tot de Groene ontwikkelingszone is minimaal 210 meter.

Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 18: Ligging van Gelders Natuurnetwerk (GNN) in de omgeving van het plangebied

Omdat het plangebied buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone ligt, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciaal beleid t.a.v. Gelders Natuurnetwerk.

Natura 2000

Het plangebied ligt op minimaal 860 meter afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Rijntakken. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 19: Ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied

Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten, zoals geluid, licht en optische verstoring zijn daarom niet aan de orde. Ook zijn in het Natura 2000-gebied geen negatieve effecten, zoals trillingen waarneembaar. Met uitzondering van het aspect stikstof, kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten worden.

Beoordeling stikstof

In het kader van het bestemmingsplan is de depositie van stikstof berekend ten gevolge van de sloop van de schuren en de bouw en het gebruik van de 4 nieuwbouwwoningen. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NOx en NH3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS. Vanwege de verwachte doorlooptijd is de berekening van de realisatiefase en de gebruisfase (worst case) samengevoegd. De toelichting op de AERIUS berekening, de gehanteerde uitgangspunten en de rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 4.

Uit de berekening blijkt dat de realisatiefase en de begruiksfase geen stikstofdepositie veroorzaakt op enig Natura 2000-gebied hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten beschermde amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en voortplantingsplaats en (winter)rustplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdiersoorten en amfibieën, die een vaste rust- en voortplantingsplaats of (winter)rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling `beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Ten alle tijde blijft de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming van kracht: bij werkzaamheden moet zoveel mogelijk voorkomen worden dat schade toegebracht wordt aan beschermde soorten.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde zoogdieren en amfibieën doden.

Conclusie

De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de soortbeschermingen. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de ligging van het plangebied op enige afstand van beschermd (natuur)gebied, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied, zoals het Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebied.

De werkzaamheden zullen bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van de vogels worden uitgevoerd. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën zullen voor aanvang van de werkzaamheden worden weggejaagd of weggevangen (en elders losgelaten).

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

Ten aanzien van ecologie is het plan uitvoerbaar.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de huidige Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen worden over enige tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Voorbeelden daarvan zijn de verplichting om rekening te houden met archeologie bij het opstellen van bestemmingsplannen (straks omgevingsplannen)

Toets

Cultuurhistorie

Op de planlocatie zijn geen bouwwerken aanwezig met een specifieke cultuurhistorische waarden. Het plan is in overeenstemming met de landschappelijke waarden ter plaatse. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De uitvoering hiervan is geborgd in de planregels.

Archeologie

Door Hamaland Advies is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied Eltenseweg 3 te Lobith. Het archeologisch rapport (projectnummer: 223747, d.d. 19 april 2022) is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.

In het bestemmingsplan Gelders Eiland (voorontwerp, 2021) heeft het gehele plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Het bestemmingsplan verwijst voor de beleidsregels naar de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Rijnwaarden, waartoe Lobith tot 2018 behoorde. Op de archeologische beleidskaart van gemeente Rijnwaarden ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachting op archeologische resten vanaf het maaiveld. Hiervoor geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld en groter van 100 $m^{2.}$ De beoogde bodemingrepen in het plangebied overschrijden deze vrijstellingsgrenzen.

Hoewel de bodem onder de bestaande kippenschuren verstoord is tot 1 m-mv, heeft regioarcheoloog J. Habraken van de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) geadviseerd alsnog een archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, met de mogelijkheid om dit uit te breiden naar een karterend booronderzoek als de resultaten hier aanleiding toe geven.

Bureauonderzoek

Het plangebied ligt op de stroomgordelkaart binnen de Oude Rijn–Pannerden stroomgordel. In de oever- en/of kronkelwaardafzettingen van deze stroomgordel kunnen archeologische resten aangetroffen vanaf de Ijzertijd. Door de relatief hoge ligging van het plangebied op een kronkelwaardrug is het plangebied geschikt geweest voor permanente bewoning en landgebruik en geldt een hoge verwachting voor resten vanaf de Ijzertijd. In de omgeving van het plangebied zijn archeologische vondsten bekend uit de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd.

Hoewel in de top van oudere pleistocene zandafzettingen in principe bewoning

mogelijk is vanaf het Laat Paleolithicum, is dit niveau waarschijnlijk verspoeld door rivieractiviteit van de Oude Rijn-Pannerden stroomgordel. Voor resten vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Bronstijd in de top van het pleistocene zand geldt daarom een lage archeologische verwachting.

Op basis van historisch kaartmateriaal heeft het plangebied van oorsprong een agrarische functie gekend. Het plangebied is op kaarten vanaf de 18eeeuw tot in de 20eeeuw in gebruik als onbebouwde landbouwgrond. Op de kaart van 1978 staat de huidige bebouwing in het plangebied.

Voor resten uit de Late Middeleeuwen (na de bedijking) en Nieuwe tijd geldt een lage verwachting, aangezien het plangebied destijds een agrarische functie had. Er zijn op basis van het bureauonderzoek geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van één of meerdere historische erven in de directe omgeving van het plangebied. Ook liepen er voor zover bekend door of nabij het plangebied geen historische wegen.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog ligt het plangebied in de Duitse linie “Noordoever-Rijn”. Deze linie is door de Duitsers aangelegd als verlenging van de Westwall om een eventuele vijand uit het zuiden op te kunnen vangen. In de omgeving van het plangebied zijn geen vliegtuigcrashes bekend en zijn op luchtfoto’s geen militaire waarden zichtbaar.

Booronderzoek

In het plangebied is onder de bouwvoor, en in een aantal boringen een geroerd pakket, sprake van kalkrijke oeverafzettingen, bestaande uit iets zandige klei met schelpresten. Deze oeverafzettingen zijn afgezet door de Oude Rijn-Pannerden stroomgordel (Formatie van Echteld). De top van deze afzettingen is op minimaal 40 cm-mv (boring 2) en maximaal 110 cm-mv (boring 1) aangetroffen. De oeverafzettingen liggen erosief op de onderliggende kalkrijke beddingafzettingen, bestaande uit zwak siltig, fijn zand. De beddingafzettingen behoren eveneens tot de holocene stroomgordelafzettingen van de Oude Rijn-Pannerden (Formatie van Echteld). De top is op minimaal 95 cm-mv (boring 2) en maximaal 175 cm-mv (boring 6) waargenomen.

Zowel in de oever- als in de beddingafzettingen ontbreken tekenen van bodemvorming als gevolg van menselijk handelen in het verleden. Laklagen of vegetatiehorizonten ontbreken en ook heeft er geen ontkalking van het bodemprofiel plaatsgevonden.

Selectieadvies

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek adviseert Hamaland Advies om het plangebied vrij te geven voor de geplande ingrepen. De kans dat met de toekomstige graafwerkzaamheden archeologische waarden verloren gaan, wordt gering geacht.

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door de senior-archeoloog en depotbeheerder van de gemeente Arnhem. De senior-archeoloog komt tot dat conclusie dat het uitgevoerde onderzoek op zorgvuldige wijze is verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van zowel archeologie als cultuurhistorie is het planvoornemen uitvoerbaar. De Senior-archeoloog en depotbeheerder van de gemeente Arnhem onderschrijft het advies van Hamaland.

4.11 Klimaatadaptatie

In het kader van het voorkomen en beperken van de risico's van klimaatverandering dient een afweging te worden gemaakt of er klimaatadaptieve maatregelen of voorzieningen getroffen dienen te worden. Op basis van de omgevingsverordening dient gekeken te worden naar de volgende aspecten:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte;
- hitte.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen (grote) watergangen die de waterveiligheid in geval van hoog water in het geding kunnen brengen.

Ten opzichte van de huidige situatie zal door de aanzienlijke afname van de oppervlakteverharding het regenwater beter kunnen inzijgen waardoor de kans op waterplassen, zowel bij korte als lange extreem hevige buien, naar verwachting niet zal leiden tot grote waterplassen.

Omdat de locatie in het buitengebied ligt, is er nagenoeg geen sprake van een stedelijk hitte-eiland effect. De toename van de temperatuur op een warme dag blijft daardoor beperkt.

Omdat de risico's met betrekking tot klimaatadaptatie voor deze locatie beperkt blijven, zijn er voor deze locatie geen extra maatregelen benodigd om de risico's van klimaatverandering te beperken.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Eén van de belangrijkste wijzigingen in het Besluit is de invoering van een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor activiteiten die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage (kolom 1 van de D-lijst), maar onder de daar genoemde drempelwaarden liggen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen) indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en meer dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is op 1 april 2011 een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten), aandacht moet worden besteed aan de vraag of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

Het functiewijzigingsplan ligt ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.- beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt aanzienlijk minder dan 100 hectare en er is slechts sprake van 4 nieuwe woningen. Omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingstraject is het uitvoeren van een 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' niet aan de orde.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of het doorlopen van een m.e.r.-procedure is geen vereiste.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding zijn niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie. Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

Eerst wordt ingegaan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, vervolgens op de verbeelding. Daarna wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder.

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de RO-standaarden en regels 2012. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) ontwikkeld.

Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Van een bestemmingsplan is er dus altijd een digitale en een analoge (papieren) (verschijnings)vorm. Deze zijn beide rechtsgeldig. Bij onduidelijkheid of een tegenstrijdigheid is de digitale weergave van doorslaggevende betekenis.

Onder vorige wetten werden bijna geen bepalingen gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op

vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2012 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen (functieaanduiding of gebiedsaanduiding) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

De SVBP 2012 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP 2012 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

5.3 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen zijn in de vorm van een vlak weergegeven. Deze aanduiding is digitaal altijd aan te klikken en zal dan oplichten, waardoor duidelijk is wat de grens van het aanduidingsvlak is. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is hiervoor 'het verrekijkertje' voor de opgesomde aanduiding aan te klikken. Het vlak zal dan rood oplichten. In de regels wordt hiervoor de formulering "ter plaatse van de aanduiding '...'" gebruikt. Hiermee wordt dus het aanduidingsvlak bedoeld en niet de plek van het weergegeven symbool of de afkorting.

Voorbeeld:

Hoofdgebouwen (woningen) zijn slechts toegestaan binnen de op de kaart ingetekende bouwvlakken. Op de verbeelding is de begrenzing van bouwvlakken met

een raster met vrij dikke belijningen uitgevoerd. Bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, zijn binnen het bestemmingsvlak Wonen toegestaan. Op de verbeelding is het bestemmingsvlak Wonen met geel aangegeven.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.4 Toelichting op de regels

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling, de procedurebepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen, respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van omgevingsvergunnings- en wijzigingsbepalingen. Na het doorlopen van een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure, kan aan deze ‘flexibliteitsbepalingen’ medewerking worden verleend.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Omtrent de wettelijke verplichting inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan, wordt in deze paragraaf ingegaan op de economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

De beoogde ontwikkeling is een bouwplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening waarvoor een exploitatieplan vastgesteld zou moeten worden. Hier kan van worden afgezien als het verhalen van de gemeentelijke kosten anderszins is geregeld.

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin de afhandeling van de gemeentelijke procedurekosten en eventuele planschade worden geregeld. Op grond hiervan hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden en is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgeving

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

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.1 Wro vanaf donderdag 28 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

De Aerius-berekening geactualiseerd in verband met de release van de nieuwe Aerius Calculator (AERIUS versie 2023.0.1). De uitkomst van de nieuwe Aerius-berekening is ongewijzigd. Het planvoornemen heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Bijlagen

GEMEENTE
ZEVENAAR

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