

BESTEMMINGSPLAN

‘Grietakkers 7, Zevenaar’

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2024-06-26

IMRO code: NL.IMRO.0299.BP03GRIETAKKERS7-VA01

Pro Ruimte bv
Modelleur 4
5171 SL Kaatsheuvel
T 0416 759779
www.proruimte.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied.....	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van de toelichting.....	9
2. Beschrijving van de huidige situatie.....	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Historische ontwikkeling.....	10
2.3 Stedenbouwkundige structuur	10
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing	10
3. Planbeschrijving.....	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ontwikkelingen	13
3.3 Stedenbouwkundige opzet	13
3.4 Beeldkwaliteit.....	14
3.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	15
4. Relevant ruimtelijk beleid	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Europees beleid	16
4.3 Rijksbeleid	17
4.4 Provinciaal beleid	20
4.5 Gemeentelijk beleid.....	23
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid.....	25
5. Milieu- en omgevingsaspecten	26
5.1 Inleiding	26
5.2 Bodem en asbest	26
5.3 Verkeer en parkeren	27
5.4 Bedrijven en milieuzonering	29
5.5 Geluid	31
5.6 Agrarische geurhinder	35
5.7 Luchtkwaliteit	35
5.8 Watertoets	37
5.9 Flora en fauna.....	39
5.10 Archeologie en cultuurhistorie	42
5.11 Externe veiligheid	44
5.12 Trillingen	48
5.13 Milieueffectrapportage.....	48
5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	50
6. Toelichting op de regels	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Opzet regels	51
6.3 Nadere toelichting op de regels.....	52
7. Financiële uitvoerbaarheid	54
7.1 Inleiding	54
7.2 Financiële haalbaarheid	54
7.3 Kostenverhaal	54
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	55

8.1 Inleiding	55
8.2 Participatietraject	55
8.3 Zienswijzen	55

Bijlagen

Bijlage 1: Leidraad beeldkwaliteit
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3: Asbestinventarisatie
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
Bijlage 5: Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 7: Watermemo
Bijlage 8: Digitale watertoets
Bijlage 9: Quickscan flora & fauna
Bijlage 10: Aanvullend soortenonderzoek steenmarter en wezel
Bijlage 11: Stikstofberekeningen
Bijlage 12: Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 13: Quickscan externe veiligheid
Bijlage 14: Quickscan spoortrillingen
Bijlage 15: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 16: Nota zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De huidige woning aan de Grietakkers 7 te Zevenaar staat al geruime tijd leeg en verkeert in slechte staat. Het naast- en achterliggende perceel kent eveneens geen specifiek gebruik; in de huidige situatie worden hier hobbymatig paarden gehouden. Initiatiefnemer is voornemens om dit terrein te herontwikkelen tot een kleine woonwijk, bestaande uit 25 woningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen. De bestaande woning wordt ten behoeve van deze ontwikkeling gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan ter plekke van het plangebied te worden herzien. Voorliggend document voorziet in de benodigde partiële bestemmingsplanwijziging.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel behorende bij de woning Grietakkers 7 en een deel van het verharde parkeerterrein aan de noordzijde. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Oud-Zevenaar, sectie F, nummers 4598 en 4601 met een oppervlakte van circa 5.913 m².

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Zevenaar, in het buurtschap Ooy. Ten noorden wordt het plangebied begrensd door het terrein van een party- en zalencentrum. Aan de westzijde vormt de Grietakkers de grens van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied liggen de tuinen van de woningen aan de Drostencamp en tot slot grenst aan de westzijde het perceel van de woning Grietakkers 1 aan het plangebied. Onderstaande foto's geven de ligging van het plangebied weer.



Ligging plangebied in kern Zevenaar (bron: www.google.nl/maps)

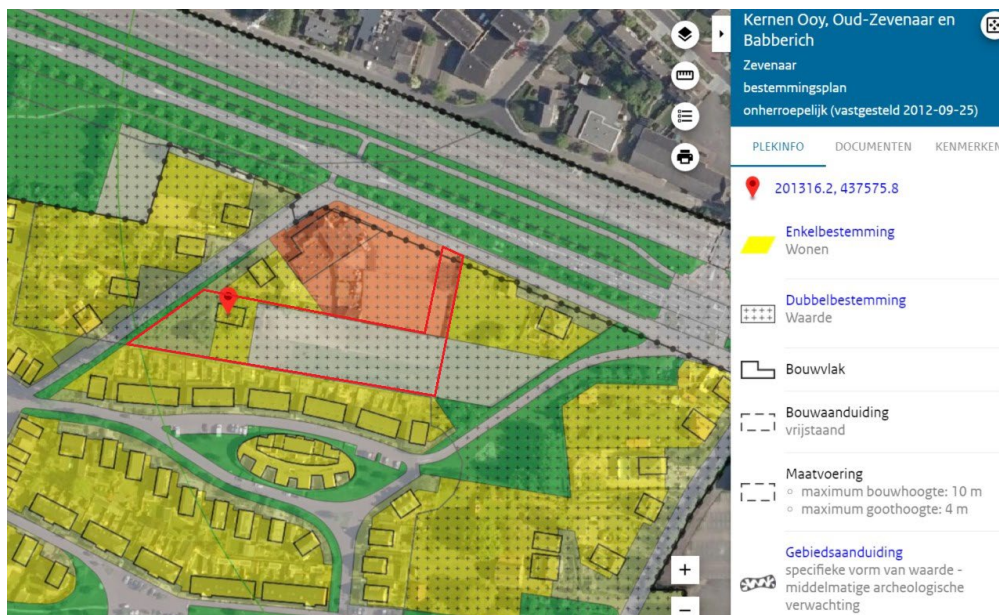


Exacte begrenzing plangebied (bron: www.google.nl/maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich', zoals vastgesteld op 25 september 2012, van toepassing. Binnen dit bestemmingsplan kent het plangebied diverse bestemmingen. Direct aan de Grietakkers ten westen van het terrein geldt de bestemming 'Tuin', tot aan de voorgevel van de bestaande woning Grietakkers 7. Vanaf de voorgevel van de woning geldt, over de hele breedte van het plangebied, de bestemming 'Wonen'. Alleen rond de bestaande woning is een bouwvlak gesitueerd. Dit bouwvlak kent een bouwaanduiding 'vrijstaand' en maatvoering 'maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 4 m'. Het achterterrein van de woning is bestemd als 'Agrarisch'. Ter plekke van perceelnummer 4598 is de bestemming 'Horeca' van kracht.

Voor het gehele plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde' opgenomen met daaraan gekoppeld de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelmatige archeologische verwachting'. Tot slot is het gehele plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' (plangebied rood omlijnd) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het reeds genoemde bestemmingsplan zijn ook 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' (vastgesteld op 30 januari 2019) en 'Paraplubestemmingsplan Wonen' (vastgesteld op 18 december 2019) van toepassing op het gehele plangebied. De regels uit beide bestemmingsplannen zijn in dit plan overgenomen.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede en derde hoofdstuk van deze toelichting geven achtereenvolgens een beschrijving van de bestaande- en beoogde situatie. In het vierde en vijfde hoofdstuk wordt het bestemmingsplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en het plangebied en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

De buurt 'Ooy', aan de zuidzijde van Zevenaar, is een relatief jong deel van deze kern. In de begin jaren '80 zijn de eerste ideeën ontstaan om ten zuiden van de spoorlijn een woonwijk te realiseren. In eerste instantie heeft dit geleid tot het initiatief voor bestemmingsplan 'Kampakkers', goed voor de realisatie van circa 1.200 woningen in het gebied begrensd door de spoorlijn, de Methen, de Slenterweg en de Heilige Huisjes. Dit bestemmingsplan is echter nooit vastgesteld omdat verwacht werd dat de woningbehoefte in Zevenaar in de jaren '90 zou gaan dalen en tevens de bufferfunctie tussen de kern Zevenaar en rivierdijk voor een te groot deel aangetast zou worden.

In 1992 is opnieuw woningbouw in dit gebied in beeld gekomen, omdat woningbouw aan de oostzijde van Zevenaar niet van de grond kwam. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de structuurschets Ooy en Babberich in 1994, waarmee de realisatie van circa 550 woningen in Ooy gemoeid was. Uiteindelijk zijn er circa 200 woningen in Ooy gerealiseerd.



Historische ontwikkeling Ooy 1980 tot heden (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

Het huidige karakter van Ooy lijkt sterk op dat van een landelijk buurtschap; de woningen zijn geclusterd rond kleinschalige woonhoven en woonstraten in een groene omgeving. Het geheel is hierna afgerond middels een herkenbare landschappelijke inpassing. Ooy is één van de kleinste buurtschappen van Zevenaar en derhalve functioneel sterk verbonden met het centrum van Zevenaar; er zijn in Ooy nauwelijks tot geen voorzieningen en werklocaties. De omgeving is duidelijk als woongebied ingericht; de bestaande wegen-, kavel- en bebouwingsstructuren en landschapselementen zijn zoveel mogelijk ingepast en de openbare ruimte kenmerkt zich door groene randen rond het plangebied.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van buurtschap Ooy, ingeklemd tussen het terrein van het ten noorden gelegen party- en zalencentrum, de Grietakkers, woningen langs de Drostencamp en de tuin van Grietakkers 1. De Grietakkers sluit in noordelijke richting aan op de Ringbaan-Zuid; in zuidelijke richting is het een doodlopende weg voor gemotoriseerd verkeer. In de huidige situatie kent het plangebied geen functie meer; de bestaande woning Grietakkers 7 wordt al geruime tijd niet meer bewoond en is in verval geraakt. Het achterliggende terrein, kadastraal behorend tot de

woning, kent eveneens geen actief permanent gebruik. Op een deel van het terrein grazen momenteel paarden. Gezien de ligging in het buurtschap Ooy en de omliggende stedelijke functies ('Wonen', 'Horeca') ligt het voor de hand om deze locatie te benutten als inbreidingsmogelijkheid. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie van het terrein weer.



Bestaande vervallen woning Grietakkers 7



Deel plangebied ten noorden van Grietakkers 7



Zuidzijde plangebied met op de voorgrond het bij het plangebied te betrekken deel van het parkeerterrein van het naastgelegen party- en zalencentrum

3. Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt beschreven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

3.2 Ontwikkelingen

Het planvoornemen bestaat uit de herontwikkeling van het terrein tot woongebied. Hiertoe zal de bestaande woning Grietakkers 7 worden gesloopt. De invulling van het terrein zal bestaan uit 25 woningen, verdeeld over grondgebonden woningen en appartementen. Het plangebied zal via twee zijden middels een nog aan te leggen weg worden ontsloten op de Grietakkers.

3.3 Stedenbouwkundige opzet

Het plan aan de Grietakkers gaat uit van een totaal van 25 woningen. In het westelijke gedeelte van het plangebied zijn een vrijstaande en twee twee-onder-een-kapwoningen voorzien. De locaties van deze woningen zijn bepaald met het oog op behoud van de bestaande bomen langs de Grietakkers; hiertoe zal er zoveel mogelijk buiten de kroonprojectie van de bomen worden gebouwd. Op deze manier zal slechts één boom hoeven te verdwijnen. De uitlijning van de woningen ten opzichte van de Grietakkers is geënt op de bestaande bebouwingsstructuur aan de overzijde van de weg. Ook qua bouwvolume en architectuur dienen de woningen hierop aan te sluiten zodat een evenwichtig straatbeeld ontstaat.

Centraal in het plangebied is een appartementengebouw voorzien; in dit gebouw, bestaande uit twee bouwlagen, zijn in totaal 12 startersappartementen beoogd (woonoppervlak circa 60 m²). De appartementen op de eerste verdieping zullen aan de achterzijde bereikbaar zijn via een galerij, terwijl de appartementen op de begane grond via een kleine voortuin aan de straatzijde hun toegang hebben. Aan de achterzijde zal een collectieve fietsenstalling en bergingen worden gerealiseerd. De 12 appartementen zijn verdeeld over twee hoofdgebouwen van twee lagen waardoor de vorm van twee drie-aaneengebouwde woningen ontstaat. Hiermee wordt aangesloten op het dorpse karakter van de omgeving. Ter verzekering van de privacy van de achtergelegen woningen aan de Drostencamp zal een afscheiding achter de galerij van de appartementengebouwen worden gerealiseerd waardoor inkijk in de tuinen wordt weggenomen. De realisatie van deze wand is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Ten westen en oosten van het appartementengebouw worden twee rijen van ieder vijf levensloopbestendige rijwoningen gerealiseerd (woonoppervlak circa 80 m²). De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap; hiervoor is gekozen om de privacy van de achtergelegen woningen aan de Drostencamp te waarborgen. Tevens wordt hiermee voldaan aan de maximale bouwhoogte die, omwille van de ligging in het molenbiotoop, ter plaatse is toegestaan. De tuinen van de grondgebonden woningen zijn gelegen op het zuiden.

Het plangebied wordt via twee zijden ontsloten; aan de westzijde op de Grietakkers en ten noorden eveneens aan de Grietakkers. De noordelijke ontsluiting vindt plaats via perceelnummer 4598, momenteel onderdeel van het parkeerterrein van het naastgelegen party- en zalencentrum. Aan de noordzijde bevindt zich ter hoogte van het perceel Grietakkers 1 een ontsluiting ten behoeve van het geldende recht van overpad vanaf dit kavel naar het huidige parkeerterrein. Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt grotendeels plaats in de openbare ruimte in haakspaarkeervakken ten noorden van de woningen. Voor de woningen aan de westzijde is er ruimte op de eigen kavels voor parkeren. Onderstaande afbeelding geeft de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied weer.



Stedenbouwkundige opzet woningbouwontwikkeling Grietakkers (bron: Buro Stedenbouw)

3.4 Beeldkwaliteit

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voor de openbare ruimte en de bebouwing een leidraad voor beeldkwaliteit opgesteld, welke als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen.

Om de uitbreiding langs de Grietakkers ruimtelijk en architectonisch te verweven met de omgeving zijn er twee identiteiten in het plangebied te onderscheiden, te weten 'landelijk' en 'dorps' (zie onderstaande afbeelding). De 'kop' van het gebied met de vrijstaande en de twee-onder-een-kapwoningen vormt de schakel tussen de huidige bebouwing aan de Grietakkers en de achterliggende nieuwbouw met de levensloopbestendige woningen en het appartementencomplex. In de verkaveling nemen beide bouwvolumes een afwijkende positie in en sluiten deze meer aan op de verkavelingsstructuur van de Grietakkers. Historiserend bouwen is op deze positie niet wenselijk. Een hedendaagse invulling van individuele dorps/landelijke bebouwing aan het lint is hier goed inpasbaar.

De bebouwing bestaande uit de levensloopbestendige woningen en het appartementencomplex vormen tezamen een ensemble die in de architectuur en uitstraling een eenheid dienen te vormen. Ondanks dat de stedenbouwkundige opzet een enigszins strakke contour laat zien is binnen het bouwblok variatie mogelijk en dient repetitie in het gevelbeeld voorkomen te worden. Door de autonome ligging en het ontbreken van fysieke verbindingen met de onderliggende woningbouw aan de Drostencamp, kan deze ontwikkeling een eigen dorpsse identiteit meegegeven worden.



Identiteiten binnen plangebied (oranje betreft 'landelijk' karakter, in de blauwe zone is een 'dorpse' identiteit beoogd)

De leidraad beeldkwaliteit gaat verder in op de inrichting van de openbare ruimte (verharding, groenvoorzieningen, beplanting) en de beeldkwaliteit en architectuur van de beoogde woningen (oriëntatie & positionering, hoofdvolume, kleur- en materiaalgebruik, etc.). De leidraad biedt hiermee het kader voor de verdere ontwikkeling van het woongebied.

3.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkelingen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich'. Binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Agrarisch' is het realiseren van de beoogde woningen en bijbehorende wegen, tuinen en voorzieningen niet toegestaan. Ter plekke van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan ter plekke van het bouwvlak. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

4. Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit ruimtelijke plan geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteits-beleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.8.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.9 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

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

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.1.1 Conclusie

Het planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van een binnenstedelijk perceel zonder permanente functie. De bestaande woning ter plekke staat leeg en is in slechte staat. Met deze inbreiding wordt aangesloten op het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling en het zorgdragen voor een goede leefomgevingskwaliteit. Onderhavige ontwikkeling speelt daarmee in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied en ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

4.3.2.1 Conclusie

Geen van de bovengenoemde nationale belangen zijn in het geding bij de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het Barro bestaan er hiermee geen belemmeringen.

4.3.3 Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen is geborgd met het Barro.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Het beleid volgend hieruit met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en verkeersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Het onderhavig initiatief heeft met name betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Hierbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

4.3.3.1 Conclusie

Het planvoornemen behelst de transformatie van een grotendeels leegstaand, te slopen woning met achterliggende weide naar een nieuwe woonwijk. Hiermee wordt aangesloten op de voor dit plan meest relevante pijler. Onderhavige ontwikkeling raakt verder geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Naast bestemmingsplannen is deze onderbouwingplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): 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.

4.3.4.2 Uitwerking

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 of meer woningen wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Onderhavig planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van 25 nieuwe woningen; het geldend bestemmingsplan staat ter plekke van het plangebied maximaal 1 woning toe. Hiermee is sprake van een uitbreiding van de planologisch maximale mogelijkheden met 24 woningen. Het planvoornemen is derhalve Ladderplichtig.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De eerste vraag die in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking beantwoordt dient te worden is de vraag of er behoefte is aan de ontwikkeling, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

De gemeente Zevenaar is onderdeel van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en is in die hoedanigheid ook betrokken bij de Woondeal voor deze regio. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt tussen de verschillende gemeenten en vastgelegd waar, wanneer en hoeveel woningen per gemeente worden toegevoegd. Voor de gemeente Zevenaar zijn de afspraken uit deze woondeal vastgelegd in de Liemerse Woonagenda, welke in oktober 2020 is vastgesteld.

Waar in de voorgaande woonagenda (2016-2020) nog werd uitgegaan van stagnatie in woningbehoefte, blijkt uit de laatste woningmarktonderzoeken dat ook in de Liemers (in overeenstemming met de landelijke trend) sprake blijft van een toenemende vraag aan nieuwe woningen. Met name in de vijf jaar waarvoor deze woonagenda is opgesteld zal de vraag naar woningen nog groot zijn. Om te voorzien in voldoende locaties voor woningbouw is in de Woondeal afgesproken dat het planaanbod moet worden verhoogd tot 130%. Hierbij gaan inbreidings- en transformatielocaties op binnenstedelijke locaties vóór uitbreidingslocaties.

Kwantitatief gezien bedraagt de huishoudensgroei in de Liemers voor 2020-2025 circa 500 woningen per jaar. Hierna zal de groei naar verwachting afvlakken naar 300 woningen per jaar vanaf 2025 en 50 woningen per jaar vanaf 2030. In kwalitatieve zin wijst het meest recente woningbehoefte onderzoek uit dat bijna de helft van het woningbouwprogramma moet bestaan uit betaalbare koopwoningen. Ook woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder starters en senioren, vormen prioriteit bij woningbouwontwikkeling.

Het planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van een in onbruik geraakte, binnenstedelijke locatie in Zevenaar. Gezien de ligging in de kern Zevenaar, dicht bij het station en ontsluitingswegen, vormt deze locatie een geschikte plek conform het beleid uit de woonagenda. Met de realisatie van voornamelijk appartementen voor starters en levensloopbestendige, kleine woningen wordt invulling gegeven aan het bouwen van woningen binnen gewenste segmenten en voor specifieke doelgroepen. Tot slot vormt deze nieuwe locatie een aanvulling op de bestaande plancapaciteit, waarmee de doelen uit de Woondeal worden nagestreefd.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Naast een onderbouwing voor de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Wanneer een ontwikkeling voorziet in toevoeging van stedelijke functies buiten BSG, zal eerst moeten worden nagegaan of er binnen BSG geen ruimte beschikbaar is om in dit plan te voorzien. Het planvoornemen aan de Grietakkers is gelegen op een binnenstedelijke locatie in buurtschap Ooy. De omgeving wordt gekenmerkt door stedelijke functies, waaronder 'Wonen' en 'Horeca'. Derhalve wordt ook voldaan aan dit onderdeel uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief passend is binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met nationale ruimtelijke belangen en past binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;

- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Wonen

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de Omgevingsvisie grote waarde gehecht aan de kwaliteit van de leefomgeving. Een goede omgevingskwaliteit draagt bij aan gezondheid, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Om de omgevingskwaliteit te borgen is het uitgangspunt voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen 'inbreiding voor uitbreiding'. De omgevingsvisie geeft de voorkeur aan transformatie, inbreiding of concentratie van bebouwing, alvorens gekeken wordt naar oplossingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Het voorgenomen initiatief bestaat uit de herontwikkeling van een binnenstedelijk perceel zonder actieve functie met een bestaande vervallen woning. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt waarbij inbreiding vóór uitbreiding gaat. Voor dit plan is een schetsontwerp gemaakt waarin een gedifferentieerd woningaanbod is opgenomen, met zowel betaalbare als levensloopbestendige woningen.

4.4.1.1 Conclusie

Het planvoornemen is in overeenstemming met de doelen uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

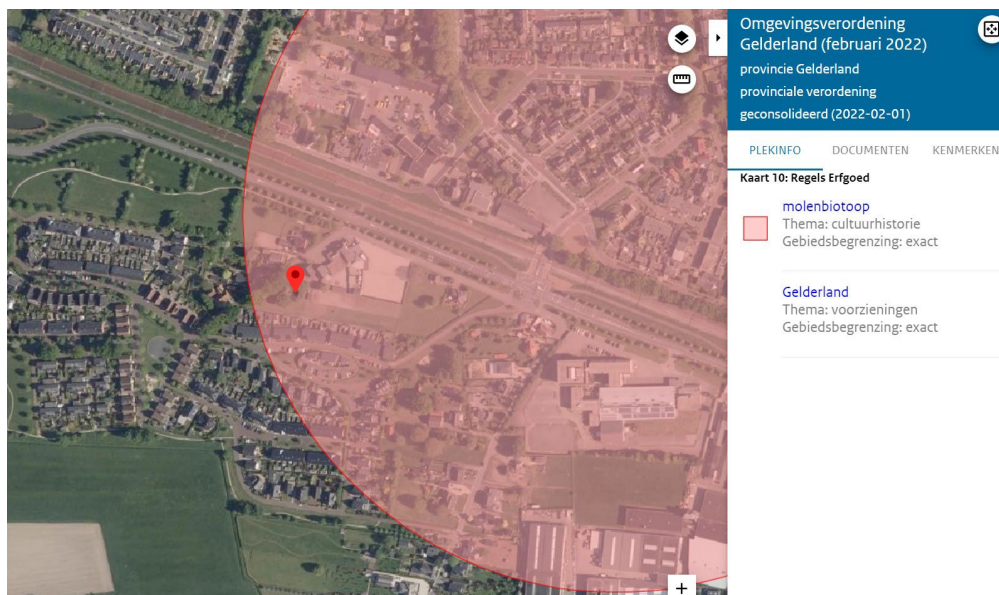
4.4.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.4.3 Omgevingsverordening Gelderland

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

Het plangebied ligt op een binnenstedelijke locatie. Uit kaartbeeld 'Regels Erfgoed' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop. Hiertoe is artikel 2.64 uit de Omgevingsverordening van toepassing. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied binnen het molenbiotoop weer.



Uitsnede kaartbeeld 'Regels Erfgoed' van Omgevingsverordening Gelderland (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 2.64 (bescherming windvang molen)

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

In het geldend bestemmingsplan is ten behoeve van de bescherming van de windvang van de molen een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' opgenomen met de volgende regeling:

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen in hoofdstuk 2 van deze regels mag niet hoger worden gebouwd dan (afstand bouwwerk en/of gebouw tot de molen in m)/50 + 3,2 m.

Bovengenoemde regeling is pas geldig bij een afstand van 100 meter vanaf de molenromp en geeft slechts een grove schatting van de maximale bouwhoogte. Voor een exactere bepaling van toegestane hoogtes binnen het molenbiotop kent de provincie Gelderland de molenbiotopformule.

$$H(x) = x / n + c * z$$

Binnen deze formule geldt dat $H(x)$ de maximale toelaatbare hoogte in x meter is. x betreft de afstand van de het obstakel tot de molen in meters. De term ' n ' is een constante waarbij voor een gesloten gebied (zoals hier het geval is) de waarde 50 geldt. De term ' c ' betreft een constante met een waarde van 0,2 en tot slot geeft ' z ' de askophoogte weer (in dit geval 15,40 meter). Uit voorgaande volgt qua bouwhoogtes op de afstanden 250, 300 en 400 meter vanaf de molenromp het volgende:

$$\begin{aligned} 250 \text{ meter: } H(250) &= 250 / 50 + 0,2 * 15,40 = 8,08 \text{ meter;} \\ 300 \text{ meter: } H(300) &= 300 / 50 + 0,2 * 15,40 = 9,08 \text{ meter;} \\ 400 \text{ meter: } H(400) &= 400 / 50 + 0,2 * 15,40 = 11,08 \text{ meter.} \end{aligned}$$

Het planvoornemen ziet toe op grondgebonden woningen van één bouwlaag met kap en een appartementengebouw bestaande uit twee bouwlagen. De goot- en bouwhoogte van de rijwoningen zullen worden gemaximaliseerd op respectievelijk 4 en 8 meter en voor het appartementengebouw wordt een maximale bouwhoogte van 8 meter aangehouden. De vrijstaande woning en twee-onder-een-kapwoningen aan de Grietakkers krijgen een maximale bouwhoogte van 9 meter. De

bouwvlakken voor deze woningen zijn echter gelegen op circa 350 meter ten zuidwesten van de molen en dus voldoen ook deze woningen aan de gestelde maximale bouwhoogte. Er vindt geen overtreding van artikel 2.64 uit de Omgevingsverordening plaats.

4.4.3.1 Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.4.4 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland.

4.5 Gemeentelijk beleid

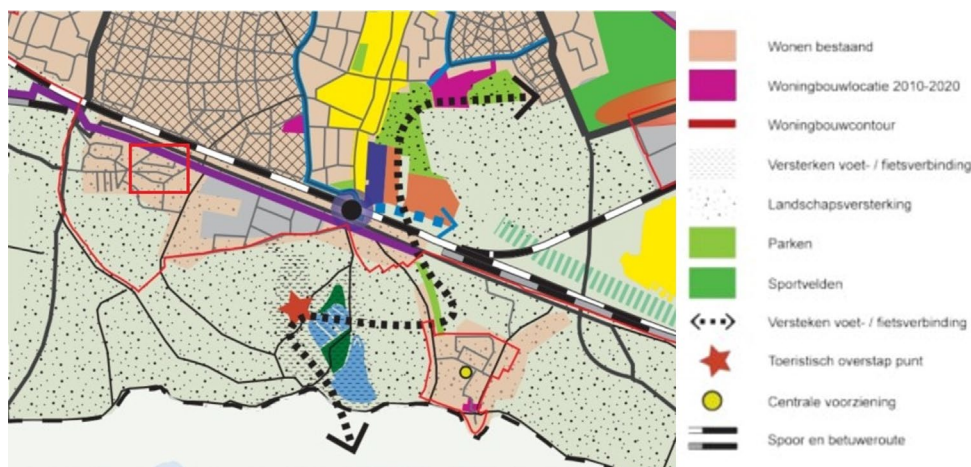
4.5.1 Structuurvisie Zevenaar

De Structuurvisie 'Samen kijken naar de toekomst 2012-2030' is 20 februari 2013 vastgesteld als kader voor het ruimtelijke beleid van de gemeente Zevenaar voor de periode tot 2030. De visie omvat vijf hoofdpunten:

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

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

Conform het kaartbeeld van de structuurvisie is het plangebied gelegen in de bestaande woonkern Ooy.



Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Zevenaar (plangebied rood omkaderd)

Conform de visie uit dit beleidsdocument dient Ooy in de toekomst een zelfstandige kern c.q. buurt te blijven. Waar mogelijk wordt de identiteit versterkt; in dit kader zal er respect zijn voor bestaande structuren en waarden. In principe betekent het behoud van de huidige waarden en zelfstandigheid van de kern dat er geen ruimte is voor grote bouwopgaven. Dit neemt echter niet

weg dat er mogelijk op enkele plekken ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen. Het plangebied vormt een dergelijke inbreidingslocatie die kan voorzien in toevoeging van woningen aan de kern. Hiermee blijft het zelfstandige karakter van de kern behouden, maar wordt er gebouwd voor specifieke doelgroepen die daarmee de kans krijgen zich te vestigen dan wel te blijven wonen in Ooy. Het planvoornemen is daarmee niet in strijd met de Structuurvisie van de gemeente Zevenaar.

4.5.2 Woonvisie gemeente Zevenaar 2015-2025

Om ervoor te zorgen dat Zevenaar een prettige woongemeente blijft heeft de gemeente kritisch gekeken naar de vraag naar nieuwe woningen, de kwaliteit van de bestaande wijken en de demografische ontwikkeling in de gemeente. Hiertoe is de woonvisie opgesteld ter bepaling van de koers richting 2025.

De visie richt zich hierbij op een drietal opgaven:

- het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad;
- het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie;
- bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen en tegelijkertijd overaanbod te voorkomen.

De woonvisie van de gemeente Zevenaar is mede gebaseerd op regionaal en subregionaal woonbeleid.

Woondeal 2.0

In maart 2023 is de Woondeal aangepast en daarmee de Woondeal 2.0 vastgesteld. Daarin zijn de afspraken uit de eerste Woondeal herijkt, aangepast en aangescherpt. Daarmee wil provincie, en daaruit volgend ook gemeente Zevenaar, het volgende bereiken:

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley.
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 50.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuisvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.
- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3e betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een op basis van het woonbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment bestaat uit

betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van € 255.000 of middenhuur.

- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55% tot 60% CO₂-uitsoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Met het realiseren van compacte, levensloopbestendige grondgebonden woningen en kleine appartementen wordt invulling gegeven aan de doelstelling om woningen in het betaalbare segment te realiseren; in ieder geval de startersappartementen worden in het betaalbare segment gerealiseerd (12 van de 25 woningen). Hiermee wordt in ieder geval al invulling gegeven aan het feit dat circa 30% van de woningen in het goedkope segment gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast worden doelgroepen met een achterstand op de woningmarkt (starters) en beperkt aanbod (senioren op zoek naar kleinere woonruimte) hiermee geholpen. Het planvoornemen levert derhalve een bijdrage aan het realiseren van de woonambities van de gemeente Zevenaar.

4.5.3 Welstandsbeleid

Een bestemmingsplan is erg belangrijk voor het bouwrecht. Omgevingsvergunningen voor het bouwen worden immers getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan. Naast de bestemmingsplanbepalingen en de bouwtechniek is het uiterlijk van een bouwwerk belangrijk. Hiertoe heeft de gemeente welstandsbeleid opgesteld, welke is vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

In de nota zijn onder meer gebiedsgerichte criteria opgenomen voor enkele afzonderlijk beschreven deelgebieden binnen de gemeente, om er voor te zorgen dat een bouwactiviteit zo goed mogelijk wordt afgestemd op het karakter van de bestaande gebouwde omgeving. Conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit ligt het plangebied in deelgebied 'Buurtschap Ooy'.

Buurtschap Ooy

Ooy kan gekarakteriseerd worden als een aantal linten in het buitengebied. Door de nieuwbouw is het gebied qua karakter aanzienlijk veranderd. De nieuwbouw is tot stand gebracht op basis van een beeldkwaliteitsplan, waarbij er telkens naar gestreefd is dat nieuwe ontwikkelingen zich goed voegen in het gewenste beeld. Inmiddels is er sprake van een beheersgebied en is het beeldkwaliteitsplan niet meer van toepassing. Voor het gebied waartoe het plangebied behoort is het reguliere welstandsniveau van toepassing. De uitgangspunten voor de vormgeving zijn vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en hebben als uitgangspunt gediend bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. Daarmee is de opzet van het plan in lijn met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

4.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente Zevenaar.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen in overeenstemming is met het relevante ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bodem', 'asbest', 'geluid', 'flora en fauna', 'stikstof', 'externe veiligheid' en 'archeologie' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

5.2 Bodem en asbest

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Grietakkers heeft Greenhouse Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden in deze paragraaf toegelicht. De volledige rapportage is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting.

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek blijkt dat de locatie rond het jaar 1900 in gebruik is als akkerland. In 1957 is het terrein nog steeds in gebruik als akkerland, maar is op het westelijke deel van het perceel een woning en schuur gebouwd. In de decennia daarna raakt de omgeving verder bebouwd, maar op de onderzoekslocatie zelf vinden geen relevante veranderingen plaats. Tussen 1994 en 2010 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd op het terrein direct ten noorden van de onderzoekslocatie (Grietakkers 3-5, vroeger Groessenseweg 3). Uit deze onderzoeken blijkt dat een verontreiniging met lood en zink in de bodem aanwezig is van circa 20 m³ boven de tussenwaarde.

Daarnaast is een spot sterk verontreinigde grond aanwezig van PAK met een omvang van enkele kuubs. Ten slotte is nog een sterke verontreiniging met arseen aanwezig in het grondwater. De zink, lood en PAK verontreiniging wordt immobiel geacht, alleen bij grondwerkzaamheden is er een reëel risico op verspreiding (deze maken geen deel uit van onderhavige onderzoekslocatie).

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot circa 1,2 meter diepte bestaat uit zand. Van 1,2 tot 3,0 meter diepte ligt een laag klei, waaronder een laag zand is aangetroffen tot de maximaal onderzochte diepte 4,5 m-mv. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 3,10 m-mv.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Wbb blijkt dat lokaal in de bovengrond licht verhoogde gehalten van zink en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden.

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan het Bbk blijkt dat de bovengrond aan de westkant van de locatie in de bodemkwaliteitsklasse Wonen valt. De bovengrond van de oostkant, en de ondergrond zijn altijd toepasbaar. Dit betreft een indicatief resultaat.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten van het grondwater aan de Wbb blijkt dat de concentraties van arseen en barium licht verhoogd zijn aangetoond ten opzichte van de streefwaarden.
- Het menggranulaat onder de parkeerplaats voldoet aan de eisen voor het hergebruik van het materiaal. Dit betreft een indicatief resultaat. Er is geen asbest aangetoond in het menggranulaat.

Advies

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.2.2.1 Conclusie verkennend bodemonderzoek

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.3 Asbestinventarisatie

Door Greenhouse Advies is de bestaande woning Grietakkers 7, in het kader van de voorgenomen sloop, onderzocht op de aanwezigheid van mogelijk asbestverdachte toepassingen. De uitkomsten van deze asbestinventarisatie zijn in deze paragraaf opgenomen. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Het gehele bouwwerk is onderzocht; er zijn geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen. Tijdens de inventarisatie waren geen situaties aanwezig welke beperkingen oplegden aan het uitgevoerde onderzoek. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden dient een sloopmelding te worden gedaan.

5.2.3.1 Conclusie asbestinventarisatie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'asbest' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.4 Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem en asbest' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van parkeren. Om de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie te bepalen, wordt doorgaans de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. Voor deze locatie is het gemiddelde kencijfer voor 'Rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk' van toepassing.

5.3.1 Verkeer

Als gevolg van de beoogde woningbouw binnen het plangebied zal er sprake zijn van een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Het planologische maximale gebruik in de bestaande situatie (één vrijstaande woning) en de nieuwe situatie (woonstraat) kennen een verschil in verkeersaantrekkende werking. Om tot een goede inschatting van de verandering in verkeersgeneratie te komen dient de toekomstige situatie te worden afgezet tegen de verkeersgeneratie in de bestaande situatie. Deze berekening is gemaakt op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een woongebied voorzien bestaande uit 25 woningen van diverse woningtypen. In navolgende tabellen is beschreven welke verkeersaantrekkende werking de huidige en toekomstige situatie genereren.

Verkeersgeneratie bestaande situatie (uitgaande van maximale invulling)

Woningtype	Verkeersaantrekkende werking (per woning, per dag)	Aantal	Totaal verkeersaantrekkende werking
Vrijstaand	8,2	1	8,2
TOTAAL		1	8,2

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Woningtype	Verkeersaantrekkende werking (per woning, per dag)	Aantal	Totaal verkeersaantrekkende werking
Vrijstaand	8,2	1	8,2
Twee-onder-een-kap	7,8	2	15,6
Rij	7,1	10	71
Appartementen	4,9	12	58,8
TOTAAL		25	153,6

Op basis van bovengenoemde woningtypen, aantallen en omgevingstype (matig stedelijk, rest bebouwde kom) worden met de voorgenomen ontwikkeling in totaal maximaal 153,6 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag. Met volledig gebruik van de huidige functie genereert het plangebied een verkeersaantrekkende werking van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Hiermee komt de netto-toename neer op circa 145,4 extra verkeersbewegingen per etmaal ten opzichte van volledig gebruik in de huidige situatie.

Ontsluiting

Het plangebied wordt in twee richtingen ontsloten op de Grietakkers: de eerste ontsluiting wordt gerealiseerd ter plekke van de bestaande woning Grietakkers 7. De andere ontsluiting is beoogd op de huidige locatie van het parkeerterrein van het ten noorden gelegen party- en zalencentrum (perceelnummer 4598). Vanaf de Grietakkers is in noordelijke richting meteen een aansluiting op de Ringbaan Zuid aanwezig; de gebiedsontsluitingsweg voor heel Zevenaar-Zuid. Uitgaande van een evenredige verdeling van de verkeersbewegingen over beide ontsluitingen neemt per richting de verkeersgeneratie toe met circa 72,7 verkeersbewegingen per etmaal.

Omdat de Grietakkers in zuidelijke richting uitsluitend een doorgaande weg is voor langzaamverkeer en in noordelijke richting slechts enkele bestaande woningen (Grietakkers 4, 6 en 8) langs de ontsluiting van het plangebied zijn gesitueerd, zal de mate waarin hinder wordt ondervonden van het verkeer van en naar het plangebied beperkt zijn. De bestaande infrastructuur kan de toename in verkeersbewegingen, gezien de snelle verbinding met gebiedsontsluitingsweg Ringbaan Zuid, goed verwerken.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van deze locatie.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de uitgangspunten uit het Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar. Onderhavig plan maakt de realisatie van 25 woningen mogelijk. In onderstaande tabel is weergegeven welke parkeernormen van toepassing zijn voor de verschillende woningtypen binnen het plangebied en hoeveel parkeerplekken in totaal gerealiseerd dienen te worden binnen het plangebied.

Parkeerbehoefte

Woningtype	Parkeernorm (per woning)	Aantal	Totaal parkeerbehoefte
Vrijstaand, koop (met garage en dubbele oprit)	2,2	1	2,2
Twee-onder-een-kap, koop (met garage en dubbele oprit)	2,1	2	4,2
Rij, koop (levensloopbestendig)	1,9	10	19
Etagewoningen, koop, goedkoop (startersappartementen)	1,6	12	19,2
TOTAAL			44,6

De vrijstaande- en twee-onder-een-kap woningen dienen te voorzien in parkeerruimte op eigen terrein. De overige parkeerplekken (38,2), ten behoeve van de levensloopbestendige rijwoningen en appartementen, worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Hiermee wordt ook voldaan aan het benodigde aantal parkeerplekken voor bezoekers; dit betreffen per woning 0,3 parkeerplekken (deze zijn opgenomen in de parkeernormen van de verschillende woningtypen). In totaal dienen voor bezoekers 7,5 parkeerplekken op openbaar terrein beschikbaar te zijn. Hierin wordt ruimschoots voorzien. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn aan de ontsluitingsweg ten noorden van de rijwoningen en appartementen en ter plekke van het perceel 4598 in totaal 39 haakspaarkeervakken voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen conform het Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar.

5.3.2.1 Conclusie parkeren

In het stedenbouwkundig ontwerp is voldoende ruimte voor parkeren. Het plan zal derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

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

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden

gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

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

5.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 25 woningen. De beoogde woningen betreffen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven en inrichtingen.

5.4.3 Toetsing

Met de beoogde toevoeging van woningen binnen het plangebied aan de Grietakkers worden gevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft de bedrijven in de omgeving weer, inclusief richtafstanden voor de verschillende relevante milieuaspecten.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Grietakkers 3 Party- en zalencentrum	55	0	0	10	0	10	0	ca. 15
Professor Aalbersestraat 2 Brandweerkazerne	84.25	0	0	50	0	50	30	ca. 140
Industriestraat Diverse bedrijven t/m cat. 3.2	div.	100	100	100	0	100	50	ca. 230

Overzicht functies in omgeving plangebied

Voordat bepaald kan worden of de beoogde woningen binnen de richtafstanden van bedrijven of inrichtingen in de omgeving zijn gelegen, dient bepaald te worden tot welk gebiedstype het plangebied behoort.

In de VNG-publicatie zijn twee omgevingstyperingen opgenomen voor de omgevingskwaliteit:

- 'Rustige woonwijk en rustig buitengebied':
Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- 'Gemengd gebied':
Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Kijkend naar de huidige ruimtelijke en planologische invulling van het plangebied en de omgeving wordt geconstateerd dat ten zuiden de woonfunctie in belangrijke mate overheerst, afgewisseld met tuin- of agrarische bestemmingen, terwijl ten noorden en oosten van het plangebied ook andere

stedelijke functies voorkomen, waaronder een provinciale weg en spoorlijn, een zalencentrum en diverse bedrijfsbestemmingen. Omdat het plangebied direct grenst aan andere stedelijke functies, zoals het zalencentrum, en effecten ondervindt van de nabijgelegen spoorweg (zie paragraaf 5.5 over geluid) kan worden geconcludeerd dat er sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied' ter plekke van de beoogde woningen.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich aan de Grietakkers 3 een party- en zalencentrum met een horecabestemming (niet zijnde zware horeca). Hierbij behoort een grootste richtafstand van 10 meter voor geluid, uitgaande van rustig woongebied, en 0 meter voor gemengd gebied. De afstand van de horecabestemming tot de dichtstbijzijnde gevels van de toekomstige woningen bedraagt circa 15 meter. Hoewel hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden is niettemin nader onderzocht wat het effect is van het party- en zalencentrum op de beoogde ontwikkeling aan de Grietakkers 7, aangezien er ter plaatse ook buitenactiviteiten plaatsvinden en met de beoogde ontwikkeling van het plangebied de bestaande horecabestemming niet belemmerd dient te worden in de eigen bedrijfsvoering.

Tevens bevinden zich ten noorden van het plangebied een provinciale weg en een spoorlijn, welke beide in het kader van geluid nader beschouwd dienen te worden. Het aspect 'geluid' wordt in paragraaf 5.5 verder uitgewerkt.

5.4.4 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geluid

5.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn, conform de Wgh, uitgesloten van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Met de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling worden er geluidgevoelige functies aan de omgeving toegevoegd. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in stedelijk gebied/ De breedte van de geluidszones zijn als volgt:

- weg bestaande uit drie of meer rijstroken/sporen: 350 meter;
- weg bestaande uit een of twee rijstroken/sporen: 200 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het geluidgevoelige object.

De beoogde woningen liggen binnen de geluidszones van de spoorlijn Zevenaar - Arnhem en de Ringbaan Zuid. Hiertoe is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ter plekke van de beoogde woningen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (binnenplanse wegen, Drostencamp, Grietakkers, Heilige Huisjes, Schutstal en de Thijencamp) in het onderzoek betrokken.

Alleen ten gevolge van de spoorweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 68 dB wordt niet overschreden. Voor alle woningen met uitzondering van de op onderstaande afbeelding aangegeven woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. Voor de spoorweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen nodig.

Uit deze afweging (opgenomen in hoofdstuk 5 van het als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen rapport) blijkt dat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig is. Vanwege de spoorweg dient een hogere waarde voor alle woningen te worden aangevraagd, met uitzondering van de aangegeven woningen op onderstaande afbeelding. Aan het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Het besluit voor verlenen hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.



Woningen uitgesloten van aanvraag hogere waarden conform Wet geluidhinder

5.5.3 Onderzoek industrielawaai

Direct ten noorden van het plangebied is een horecabestemming gesitueerd met een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid; de dichtstbijzijnde gevels van de beoogde woningen zijn gelegen op circa 15 meter van de bestemmingsgrens van de horecagelegenheid. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Ancoor daartoe een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar het effect van geluid afkomstig van deze inrichting op de beoogde woningen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Opzet onderzoek

Het onderzoek is, conform wet- en regelgeving, uitgevoerd op basis van de maximale planologische mogelijkheden ter plekke van het zalencentrum. Aangezien het zalencentrum ook een terras heeft en hiervan gebruik gemaakt wordt in het kader van incidentele feesten, is deze zogenaamde 'incidentele bedrijfssituatie' meegenomen in het onderzoek. Hiermee wordt beoogd eventuele benodigde maatregelen bij de woningen zodanig af te stemmen op de daadwerkelijke bedrijfssituatie

bij het zalencentrum dat de bedrijfsvoering niet in het geding komt en tegelijkertijd sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen.

Toetsing

Er is voor een tweetal bedrijfssituaties en incidentele bedrijfssituatie het langtijdgemiddelde geluidniveau berekend. Enerzijds voor de planologisch maximale situatie en anderzijds van de maximale representatieve vigerende bedrijfssituatie. Uit de resultaten van beide onderzoeken blijkt de representatieve vigerende bedrijfssituatie maatgevend. Hiervan wordt derhalve in de nadere beoordeling uitgegaan.

Ruimtelijke inpassing planologisch maximale situatie

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode (behorende bij gemengd gebied), dan kan worden gesteld dat het optredende langtijdgemiddelde geluidniveau voldoet aan de gestelde richtwaarden.

Ruimtelijke inpassing vigerende bedrijfssituatie

Startpunt bij het doorrekenen van de vigerende bedrijfssituatie is dat de activiteiten die zouden kunnen worden uitgevoerd binnen de maximale grenswaarde ter plaatse van de maatgevende bestaande geluidgevoelige bebouwing, als uitgangspunt worden aangehouden voor het vaststellen van de maximale representatieve bedrijfssituatie (de maximaal aanwezige geluidruimte).

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat het optredende langtijdgemiddelde geluidniveau op alle ontvanger punten van de geprojecteerde woonbestemmingen kan worden voldaan.

Maximale geluidsniveaus

Wanneer de maximale geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode kan worden gesteld dat hieraan eveneens op alle beoordelingspunten kan worden voldaan voor de dag-, avond- en nachtperiode.

Ruimtelijke inpassing incidentele bedrijfssituatie

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus van de incidentele bedrijfssituatie (horeca-inrichting in werking tot 02:00 uur en dubbel aantal terreasbezoekers ten opzichte van vigerende bedrijfssituatie voor niet alleen dag- en avondperiode, maar ook nacht) getoetst worden aan het toetsingskader van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat het optredende langtijdgemiddelde geluidniveau op een aantal ontvangerpunten van de geprojecteerde woonbestemmingen met maximaal 6 tot 7 dB(A) wordt overschreden. Deze overschrijding is met name het gevolg van het in gebruik hebben van het terras in de avond- en nachtperiode tot 02:00 uur.

Maximale geluidniveaus

Wanneer de maximale geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode kan worden gesteld dat hieraan eveneens op alle beoordelingspunten kan worden voldaan voor de dag-, avond- en nachtperiode.

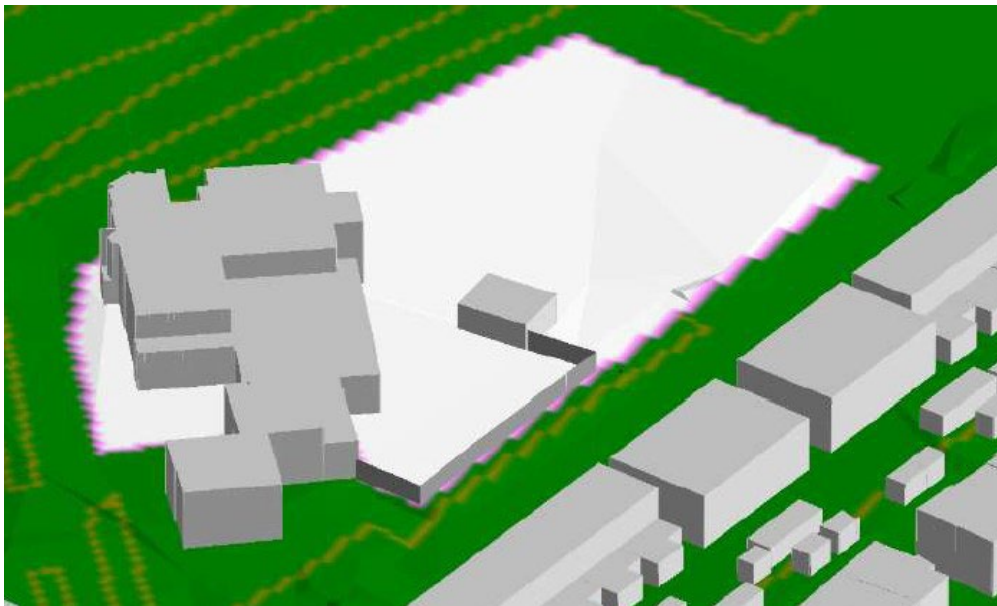
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uitgaande van de incidentele bedrijfssituatie niet aan het gestelde in STAP 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden voldaan. Dit houdt in dat wanneer men rekening zou willen houden met het feit dat er ook in het geval van de incidentele bedrijfssituatie sprake dient te zijn van een goed woon- en leefklimaat, dit enkel mogelijk is door aanvullende voorzieningen aan te brengen aan de voorgevels van de geprojecteerde woonbestemmingen. De oorzaak van de overschrijding is met name het gebruik van het buitenterras in de avond- en nachtperiode en niet zo zeer de afstralende gevels van het zalencentrum.

Dit houdt in dat zowel bronmaatregelen als maatregelen in de overdracht geen soelaas bieden voor het verlagen van deze maatgevende in de buitenlucht plaatsvindende activiteiten. Door aanvullende geluidwerende voorzieningen aan te brengen aan de voorgevels kan alsnog een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd ter plaatse van de geprojecteerde woonbestemmingen. Door de realisatie van de betreffende nieuwbouw wordt tevens een geluidafscherming in de richting van de bestaande woonwijk gerealiseerd. Hierdoor zullen de optredende geluidbelastingen ter plaatse fors afnemen.

Aanbevelingen

In de huidige situatie is het bestaande terras aan de achterzijde van de horeca-inrichting afgeschermd door een geluidscherm met een hoogte van circa 2,25 meter, alsmede met een op de huidige erfgrans aanwezige opstal met een hoogte van circa 5,50 meter. Omdat in de nieuwe situatie, zo uit de overgelegde stukken blijkt, deze opstal mogelijk zal worden geamoveerd, wordt voorgesteld om in dat geval de aanwezige erfafscheiding ter plaatse van het te amoveren bijgebouw, zodanig door te trekken dat er opnieuw een aaneengesloten geluidscherm ontstaat (zie onderstaande afbeelding). In de nadere uitwerking van het onderzoek is de aangepaste afscherming als uitgangspunt aangehouden. Ten behoeve van het borgen van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de woningen zal deze erfafscheiding met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidwerende voorziening' op de verbeelding en in de regels worden vastgelegd.



In onderzoek gemodelleerde beoogde afscherming

Daarnaast dient, wanneer optredende geluidbelastingen op gevels van geluidgevoelige objecten niet tot de voorkeurswaarde van 50 dB(A) kunnen worden gereduceerd, zoals in onderhavige situatie het geval is, bij de aanvraag Omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels te worden toegevoegd. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies ter plaatse van de geluidsgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor gestelde grenswaarden uit het Bouwbesluit.

5.5.4 Conclusie

Wegverkeerslawaaï

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Daarnaast is een ontheffing tot hogere grenswaarde aangevraagd. Het ontwerpbesluit Hogere Waarden Geluidhinder is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Industrielawaai

Uit het onderzoek naar het effect van het zalencentrum op de geprojecteerde woningen volgt dat in een goed woon- en leefklimaat kan worden voorzien, mits op de plek van de bestaande erfafscheiding van het terras wordt voorzien in een geluidwerende voorziening. Hiertoe is op de verbeelding en in de regels voor deze locatie vastgelegd dat ter plekke een geluidwerende voorziening moet worden gerealiseerd.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelige objecten.

De beoogde woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.6.2 Toetsing

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf waar dieren worden gehouden bevindt zich aan de Slenterweg 11 ten zuiden van het plangebied. Ter plekke bevindt zich een gemengd agrarisch bedrijf waar onder meer rundvee wordt gehouden. Deze veehouderij bevindt zich op circa 570 meter afstand van het plangebied. Gezien de substantiële afstand tot het plangebied wordt geconcludeerd dat de veehouderij aan de Slenterweg 11 geen effect zal hebben op het woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen aan de Grietakkers. Omgekeerd zullen de beoogde woningen, gezien de afstand en het feit dat de bestaande woonbebouwing van de kern Ooy tussen de veehouderij en het plangebied is gelegen, het bedrijf niet verder in de activiteiten dan wel uitbreidingsmogelijkheden beperken.

Verder zijn er geen veehouderijen op een kortere afstand van het plangebied gelegen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 25 woningen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt eveneens uit de berekening op basis van de NIBM-tool (zie onderstaande afbeelding). Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	153,6
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,25
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Berekening luchtkwaliteit op basis van NIBM-tool

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

5.8.1 Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda. Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden opgedeeld in vier thema's.

- **Klimaatrobuust gebied**

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- **Veilig gebied**

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen.

Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

- **Circulaire economie en energietransitie**

Het waterschap wil bij het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil zij in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

- **Gezonde leefomgeving**

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

5.8.2 Watermemo

In de huidige situatie is het plangebied voor het grootste deel onverhard en in gebruik als weide. In de toekomstige situatie wordt met de toevoeging van 25 woningen een aanzienlijk oppervlak aan verharding toegevoegd. Conform geldend waterschaps- en gemeentelijk beleid dient bij toename aan oppervlakteverharding voorzien te worden in compensatie in de vorm van waterberging. Om te bepalen hoe groot de bergingsopgave is en op welke wijze hieraan binnen het plangebied invulling kan worden gegeven, is door Buro Hoogstraat een watermemo opgesteld. De uitkomsten van hiervan zijn in deze paragraaf beschreven. Het memo is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Oppervlakteverharding toekomstige situatie

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe. Binnen het uitgeefbaar terrein wordt in totaal circa 2.682 m² aan verharding toegevoegd en op openbaar terrein circa 2.033 m². Hiermee komt het totale verhard oppervlak neer op circa 4.715 m². Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.913 m².

Bergingseis gemeente Zevenaar

De gemeente Zevenaar hanteert voor het plangebied een bergingseis van 60 mm per m² verhard (dak)oppervlak. Het waterschap hanteert een bergingseis van 80 mm. In dergelijke gevallen waarin twee verschillende eisen worden gesteld, dient voldaan te worden aan de strengste eis (in dit geval de waterschapseis van 80 mm). Een waterbergende fundering en tijdelijk water op straat worden niet toegestaan. Op basis van deze voorwaarden komt de bergingseis voor het plangebied uit op 80 mm * 4.715 m² = 377 m³.

Maatregelen waterberging

In de watermemo zijn diverse oplossingsrichtingen voor berging beschreven. De meest realistische technische voorziening is de toepassing van watertables. Voor deze toepassing is een gronddekking van minimaal 25 cm nodig (ten opzichte van minimaal 0,7 m voor infiltratiekratten en IT-riool). Het is daarnaast niet per se nodig om de bodem van de watertable boven de GHG te leggen.

Om aan de waterbergingsopgave te voldoen is een watertable een reële optie gelet op de beperkte minimale dekking. Onder het verhard oppervlak in toekomstig openbaar gebied (wegen en parkeervakken) met een oppervlakte van 2.033 m² is voldoende ruimte beschikbaar voor het aanleggen van een watertable. In de memo is aangegeven welke afmetingen de watertable moet hebben om te kunnen voorzien in de benodigde waterberging. Hieruit blijkt dat met deze toepassing voorzien kan worden in de benodigde waterberging conform waterschapseisen.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in de gehele waterbergingsopgave binnen het plangebied, op basis van het voorliggende ontwerp, kan worden voorzien.

5.8.3 Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat er waterstaatkundige belangen zijn. Deze belangen zijn zodanig van aard en omvang dat overleg met het waterschap gewenst is. De ingevulde watertoets is als bijlage 8 bij de toelichting bijgevoegd.

5.8.4 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

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

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de

Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.9.2 Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Gras Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

1. De aanwezigheid van de steenmarter en wezel kan niet worden uitgesloten binnen het plangebied. Omdat deze soorten niet kunnen worden uitgesloten wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te laten voeren om aanwezigheid van de soorten vast te stellen of uit te sluiten.
2. Het plangebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het plangebied als broedlocatie gebruiken. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om wordt gewerkt of onder voorwaarde dat eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet worden verstoord. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli,

afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming. Mocht er binnen het broedseizoen werkzaamheden gepland staan dan moet het gebied maximaal drie dagen vóór aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog worden vrijgegeven middels een broedvogelinspectie. Tijdens de werkzaamheden wordt aangeraden mitigerende maatregelen te treffen om het gebied broedvrij te houden.

3. De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.

5.9.3 Nader soortonderzoek steenmarter en wezel

Volgend op de conclusies uit de quickscan flora & fauna is door Gras Advies ter plekke van het plangebied een aanvullend soortenonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van steenmarter en wezel. De uitkomsten dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

Steenmarter

Tijdens de onderzoeksperiode is de steenmarter niet waargenomen door de aanwezige wildcamera. Het is redelijkerwijs uitgesloten dat het plangebied onderdeel is van het leefgebied van deze soort. Er is geen sprake van een negatief effect op de steenmarter binnen het plangebied.

Wezel

Er zijn geen sporen aangetroffen van de wezel in de sporenbuizen. Het is redelijkerwijs uitgesloten dat het plangebied onderdeel is van het leefgebied van deze soort. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de wezel.

Wet natuurbescherming

Een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor steenmarter en wezel is voor de uitvoering van de werkzaamheden niet nodig.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

5.9.4 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en -depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en -depositie vereist. Hiertoe heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd en verwerkt in een rapportage. De uitkomsten zijn in onderstaande paragraaf beschreven. Het volledige rapport is als bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

5.9.4.1 AERIUS-berekening

De realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jaar op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hiermee is een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Voor de voorgenomen ontwikkeling is er daarom met betrekking tot stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

5.9.5 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

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

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.10.2 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Zevenaar is planologisch verankerd in het bestemmingsplan 'Archeologie' zoals vastgesteld op 7 april 2010. Middels de toekenning van dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen is, aanvullend op de ter plekke geldende enkelbestemmingen, het belang van mogelijk aanwezige archeologische waarden geborgd.

Ter plekke van het plangebied geldt conform dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelmatige archeologische verwachting'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Archeologie' ter plekke van plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plekke van de betreffende gebiedsaanduiding geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m. Voor bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte dat groter is geldt dat een aanlegvergunning verplicht is, waartoe als onderdeel van de vergunningaanvraag een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in bodemingrepen groter dan de genoemde 500 m². Derhalve is een archeologisch onderzoek ter plekke noodzakelijk.

5.10.2.1 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Greenhouse Advies een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

Bureauonderzoek

Landschappelijk gezien ligt het plangebied in de westelijke Liemers waar gedurende het Holoceen, specifiek van het Subboreaal, voor lange tijd komklei is afgezet, dat wordt verwacht vanaf circa 1 meter beneden maaiveld. Deze fluviatiele afzettingen hebben invloed gehad op de regio vanaf ongeveer het Neolithicum tot Late Middeleeuwen. In die periode was dit gebied waarschijnlijk te nat voor langdurige bewoning. Binnen drogere periodes of locaties kan wellicht menselijke bewoning hebben plaatsgevonden, dan wordt ook bodemvorming verwacht. Na de bedijking, vanaf circa 1300, is het plangebied geschikt voor bewoning. Zeker vanaf 1811-1832 was het plangebied in gebruik als bouwland. Het huidige pand (thans ruïne) stamt uit 1906.

Archeologische verwachting

Op basis van de bodemkundige gegevens, vondstmeldingen en onderzoeken in vergelijkbare geologische condities in de omgeving kan worden gesteld dat over het algemeen een *lage verwachting* geldt voor alle archeologische perioden tot de Nieuwe Tijd.

Veldonderzoek

Het inventariserend veldonderzoek bestond uit een verkennend booronderzoek. De bodem binnen het onderzochte deel van het plangebied bleek opgehoogd, bewerkt of verstoord tot een diepte van tussen de 60 - 110 cm-mv. Daaronder bevindt zich de overwegend afgetopte of in de bouwvoor opgenomen zandige oeverafzettingen, waarin een eventueel voorheen sporenniveau (deels) zal zijn verstoord. Daaronder (vanaf 110 - 160 cm-mv) bevond zich de Holocene komklei waarin geen lak- of cultuurlagen zijn waargenomen. Dit beeld komt grotendeels overeen met het eerder uitgevoerde, aangrenzende onderzoek uit 1998, waar op basis van de bevindingen het terrein geheel is vrijgegeven voor nieuwbouw.

De kans dat binnen het onderhavige plangebied bij de voorgenomen woningbouw (waaronder de aanleg van de funderingen en de bijbehorende infrastructuur) archeologische waarden worden aangetroffen of onevenredig verstoord, lijkt op basis van de bevindingen laag.

Advies

Op basis van de resultaten van dit bureauonderzoek en het aansluitende inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd binnen het nieuw op te stellen bestemmingsplan aan het plangebied een lage archeologische verwachting toe te schrijven of het plangebied geen Waarde - Archeologie toe te dichten. In het verlengde daarvan voor het aspect archeologie geen restricties te verbinden aan het plangebied ter verkrijging van de omgevingsvergunning (om te komen tot realisatie van woningbouw).

Uiteraard geldt wel te allen tijde de wettelijke meldingsplicht (Erfgoedwet) indien er tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische resten en sporen worden aangetroffen.

5.10.2.2 Conclusie archeologie

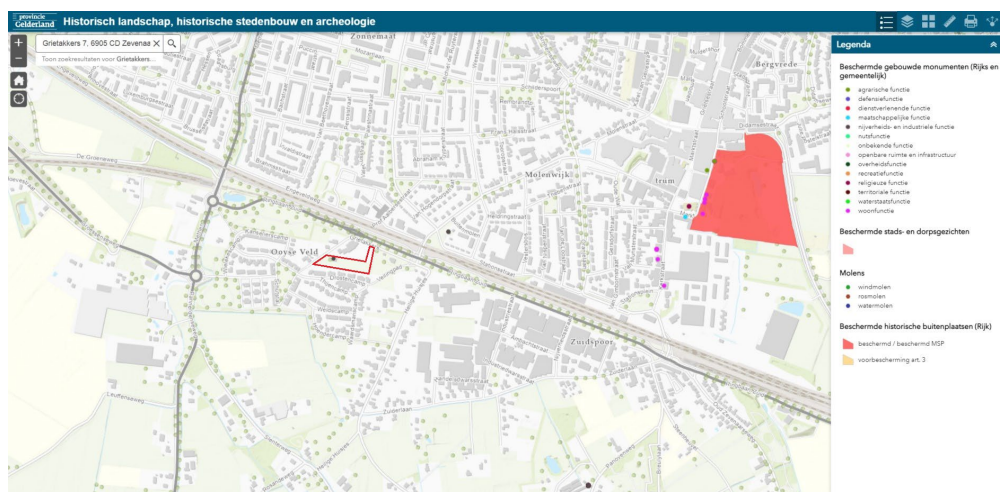
Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10.3 Cultuurhistorie

Sinds de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om naast archeologisch onderzoek ook cultuurhistorische waarden mee te wegen in het bestemmingsplan.

5.10.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

In het kader van het planvoornemen is de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden, monumentale dan wel waardevolle gebouwen of bouwwerken bevinden.



Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart (plangebied rood omlijnd)

5.10.3.2 Conclusie cultuurhistorie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

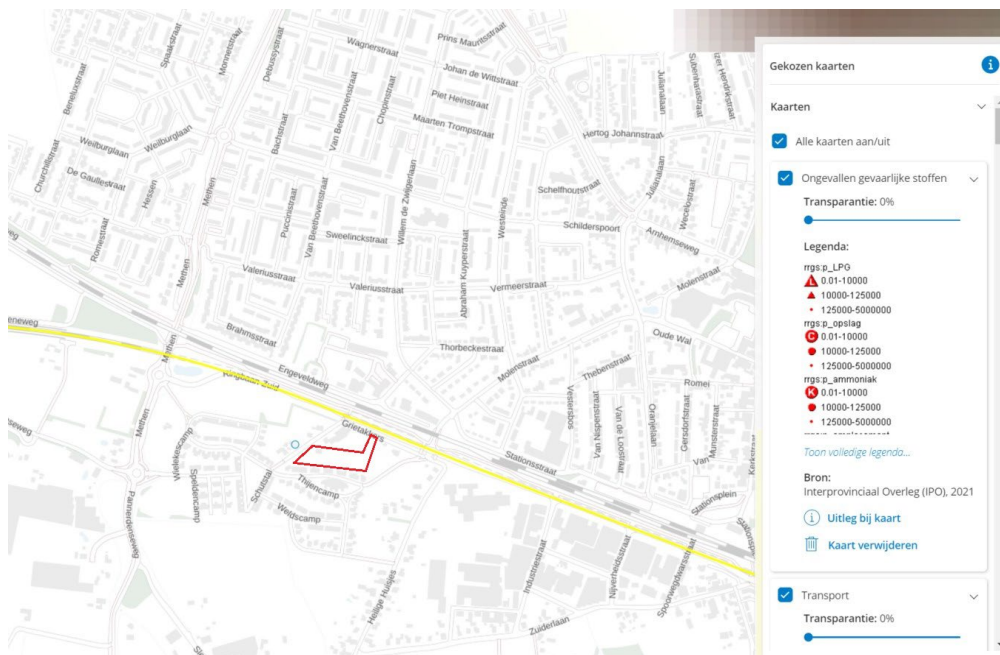
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.11.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd) (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Op circa 2,4 kilometer ten noorden van het plangebied is de rijksweg A12 gelegen. Op 420 meter ten westen van het plangebied is de tunnelmond van het spoortraject Betuweroute Meteren - Emmerich (D) gelegen. Via deze transportroutes, die onderdeel uitmaken van het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de Betuweroute en A12. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het planvoornemen bestaat uit de toevoeging van 25 woningen. Gezien de relatief beperkte toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied is voor de Betuweroute alleen een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd. Hiertoe is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de inventarisatie van de risicobronnen en beperkte verantwoording van het groepsrisico in de rapportage wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen gelden ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen en appartementen.

Risicovolle buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2- of K3 brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de spoorweg Betuweroute, snelweg A12 en toekomstige snelweg A15. Doordat de afstand tussen het plan en deze risicobronnen groter is dan 200 meter kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Dit geldt eveneens voor de Betuweroute omdat dit vanaf de tunnelmond beoordeeld is. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze risicobronnen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en

Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 18 september 2023 (kenmerk: 2023-006011). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

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

- Het plan ligt binnen de effectafstand van het scenario explosie en toxische wolk. De kans hierop is ontzettend klein. Het handelingsperspectief bij een toxische wolk is binnenshuis schuilen. Bij een explosie is het handelingsperspectief vluchten en dekking zoeken / binnenshuis schuilen.
- Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze personen zichzelf bij een (dreigend) incident in veiligheid kunnen brengen mits zij geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd zijn. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat er een aantal levensloop bestendige woningen worden gerealiseerd, waar op den duur bewoners wonen die op hoge leeftijd zijn. Deze bewoners kunnen tegen die tijd minder/zelfredzaam zijn.
- De VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risico's in hun leefomgeving en het aan te reiken handelingsperspectief, vluchtroutes van de risicobron af, technische/bouwkundige maatregelen zoals afschakelbare centrale ventilatie, aardewal voor de woningen tegen een explosie en het trappenhuis van appartementengebouw aan de risicoluwe zijde.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Grietakkers gemotoriseerd te ontvluchten en te voet ook via Drostencamp en het Veilingpad. Hierdoor zijn er genoeg mogelijkheden om van de risicobron af te vluchten. Ten aanzien van het trappenhuis van appartementencomplex wordt geconcludeerd dat deze reeds is gelegen aan de risicoluwe zijde. Ten aanzien van technische/bouwkundige maatregelen wordt gesteld dat de belangrijkste risicobron, de Betuweroute, ter hoogte van het plangebied is ondertunnelt. Hierdoor zijn de risico's van deze risicobron gemitigeerd door de tunnel. Daarnaast heeft de VGGM deze maatregelen ook geadviseerd vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Zevenaar.

Over deze spoorlijn vindt alleen geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, conform nationale wetgeving. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Desondanks blijft er een hele kleine kans bestaan op een calamiteit, dit restrisico wordt geaccepteerd.

5.11.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Trillingen

5.12.1 Beoordelingskader

Bij het aspect trillingen gaat het in de afweging meestal om bescherming van personen tegen trillingshinder. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen (bijvoorbeeld laboratoria of computercentra). In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. In de praktijk wordt veelal aangesloten bij de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen". Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

- Deel A, Schade aan gebouwen
- Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
- Deel C, Storing aan apparatuur

Hoewel er geen directe wettelijke normen bestaan voor trillinghinder, dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgenomen als er een trillingsbron in de omgeving aanwezig is.

5.12.2 Toetsing

Omdat de beoogde woningen op circa 86 meter van de spoortunnel van de Betuwelijn en circa 120 meter van de spoorlijn Arnhem - Winterswijk zijn gesitueerd, is het aspect trillingen nader beschouwd middels een quickscan. Deze quickscan is gebaseerd op worst-case uitgangspunten. De quickscan is als bijlage 14 opgenomen bij de toelichting.

Uit deze quickscan volgt dat nader onderzoek naar het effect van trillingen benodigd is. Dit onderzoek dient te bestaan uit een combinatie van meet- en modelonderzoek, conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.

De uitvoering van dit onderzoek is middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Daarmee is verzekerd dat dit onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden uitgevoerd. Het voldoen aan een goed woon- en leefklimaat in de woningen is daarmee verzekerd.

5.12.3 Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;

- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het ge-wijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.13.2 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers 25 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van het initiatief de belangrijkste milieuaspecten (waaronder bodem, geluid, externe veiligheid en ecologie) in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent het bestemmingsplan te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen voor de relevante milieuaspecten.

5.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Grietakkers 7, Zevenaar' wordt de bestemming van de huidige woonkavel en het achterliggende agrarische perceel gewijzigd naar 'Wonen', waarmee de realisatie van 25 woningen ter plekke wordt mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende (dubbel)bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 6 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen wanneer een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom – nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel – wordt betrokken.
- artikel 7 Algemene bouwregels: dit artikel bevat regels ten aanzien van het bouwen van ondergeschikte bouwdelen en ondergrondse bouwwerken.
- artikel 8 Algemene gebruiksregels: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke geldende bestemming. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het bestemmingsplan geldende bestemmingen.
- artikel 9 Algemene aanduidingsregels: in deze regel is een regeling ten aanzien van de op de verbeelding aangegeven molenbiotoop opgenomen.
- artikel 10 Algemene afwijkingsregels: in dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. In deze regels wordt beschreven onder welke voorwaarden het bevoegd gezag mag afwijken van de regels in het bestemmingsplan.
- artikel 11 Algemene wijzigingsregels: in dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels voorzien in de voorwaarden om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te mogen wijzigen.
- artikel 12 Overige regels: in dit artikel worden de andere ter plaatse van het plangebied van kracht zijnde bestemmingsplannen van toepassing verklaard.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 13 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 14 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt

over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridisch toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Ter plaatse van de woningen, de tuinen, het achtererf van de gestapelde woningen en bijgebouwen is de bestemming 'Wonen' toegekend. Ter plaatse van de hoofdgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen, waarin middels aanduidingen is aangegeven welke woningtypen en hoeveel woningen zijn toegestaan. Aan de Grietakkers is de bestaande groenstrook bestemd als 'Groen', evenals het groen langs de aansluiting van de erftoegangsweg aan de Grietakkers. Hiermee is de groene uitstraling langs de Grietakkers geborgd. Vanaf 1 meter achter de voorgevel tot aan de voorste perceelsgrens is de bestemming 'Tuin' toegekend bij de woningen.

Ter plaatse van de erftoegangsweg, parkeerplaatsen, trottoirs en groenperken tussen de parkeerplaatsen is de bestemming 'Verkeer' toegekend. Ook groenvoorzieningen zijn toegestaan binnen deze bestemming; hiervoor is gekozen om de flexibiliteit voor de exacte locatie van de beoogde haaksparkeervakken aan de noordzijde van het plangebied te behouden.

Aan de noordzijde is ter plaatse van de grens met het terras van het ten noorden gelegen zalencentrum de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - geluidwerende voorziening' opgenomen. Ter plekke bevindt zich in de huidige situatie een erfafscheiding welke, voor behoud van het goed woon- en leefklimaat bij de woningen, in stand moet worden gehouden dan wel nieuw moet worden gerealiseerd.

Tot slot is aan het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' toegekend ter bescherming van de windvang van de nabijgelegen molen. De bouwhoogtes van de woningen zijn in de planregels aangepast hierop.

7. Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer geïnitieerd en gefinancierd.

7.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

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

8.2 Participatietraject

Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is het aangaan van de omgevingsdialoog met omwonenden en andere belanghebbenden. Hiertoe is door initiatiefnemer een participatietraject opgestart. De omwonenden zijn middels een brief geïnformeerd over het planvoornemen en worden zij uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Hiermee zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en informatie in te winnen over de ontwikkeling. De betreffende brief is verstuurd aan de volgende adressen:

- Drostencamp 2 t/m 48 (alle even nummers en nummer 45);
- Grietakkers (alle aanwonenden).

Het verslag volgend uit de gesprekken met omwonenden is als bijlage 15 opgenomen bij de toelichting.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken (van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024) voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren kunnen brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn er in totaal 9 ontvankelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er nog 2 zienswijzen buiten de termijn ingediend, welke officieel niet ontvankelijk zijn maar wel van een beantwoording zijn voorzien. De complete beantwoording van de ingediende zienswijzen is opgenomen in de als bijlage 16 bij de toelichting opgenomen nota van zienswijzen.

De ingediende zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen zijn eveneens vervat in deze nota.