

Bestemmingsplan

'T Veerhuys Aerdt

Gemeente Zevenaar

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende planologische regeling	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het plan	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Historische ontwikkeling	9
2.3 Bestaande situatie	10
2.4 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Beleid	14
3.3 Milieu- en omgevingsaspecten	20
Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten	32
4.1 Algemeen	32
4.2 Dit bestemmingsplan	33
Hoofdstuk 5 Procedure	35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het plangebied gelegen aan de Aerdsedijk is een voormalig café en zalencentrum aanwezig. Omdat de huidige functie niet goed aansluit bij de omliggende functies en vanwege de leegstand is de initiatiefnemer voornemens het plangebied te herontwikkelen. Hierbij is het de wens om vijf woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling is niet geheel mogelijk binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan. Om die reden is een herziening van het vigerend bestemmingsplan 'Aerd' noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Aerdsedijk 27 te Aerd. Het perceel is gelegen aan de noordkant van de kern. In de huidige situatie is op het perceel een kleinschalig zalencentrum gevestigd. Op enige afstand (1 km) te oosten van het plangebied is het dorp Herwen gelegen. Verder is ten noorden (235 m) de loop van de Oude Rijn en ten zuiden (1,3 km) de loop van de Oude Waal aanwezig.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



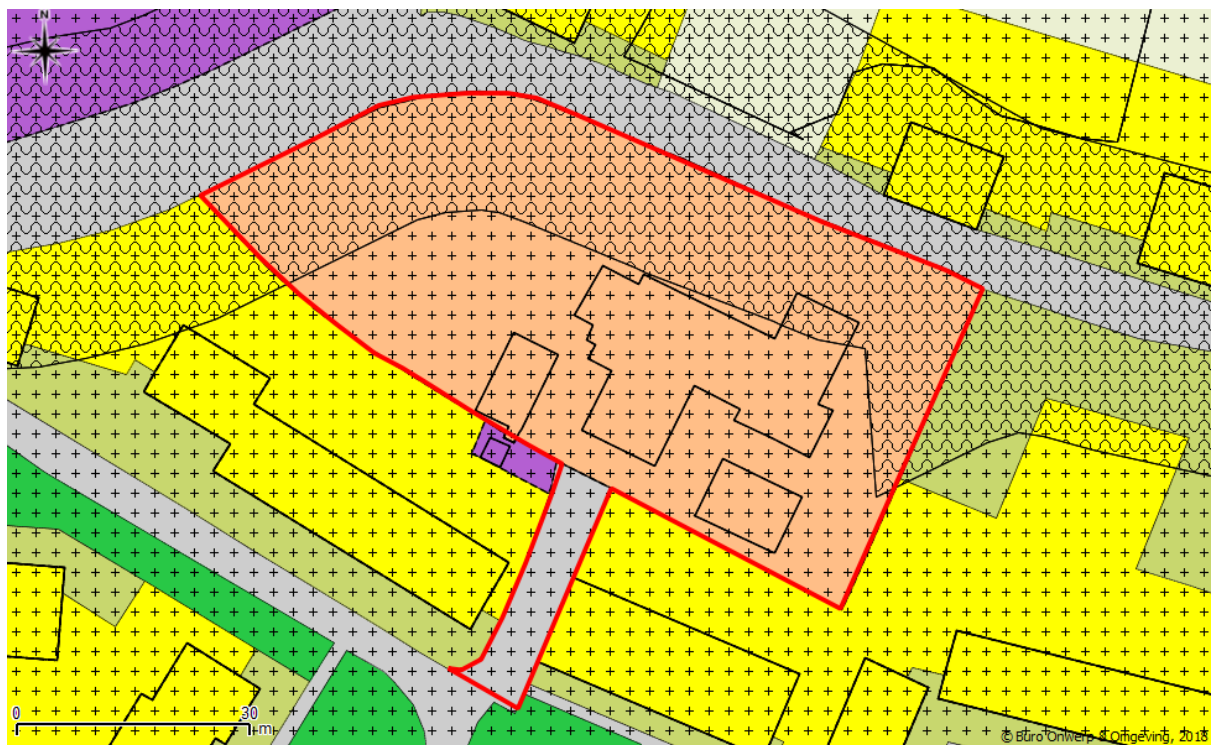
Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldende planologische regeling

De bij het plangebied betrokken gronden vallen onder de werking van het bestemmingsplan 'Aerd', Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Rijnwaarden op 2 oktober 2012. Op de navolgende afbeeldingen is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. De globale begrenzing van het plangebied is daarop met een rood kader weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Aerd' (aangeduid met een rood kader)

In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden behorende tot het plangebied van het bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd'. Volgens artikel 5 van de planregels zijn de gronden bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca en ambachtelijk bedrijf, en wonen. Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming van toepassing, evenals een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn binnen het plangebied een drietal bouwvlakken opgenomen. De geplande woningen zijn deels buiten de geprojecteerde bouwvlakken gepositioneerd. De ontwikkeling is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het vigerend bestemmingsplan 'Aerd' noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader en de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 4 volgen de juridische planaspecten. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de gevolgde procedure.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Inleiding

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

2.2 Historische ontwikkeling

De oorsprong van Aerdt voert zeker terug tot lang voor de jaartelling. De Aerdtsedijk is de belangrijkste bepalende structuur in Aerdt. Woningen en boerderijen werden veelal tegen de dijk aangebouwd. Aan de noordzijde meestal op niveau van de dijk (vanwege overstromingsgevaar), aan de zuidzijde vaak onder aan de dijk. Het slingerende profiel van de dijk met de daaraan gelegen dijkhuisjes geeft een aantrekkelijk beeld.



Aerdt omstreeks 1920 (plangebied aangeduid met wit kader)

Door de brug over de Oude Rijn, die in 1939 werd afgebouwd, werd de geïsoleerde ligging van Aerdt opgeheven. Het dorp Aerdt maakte sinds 1985 tot 1 januari 2018 deel uit van de gemeente Rijnwaarden. Sinds 1 januari 2018 is de gemeente Rijnwaarden samengevoegd met de gemeente Zevenaar. Het dorp met ongeveer 380 gezinnen¹ is het op één na kleinste dorp van de oude gemeente, die verder bestond uit de dorpen Pannerden, Herwen, Lobith, Tolkamer en Spijk. Het nu voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de kern van Aerdt.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied betreft het perceel aan de Aerdsedijk 27 te Aerdt. Het perceel is gelegen aan de noordkant van de kern. In de huidige situatie is op het perceel een kleinschalig zalencentrum/café gevestigd. Verder is op de locatie een voormalige gemeenschappelijk diepvrieskuis (Nova Zembla) uit 1959 en een opslaggebouw gesitueerd. Direct ten noorden van het plangebied ligt de Aerdsedijk met aan de overzijde enkele woningen en een loonbedrijf. Voor het overig grenst het plangebied aan woonpercelen en in het zuiden aan een nutsvoorziening.

In navolgende figuur is een impressie van de fysieke situatie in het plangebied weergegeven.



Impressie huidige situatie plangebied gezien vanaf de Aerdsedijk (Bron: googleearth.nl)



Gemeenschappelijk diepvrieskluis (Bron: Heemkundekring Rijnwaarden)



Impressie huidige situatie plangebied gezien vanaf de Schoolstraat (Bron: googleearth.nl)

2.4 Toekomstige situatie

Ten behoeve van de herontwikkeling zal alle bebouwing worden gesloopt voor de realisatie van vijf woningen. Het toekomstige beeld van het plangebied kent twee sferen. Het westelijk deel van het plangebied wordt aangeduid als het 'erf' en het oostelijk deel wordt aangemerkt als 'jonge ontwikkeling'. Het plangebied heeft een gezamenlijk oppervlak van circa 3.600 m².



Schetsontwerp

De bebouwing op het erf refereert aan de dijkhuizen in de omgeving van het plangebied. Het hoofdgebouw betreft een twee-onder-één kapwoning dat, ten opzichte van het oostelijk deel van het plangebied, dicht op de dijk is gepositioneerd. Achterop het erf zijn twee bijgebouwen aanwezig. Voor wat betreft landschappelijke inpassing is gekozen voor erfverharding tot aan de gevel waardoor de verkaveling oogt als 'ontstaan' en niet-rationeel (ontstaan door transformatie naar een andere functie of splitsing van een groter volume). De beplanting past bij een erf. Om dit te bereiken is in een strook bloemenrijk mengsel voorzien en zal het voorhuis worden aangezet met leibomen.



Beoogde architectuur westelijk deel

De bebouwing op het oostelijk deel zal bestaan uit een twee-onder-één kapwoning en een geschakelde hoekwoning. Elke woning heeft zijn eigen aangebouwd bijgebouw. Op de grens tussen privé en openbaar terrein worden lage hagen aangeplant. Tussen het oostelijke en het westelijke deel van het plangebied zal een haag, tuinmuur of schutting in gedekte tinten worden geplaatst. De toekomstige bebouwing heeft een maximale bouw-, en goothoogte van 10,25 m en 5,75 m.



Beoogde architectuur oostelijk deel

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

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

3.2 Beleid

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Rijksbeleid

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek is opgenomen. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing rijksbeleid

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met 11 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

In voorliggend plan worden vijf nieuwe woningen gebouwd op een locatie die in de huidige situatie bebouwd is ten behoeve van een zalencentrum/café. Dit plan wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking.
Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De

verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant.

Wonen

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

Toetsing provinciaal beleid

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van vijf nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Zevenaar en regionaal afgestemd met de regio De Liemers (zie paragraaf 3.2.4).

Met de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt leegstand en verpaupering tegengegaan.

Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.4 Regionaal beleid

Liemerse Woonagenda 2017 – 2027

De wethouders Wonen van de Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben samen de Liemerse Woonagenda voor de periode 2017-2027 ondertekend. Op 14 november 2017 heeft Gedeputeerde Staten (GS) de woonagenda Liemers 2017 – 2027 vastgesteld, waarmee de agenda nu ook onderdeel is geworden van het provinciaal beleid.

Nieuwbouw dient bij voorkeur plaats te vinden binnen de bestaande woonkernen. Kleinschalige plannen vormen daarbij het uitgangspunt. Ook wordt ruimte geboden voor maatwerk in de verschillende dorpskernen. De gemeenten willen dat oude woningbouwplannen, die niet van de grond komen, goede nieuwe woningbouwplannen niet in de weg zitten. Bovendien zal extra aandacht worden geschonken aan verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recent uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers en doorvertaald naar de verschillende gemeenten. Daarbij is gewerkt met twee varianten; een basisvariant en een plusvariant. De basisvariant gaat voor de gemeente Rijnwaarden uit van een woningbehoefte van 111 nieuwbouw woningen in de periode 2017 – 2027. In de plusvariant wordt een woningbehoefte voor de gemeente Rijnwaarden verondersteld in de periode 2017 – 2027 van 156 woningen. De toevoeging van woningen (en uitbreiding van de woningvoorraad) is noodzakelijk om de woningvraag als gevolg van de toename van het aantal huishoudens te kunnen faciliteren. Zolang de behoefte in de periode 2017 - 2027 lager is dan de voorraad harde plancapaciteit² hebben gemeenten op grond van de Liemerse woonagenda de vrijheid om naar eigen inzicht, maar met de uitgangspunten uit het kwalitatieve deel, plannen te ontwikkelen.

Uitgaande van een harde plancapaciteit van circa 311 woningen op 1 januari 2017 in de (voormalige) gemeente Rijnwaarden, betekent dit dat er een overschot is van 200 woningen voor de periode tot 2027. Er is daarmee sprake van een overaanbod van harde plannen.

Onderdeel van de afspraken is om gemeenten met overaanbod ruimte te bieden om onder voorwaarden toch nieuwe plannen te kunnen toevoegen. Om deze gemeenten de mogelijkheid te geven om plannen in procedure te brengen, is het noodzakelijk dat er een relatie komt met het terugbrengen van harde plancapaciteit. Soms gaat het om plannen die al jaren geleden zijn opgesteld, maar niet van de grond komen omdat deze niet worden verkocht. Soms gaat het om locaties die geen voorkeur (meer) hebben, omdat deze niet bijdragen aan de opgave die er zijn in bestaande wijken (waar inbreidings- en transformatielocaties beter aansluiten bij de woningbehoefte van ouderen en jongeren). Door actie te ondernemen en deze plannen binnen afzienbare tijd te schrappen krijgen de gemeenten met overcapaciteit ook de ruimte om goede plannen toe te staan.

Toetsing regionaal beleid

Met het plan is sprake van herstructurering (transformatie) binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Aerdt. Op de locatie wordt een in onbruik geraakte zalencentrum/café gesloopt. Hiervoor in de plaats worden vijf woningen gerealiseerd. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Zevenaar in het algemeen en de kern Aerdt in het bijzonder.

In de voormalige gemeente Rijnwaarden is een overaanbod van harde plannen. Echter, voorliggend initiatief betreft een concreet, kleinschalige ontwikkeling binnen een bestaande woonkern, waarbij sprake is van transformatie. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Zevenaar in het algemeen en de kern Aerdt in het bijzonder. Door de ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd en leegstand en verpaupering tegengegaan.

Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Aangezien de voormalige gemeente Rijnwaarden tot 1 januari 2018 een zelfstandige gemeente was en thans deel uit maakt van de gemeente Zevenaar is er voor de voormalige gemeente vooralsnog geen specifiek beleid opgesteld. Derhalve wordt voor een deel uitgegaan van de beleidsstukken van de voormalige gemeente Rijnwaarden.

Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

De Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 is op 25 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Rijnwaarden. De visie geeft geen eindbeeld maar een omschrijving van de kernwaarden en kansen voor het gebied. Initiatieven worden getoetst of ze passen binnen de kernwaarden, of deze versterken.

De visie voor het Gelders Eiland moet structuur en samenhang brengen en is gericht op samenwerking. De visie heeft de status van een gemeentelijke structuurvisie. Het is een visie die is opgesteld in geest van de aanstaande Omgevingswet en daarom het label 'Omgevingsvisie' heeft. Bij de uitvoering is de gemeente een belangrijke participant. De gemeente zal haar instrumenten en middelen inzetten teneinde de doelen uit de visie te bereiken.

De Omgevingsvisie is een integrale visie met als hoofdthema's duurzaam, leefbaar, mooi en toeristisch. Voor deze thema's zijn in de visie een aantal doelen beschreven waarvan enkele relevante doelen hierna per thema zijn beschreven.

Een duurzaam Gelders eiland

Gesteld wordt dat de gemeente achter loopt op het gebied van duurzaamheid en deze achterstand snel wil inhalen. Er wordt bijvoorbeeld gestuurd op particuliere initiatieven op het gebied van

klimaatadaptatie zoals minder verhardingen maar meer groen op particulier terrein.

Een leefbaar Gelders Eiland

In de visie wordt aangegeven dat de inwoners van het Gelders Eiland zich zorgen maken over de leefbaarheid van hun dorpen. Leefbaarheid en vitaliteit van dorpen krijgen in de visie een prominente plaats. Het aantrekkelijke wonen op het Gelders Eiland moet onder de aandacht gebracht worden door een marketingstrategie. De gemeente neemt hierin het voortouw. Bij het aantrekken van nieuwe bewoners moet balans in de samenleving blijven.

Een mooi Gelders Eiland

Het Gelders Eiland is een mooi gevarieerd gebied met een lange geschiedenis. Onderhoud en ontwikkeling van de ruimtelijke omgeving staan in het teken van het versterken en tonen van deze kwaliteiten. De realiteit is echter dat door economische en demografische ontwikkelingen steeds meer plekken leeg (komen) te staan. Dit zet de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het landschap onder druk. Het resterende programma op het vlak van wonen, bedrijvigheid, recreatie en toerisme, moet worden ingezet op locaties waar dit bijdraagt aan een duurzaam, leefbaar of mooi Gelders Eiland. Tot 2025 wordt gerekend op een groei van het aantal huishoudens en daarmee een behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente voert regie op de locatiekeuze en -invulling, zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk. Er zijn echter teveel nieuwbouwwoningen gepland. Op basis van regionale afspraken worden daarom grote bouwplannen, zoals Uuleveld en Ficoterrein, heroverwogen. De doelstelling is om hoofdzakelijk te bouwen in de dorpen waarbij de lokale woonbehoefte centraal staat. Om leegstaand van maatschappelijk vastgoed zoals kerken, monumentale panden of fabrieken tegen te gaan wordt gezocht naar mogelijkheden om deze te vormen naar nieuwe woonvormen. Leegstand en verpaupering kan met een nieuw bouwprogramma worden aangepakt.

Een toeristisch Geldersch eiland

Recreatie en toerisme is voor het Gelders Eiland van groeiend economisch belang. Het gebied heeft veel te bieden. Om de moderne consument te bereiken moeten echter stappen worden gezet. Veel voorzieningen zijn gedateerd. Er wordt met name gestuurd op het bieden van ruimte aan en het verbeteren van de bereikbaarheid van de toeristische voorzieningen. Fietzers, lange afstandswandelaars en ruiters krijgen bijvoorbeeld meer ruimte. Verder verdienen de verbinding met het stedelijk gebied en interessante recreatiegebieden in de omgeving verbetering. Gesteld wordt dat een toeristisch Gelders Eiland vooral een kwestie van (digitaal) communiceren is over wat het gebied nu en in de toekomst te bieden heeft.

Ter ondersteuning aan de doelstellingen van de visie is een visiekaart opgesteld met aandachtsgebieden voor onder andere kansen voor de dorpen. Onderhavig plangebied is op de visiekaart niet specifiek aangewezen als aandachtsgebied.

Woonvisie Gelders Eiland 2018

De Woonvisie Gelders Eiland 2018 is op 30 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar. De visie bestaat uit een visiedeel en het uitvoeringsprogramma. Minimaal elke 2 jaar wordt gekeken of bijstelling van het uitvoeringsprogramma wenselijk is. Dat doet de gemeente samen met haar partners: Woonstichting Vryleve, de huurderbelangenvereniging, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen die een fysieke component hebben en inwoners.

In de woonvisie voor het Gelders Eiland wordt aangegeven dat er rekening wordt gehouden met een vergrijzende bevolking en een omslag van groei naar krimp van het aantal huishoudens op het Gelders Eiland tussen 2020 en 2030. De eisen die de gemeente aan woningen stelt, verandert hierdoor. Daarnaast stelt de voortgaande extramuralisering in de zorg nieuwe eisen aan de diversiteit van de woningvoorraad. Door de omslag van groei naar krimp en de beperkte sloop moet de bestaande woningvoorraad grotendeels voorzien in de woningbehoefte.

Op gebied van duurzaamheid, levensloopgeschiktheid en uitstraling zijn investeringen nodig om bestaande woningen aantrekkelijk te houden of te maken. Juist bij het ruime aanbod goedkope woningen is dit belangrijk.

De gemeente gaat voor leefbare kernen. Met het woningbouwprogramma wordt hier aan bijgedragen. Het uitgangspunt is om woningen hoofdzakelijk in de kernen te bouwen. Woningbouw wordt als middel gezien tegen leegstand en verpaupering.

Ruimte om woningen toe te voegen is beperkt. Woningen die wordt toegevoegd, zijn aanvullend op de bestaande voorraad. Om goede plannen ruimte te kunnen bieden, wordt capaciteit bij plannen die niet aansluiten bij de vraag, geschrapt. Dit gebeurt binnen de regionale afspraken.

Eén van de uitgangspunten voor de woningbouwopgave is de nadruk op transformatie. Door de

veranderende economie en bevolkingsopbouw verliezen panden in bestaande kernen hun functie. Voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid is transformatie van deze panden naar een nieuwe functie belangrijk. Wonen is hierbij vaak een oplossing. Om die reden wordt voor de realisatie van het woningbouwprogramma ingezet op transformatielocaties.

Toetsing gemeentelijk beleid

Met het plan is sprake van herstructurering (transformatie) binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Aerdt. Op de locatie wordt een in onbruik geraakte zalencentrum/café gesloopt. Hiervoor in de plaats worden vijf woningen gerealiseerd. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Zevenaar in het algemeen en de kern Aerdt in het bijzonder.

Met de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt leegstand en verpaupering tegengegaan.

Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.3.1 Bodem

Algemeen

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit houdt in dat uit onderzoek moet blijken dat er geen verontreiniging aanwezig is, of dat de eventueel aanwezige verontreiniging niet schadelijk is, of welke maatregelen nodig zijn om de bodem geschikt te maken om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Toetsing

Door Tauw is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 1 bij deze toelichting bijgevoegd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de op de in de NEN 5740 genoemde strategie voor een onverdachte locatie.

In de bodem is visueel een lichte bijmenging met puin en een matige tot sterke bijmenging met baksteen waargenomen. Verder zijn in de ondergrond lokaal slakken of kooldeeltjes waargenomen. De bovengrond is over het algemeen licht verontreinigd met enkele metalen, PAK, PCB en minerale olie. In de ondergrond zijn lokaal lichte verontreinigingen met PAK, PCB en of minerale olie aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, xylenen en minerale olie.

Ten aanzien van de onderzoekslocatie wordt de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek genuanceerd aanvaard. Vanwege de baksteen- en puinmengingen wordt een nader onderzoek naar asbest in bodem geadviseerd. De overige resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven verder geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een nader asbestonderzoek in bodem uitgevoerd⁴. Het rapport is als Bijlage 2 bij deze toelichting bijgevoegd. Ten behoeve van het asbestonderzoek heeft een visuele inspectie van het maaiveld plaatsgevonden. Uit de maaiveldinspectie blijkt dat er geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen op het maaiveld. Lokaal is een bodemlaag met zand / klei met bijmengingen van met name puin, slakken en asbestverdacht materiaal aangetroffen. De diepte van deze laag varieert sterk verspreid over de locatie. Uit de analyseresultaten blijkt dat het maximaal gemeten gewogen gehalte op de locatie 39 mg/kg d.s. is. Dit ligt ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest, omdat het gewogen gehalte aan asbest beneden de interventiewaarde blijft.

Met het asbestonderzoek is de locatie voldoende onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de grond asbesthoudend is, maar in een gehalte beneden de interventiewaarde. De grond ter plaatse van de onderzoekslocatie mag met het oog op asbest vrij worden bewerkt, hergebruikt of vrij worden toegepast. De onderzochte bodemlaag dient als asbesthoudend te worden beschouwd met een asbestgehalte onder de interventiewaarde. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

Conclusie

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

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Daarnaast mogen nieuwe ontwikkelingen omliggende bedrijven niet belemmeren in hun bedrijfsvoering. Verder dient bij de toetsing uit te worden gegaan van het geluidbeleid van de voormalige gemeente Rijnwaarden.

Toetsing

Wegverkeer

De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf nieuwe woningen. De omliggende wegen betreffen 30 km/uur wegen en hebben hierdoor geen wettelijke geluidszone. De geluidsbelasting van deze wegen hoeft daarom niet te worden beschouwd. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het geluid van deze weg wel berekend.

Om te beoordelen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, als gevolg van de geluidbelasting van de omliggende wegen, is in november 2018 door Peutz een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Deze is als Bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de geprojecteerde woningen met name bepaald wordt door verkeer over de Aerdsedijk. De geluidbelasting bedraagt maximaal 46 dB (inclusief aftrek art. 110g Wgh). De ambitiewaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB wordt niet overschreden. Op basis hiervan kan de berekende geluidbelasting vanwege wegverkeer als acceptabel aangemerkt worden.

Industrielawaai

Uit het onderzoek blijkt verder dat de ambitiewaarde voor de geluidbelasting vanwege bedrijven (50 dB(A)) niet wordt overschreden bij de woningen van het plan Veerhuys. De grenswaarde voor het maximale geluidniveau in de dagperiode van 70 dB(A) kan beperkt overschreden worden bij de meest westelijke woning van het plan vanwege het rijden van een zwaar loonwerktuig op het voorterrein van het loonbedrijf bij aankomst of vertrek. In de avond- en nachtperiode vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden voor de maximale geluidniveaus.

Omdat de maximale geluidniveaus, vanuit het loonbedrijf, niet uitstijgen boven de heersende maximale niveaus vanwege het wegverkeer en gezien de frequentie waarmee de overschrijding optreedt, het feit dat de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit niet worden overschreden en de omstandigheid dat de woningen een lege plaats binnen de bestaande bebouwing opvullen, zou de situatie als acceptabel aangemerkt kunnen worden.

De voorkeursgrenswaarde voor verkeer van en naar het loonbedrijf bij de twee meest westelijk gelegen woningen van het plan overschreden. Deze overschrijding wordt acceptabel geacht wanneer de

geluidwering van deze woningen wordt afgestemd op de gecumuleerde geluidbelasting. Uitgegaan dient te worden van een geluidwering van de betreffende woningen van ten minste 22 dB(A). De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus leiden in dat geval niet tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat. Aanvullend wordt geconcludeerd dat het loonbedrijf ter plaatse van de nieuwbouw de grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit niet overschrijdt. Het loonbedrijf wordt derhalve niet gehinderd in de uitvoering van haar activiteiten door nieuwbouw van de woningen.

Conclusie

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

3.3.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf nieuwe woningen. Volgens de ministeriële

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is door Peutz in een milieunotitie⁶ de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De milieunotitie is als Bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het besluitgebied tussen 2016, 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2016, 2020 en 2030 in het besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

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

3.3.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf nieuwe woningen. In december van 2018 is door Peutz een milieunotitie⁴ opgesteld waarin de aspecten van externe veiligheid zijn beoordeeld. De notitie is opgenomen als Bijlage 4 bij deze toelichting. Volgens de notitie blijken op basis van de risicokaart in de directe omgeving (1.000 meter) van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig te zijn. De Betuweroute ligt op een afstand van ca. 2,5 km van het plangebied. De Omgevingsdienst Regio Arnhem heeft in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute een beperkte verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd. De beperkte verantwoording is opgenomen als Bijlage 5 bij deze toelichting. Uit de verantwoording blijkt dat het aspect externe veiligheid van de Betuweroute geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.



Uitsnede risicokaart met planlocatie (omcirkeld)

Wel blijkt dat op een afstand van circa 500 m ten zuiden van het plangebied een buisleiding voor transport van aardgas aanwezig is. De betreffende buisleiding heeft een buitendiameter van 114 mm (ca. 4,5 inch), een wanddikte van 4 mm en een werkdruk van 4.000 kPa. De gronddekking bedraagt 1,42 m. Indicatief gelden voor een aardgasleiding met genoemde diameter, werkdruk en wanddikte de volgende effectafstanden:

- 100% letaliteit: < 30 m;
- 1% letaliteit: < 50 m.

Verder geldt voor dergelijke aardgasleidingen dat de PR 10-6-contour niet buiten de belemmeringsstrook van 5 m treedt. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde dat het plaatsgebonden risico voor een kwetsbaar object, veroorzaakt door een buisleiding, niet hoger mag zijn

dan 10^{-6} per jaar. Tevens ligt het plangebied (gelegen op circa 500 meter van de buisleiding) buiten de 1%- letaliteitgrens. Dit houdt in dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord.

Conclusie

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

3.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Voor een loonbedrijf met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 500 m² zijn in de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering de navolgende richtafstanden opgenomen:

- geur: 30 m;
- stof: 10 m;
- geluid: 50 m;
- gevaar: 10 m;

De kortste afstand van de geprojecteerde woningbouw van het plan Veerhuys tot het loonbedrijf bedraagt circa 22 m. Er wordt derhalve niet voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten geur (30 m) en geluid (50 m). Het geluidsaspect is onderzocht in een separaat akoestisch onderzoek en behandeld in paragraaf 3.3.2. Voor wat betreft geur is door Peutz een milieunotitie⁴ opgesteld. De milieunotitie is als Bijlage 4 opgenomen bij deze toelichting.

Met betrekking tot het aspect geur geldt dat, aan de zijde van de woning op het terrein van het loonbedrijf, parkeerplaatsen aanwezig zijn voor personenauto's. Deze parkeerplaatsen zijn gelegen buiten het hekwerk van het loonbedrijf. De daadwerkelijke activiteiten van het loonbedrijf vinden plaats binnen het hekwerk, op een afstand van tenminste 30 m van de geprojecteerde woningbouw. Uitgaande van de locatie waar in de praktijk de daadwerkelijke activiteiten van het loonbedrijf plaats kunnen vinden wordt derhalve voldaan aan de richtwaarde voor geur. Op grond hiervan zijn bij de geprojecteerde woningen geen problemen te verwachten met betrekking tot geur vanwege het loonbedrijf.

Conclusie

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

3.3.6 Water

Beleid

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

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf nieuwe woningen. Afstromend hemelwater zal in de toekomstige situatie worden geborgen en vertraagd afgevoerd middels infiltratiekratten. In de navolgende tabel zijn de verharde oppervlakken van zowel de huidige als de toekomstige situatie weergegeven.

	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Plangebied	3.405	3.405
Bebouwing	699	710
Wegen, parkeren en trottoirs	2.706	1.018
<i>Onverhard</i>	<i>0</i>	<i>1.677</i>

Aangezien het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met circa 1.677 m² afneemt is de watertoetsprocedure doorlopen volgens de systematiek voor het doorlopen van de watertoetsprocedure van het waterschap Rijn en IJssel.

Watertoets

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden. In de quickscan water is door de gemeente Zevenaar de watertoetstabel doorlopen en ingevuld. De quickscan is opgenomen als Bijlage 6 bij deze toelichting.

Uit de quickscan blijkt dat bij het doorlopen van de watertoetstabel voor het thema veiligheid in categorie 2 eenmaal bij een toetsvraag een ja is ingevuld aangezien er binnen 20 meter van het plangebied een (regionale) waterkering, de Aerdtsse dijk, aanwezig is. Voor het overige is bij alle thema's en bijbehorende toetsvragen een nee ingevuld. Hieruit blijkt dat een uitgebreide watertoetsprocedure noodzakelijk is. Derhalve heeft er overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het waterschap Rijn en IJssel. Hiermee is gezamenlijk invulling gegeven aan de wateraspecten waardoor water een positieve bijdrage kan leveren aan de leefomgeving.

In het overleg is aangegeven dat de Aerddsedijk een regionale waterkering betreft, met onderstaande beschermingszones:

- Kernzone: van teen tot teen;
- Beschermingszone: binnen- en buitendijs 10 meter uit de teen van de dijk, te vermeerderen met een denkbeeldig vlak met een dalende helling van 1:5;
- Buitenbeschermingszone: binnen- en buitendijs 50 meter uit de teen van de dijk (binnen deze zone zijn afgravingen (permanente maaiveldverlagingen), medium voerende leidingen onder druk niet toegestaan zonder vergunning).

Navolgende afbeelding geeft met een blauwe lijn de referentielijn van de Aerddsedijk weer. De groene lijn geeft de teenlijn weer. De rode lijn geeft de beschermingszone weer. Daarbuiten ligt de beschermingszone onder een denkbeeldig vlak met een dalende helling van 1:5. Tijdens het overleg met het waterschap is aangegeven dat werken binnen de beschermingszone vergunningplichtig zijn. Verder is aangegeven dat holle ruimten, zoals leidingen, niet zijn toegestaan. Het plan voorziet echter niet in kelders en kruipruimtes. Daarnaast worden nutsvoorzieningen en ander leidingwerk aan de zuidzijde van de bebouwing aangesloten. Aangezien de bouwwerkzaamheden binnen de beschermingszone worden gerealiseerd is een vergunningsaanvraag hiervoor noodzakelijk.



Conclusie

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

3.3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond

aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In aanvulling hierop dient op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing archeologie

Volgens het bestemmingsplan 'Aerd't' geldt er een dubbelbestemming 'archeologische verwachting 1' voor het gehele plangebied. Hierdoor is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de werkzaamheden behorende bij de beoogde ontwikkeling uit te voeren. Op de archeologische beleidskaart van de voormalige gemeente Rijnwaarden ligt het plangebied namelijk in een zone met een hoge verwachting op bekende archeologische resten en/of historische elementen vanaf het maaiveld vanwege de ligging in de historische kern. Hiervoor geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m -mv onder het maaiveld.

Om die reden is in april 2018 door Hamaland Avies een bureauonderzoek en karterend booronderzoek archeologie⁷ uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 7 opgenomen bij deze onderbouwing.

Bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van het Laat Paleolithicum tot en met het Neolithicum en voor de periode Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd. Het plangebied is vóór 1817 bebouwd geraakt en vanaf 1931 hebben in het gehele oostelijke deel van het plangebied gebouwen gestaan.

Bouw van de vóór 1817 stammende bebouwing heeft waarschijnlijk voor een bodemverstoring gezorgd. Onbekend is echter tot hoe diep de bodem daadwerkelijk is verstoord. Op het niveau van het pleistocene zand kunnen vindplaatsen uit de Prehistorie voorkomen. In de kleilagen net onder de bouwvoor bevinden zich de resten uit de Middeleeuwen-Nieuwe Tijd.

Veldonderzoek

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek is bevestigd door het uitgevoerde inventariserend veldonderzoek. In drie boringen is de bodem ongeroerd en gaan de oude cultuurlagen geleidelijk over in de C-horizont (oeverafzettingen). De aangetroffen cultuurlagen dateren op basis van handgevormd baksteen(puin) van vóór 1800. De top van de bovenste cultuurlaag bevindt zich op een diepte van 0,5 à 0,6 m -mv (12,89-12,79 m+NAP). De onderzijde van de oudste cultuurlaag bevindt zich op een gemiddelde diepte van 1,8 m -mv (11,59 m +NAP). De totale dikte van de oude woongrond bedraagt gemiddeld 1,05 meter (minimaal 0,9 centimeter en maximaal 1,2 centimeter). Ter plaatse van vier boringen is men gestuit op bakstenen funderingen. Ter plaatse van één van deze boringen is de cultuurlaag boven de fundering aanwezig en is deze 0,25 m dik. Op basis van de ligging onder de cultuurlaag wordt vermoed dat de fundering eveneens van vóór 1800 dateert. Op basis van de resultaten van het booronderzoek is geconcludeerd dat in het plangebied aanwijzingen zijn voor woongronden van vóór 1800. Verder wordt gesteld dat de tijdens het booronderzoek aangetroffen funderingen behoren bij bebouwing die niet op historische kaarten (vanaf 1830) is aangegeven en derhalve waarschijnlijk ouder is.

Selectieadvies

Vanwege de aanwezigheid van oude cultuurlagen met baksteenpuin van vóór 1800, houtskoolfragmenten, fosfaten en het aantreffen van funderingen van bebouwing die niet op historische kaarten (vanaf 1830) aangegeven staat, wordt geadviseerd een vervolgonderzoek in het plangebied te laten uitvoeren middels een proefsleuvenonderzoek. Op 24 mei 2018 is het onderhevige rapport getoetst namens de regioarcheoloog van de gemeente Zevenaar (Drs. J. Habraken) door Drs. C.C. Nicholson en akkoord bevonden.

Vervolgonderzoek

Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden voor sloop van ondergrondse delen. Sloop van bovengrondse delen is wel toegestaan. Ter waarborging hiervan blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' van kracht.

Toetsing cultuurhistorie

De op de locatie aanwezige diepvrieskuis (Nova Zembla) uit 1959 is niet aangemerkt als gemeentelijk of rijksmonument. In het plangebied is daarmee geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt geen aantasting aan cultuurhistorisch waardevolle lijnen of elementen plaats. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormen vooralsnog geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.8 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Wet natuurbescherming. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Toetsing

De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf nieuwe woningen. Omdat negatieve effecten op flora en fauna, als gevolg van sloop en bouw van de woningen niet uit te sluiten zijn, is door Econsultancy een quickscan flora en fauna⁸ uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) maar ligt wel in de directe nabijheid van een gebied, behorend tot het NNN. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich ten noorden van het plangebied. Het betreft het Rijnstrangengebied en Gelders Eiland. Doordat het plangebied niet binnen de grenzen van het NNN ligt, zijn de mogelijk te verwachten effecten extern. De kernkwaliteiten 'natuur en landschap' en de omgevingscondities zullen ten opzichte van de oorspronkelijk situatie niet aangetast worden. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen maar wel in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 100 meter ten noorden van het plangebied. De onderzoekslocatie ligt binnen de invloedssfeer van het Natura-2000 gebied Rijntakken. Op basis van de voorgenomen werkzaamheden en de ligging buiten de grenzen van het Natura-2000 gebied, kunnen alle interne storingsfactoren op voorhand worden uitgesloten. Voor externe effecten geldt het volgende:

- Verzuring en vermeting door stikstof uit de lucht

Voor het aangrenzend Natura 2000-gebied geldt een verlaagde grenswaarde voor stikstofuitstoot. Dit betekent dat, aangezien de woningen niet worden aangesloten op het aardgas, enkel een eventuele toename van verkeersbewegingen mogelijk tot overschrijding van de normen zal leiden.

- Verzilting, verdroging, vernatting en verontreiniging

Deze verstoringen worden veelal gekenmerkt door veranderingen in hydrologie van de onderzoekslocatie. Voor deze factoren geldt dat in deze situatie geen effect op het nabijgelegen Natura-2000 gebied zijn te verwachten. Het hydrologisch systeem blijft nagenoeg gelijk met de huidige situatie.

- Verstoring door geluid, licht, trillingen, optische verstoring en mechanische effecten.

Deze verstoringen worden veelal gekenmerkt door menselijke activiteit zoals kunstmatige lichtbronnen of geluid en trillingen door wegverkeer. Deze factoren hebben vaak een interactie met elkaar. De

onderzoeksllocatie en het Natura-2000 gebied wordt gescheiden door de Aerdtse dijk, een woning en tuinen. De onderzoeksllocatie is lager gelegen, ten zuiden van de Aerdtse dijk. Mede door de afstand tot het Natura-2000 gebied en bovengenoemde eigenschappen van de onderzoeksllocatie en het tussengelegen gebied, worden verstoringen door geluid, licht, trillingen, optische verstoring en mechanische effecten opgeheven.

Aanvullend onderzoek ten aanzien van effecten op het Natura-2000 gebied Rijntakken wordt niet noodzakelijk geacht voor verzuring en vermeting door stikstof.

Soortenbescherming

De bomen aan de Aerdtse dijk zijn beoordeeld als geschikt habitat voor broedvogels (huismus) en zullen derhalve blijven behouden. Verder blijkt de locatie geschikt als verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen (vaatplanten, ongewervelden, reptielen, amfibieën en vissen) zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Om vast te stellen of er broedgevallen van de huismus op de onderzoeksllocatie aanwezig zijn dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden tijdens het broedseizoen van de soort. Gelet op de geschiktheid van de onderzoeksllocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen.

Conclusie

Voorafgaande aan de sloop van de bebouwing dient een onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en broedplaatsen van de huismus uitgevoerd te worden.

3.3.9 Verkeer en parkeren

Algemeen

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

Toetsing

Parkeren

De beoogde herontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf nieuwe woningen. Op grond van de kengetallen uit de CROW publicatie 317⁹ is berekend wat de verkeersgeneratie hiervan is. De CROW -stedelijkheidscategorie van Aerdt is getypeerd als 'niet stedelijk'. De parkeernormen worden gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte en kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). In principe geldt de maximale parkeernorm. Alleen wanneer aannemelijk kan worden gemaakt dat er minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, kan de gemeente toestaan dat van dit maximum wordt afgeweken. Door de gemeente Zevenaar is aangegeven dat voor onderhavig initiatief als parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning kan worden gebruikt. In navolgende tabel is de toekomstige parkeerbehoefte weergegeven.

	Functiebeschrijving conform CROW	Maximum parkeernorm	Totale parkeerbehoefte
Toekomstige situatie	koop, twee-onder-een-kap en vrijstaand	1,5 per woning	7,5 (8) parkeerplaatsen

In de toekomstige situatie is er een totale parkeerbehoefte van 8 parkeerplaatsen. In het schetsontwerp, zoals weergegeven in paragraaf 2.4, zijn in totaal acht parkeerplaatsen opgenomen waardoor voldoende ruimte is gereserveerd voor parkeren op eigen terrein.

Verkeer

De realisatie van de nieuwe woningen in het plangebied zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Op grond van de kengetallen uit de CROW publicatie 317 is berekend wat de verkeersgeneratie hiervan is. Hiervoor is uitgegaan van de typologieën 'koop, vrijstaand' en 'koop, twee-onder-een-kap' van de verstedelijkingsgraad 'niet stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Van de functie 'Café/bar/cafetaria' zijn geen gegevens ten aanzien van verkeersgeneratie opgenomen in de publicatie.

	Functiebeschrijving conform CROW	Verkeersgeneratie (per woning)	Totale verkeersgeneratie
Toekomstige situatie	koop, twee-onder-een-kap	8,3 * 4	41,8 (42) verkeersbewegingen
	koop, vrijstaand	8,6 * 1	

Op grond hiervan komt het aantal verkeersbewegingen op maximaal 42 per dag. Het plangebied wordt in de toekomstige situatie ontsloten door de Aerdsedijk aangezien de zuidelijke toegangsweg wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie ook sprake is van een bepaalde verkeersgeneratie waardoor er waarschijnlijk slechts een beperkte toename zal zijn in de verkeersgeneratie. De Aerdsedijk heeft derhalve voldoende (rest)capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Conclusie

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

3.3.10 Economische uitvoerbaarheid

Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de bestemmingsplanherziening en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

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

Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

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

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

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

4.1.2 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

- **Via een dubbelbestemming**

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

- **Via een aanduiding**

Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (Artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (Artikel 2).

2. Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels

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

4. Overgangs- en slotregels

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen.

Tuin

De gronden tussen de woningen en de Aerdsedijk en de ontsluitingsweg richting de Aerdsedijk zijn bestemd als 'Tuin'. Op gronden met deze bestemming zijn erkers, overkappingen en bouwwerken, geen

gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

Verkeer - Verblijfsgebied

De ontsluitingsweg in het plangebied is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ter plaatse is het mogelijk om wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en ondergrondse containers te realiseren.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

Wonen

De nieuw te bouwen woningen en de omliggende gronden zijn bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen en erven.

Van de woningen binnen deze bestemming mag 40% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 40 m² gebruikt worden voor een aan huis verbonden beroep.

Binnen het plangebied zijn in totaal maximaal vijf woningen (hoofdgebouwen) toegestaan. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de woningen is met een bouwaanduiding aangegeven welk woningbouwtype is toegestaan ('vrijstaand' en 'twee-aaneen') vorm worden gebouwd. Dit betekent dat aaneengebouwde woningen (rijwoningen) niet zijn toegestaan. Op de verbeelding is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen opgenomen. Hierbij is aansluiting gezocht op de toegestane goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen.

Naast de woningen (hoofdgebouwen) zijn, onder voorwaarden, ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

Voor de twee-aaneengebouwde woningen aan de westzijde van het plangebied is een gezamenlijk bijgebouw beoogd. Dit bijgebouw is op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van een bouwperceel waar deze aanduiding is opgenomen, het bijgebouw uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is toegestaan.

In de regels van de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf. Voor de afwijking gelden aanvullende voorwaarden, voordat deze kan worden verleend.

Waarde - Archeologische verwachting 1

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering.

4.2.2 Algemene regels

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

Hoofdstuk 5 Procedure

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van de procedure verwerkt.

Eindnoten

1. <https://aerdtd.info/het-dorp-aerdtd/oorsprong-en-historie/>
2. Aantal nieuwbouwwoningen die op basis van een onherroepelijk planologisch kader, zoals een bestemmingsplan, reeds is toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.
3. Tauw, Verkennend bodemonderzoek Aerddsedijk 27 te Aerdd. Projectnummer 1264585 d.d. 18 mei 2018
4. Tauw, nader asbestonderzoek Aerddsedijk 27 te Aerdd. Projectnummer 1267853 d.d. 13 december 2018
5. Peitz, plan Veerhuys Aerddsedijk te Aerdd, akoestisch onderzoek. Rapportnummer O 15921-1-RA-001 d.d. 23 november 2018.
6. Peutz, Plan Veerhuys Aerddsedijk Aerdd milieuaspecten. Referentie EBo/EBo/ /O 15921-2-NO-001 d.d. 13 december 2018
7. Hamaland Advies. Bureauonderzoek, Bouwdossieronderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie. Plangebied Veerhuys Aerddsedijk te Aerdd. Kenmerk: DWS/DIR/HAMA/171655. d.d. 25-05-2018
8. Econsultancy, quickscan flora en fauna Aerddsedijk 27 te Aerdd. Projectnummer 51098.001D2, d.d. 2 mei 2018
9. CROW, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317

