

Bestemmingsplan

Mariëndaalseweg 17 Angerlo

Gemeente Zevenaar

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Historische en huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het plan	16
3.1 Beleid	16
3.2 Milieu- en omgevingsaspecten	23
Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen	39
4.1 Algemeen	39
4.2 Dit bestemmingsplan	39
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	42
5.1 Algemeen	42
5.2 Economische uitvoerbaarheid	42
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

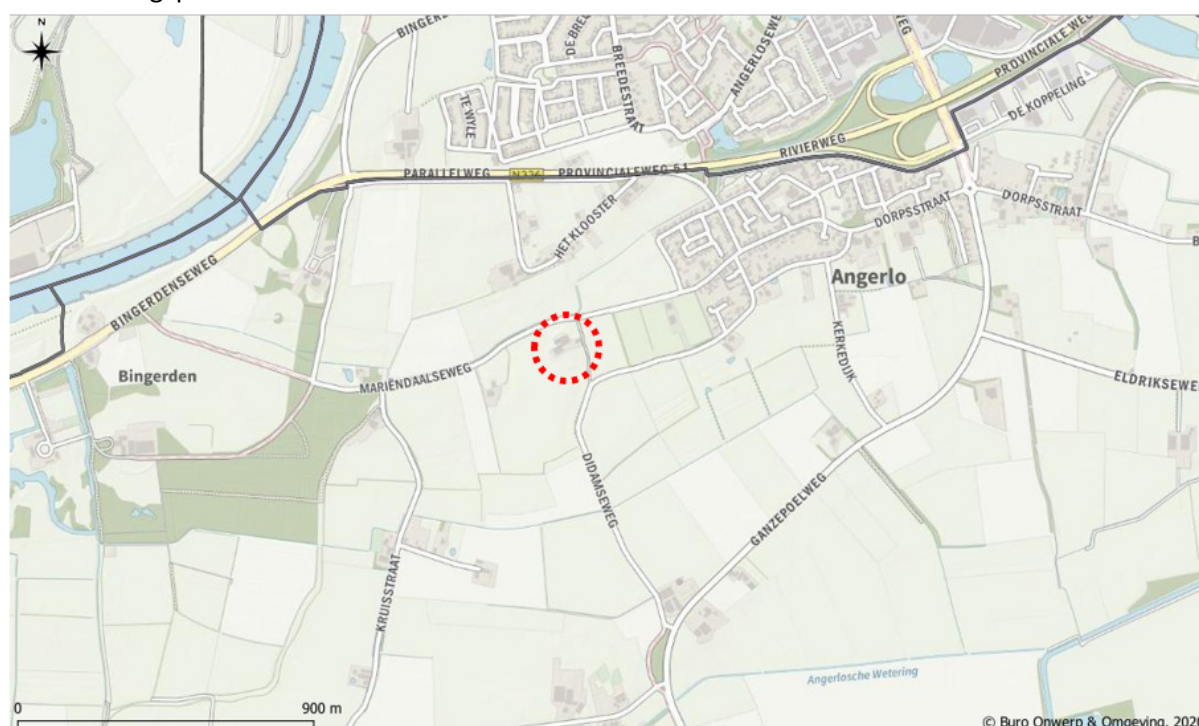
Aan de Mariëndaalseweg 17 in Angerlo is een historisch boerderijcomplex met enkele meer recente bijgebouwen aanwezig. Aangezien de monumentale boerderij in slechte staat verkeerd, zijn de initiatiefnemers voornemens de boerderij te renoveren en om te bouwen tot reguliere woning waarbij de recente bijgebouwen worden gesloopt. Om het initiatief te bekostigen wordt ten zuiden van het complex een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het voor de locatie geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018', is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

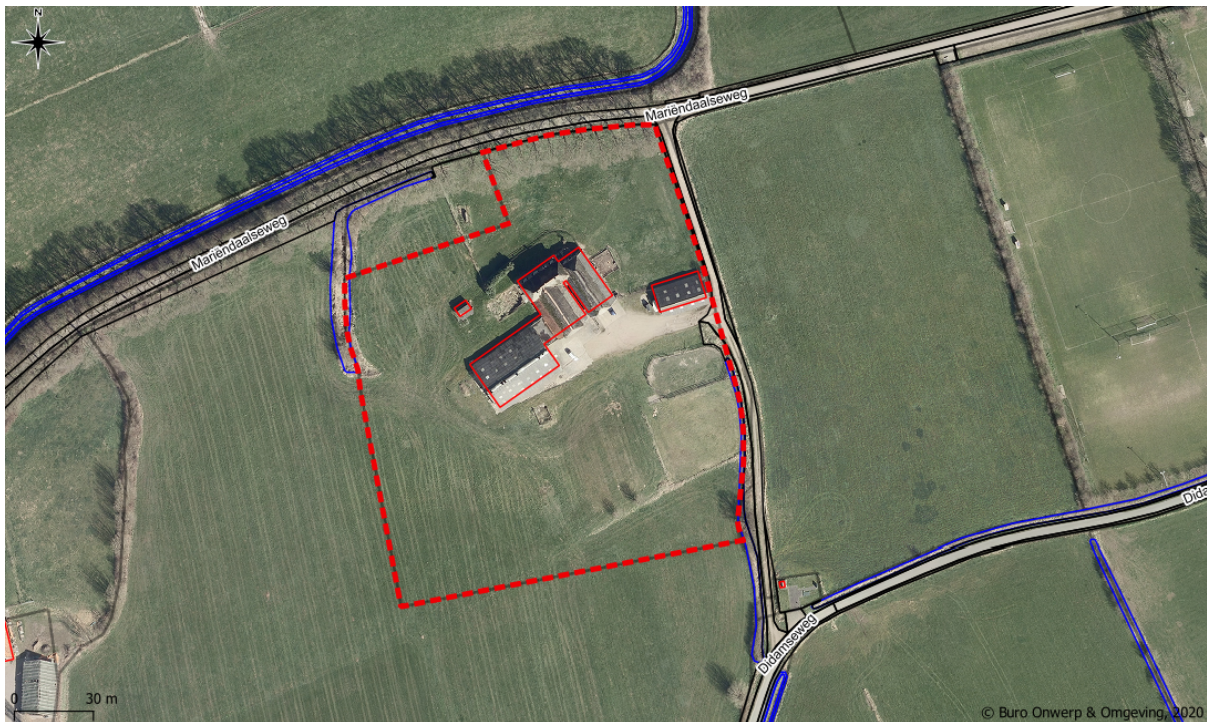
1.2 Ligging plangebied

Op circa 970 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich de rivier de IJssel. Het plangebied is gelegen op circa 330 meter ten zuidwesten van de bebouwde kom van Angerlo. De directe omgeving van het plangebied betreft agrarisch gebied. Ten noorden, westen en zuiden is het restant van een oude streng van de IJssel 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, behorend bij dit bestemmingsplan.



Global
e ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

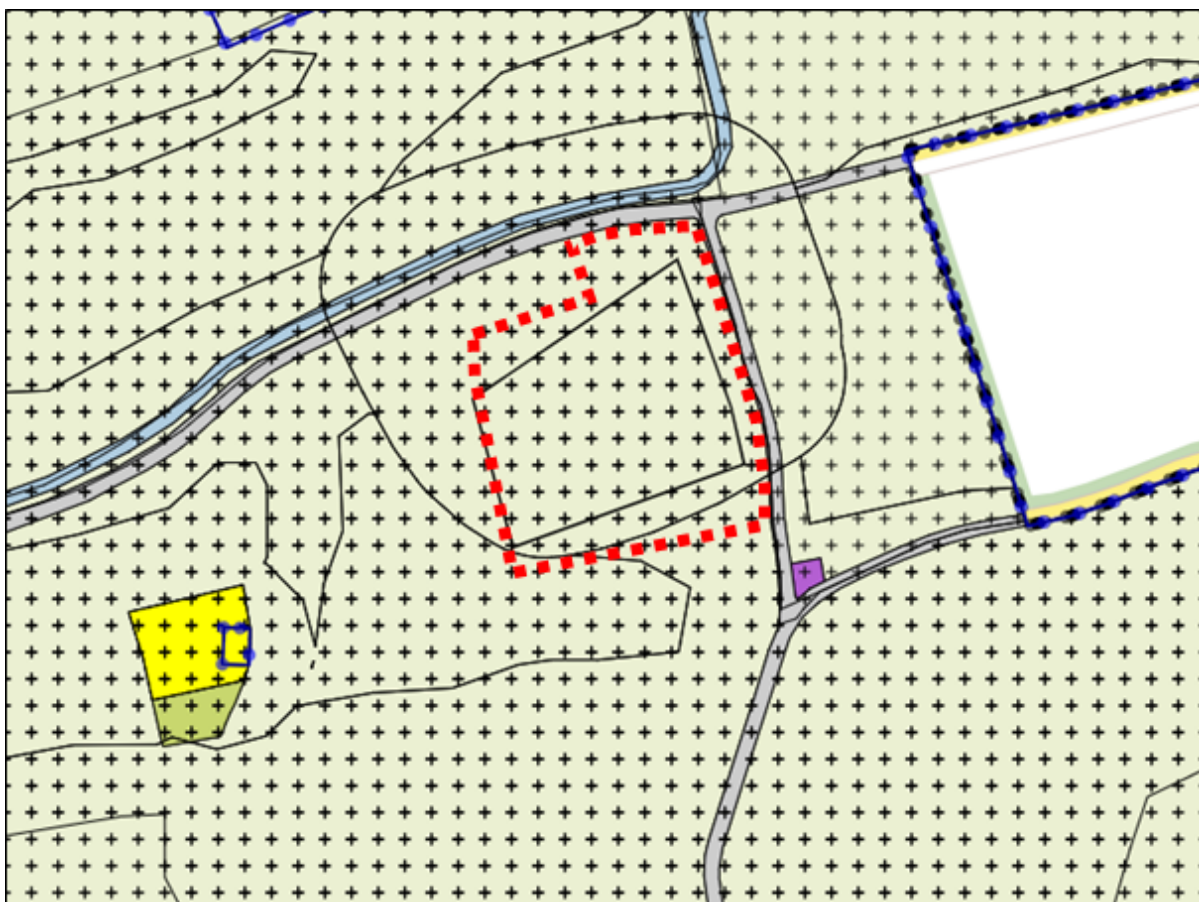
1.3 Geldende bestemmingsplannen

De bij het plangebied betrokken gronden vallen onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018', vastgesteld op 10 juni 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar.

De betrokken gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' waarbinnen een bouwvlak aanwezig is. Verder is sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde - waardevol open gebied', 'Waarde - Natuur en landschap', 'Waarde - Archeologie vastgestelde verwachting', 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' en 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'.

Op grond van de bestemming 'Agrarisch' is de bouw van een nieuwe woning niet toegestaan. Ook het gebruik van de boerderijwoning als woning zonder dat er sprake is van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, is niet toegestaan.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018' weergegeven. Het plangebied is daarop met een rood kader weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Om het initiatief mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend 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 is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en 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 economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historische en huidige situatie

Historische situatie

het plangebied is gelegen op een terp. Rond 1850 was hierop een 15^e eeuwse kasteel aanwezig. Later is deze vervangen door havezate 'Groot Kell'. Rondom de havezate was een gracht aanwezig. Op kaartmateriaal daterend uit 1931 is 'Groot Kell' nog steeds aanwezig. De terp werd in noordelijke richting ontsloten door de Mariëndaalseweg en in zuidelijke richting, via een oude verbindingsweg, door de Helle straat (huidige Didamseweg). Destijds was er een houtsingel aanwezig aan de zuid- en westkant van de terp. Op de terp bevond zich in het verleden een boomgaard. In de loop van de 20^e eeuw is de boerderij uitgebreid en zijn enkele bijgebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten gerealiseerd.

Huidige situatie

In de huidige situatie is de locatie bebouwd met een in verval geraakte historisch boerderijcomplex en een aantal meer recente bedrijfsgebouwen in de vorm van een wagenloods, een ligboxenstal en een opslagschuurtje. Op navolgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven op een hoogtekaart.



Huidige situatie met de actuele maaiveldhoogteverschillen (bron: AHN)

Op voorgaande afbeelding zijn de hoogteverschillen binnen het plangebied duidelijk te zien. Goed te zien is ook de loop van oude rijnstreng die vroeger van zuid, ten oosten van de terp, richting het noorden liep. Het maaiveldhoogte verschil ter plaatse van de oude gracht rondom de terp is ook nog aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied is, ter plaatse van een steilrand, een duidelijk hoogteverschil te zien. Ten noordwesten van de historische boerderij, buiten het plangebied, is nog een restant van het kasteel aanwezig. Het terrein ten noorden van het boerderijcomplex is in gebruik als tuin. Verder zijn er

op de terp een paardenwei en een dierenwei aanwezig. De overige delen zijn in agrarisch gebruik.

Het erfdeel is gelegen ten zuiden van de boerderij. Het geheel wordt hoofdzakelijk via een toegangsweg in noordelijke richting ontsloten op de Mariëndaalseweg. Ook is er een pad, richting het zuiden, tot aan de Didamseweg aanwezig.

Op navolgende afbeeldingen zijn enkele afbeeldingen van de huidige situatie weergegeven.



Huidige situatie in vogelvlicht met daarop de historische boerderij en de omliggende te slopen bebouwing.



Huidige situatie Mariëndaalseweg zijde historische boerderij.

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Er vindt geen agrarische bedrijvigheid meer plaats op het perceel. Verder is de historische bebouwing in verval aan het raken. Om die redenen zijn de initiatiefnemers voornemens de recente landschapsontsierende bedrijfsbebouwing te slopen. De (monumentale) boerderijwoning met aangebouwde bijgebouwen blijft daarbij behouden. Ter compensatie van de sloop van de in onbruik geraakte niet monumentale bebouwing zal een nieuwe vrijstaande woning ten zuiden van het bestaande boerderijcomplex worden gebouwd. De opbrengsten van de verkoop van het kavel voor deze woning worden mede gebruikt om de renovatie van het monumentale boerderijcomplex te bekostigen.

Met voorgenomen initiatief wordt voorzien in een economische drager voor de restauratie van cultuurhistorische bebouwing en behoud in de toekomst. Daarnaast wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op navolgende afbeelding is de te slopen en te behouden bebouwing weergegeven.



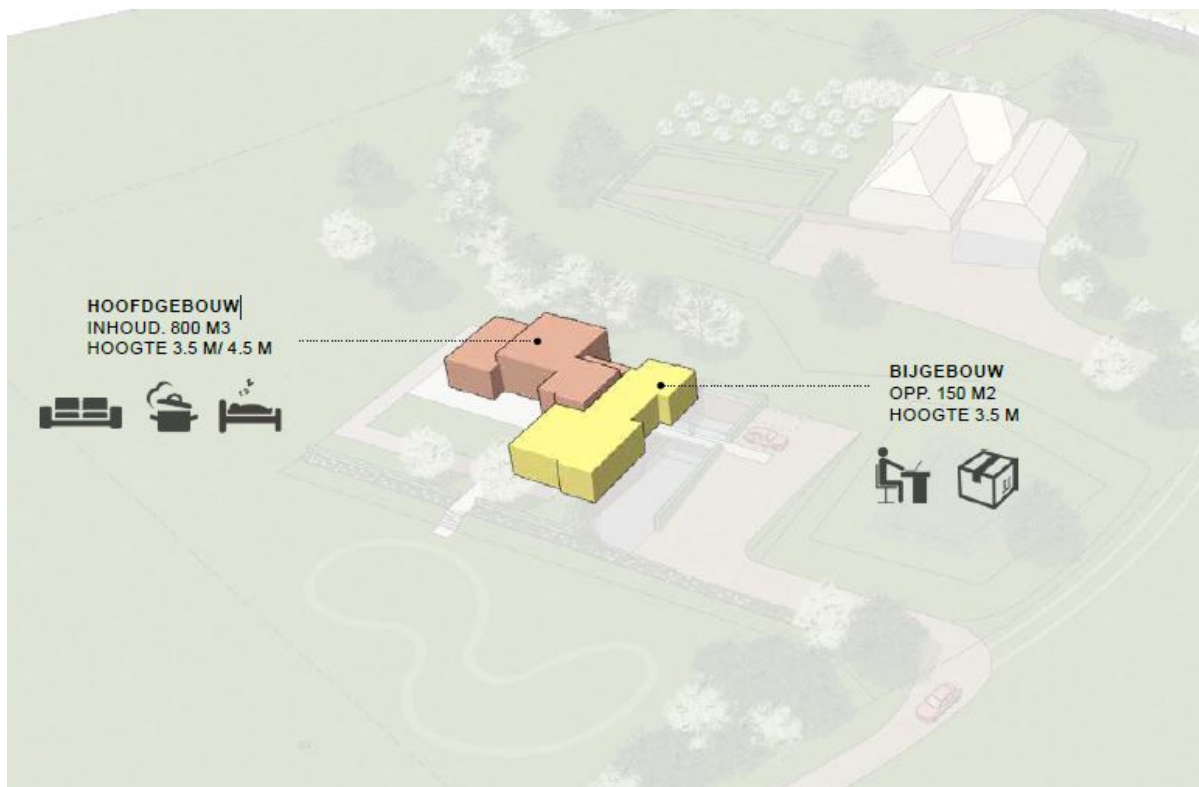
Te slopen en behouden bebouwing

Bestaande woning (historische boerderijcomplex)

Na sloop van de ontsierende bebouwing is men voornemens om het woongedeelte van de boerderij en (een deel) van de achterliggende deel in gebruik te nemen als reguliere woning. De naastgelegen schuur zal in gebruik worden genomen als bijgebouw. In de toekomstige situatie is het niet toegestaan om buiten het bestaande volume van het historische boerderijcomplex nieuwe (bij)gebouwen te realiseren.

Nieuw te bouwen woning

De nieuwe vrijstaande woning bestaat uit een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw en is deels onderkelderd. Het hoofdgebouw heeft een maximale inhoud van 800 m³ en wordt gebruikt als woning. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 150 m². Om de bebouwing in massa ondergeschikt te laten zijn aan het te behouden monumentale boerderijcomplex is de maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw 4,5 meter en dat van het bijgebouw 3,5 meter.



Bouwvolume nieuwe woning en bijgebouw



Sfeerimpressie nieuwe woning

Om het monumentale boerderijcomplex beleefbaar en duidelijk te maken, is er voor gekozen om de nieuwe woning qua materiaal en bouwstijl duidelijk af te laten wijken van de monumentale boerderijcomplex. De nieuwe woning heeft ook een duidelijke oriëntatie op de Didamseweg, terwijl het bestaande boerderijcomplex op de Mariëndaalseweg is georiënteerd.

Landschappelijke inrichting

Om het historische erf in ere te herstellen is een landschappelijke en cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Deze heeft geleid tot een landschappelijk inpassingsplan. Deze is opgenomen als Bijlage 1

bij dit bestemmingsplan. De terp, de oude rijnstrang, de stijlrand en de in het verleden aanwezige houtsingel en boomgaard hebben als uitgangspunt gediend voor het schetsontwerp dat op navolgende afbeelding is weergegeven.



Landschappelijke inpassing van het plan

De nieuwe woning met bijgebouw wordt geïnspireerd op de natuurlijke vormgeving van het kavel en niveauverschillen in het landschap, om zo min mogelijk te concurreren met het historische ensemble op de terp. De woning wordt dan ook op enige afstand ten zuiden van het erf gerealiseerd. Zoals op navolgende afbeeldingen is te zien wordt de nieuwe woning visueel afgeschermd van het oude erf door een houtsingel. Hierdoor ontstaat een tweedeling in het oude en het nieuwe erf. Door het toepassen van groendaken en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter valt de woning weg in de omgeving.



Toekomstige situatie in vogelvlucht





Sfeerimpressies toekomstige situatie

Ten zuiden van de nieuwe woning, wordt van een verlaging in het landschap gebruik gemaakt door deze in te richten als wadi. De overige lager gelegen delen in het plangebied worden ingericht als vochtig grasland, waarbij ten oosten van de nieuwe woning een gemaaid graspad wordt gerealiseerd. Ten westen van het boerderijcomplex wordt, net als in het verleden, een boomgaard aangelegd.

Ontsluiting van het historische erf vindt plaats op de Mariëndaalseweg. Het nieuwe woonperceel wordt ontsloten op de Didamseweg. Deze toegangswegen worden door een informeel pad (karrespoor) met elkaar verbonden om daarmee de historische verbinding tussen de Mariëndaalseweg en de Didamseweg te behouden.

Om te borgen dat de landschappelijke inpassing plaatsvindt is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 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 is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijks- en provinciaal niveau beperkt gehouden.

3.1.2 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, Ecologische hoofdstructuur, 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)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 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 de ontwikkeling van een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat het omzetten van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een reguliere woning en de realisatie van één nieuwe woning, niet als stedelijke

ontwikkeling wordt gezien. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Met het initiatief zijn geen nationale belangen gemoeid.

3.1.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

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.

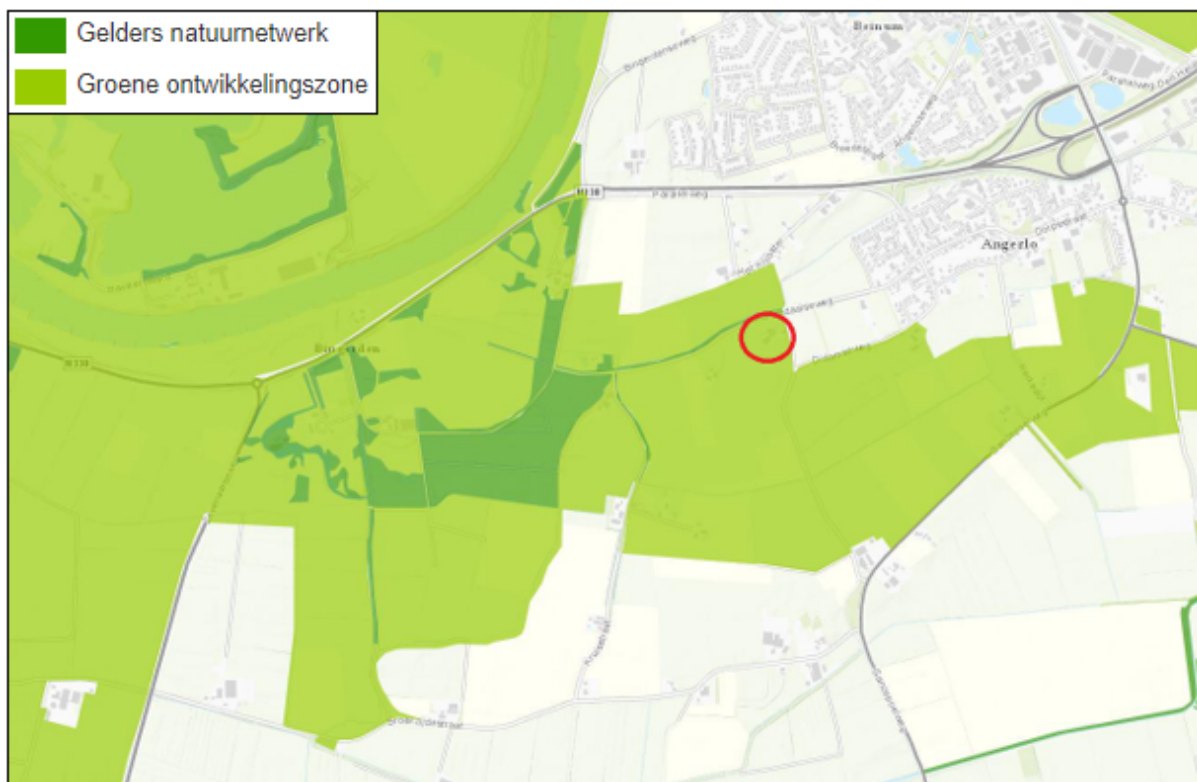
De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied

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 initiatief zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'Wonen' en 'Groene ontwikkelingszone' en 'Waardevol open gebied' relevant.

Groene ontwikkelingszone

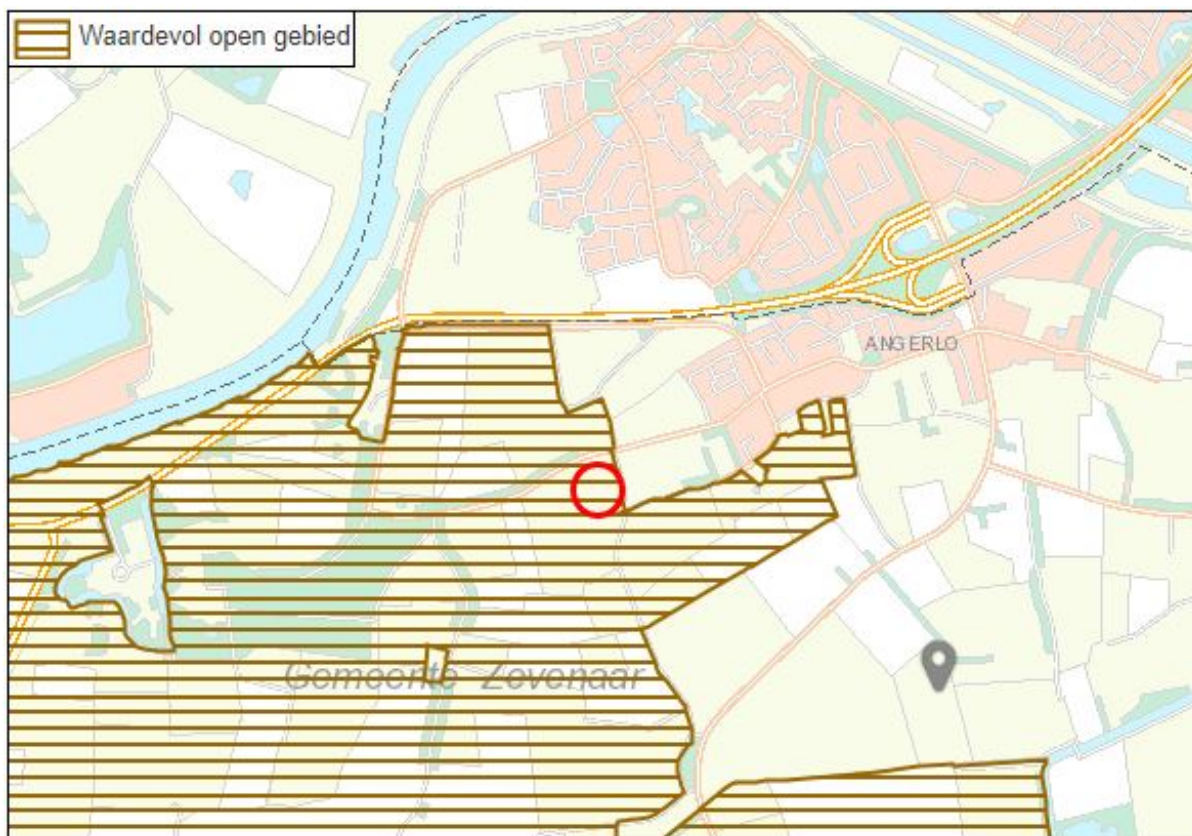
Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'natuur en landschap' relevant. Op basis van de kaart 'Natuur' van de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied in zijn geheel binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) valt.



Ligging plangebied binnen GO (plangebied binnen rode cirkel)

Waardevol open landschap

Uit de kaart 'Landschap' blijkt dat het gehele plangebied is aangemerkt als 'Waardevol open gebied'. Voor waardevolle open gebieden is de grootschalige openheid de belangrijkste kernkwaliteit.



Ligging plangebied binnen Waardevol gebied (plangebied binnen rode cirkel)

Binnen de waardevolle open gebieden geldt als uitgangspunt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten niet zijn toegestaan. Het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak is in principe niet toegestaan.

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

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning in gebruik genomen als een reguliere woning en wordt een nieuwe woning gerealiseerd. In paragraaf 3.2.9 wordt nader ingegaan op de toetsing van de provinciale regels voor wat betreft de GO. Om ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken wordt ontsierende bebouwing gesloopt en is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat recht doet aan de ruimtelijke, historische en landschappelijke structuur van het gebied. Realisatie van het inrichtingsplan wordt middels een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd. Hiermee is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap gewaarborgd. Het initiatief is daarmee zorgvuldig in het landschap ingepast met behoud van de geldende kwaliteiten en het behoud van het open landschap. Ter bescherming van de kwaliteiten in de toekomst is een dubbelbestemming 'Waardevol open gebied' opgenomen die het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak beperkt. Het plangebied betreft een geschikte locatie voor landelijk wonen, gelegen nabij de kern van Angerlo. Met voorgenomen initiatief wordt voorzien in een

economische drager voor de restauratie van cultuurhistorische bebouwing en behoud in de toekomst. Daarnaast wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De toevoeging van één nieuwe woning past binnen de woningbouwopgave van Zevenaar. Deze is vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie 2015-2027.

3.1.4 Regionaal beleid

Sub regionale woonagenda.

In 2017 is de subregionale woonagenda 'Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017-2017' opgesteld. Op 14 november 2017 heeft Gedeputeerde Staten (GS) vervolgens de woonagenda Liemers 2017 - 2027 vastgesteld, waarmee de agenda onderdeel is geworden van het provinciaal beleid.

Met de subregionale woonagenda zijn de regionale afstemming van woningbouwplannen en zeven uitgangspunten vastgelegd. Met de woonagenda is vooral gekeken naar de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarden van het plan ten opzichte van de lokale en/of (sub)regionale behoefte. De afgelopen jaren heeft de regio de op basis van zeven uitgangspunten richting gegeven aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de Liemers.

De uitgangspunten uit de Liemerse woonagenda zijn nog steeds relevant, al vindt er op een aantal punten een accentverschuiving plaats. Bovendien heeft de regio de afgelopen jaren gewerkt aan een beter inzicht op vraag en aanbod in de Liemers. Daarnaast is in 2019 een regionaal woningmarktonderzoek Arnhem Nijmegen uitgevoerd. Dat alles wordt verwerkt in een aangepaste woonagenda voor de komende jaren. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 Arnhem-Nijmegen zijn de belangrijkste opgaven:

- Voorkomen dat het woningtekort verder oploopt in de Liemers;
- Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties;
- Behoeftte aan betaalbaar wonen.

Ten opzichte van 2017 ligt het accent, naast de oplopende woningtekorten, op de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Volgens het woningbehoefteonderzoek 2019 zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen tot € 200.000 en daarnaast is er vanuit de middeninkomens ook behoefte aan particuliere huur in de middenhuur.

Toetsing regionaal beleid

Met onderhavig initiatief wordt een boerderijcomplex in gebruik genomen als een reguliere woning en wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Per saldo betreft het plan de toevoeging van één woning. Plannen met één woning worden niet opgenomen in de regionale woningbouwplanningslijst.

3.1.5 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025' vastgesteld. In de nota wonen is aangegeven dat de gemeente heeft gekozen voor 'Groeien in een veranderd perspectief'. Daarbij is de focus gelegd op drie belangrijke opgaven, namelijk:

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

Daarnaast hecht de gemeente veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod. Woningen moeten enigszins passend zijn voor hun eigen levensloop (duurzaam) en anderzijds geschikt zijn voor veranderingen in de levensloop van mensen (toekomst bestendig). Dit is echter nog niet te toetsen.

Angerlo is een van dorpskern van de gemeente Zevenaar met circa 580 woningen. Het grootste deel (93%) betreft eengezinswoningen. Ongeveer 76% bestaat uit koopwoningen met een gemiddelde woningwaarde van € 229.000. De laatste jaren zijn er circa 20 woningen gerealiseerd in Angerlo. (Bron CBS, Statline, Kerncijfers wijken en Buurten 2018).

Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

In 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Samen kijken naar de toekomst 2012-2030' vastgesteld. De visie is opgesteld als kader voor het ruimtelijk beleid tot het jaar 2030 en betreft het gehele grondgebied van Zevenaar. In het algemeen richt de gemeente zich (vanuit regionaal perspectief) met de structuurvisie op het '(ruimtelijk) faciliteren van welvaart en welzijn in Zevenaar en het bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit als onderdeel van de leefkwaliteit van Zevenaar'. Tijdens het structuurvisieproces is onderzocht wat daarvoor wenselijk, noodzakelijk en ook daadwerkelijk mogelijk is. Het gaat hierbij om onderwerpen op allerlei terreinen, zoals wonen, zorg, welzijn, voorzieningen en werken, maar ook over recreatie, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur.

In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofddopgaven:

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

Functieveranderingsbeleid vrijkomende agrarische bebouwing

In 2009 is door de gemeente Zevenaar beleid opgesteld met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Het functieveranderingsbeleid dient ter ondersteuning van de transformatie van het landelijk gebied. Nieuwe functies kunnen in het landelijk gebied een plek krijgen mits het gebied zich daarvoor leent en de functieverandering leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit. Naast het agrarisch gebruik mogen andere belangrijke functies van het landelijk gebied daarbij niet onevenredig aangetast worden. Met het VAB beleid wordt een goede wijze van (her)gebruik bevorderd voor gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of hebben verloren. Voor het plangebied betekent dit beleid dat er ruimte is voor transformatie mits dit leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het VAB beleid is doorvertaald in de daaropvolgende bestemmingsplannen voor het buitengebied van Zevenaar.

In artikel 3.6.3 'Omschakeling van agrarisch bedrijf naar woonfunctie' van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord (2018)' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omschakelen van een agrarisch functie naar een woonfunctie, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing. De randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid zijn als volgt:

- a. het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
- b. voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
- c. het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten wordt gesloopt;

- d. ter plaatse van 'Overige zone - Het Broek' bedraagt de afstand tot een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' minimaal 300 m en de afstand tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m, met dien verstande dat indien wordt aangetoond dat een kortere afstand niet tot een extra belemmering voor het agrarische bedrijf leidt, deze kortere afstand is toegestaan, onder de voorwaarde dat de bestaande afstand tot het agrarisch bouwvlak niet kleiner wordt;
- e. voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
 - 1. voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van 250 m² (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
 - 2. maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden;
 - 3. maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing minder dan 1.000 m² bedraagt;
 - 4. de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
 - 5. de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
 - 6. het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. de regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing;
- g. het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m²;
- h. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien aan de sloopverplichting is voldaan.

Hierna wordt het initiatief per voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord (2018)' getoetst.

sub a

Met voorliggend initiatief wordt alle agrarische bedrijvigheid permanent beëindigd.

sub b

Alle voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken.

sub c

Met het initiatief wordt alle landschap ontsierende en cultuurhistorisch niet relevante bebouwing gesloopt. In totaal wordt circa 815 m² gesloopt van de in totaal aanwezige 1.430 m² aan bebouwing. Door de bouw van de nieuwe woning neemt het bebouwingsoppervlak echter ook weer toe, waardoor het percentage van 50 % niet wordt gehaald. Dit wordt echter acceptabel geacht omdat de bestaande te behouden bebouwing een gemeentelijk monument is.

sub d

Niet van toepassing.

sub e

Met de sloop van 815 m² wordt de bestaande bebouwingsoppervlakte voldoende gereduceerd voor het mogelijk maken van één woning met bijgebouw. Het initiatief voorziet in het omzetten van de bedrijfswoning in de historische boerderij naar een reguliere woning en de realisatie van één nieuwe reguliere woning. De aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad. De nieuwe woning is stedenbouwkundig inpasbaar. Om dit te waarborgen is een cultuurhistorische en landschappelijke analyse uitgevoerd op basis waarvan een stedenbouwkundig ontwerp en een landschappelijk inrichtingsplan is gemaakt (zie Bijlage 1). De nieuwe woning is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

sub f

De regels voor de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord (2018)' zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Echter aangezien met het voorgenomen initiatief sprake van herstel en behoud van een historisch boerderijcomplex met monumentale waarden is voor een aantal regels afgeweken van het 'Buitengebied Zevenaar Noord (2018)'. In verband met maatwerk geldt er bijvoorbeeld dat een groter volume is toegestaan voor het bestaande woongebouw in de historische boerderij.

sub g

Voor dit bestemmingsplan is maatwerk toegepast. Zo is de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen' strak rondom de bestaande en de nieuw te realiseren bebouwing gelegd waarmee beide bestemmingsvlakken ruim onder de 1.200 m² blijven. De overige erfdelen zoals de tuinen, wadi, boomgaard en toegangswegen zijn bestemd als tuin, waarbij geen bebouwing is toegestaan.

sub h

Een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en bijbehorende bebouwing wordt slechts verleend indien aan de sloopverplichting is voldaan. Om dit te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

3.1.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling, zoals in voorliggend bestemmingsplan wordt voorgesteld, in overeenstemming is met zowel Rijks, Provinciaal- als gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Diseo is in april 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd². Het onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd. Op de locatie zijn een aantal deellocaties onderzocht. De conclusies uit het onderzoek worden per onderzoeksdiscipline hierna kort behandeld.

Verkennd bodemonderzoek

In het overgrote deel van de grondmengmonsters zijn geen verontreinigingen aangetoond. Lokaal is zowel de boven- als de ondergrond ten hoogste licht verontreinigd met metalen, PAK en/of minerale olie. Het grondwater is over het algemeen licht verontreinigd met barium, echter ter plaatse van één van de peilbuizen is een sterke verontreiniging met arseen aangetoond. Dit betreft, naar alle waarschijnlijkheid, een van nature verhoogd gehalte, waardoor nader onderzoek niet zinvol wordt geacht.

Verkennd onderzoek asbest in bodem

Zowel op het maaiveld als in de bodem is visueel geen asbest waargenomen in de fractie > 20 mm. In het opgegraven materiaal is analytisch ten hoogste een asbestgehalte van 33 mg/kg ds aangetoond in de fractie < 20 mm. Aangezien het asbestgehalte onder de grenswaarde van 100 mg/kg blijft is er geen sprake van een voor asbestverdachte locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.2 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.

Toetsing

De Mariëndaalseweg is gelegen op circa 47 meter van de voorgevel van de historische boerderij. De Didamseweg is gelegen op circa 80 meter van de gevel van de nieuwe woning. Voor beide wegen geldt een 60 km/u regime. Zowel de Mariëndaalseweg als de Didamseweg hebben een smal wegprofiel en betreffen geen doorgaande wegen van en naar Angerlo, waardoor de verkeersintensiteiten laag zullen zijn. Gezien de relatief grote afstand tot, en de verkeersintensiteit op de twee wegen is er geen geluidhinder te verwachten op de locatie.

Voor de toetsing van mogelijke geluidhinder van bedrijvigheid wordt verwezen naar de toetsing bedrijven en milieuzonering (paragraaf 3.2.5).

Conclusie

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

3.2.3 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

$\mu\text{g}/\text{m}^3$ 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

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning in gebruik genomen als een reguliere woning. Daarnaast wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen 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 de monitoringstool³ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in het plangebied tussen 2018 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 2018, 2020 en 2030 in het plangebied 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 uitvoering van het plan.

3.2.4 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.

De gemeente Zevenaar beschikt over een eigen beleidsvisie externe veiligheid. Deze beleidsvisie externe veiligheid dateert van november 2011. De gemeente streeft ernaar risicobronnen en (beperkt) kwetsbare bestemmingen zoveel mogelijk te scheiden. In woon- en recreatiegebieden worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Op bedrijventerreinen accepteert de gemeente een minder streng veiligheidsregime dan in woon- en recreatiegebieden. Op deze terreinen is de komst van risicobronnen onder voorwaarden mogelijk. Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, hebben maatregelen, die de kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen verlagen, de voorkeur boven maatregelen, die het effect daarvan beperken. Verder hanteert de gemeente het principe “de veroorzaker betaalt”. Dit betekent dat degene die de externe veiligheidssituatie verandert, ook betaalt en zorgt voor een veilige omgeving.

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

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning in gebruik genomen als een reguliere woning. Daarnaast wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Er is daarmee sprake van de realisatie van een nieuw kwetsbaar object, in de vorm van een nieuwe woning. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen stationaire en geen mobiele bronnen aanwezig. Daarnaast wordt met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. Er zijn in het kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden. Ter indicatie is navolgend een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied globaal aangegeven met rode marker)

Conclusie

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

3.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Het plangebied en haar omgeving maakt gezien de aanwezige functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De nieuwe woningen wordt aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied is een hinderveroorzakende functie in de vorm van voetbalvelden van Voetbalvereniging 'Angerlo Vooruit' aanwezig. Voor de voetbalvelden geldt een richtafstand van 50 m, vanwege het aspect geluid (categorie 'Veldsportcomplex (met verlichting)'). In verband met de afstand van de woningen tot aan de sportvelden (± 140 m) wordt aan de richtafstand van de voetbalvelden voldaan. Derhalve kan geconcludeerd worden dat een goed woon- en leefklimaat van de woning gegarandeerd kan worden en dat hinderveroorzakende functie in de omgeving niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering/activiteiten.

Voor veehouderijen is het aspect geur van belang. Bij veehouderijen wordt voor het aspect geur getoetst aan de wettelijke bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (zie paragraaf 3.2.6).

Conclusie

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

3.2.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid.

Het beleid heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, of een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimaal aan te houden afstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Hetzelfde geldt voor een 'ruimte-voor-ruimte woning/geurgevoelig object' als beschreven in artikel 14, tweede lid van de Wgv. In dit geval is sprake van één nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woning en één geurgevoelig object die behoorde tot een voormalige

veehouderij. Er geldt daarom een minimale afstand van 50 m tussen de (nieuwe) woningen en het emissiepunt (stal) van omliggende veehouderijen.

De dichtstbijzijnde veehouderij tot het plangebied betreft een melkrundveebedrijf aan de weg Het Klooster 9 in Angerlo (afstand $\pm$ 200 meter tot de dichtstbijzijnde woning in het plangebied). De woningen liggen buiten de zones van 50 m rondom de stallen van het genoemde melkrundveebedrijf.

Gezien het feit dat er op kortere afstand van de veehouderij reeds andere geurgevoelige objecten (woningen aan de weg Het Klooster) zijn gelegen, wordt de veehouderij door de realisatie van onderhavig plan bovendien niet (verder) in zijn ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Conclusie

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

3.2.7 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.

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 erop 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.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
-------	------------	----------	-------------

Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Algemeen

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning in gebruik genomen als een reguliere woning. Daarnaast wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Het plangebied betreft in de huidige situatie een boerenerf met voornamelijk halfverharding. Op het erf zijn een aantal bedrijfsgebouwen inclusief bedrijfswoning, met een totaal te slopen oppervlakte van 817 m², aanwezig. De oppervlakte van de nieuw te bouwen woning met bijgebouw betreft 335 m². Het totale aantal vierkante meters dakoppervlak zal daarmee significant afnemen. De toekomstige woning zal worden voorzien van een groen dak. Overtollig afstromend hemelwater vanuit het plangebied zal op een reeds aanwezige 'wadi' in het plangebied (ten noordoosten van de nieuwe woning) worden geloosd. De verharding zal in de toekomstige situatie met name halfverharding betreffen.

Voor de nieuwe woning wordt uitgegaan van een aansluiting op het bestaande rioleringsstelsel. Bij de bouw van de nieuwe gebouwen worden uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen toegepast, waardoor de waterkwaliteit op peil blijft. De ontwikkelingen binnen het plangebied zorgen voor een verbetering van de waterhuishouding ter plaatse.

Overleg Waterschap Rijn en IJssel

Voorliggend initiatief is voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven geen reden te zien voor vooroverleg.

Conclusie

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

3.2.8 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Zevenaar is het grootste deel van het plangebied gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft een hoge archeologische (onbekende) verwachting en een middelmatige archeologische verwachting. Vanwege de grotendeels hoge archeologische verwachting moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ingrepen dieper dan 0,3 m -mv en met een oppervlak van meer dan 30 m². Vanwege de bodemverstoringen als gevolg van het voorgenomen initiatief is in juli 2020 door Laagland Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd⁴. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 3.

Op basis van het bureauonderzoek wordt vastgesteld dat het plangebied vanaf de 14e eeuw continu is bebouwd en bewoond. Dit verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van verkennend booronderzoek.

De bevindingen van het booronderzoek stroken met wat er op en rond een kasteelterrein verwacht kan worden. Ter plaatse van het nieuwbouwvlak zijn in een ophogingsdek puinresten aanwezig die in secundaire positie liggen.

Ter plaatse van de te slopen opstallen is er onder de funderingen van de kelders een oud maaiveldniveau aanwezig met een oude cultuurlaag. Ook naast de te slopen opstallen kunnen nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn in de vorm van sporen, een bodemprofiel of vondsten, in- of ex-situ. De ervaring is dat met ondergrondse sloop van opstallen altijd ook ongeroerde grond wordt weggegraven. Omdat het een kasteelterrein betreft wordt dan ook geadviseerd de sloop van de ondergrondse delen van de ligboxenstal archeologisch te begeleiden.

Onder de schuur ten oosten van de boerderij is een laag ophogingszand aanwezig en is gefundeerd op poeren. Bij een zorgvuldige verwijdering daarvan zal er weinig aantasting van eventuele dieper liggende archeologische sporen plaatsvinden. Een archeologische begeleiding bij de sloop van deze schuur wordt niet nodig geacht.

Selectieadvies

Het rapport van Laagland Archeologie is voorgelegd aan de regioarcheoloog. Het advies van de regioarcheoloog wijkt af van dat van Laagland Archeologie.

Ter plaatse van de te slopen opstallen in het westen van het plangebied is er onder de funderingen van de kelders een oud maaiveldniveau aanwezig met een oude cultuurlaag. Ook naast de te slopen opstallen kunnen nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn in de vorm van sporen, een bodemprofiel of vondsten, in- of ex-situ. De ervaring is dat met ondergrondse sloop van opstallen altijd ook ongeroerde grond wordt weggegraven. Omdat het een kasteelterrein betreft wordt dan ook geadviseerd de sloop van de ondergrondse delen archeologisch te begeleiden. Deze begeleiding dient plaats te vinden bij de ligboxenstal.

Onder de schuur ten oosten van de boerderij is een laag ophogingszand aanwezig. De schuur zelf is gefundeerd op poeren. Bij een zorgvuldige verwijdering daarvan zal er weinig aantasting van eventuele dieper liggende archeologische sporen plaatsvinden. Er is daarmee geen aanleiding om tijdens de sloop van de funderingen van deze schuur een archeologische begeleiding te laten plaatsvinden.

In het geplande nieuwbouwvlak zijn in een ophogingspakket mogelijk resten van slooppuin aanwezig, afkomstig van de afbraak van het voormalige kasteel of de havezate. Het is waarschijnlijk dat het ophogingspakket is aangebracht in een laagte die gevormd wordt door de voormalige duindoorbraakgeul. Het puin hierin zal dan in secundaire context liggen. In boring 6 ligt verder onder het opgehoogde pakket een vulling tot 190 cm -mv bestaande uit zwak humeuze, sterk zandige klei met wat baksteenfragmentjes en een enkele houtskoolspikkel. Mogelijk gaat het om een mogelijke grachtvulling. Ondanks dat de resten in secundaire context liggen, kunnen zij waardevolle informatie geven over het kasteel. Daarom wordt aanbevolen om ook deze zone archeologisch te begeleiden (i.c. het uitgraven van de te realiseren kelder). Indien op een zeker moment blijkt dat begeleiding niets oplevert kan in overleg met het bevoegd gezag worden afgeschaald of kan de begeleiding gestaakt worden.

De archeologische begeleiding dient plaats te vinden op basis van een door de gemeente Zevenaar goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Ter plaatse van de beoogde bodemingrepen is de bestemming 'Waarde - Archeologie vastgesteld' opgenomen. In de regels is bepaald dat bij bodemingrepen dieper dan 0,3 m een omgevingsvergunning benodigd is. In de voorwaarde van deze omgevingsvergunning kan de gemeente de eerder genoemde voorwaarden (archeologische begeleiding van de werkzaamheden op basis van een goedgekeurd PvE) opnemen.

Cultuurhistorie

De overgebleven resten van de kasteelmuur ten noorden van het plangebied is aangewezen als Rijksmonument, het boerderijcomplex als gemeentelijk monument. Om het boerderijcomplex in ere te herstellen en te behouden voor de toekomst wordt er een nieuwe functie mogelijk gemaakt in de vorm van wonen. De ontsierende meer recentere, niet monumentale bebouwing wordt gesloopt. Het historische ensemble op de terp wordt daarmee versterkt.

Zoals al eerder genoemd wordt de nieuwe woning met bijgebouw geïnspireerd op de natuurlijke vormgeving van het kavel en niveauverschillen in het landschap, om zo min mogelijk te concurreren met het historische ensemble op de terp. De woning wordt dan ook op enige afstand ten zuiden van het erf gerealiseerd. De nieuwe woning wordt visueel afgeschermd van het oude erf door een houtsingel. Hierdoor ontstaat een tweedeling in het oude en het nieuwe erf.

Met voorgenomen initiatief wordt de oude terp en het historische boerderijcomplex van een toekomstbestendige functie voorzien, wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en worden historische landschapselementen aan het geheel toegevoegd. Door een zorgvuldige vormgeving en inpassing van de nieuwe woning in het landschap is een passende oplossing, in de vorm van een nieuwe economische drager, gevonden om de locatie voor de toekomst te behouden.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.2.9 Flora en fauna

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming en gebiedsbescherming vindt plaats via de Wet natuurbescherming.

Toetsing

Door Staring Advies is in maart 2020 een quickscan natuurtoets uitgevoerd⁵. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld. Het onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd. Aanvullend is in deze paragraaf een toetsing is opgenomen aan de regels die gelden voor de Groen Ontwikkelingszone.

Gebiedsbescherming

Voor gebiedsbescherming zijn de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland van belang. De gebieden van het Natuurnetwerk Nederland wordt in de provincie Gelderland het Gelders

Natuurnetwerk genoemd. In het Gelders Natuurnetwerk komen twee natuurcategorieën voor: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO).

Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied. Het Natura 2000 gebied 'Rijntakken' ligt op ruim 3 kilometer afstand. De afstand tot het Natura 2000 gebied 'Veluwe' gebied bedraagt 5,2 kilometer. Doordat er slechts sprake is van de bouw van één woning, de woning gasloos uitgevoerd wordt, en er een fysieke afstand van ruim 3 km tot stikstofgevoelige habitats is, wordt er geen meetbare depositie in het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' verwacht. Derhalve is nadere effectbeoordeling met betrekking tot stikstofdepositie niet noodzakelijk. Door de tijdelijke aard, de beperkte omvang van de activiteiten en de fysieke afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' worden geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelingsopgaven van de Rijntakken of overige Natura 2000-gebieden verwacht door overige verstoringsfactoren als licht, geluid en trillingen.

Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen.

Het plangebied ligt niet in het GNN. De bossen van het nabij gelegen 'Landgoed Bingerden' en enkele kleine bosschages en bomenrijen nabij het plangebied zijn aangewezen als bestaande natuur binnen het GNN. Het plangebied is wel gelegen binnen het GO. Deze GO bestaat uit een aantal verspreid liggende erven en agrarische percelen. Deze zone vormt een verbinding tussen de Veluwe(zoom), de IJsseluitwaarden, Landgoed Bingerden en diverse bos- en natuurgebieden ten oosten en zuiden van het plangebied, waaronder de landgoederen rondom Hummelo en Keppel, het Stille Wald bij Wehl en de Kruisbergsche Bosschen bij Doetinchem.

Effecten op de GO

Het provinciaal beleid ten aanzien van de GO is het aanleggen van natuur- en landschapselementen ter verbetering van de migratiemogelijkheden voor planten en dieren volgens de ontwikkelingsmodellen beschreven in de atlas Kernkwaliteiten GNN en GO, of in de bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone bij de Omgevingsverordening. De kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen zijn in de Omgevingsverordening per deelgebied uitgewerkt. Het plangebied ligt in het deelgebied De Liemers oost (38). Niet alle voor dit deelgebied geldende kernkwaliteiten zijn van belang voor voorgenomen initiatief. De kernkwaliteiten die wel van belang zijn betreffende de volgende:

- De evz Bingerden - Keppel en evz Veluwe - Montferland verbinden de Veluwe met Montferland en Duitsland: modellen das, kamsalamander (in het noorden); deze verbinding is tevens klimaatcorridor Veluwe - Eiffel (stuwwalcorridor);
- Leefgebied das;
- Leefgebied steenuil;
- Cultuurhistorische waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout,

- houtwallen, singels, en boerderijen;
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir;
- Ecosysteemdiensten: recreatie, drinkwater, waterberging;
- Alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied.

Toetsing aan de ontwikkelopgaven het GO

Onderstaand zijn de ontwikkelopgaven weergegeven die behoren bij de genoemde kernkwaliteiten waarbij achter elke opgave is beschreven hoe het plan een versterking van de kernkwaliteiten bewerkstelligd.

1. Ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schrale graslanden: De historische houtwal wordt weer doorgetrokken in het plangebied;
2. Ontwikkeling biotopen voor vogels van bossen, moerassen en cultuurgronden: In de lageregelegen delen van het plangebied wordt vochtig grasland, een wadi en extensief grasland aangelegd. Op de steilrand wordt bloemrijk grasland gerealiseerd;
3. Ontwikkeling biotopen voor vissen, reptielen en amfibieën. In het plan wordt een wadi aangelegd; Ontwikkeling cultuurhistorische patronen (bijv. parken, kastelen, andere landgoedelementen, ontginningen, houtwallen) en beheersvormen: De historische houtwal wordt weer doorgetrokken in het plangebied en er wordt weer een boomgaard aangelegd. Ontsluiting vindt plaats via een 'karrenspoor' en paden voorzien van halfverharding waarbij een historische verbindingsweg blijft behouden;
4. ontwikkeling houtproductie en andere ecosysteemdiensten: gelet op de aard en schaal vinden hierin geen ontwikkelingen in plaats.

De ecologische verbinding die in het deelgebied wordt nagestreefd betreft nummer:

20. Oude IJssel-west (IJssel - Winterswijk - Duitsland) met doelsoorten das, kamsalamander, rietzanger, winde;
14. Montferland Noord (Reichswald Duitsland - Montferland - IJssel- Veluwe) met doelsoort: das
15. Montferland - Bijvanck (Montferland - Rijnstrangen) met doelsoort: das

- De ecologische verbindingszone dient een functie voor das, kamsalamander, rietzanger en winde te vervullen. Op dit moment heeft het plangebied geen een functie voor deze soorten.
- Dassen komen momenteel in het plangebied niet voor. Ondanks een afname in de kwaliteit van een klein stukje potentieel foerageergebied blijft het plangebied zijn functie als foerageergebied voor dassen behouden.
- Kamsalamanders en windes komen momenteel in het plangebied niet voor. De kamsalamander kan gebruik maken van de wadi in het plangebied, waardoor de herinrichting van het plangebied een bijdrage kan leveren aan de verbindingszone voor deze soort. De wadi zorgt er voor dat de afstanden die kamsalamanders tussen geschikte voortplantingswateren kleiner worden.
- Voor windes werpt de herinrichting van het plangebied geen barrières op vanwege de van nature hoge ligging in het landschap en daardoor het ontbreken van de permanente aanwezigheid van water in het plangebied dat in verbinding staat met omliggende waterlopen.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de herinrichting van het plangebied overwegend een positieve bijdrage levert aan het realiseren van de ontwikkelingsdoelen in deelgebied De Liemers oost. Er zijn daarnaast geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het deelgebied.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is een literatuur- en veldonderzoek verricht. De resultaten hiervan worden hierna kort beschreven.

Flora

De geraadpleegde literatuur maakt geen melding van het voorkomen van beschermde plantensoorten voor de omgeving van het plangebied. De tijdens de veldinspectie waargenomen vegetatie bestaat hoofdzakelijk uit algemene plantensoorten van voedselrijk en ruderaal omstandigheden.

Broedvogels

Kerkuil en huismus

In het plangebied bevindt zich een roestplek van de kerkuil. Bij het slopen van de ligboxenstal zal een rustplaats van de kerkuil verloren gaan. Het verloren gaan van deze rustplaats is een overtreding van de Wet natuurbescherming. Hiervoor is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk en dienen alternatieven aangeboden te worden. Voor elke verblijfplaats die aangetast of verwijderd wordt zullen minimaal twee nieuwe verblijfplaatsen aangeboden moeten worden.

Verder bevinden zich in het plangebied zeer waarschijnlijk meerdere nestlocaties van de huismus. Aanvullend onderzoek tijdens het broedseizoen is noodzakelijk om te bepalen of er sprake is van bezette nesten van mussen en om de exacte aantallen broedparen te bepalen.

Overige soorten

De te slopen bebouwing wordt vermoedelijk ook gebruikt als nestlocatie door de spreeuw en zwarte roodstaart. Dit zijn twee zogenaamde categorie 5-soorten. Deze vogelsoorten hebben nesten waarnaar ze vaak terugkeren. Deze soorten beschikken echter over voldoende flexibiliteit om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Voor beide soorten zijn voldoende alternatieven in de directe omgeving van het plangebied. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor deze soorten.

Er bevinden zich in het plangebied geen nestlocaties van overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, zoals de uit de omgeving bekende buizerd, grote gele kwikstaart, ooievaar, ransuil, roek, sperwer en steenuil. De functionaliteit van het leefgebied van deze overige soorten wordt niet aangetast door de geplande activiteiten. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk voor overige jaarrond beschermde soorten.

Wel dient er altijd rekening te worden gehouden met overige broedvogels. Activiteiten als het slopen van bebouwing moeten buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd.

Zoogdieren

Het plangebied is geschikt als leefgebied voor diverse soorten grondgebonden zoogdiersoorten als bunzing, egel, haas, konijn, mol, steenmarter en diverse soorten (spits)muizen. Voor deze soorten geldt, met uitzondering van de bunzing en steenmarter, in provincie Gelderland vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied is marginaal geschikt als leefgebied voor de bunzing en andere (kleine) marterachtigen. Met name de dichte braamstruwelen langs de randen van het plangebied, enkele ruige perceelranden en aangrenzende bermen van de Mariëndaalweg met eikenlanen en sleedoornstruweel zijn geschikt als leefgebied.

Vleermuizen

Het plangebied is niet geschikt als verblijfplaats, vliegroute of foerageergebied van vleermuizen.

Amfibieën en ongewervelde dieren

Strikt beschermde soorten worden niet verwacht binnen het plangebied. Incidenteel kan een rondzwervende sleedoornpaag in het plangebied waar genomen worden, maar van een functioneel leefgebied is geen sprake.

Aanvullend onderzoek huismussen

Door Staring Advies is in mei 2020 een aanvullend huismussenonderzoek uitgevoerd⁶. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna kort behandeld. Het onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd.

Uit het aanvullend onderzoek komt naar voren dat in het plangebied zich vijf nestlocaties van de huismus aanwezig zijn. De nestlocaties bevinden zich in de ligboxenstal. Door de sloop verdwijnen de fysieke nestlocaties. Hierdoor is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming en is ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Daarbij dient als onderlegger bij de ontheffingsaanvraag een mitigatie- en compensatieplan opgesteld te worden, waarbij specifieke maatregelen worden voorgesteld om de lokale instandhouding van de huismuspopulatie te waarborgen.

Ontheffingsaanvraag kerkuil en huismussen

De Vogelwerkgroep van Stad en Ambt Doesborgh heeft veel kennis over de kerkuilen die gebruik maken van de ligboxenstal. De vogelwerkgroep heeft in de omgeving meerdere nestkasten opgehangen voor de Kerkuil. Volgens de vogelwerkgroep heeft het weinig zin om in verband met de sloop van de stal extra nestkasten op te hangen. De aanwezige nestkasten in de omgeving van het plangebied voldoen. In Bijlage 6 wordt door de vogelwerkgroep nader ingegaan op de situatie van de Kerkuil in en om het plangebied. Om per saldo toch hetzelfde aantal verblijfplaatsen in en om het plangebied te behouden zal er één nieuwe nestkast worden opgehangen ten zuidoosten van het plangebied.

Voor de huismussen geldt dat er in de nieuw aan te brengen houtwal ten noorden van de nieuwe woning een mussenhotel wordt aangebracht als mitigerende maatregel.

Met het nemen van voorgenoemde mitigerende maatregelen wordt de ontheffing van de Wet natuurbescherming voor wat betreft kerkuil en huismus, naar verwachting verleend.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.10 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

Verkeer

Door de bouw van de nieuwe woning ontstaat er één nieuw woonperceel. Ontsluiting van het historische erf blijft plaatsvinden op de Mariëndaalseweg. Het nieuwe woonperceel wordt ontsloten op de Didamseweg. De toegangswegen worden door een informeel pad (karrespoor) met elkaar verbonden om daarmee de historische verbinding tussen de Mariëndaalseweg en de Didamseweg te behouden.

De realisatie van de nieuwe woning in het plangebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de kengetallen van het CROW⁷. Uitgaande van 'Koop, vrijstaand' van de verstedelijkingsgraad 'Niet stedelijk' en het gebiedstype 'Buitengebied' is het aantal verkeersbewegingen gemiddeld 8,2 per dag. Dit betekent dat met de realisatie van de woning 8,2 verkeersbewegingen per dag extra tot stand komen. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning van en naar het plangebied licht toenemen. Hierbij wordt opgemerkt dat door het vervallen van de agrarische functie er geen verkeersbewegingen meer plaatsvinden die samenhangen met de voormalige agrarische bedrijvigheid.

Het extra verkeer van en naar het plangebied kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Didamseweg.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is uitgegaan van het 'Parapluplan parkeren'. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van één woning in de categorie 'Koop, vrijstaand' in het 'Buitengebied'. In de berekening is gerekend met een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling bedraagt 3 parkeerplaatsen per woning. Binnen zowel het historische erf als binnen het nieuwe woonperceel is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding, allen digitaal raadpleegbaar en beschikbaar. Deze regels vormen het juridische toetsingskader van het bestemmingsplan en van de verbeelding is af te leiden welke regels van toepassing zijn op welke locatie binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen gesteld in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012.

4.2.1 Verbeelding

De verbeelding, is ontworpen op een kadastrale ondergrond. Door middel van aanduidingen en kleuren zijn hierop de diverse voorkomende bestemmingen en aanduidingen aangegeven.

4.2.2 Regels

De planregels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 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 de wijze bepaald waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een vergunningstelsel voor werken geen werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels en algemene regels voor afwijken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

4.2.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin', 'Wonen - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie middelmatige verwachting', 'Waarde - Archeologie vastgesteld', 'Waarde - Natuur en landschap' en 'Waarde - Waardevol open gebied'.

Bestemming 'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, extensief recreatief medegebruik (dagrecreatie), en het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke waarden. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan. De aanleg van siertuinen (ten behoeve van een woning) is niet toegestaan. Werkzaamheden die nodig zijn om te kunnen voldoen aan de verplichtingen die volgen uit de voorwaardelijke verplichting in het kader van de landschappelijke inpassing zijn wel toegestaan.

Bestemming 'Tuin'

De gronden rondom de bestaande historische boerderijwoning en de nieuwe woning zijn grotendeels bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden zijn, naast het gebruik als tuinen, ook bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals erven en verhardingen, toegestaan.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan. Wel mogen bouwwerken worden opgericht in de vorm van erfafscheidingen. Verder is het mogelijk om, onder voorwaarden, binnen de bestemming 'Tuin' een mantelzorgwoning te bouwen.

In de bouwregels van deze bestemming zijn de maatvoeringseisen voor de bouw van bouwwerken opgenomen.

Bestemming 'Wonen - 1'

Op basis van deze bestemming is één reguliere woning in de bestaande woonboerderij en één nieuw te realiseren woning mogelijk. Verder is een tentoonstellingsruimte, een beroep en bedrijf aan huis en een bed & breakfast onder voorwaarden mogelijk.

In de bouwregels zijn de maatvoeringen voor de hoofdgebouwen weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogten. Vanwege hergebruik van het historische boerderijcomplex is ter plaatse van de woonboerderij een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' opgenomen om de bestaande (afwijkende) inhoud, oppervlakte en goot- en bouwhoogten toe te staan.

In de toekomstige situatie is het niet toegestaan om buiten het bestaande volume van het historische boerderijcomplex nieuwe (bij)gebouwen te realiseren. Ook voor de nieuw te realiseren woning is de locatie en maatvoering strak vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

Om te waarborgen dat uitvoering wordt gegeven aan het voor onderhavig initiatief opgestelde landschappelijke inrichtingsplan, is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Verder is bepaald dat de recente landschapsontsierende bedrijfsbebouwing binnen twee jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning gesloopt moet zijn.

Bestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie middelmatige verwachting' en 'Waarde - Archeologie vastgesteld'

De als 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Archeologie middelmatige verwachting' en 'Waarde - Archeologie vastgesteld' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

Bestemmingen 'Waarde - Natuur en landschap' en 'Waarde - Waardevol open gebied'

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' en 'Waarde - Waardevol open gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, ontwikkeling en herstel van ter plaatse voorkomende of daaraan eigen natuur- en landschapswaarden en het behoud van de landschappelijke waarde van het grootschalig open gebied.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan 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, 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.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12, lid 1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad naar aanleiding van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12, lid 2 is echter opgenomen dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voorliggend project betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. Met de ontwikkeling zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid, anders dan kosten die op basis van de gemeentelijke legesverordening in rekening zullen worden gebracht. Daarnaast wordt met de initiatiefnemer te zijner tijd een planschade overeenkomst gesloten, teneinde eventuele kosten voor de gemeente te kunnen verhalen op initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is daarmee anderszins verzekerd, waarmee het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Eindnoten

1. ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921
2. Diseo, 28 april 2020, Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Mariëndaalseweg 17 te Angerlo
3. <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>
4. Laagland Archeologie, juli 2020, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase, Mariëndaalseweg 17 te Angerlo. rapport 438
5. Staring Advies, 18 mei 2020, Aanvullend huismusonderzoek, Mariëndaalseweg 17 in Angerlo. rapportnummer 2122
6. Staring Advies, 18 mei 2020, Aanvullend huismusonderzoek, Mariëndaalseweg 17 in Angerlo. rapportnummer 2122
7. CROW, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317

