

Bestemmingsplan

Het Kruisveld 23-37, Angerlo

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 initiatief	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Beleid	12
3.3 Milieu- en omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten	30
4.1 Algemeen	30
4.2 Dit bestemmingsplan	31
Hoofdstuk 5 Procedure	33
5.1 Informatiebijeenkomst	33
5.2 Vooroverleg	33
5.3 Zienswijzen	33

Hoofdstuk1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Het Kruisveld huisnummer 23 tot en met huisnummer 37 (oneven) in Angerlo (gemeente Zevenaar) liggen vier twee-onder-één-kapwoningen. Uit bouwtechnisch onderzoek blijkt dat de woningen verouderd zijn. Bovendien past de woningkwaliteit niet bij de huidige tijd en voldoen ze niet aan de eisen die in de toekomst worden gesteld aan woningen.

Plavei heeft het voornemen om de huidige bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De ontwikkeling voorziet in de sloop van acht woningen en de realisatie van acht nieuwe woningen. Daarnaast biedt de herontwikkeling de kans om de openbare ruimte her in te delen.

Het beoogde bouwplan is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' niet mogelijk. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt circa 500 meter ten zuidoosten van de kern van Angerlo, gemeente Zevenaar. Het plangebied betreft vier twee-onder-één-kapwoningen aan Het Kruisveld 23 tot en met 37 (oneven). Het plangebied wordt omsloten door de begraafplaats Angerlo aan de westzijde en de Ganzepoelweg aan de oostzijde. Ten noorden van het plangebied liggen andere woningen van het Kruisveld en ten zuiden van het plangebied liggen voornamelijk weilanden en een aantal boerderijen.

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

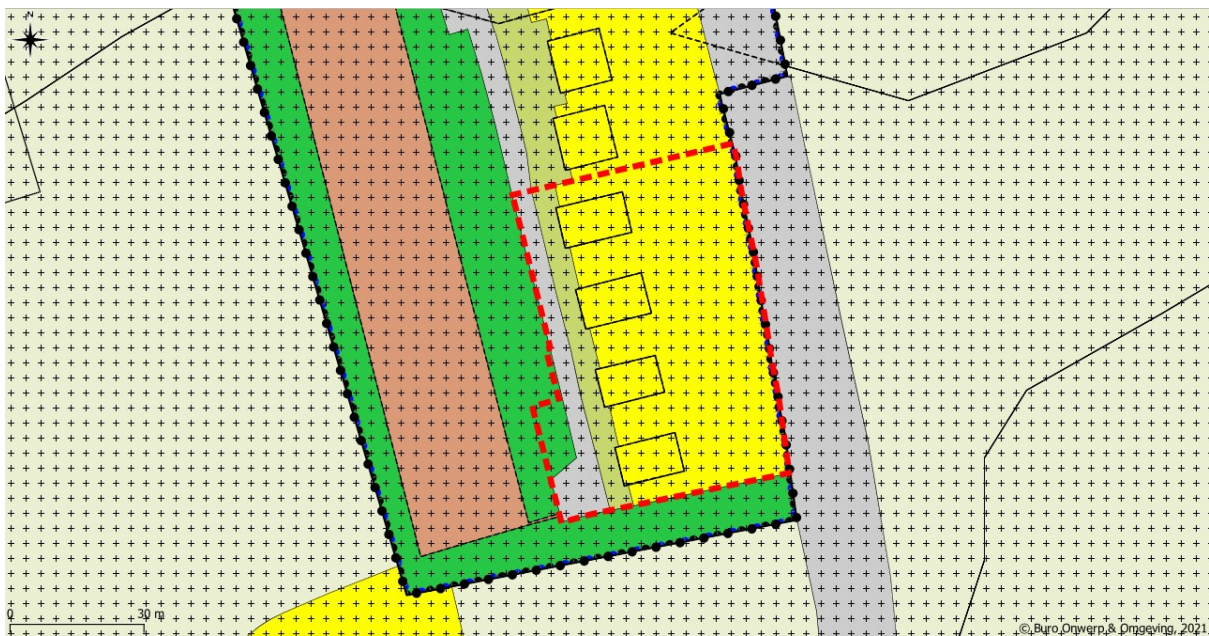


Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldende planologische regeling

De gronden van het plangebied vallen onder de werking van het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek', vastgesteld op 7 april 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode omlijnning weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied

Het geldende bestemmingsplan kent ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'. De nieuwe ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan functioneel wel toegestaan, maar vanwege de nieuwe stedenbouwkundige structuur van twee blokken

van aaneengesloten woningen, worden de bouwvlakken met name tussen de bestaande bouwvlakken overschreden.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, het uitoefenen van een beroep aan huis en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings, overkappingen, pergola's, vlaggen- en andere masten, schotel- en andere antennes, speeltoestellen en tuinmeubilair. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, bermen, groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeven van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer, watergangen en -partijen, ondergeschikte bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen alsmedeabri's en telefooncellen en bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten en straatmeubilair. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer, watergangen en -partijen en fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere, ondergeschikte verhardingen.

In totaal zijn er vier bestemmingsplannen vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar in het plangebied zoals te zien is in onderstaande tabel.

Bestemmingsplan	Vaststeldatum
Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek	2011-04-20
Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar	2019-01-30
Archeologie	2010-04-20
Paraplubestemmingsplan Wonen	2019-12-18

Voor het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Parkeren gemeente Zevenaar (parapluplan)', 'Archeologie' en 'Wonen (parapluplan)' van toepassing. De doelstelling van het bestemmingsplan 'Archeologie' is om het gemeentelijke archeologische beleid door te vertalen in de bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Parkeren gemeente Zevenaar (parapluplan)' betreft een thematische herziening om het parkeerbeleid van de gemeente Zevenaar te borgen in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Wonen (parapluplan)' heeft als doel om eenduidige definities in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen neer te zetten rondom het thema wonen.

De ontwikkeling van maximaal acht woningen binnen het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' niet mogelijk. Met deze ontwikkeling wijzigt de opzet van de woningbouw en wordt buiten het bouwvlak gebouwd waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.

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.

Hoofdstuk2 Het initiatief

2.1 Inleiding

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

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de straat 'Het Kruisveld' in Angerlo. De huizen aan deze straat zijn tussen 1913 en 1990 gebouwd. De oudste huizen liggen aan het uiteinde van de straat en vallen allemaal binnen het plangebied. Het betreft de huisnummers 23 t/m 37. De huizen in het plangebied zijn namelijk gebouwd in 1920. Behalve Het Kruisveld 23, welke is gebouwd in 1913.

De vier twee-onder-één-kapwoningen in het plangebied zijn één van de eerste woningwetwoningen uit begin 1900 die gebouwd zijn in traditionele bouwstijl. De woningen hebben allemaal een tuin. De woontechnische staat is zeer matig en de woningen voldoen niet aan de eisen van de huidige en toekomstige tijd.

De voortuinen hebben zicht op de begraafplaats Angerlo en de achtertuinen hebben zicht op de Ganzepoelweg. Het Kruisveld is een doodlopende weg die aan de doodlopende kant zicht biedt op de weilanden en aan de andere kant uitkomt op de Dorpsstraat. Aan de Dorpsstraat zijn voornamelijk woningen gesitueerd.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige bebouwing en inrichting van de openbare ruimte in het plangebied.



Impressie huidige situatie Het Kruisveld



Impressie huidige situatie gezien vanaf de Ganzepoelweg

2.3 Toekomstige situatie

De huidige woningen in het plangebied voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande vier twee-onder-één-kapwoningen. In de plaats worden acht aardgasvrije woningen in twee rijen van vier gerealiseerd. De woningen worden ontsloten op Het Kruisveld. Tussen de toekomstige woningen en de Ganzepoelweg wordt een houtopstand gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is een ontwerp opgesteld. Dit ontwerp wordt gebruikt om de toekomstige situatie weer te geven.



Stedenbouwkundig plan toekomstige situatie

Doordat de woningen in twee rijen van vier worden gerealiseerd, is er meer ruimte vrijgekomen om het parkeren op te vangen. Naast de hoekwoningen en achter de tussenwoningen is ruimte voor een parkeerplaats op eigen terrein. Tegenover de woningen aan het eind van Het Kruisveld worden nog eens vijf parkeerplaatsen gerealiseerd en er wordt een strook met grasbetontegels ten behoeve van parkeren gerealiseerd. Voor het haaksparkeren en langsparkeren zijn drie van de te realiseren plekken opgenomen ten behoeve van de begraafplaats.

De woningen worden maximaal één laag met kap hoog. De maximale goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk 3 en 8 meter hoog. Daarnaast worden de woningen compleet aardgasvrij en levensloopbestendig.

Hoofdstuk3 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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en gezonder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

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

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, electriciteitsvoorziening, 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

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Het aantal woningen binnen het plangebied zal gelijk blijven. Om die reden is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Het initiatief voorziet in de realisatie van acht woningen. De bebouwing op de locatie zal worden vernieuwd. Met de realisatie van acht woningen wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen (zie paragraaf 3.2.4). Daarnaast zorgt de herontwikkeling voor een duurzame vernieuwing van de woningvoorraad en speelt de levensloopbestendigheid van de woningen in op het tekort in het aanbod van woningen voor ouderen en alleenstaanden. Met de ontwikkelingen binnen het besluitgebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid. De ontwikkeling is in lijn met Rijksbeleid.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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.

Voor dit initiatief 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.

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.

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. 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

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Er is geen sprake van een nieuwe woonlocatie. Met de uitvoering van het initiatief wordt voldaan aan de doelstellingen van de provincie op het gebied van woon- en leefklimaat. Het plan is in overeenstemming met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Liemerse Woonagenda 2020 – 2025 (zie paragraaf 3.2.4). Het initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.4 Regionaal beleid

De Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025

Op 13 oktober 2020 is door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de Liemerse Woonagenda 2020-2025 vastgesteld, waarmee de agenda onderdeel is van het provinciaal beleid. Bij de vaststelling van de Liemerse Woonagenda is aangegeven dat Woonvisie 2016-2020 van de gemeente nog het geldend beleidskader is.

De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recentelijk uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers en is doorvertaald naar de verschillende gemeenten. Waar men vijf jaar geleden nog bezig was met de aanstaande krimp en het terugbrengen van de nieuwbouw aantallen, voorziet men nu dat er hard aan de slag gegaan moet worden met extra locaties om in de groeiende woningbehoefte te voorzien.

In de nieuwe woningbehoefte prognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien. Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is vooralsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien. Daarnaast is er een vraag naar de vernieuwing van gedateerde huurwoningen, blijkt uit het provinciaal beleid 'Wijk voor de toekomst'. Gedateerde huurwoningen moeten toekomstbestendig worden gemaakt.

Met de woonagenda wordt sterker ingezet op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en is men afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor midden-inkomensgroepen. Volgens het woningbehoefte onderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. De gemeente moet daarom bij nieuwbouwprojecten sturen op de te realiseren prijsklassen en het aandeel sociale huurwoningen. In de kleine kernen wordt bijvoorbeeld ingezet op specifiek maatwerk met woningbouw waarmee naar aard en omvang van de kern gericht wordt ingespeeld op de lokale woningvraag met het behouden en versterken van de groene kwaliteiten van de Liemers.

Toetsing

Het aantal woningen binnen het plangebied neemt per saldo niet toe. De woningen worden duurzaam gebouwd (energieneutraal en gasloos) en hebben toekomstwaarde. Er is sprake van kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de woningvoorraad binnen de gemeente Zevenaar en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Het plan past daarmee binnen de kaders van de woningbouwafspraken binnen de regio Liemers. Het initiatief is in overeenstemming met het regionaal beleid.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Zevenaar de Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030 vastgesteld. De opgave voor de toekomst in deze visie is het behoud en versterken van al het goede en kansen grijpen voor vernieuwing. Daarbij wordt uitgegaan van de kernopgaven: Verbinden, Diversiteit en Kwaliteit. Om aan deze opgaves te werken, wordt de toekomst van de gemeente bekeken aan de hand van diverse thema's. Binnen deze thema's worden trends bekeken en doelen gesteld om het gewenste toekomstbeeld te krijgen.

De aanbod komende thema's:

- Wonen
- Werken
- Voorzieningen
- Mobiliteit en infrastructuur
- Recreatie en toerisme
- Cultuurhistorisch erfgoed
- Milieu
- Landschap

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 hoofdopgaven:

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

Voor dit initiatief is het thema 'Wonen' van belang. Binnen het thema wonen wordt er gekeken naar de trends voor de komende jaren. De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed. De kwaliteit woningvoorraad uit de jaren 50, 60 en 70 zal tijdens de planperiode wel aandacht vragen. De kwaliteit van aanbod bijvoorbeeld op het gebied van voorzieningen en installaties moet aan blijven sluiten bij de toekomstige behoefte en woonwensen om een concurrerende positie op de woningmarkt te behouden. Verder zal er de komende jaren ook sprake zijn van vergrijzing en een toenemend aantal huishoudens. Voor deze ontwikkelingen is nieuwbouw maar ook vitalisering van bestaande woongebieden nodig.

Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025' vastgesteld. Deze woonvisie uit 2015 is geschreven om in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen rondom het thema wonen. Aan de hand van de woningmarktanalyse van Arrivé en de samenwerking tussen overheid en burger is er een drietal opgaves naar voren gekomen om op de huidige trends in te spelen

- 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.

Bij de invulling van deze drie opgaven komt ook gemeentelijk beleid en ambitie rondom duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en het ruimtelijk beleid aan bod. De gemeente hecht 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 (toekomstbestendig). Er wordt ook gewaakt voor overaanbod. De voorkeur ligt daarom bij de bestaande bebouwing en niet bij nieuwbouw. Hiermee wordt er voor gezorgd dat het woningaanbod niet groter wordt maar wel passender voor de huidige vraag. Voor de corporatiewoningen wordt ingezet op het energiezuiniger maken van huurwoningen met een streefwaarde van energielabel B. De corporaties investeren in vernieuwing van de oudste delen van de voorraad en voor de zwakste complexen staat ook de optie voor sloop en nieuwbouw open.

Toetsing

De gemeente wil vanuit de structuurvisie kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen behouden. Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige woningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden nieuwe woningen gerealiseerd. Met de realisatie van levensloopbestendige woningen wordt aangesloten op de structuurvisie en woonvisie. De woningen worden duurzaam gebouwd door onder andere van het aardgas af te stappen en hebben daarmee toekomstwaarde. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie en de woonvisie.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten waar rekening mee moet worden gehouden. Om de haalbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen, is voor een deel van deze aspecten onderzoek verricht. In de betreffende paragrafen worden de bevindingen uit de onderzoeken nader toegelicht.

3.3.2 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 Buro Ontwerp & Omgeving is in juli 2021 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Voorafgaand aan het veldwerk is het maaiveld geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen. Hierbij zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is zintuiglijk waargenomen dat de bovengrond plaatselijk sporen of brokken baksteen bevat. Ook zijn plaatselijk sporen kolengruis of sporen beton waargenomen.

De bovengrond bevat licht verhoogde gehalten metalen, PCB's, minerale olie en/of PAK. In de ondergrond welke uit zand bestaat zijn licht verhoogde gehalten zink en PAK aangetoond en in de ondergrond welke uit klei bestaat is een licht verhoogd gehalte kobalt gemeten. Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie barium.

Uit het uitgevoerde verkennend onderzoek asbest in bodem blijkt dat analytisch geen asbest is aangetoond. Dit met uitzondering van de bovengrond ter plaatse van de druppelzone vanaf de schuur op nummer 33 op de grond van nummer 35. Hier is 7,2 mg/kg ds. gewogen aan asbest aangetoond (isolatie met 30-60% chrysotiel).

In het kader van de Wet bodembescherming geven de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw.

Conclusie

In het kader van de Wet bodembescherming geven de resultaten van het uitgevoerde verkennend onderzoek onzes inziens geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek zien wij geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

3.3.3 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 gezoneerde 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

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in oktober 2021 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Ganzepoelweg bedraagt 51 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 53 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Om de binnenwaarde van 33 dB uit het 'Bouwbesluit 2012' te kunnen garanderen kan extra geluidsisolatie noodzakelijk zijn. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB wordt gehaald.

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid en de Wgh kan de gemeente Zevenaar een hogere waarde verlenen afkomstig van de Ganzepoelweg. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Conclusie

Het aspect geluid vormt na verlening van hogere waarden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3.4 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 het plan worden acht woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats worden acht nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het aantal woningen neemt daarmee niet toe. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 nieuwe woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom 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 monitoringstool¹ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 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 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.

Conclusie

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

3.3.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij

gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van acht bestaande grondgebonden woningen en de

realisatie van acht nieuwe woningen. Er is daarmee geen sprake van een toename van het aantal kwetsbare objecten in het plangebied.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart Nederland

Stationaire bronnen

Op circa 630 m ten noordwesten van het plangebied ligt het Aalbers Wilk Emballage. Op deze locatie vindt opslag plaats van brandbare vaste stoffen zoals pallets. Deze inrichting is op basis van de milieuvergunning op de Risicokaart opgenomen. De 10^{-6} contour van deze inrichting bedraagt 0 m. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot.

Mobiele risicobronnen

Binnen circa 1000 meter van het plangebied af liggen zes buisleidingen. Het plaatsgebonden risicocontour ligt op de leidingen. De leidingen hebben de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied Groepsrisico	Afstand tot plangebied
A-522	48,03 inch	66,20 bar	532 meter	circa 465 meter
A-511	42,01 inch	66,20 bar	490 meter	circa 475 meter
A-662	47,99 inch	79,90 bar	580 meter	circa 480 meter
A-608	35,98 inch	66,20 bar	430 meter	circa 830 meter

A-506	42,01 inch	66,20 bar	490 meter	circa 840 meter
A-505	35,98 inch	66,20 bar	430 meter	circa 850 meter

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico voor de eerste drie genoemde leidingen. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal personen door de herontwikkeling niet toeneemt. Om die reden dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het maatgevende scenario voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten met aardgastransportleidingen is een fakkelbrand. Navolgend is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal Gasunie en de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een fakkelbrand kunnen slachtoffers vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot.

Zelfredzaamheid is mogelijk, mits ontvluchting uit het gebouw en omgeving op een juiste manier mogelijk is. Vluchten kan dan alleen maar via een route buiten het 'zicht' van de fakkel. Om de zelfredzaamheid te vergroten is het raadzaam om bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het verhogen van de brandwerendheid van de gevels aan de zijde van de aardgasleiding en het realiseren van veilige vluchtroutes. Hierdoor worden de gevolgen van hittebestraling beperkt. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit weg leiden. De vluchtwegen dienen van de leiding af gericht te zijn.

PM advies VNOG

Conclusie

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

3.3.6 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

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. Er is één functie in de omgeving van het plangebied die eventuele hinder kan veroorzaken.

1. Begraafplaats Angerlo, Dorpsstraat 'ongenummerd'

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functies:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Begraafplaats	0 meter	0 meter	10 meter	0 meter	10 meter	circa 18 meter

Het plangebied ligt op voldoende afstand van de genoemde functie. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woningen ingepast kunnen worden in een gebied met overwegend woningen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Conclusie

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

3.3.7 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 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.

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?	Nee	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 perceelsloten 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?	Ja	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

Situatie plangebied

Voorliggend initiatief voorziet in de sloop en nieuwbouw van acht woningen. In de huidige situatie zijn acht woningen aanwezig. Het verharde oppervlak neemt niet significant toe. Het plangebied bevindt zich nabij een natte EVZ. Met dit initiatief vinden echter geen ingrepen plaats in de ecologische verbindingszone. Het plangebied ligt op voldoende afstand. In de toekomstige situatie wordt een houtopstand aangelegd. Deze houtopstand zorgt voor een toename van het bergend vermogen in het plangebied. De manier waarop het hemelwater zal worden verwerkt, wordt nog overlegd met de gemeente.

Overleg Waterschap Rijn en IJssel

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Rijn en IJssel gestuurd.

Conclusie

PM

3.3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet in een toelichting van een bestemmingsplan 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 bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

Aanleiding voor het onderzoek is de sloop van de bestaande bebouwing en de herbouw van acht woningen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.540 m². De toekomstige verstoringsdiepte is vooralsnog onbekend, maar bedraagt naar verwachting minstens 80 cm-mv (vorstvrij funderen).

Op de archeologische kaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in een zone met een middelmatige archeologische verwachting. In het Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek (2011) heeft het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. In 2010 is een specifiek bestemmingsplan Archeologie vastgesteld, waaruit blijkt dat er sprake is van een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen van meer dan 50 cm-mv en een oppervlakte van meer dan 500 m². Het plangebied overschrijdt de vrijstellingsgrens voor onderzoek en daarom is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Hamaland Advies heeft in opdracht van Buro Ontwerp & Omgeving een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3.

Bureau- en verkennend booronderzoek

Door de natuurlijke relatief hoge ligging op een dekzandrug, rivierduin of terrasrestrug is het plangebied geschikt geweest voor zowel jagers/verzamelaars in de prehistorie als voor landbouwende samenlevingen vanaf de Late Steentijd. Dit wordt ook aangetoond door meldingen in Archis in de directe omgeving van het plangebied.

Historische kaarten geven aan dat het plangebied langs een (zand)pad, het huidige Kruisveld, lag. Op de kaart van 1817 was er nog sprake van bouwland. De bebouwing Het Kruisveld is in 1920 gerealiseerd en de schuren stammen uit 1950. Voor zover te herleiden is, was het onbebouwde deel van het plangebied in gebruik als tuin.

Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een subrecente puinrijke bouwvoor die op dieptes variërend van 45 cm-mv tot 60 cm-mv overgaat in een pakket bruinigrijze roestige zandige klei die als oeverafzettingen (Formatie van Echteld) geïnterpreteerd zijn. De basis van het bodemprofiel bestaat in alle boringen uit fijnzandige siltige rivierduinafzettingen waarvan de top op een diepte variërend van 145 cm-mv tot 165 cm-mv is aangetroffen. De overgangen tussen de Ap1-horizont en de C-horizont is scherp. De overgang van de oeverafzettingen naar de rivierduinafzettingen is geleidelijk. De oeverafzettingen zijn kalkarm en de rivierduinafzettingen zijn kalkrijk afgezet.

De resultaten van het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek laten zien dat in het plangebied geen archeologische vindplaats aanwezig is. Tijdens het booronderzoek is gebleken dat er geen indicaties zijn voor menselijke bewoning (vóór 1900). Er is onder de bouwvoor geen sprake van bodemvorming als gevolg van menselijk handelen in het verleden. In beide deelgebieden is sprake van een natuurlijk profielverloop (vaaggronden). Hamaland Advies adviseert daarom om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. De kans dat met de voorgenomen bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan is nihil.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing in het plangebied maakt deel uit van de eerste woningwetwoningen. De woningen zijn echter niet aangemerkt als gemeentelijk en/of rijksmonument en hebben geen specifieke bijzondere cultuurhistorische waarde. Met het plan is sprake van herontwikkeling door de verouderde woningen te slopen en hiervoor in de plaats ruimte te bieden aan toekomstbestendige, duurzame en levensloopbestendige woningen.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van elementen met cultuurhistorische waarden die van invloed zijn op voorgenomen initiatief. In de omgeving van het plangebied zijn enkele monumenten gelegen (Begraafplaats aan de Dorpsstraat 'ongenummerd' en de Dorpsstraat 48). Dit initiatief zal de uitstraling van de monumenten niet benadelen.

Conclusie

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

3.3.9 Ecologie

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.

Toetsing

Door Econsultancy is in juni 2020 een projectplan in het kader de Wet natuurbescherming opgesteld. De rapportage van dit projectplan is als Bijlage 4 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Directe negatieve effecten als oppervlakteverlies en versnippering op deze gebieden zijn daarmee uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 1.600 m afstand en betreft het gebied Rijntakken (deelgebied Uiterwaarden IJssel). Een ander Natura 2000-gebied op minder dan 10 km afstand is de Veluwe (ca. 5,9 km). Indirecte negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Op de mogelijk negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt later in deze paragraaf ingegaan.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Groene ontwikkelingszone (GO). De afstand tot dit gebied is minimaal 50 m. Directe negatieve effecten als oppervlakteverlies en versnippering op dit gebied is daarmee uit te sluiten. De GO kent geen externe werking. Een toetsing van indirecte negatieve effecten van de ontwikkeling op de GO is daarmee niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het plangebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden.

Huismus

Door sloopwerkzaamheden verdwijnen de nestplaatsen van de huismussen. Huismussen zijn het gehele

jaar in de omgeving van hun nestlocatie te vinden. Soms worden de nesten gebruikt om te slapen. De nesten worden meerdere jaren gebruikt, maar huismussen bouwen het gehele broedseizoen aan de nesten. De sloop van de woningen vindt plaats buiten het broedseizoen waardoor van aantasting van een legsel geen sprake is. Om voldoende alternatieve nestplaatsen voor de huismus aan te bieden gedurende de werkzaamheden worden alternatieve nestplaatsen in de omgeving van de onderzoekslocatie aangeboden.

Gewone dwergvleermuis

Door de werkzaamheden wordt er een zomer-/paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aangetast. De verblijfplaatsen, onder de kantpannen bij de kopgevels, zullen door de sloop niet meer beschikbaar zijn. Om te voorkomen dat met de sloop vleermuizen worden verwond of gedood dient de bebouwing voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te worden. Ook dient ervoor gezorgd te worden dat er voldoende alternatieven beschikbaar zijn buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden om negatieve gevolgen te voorkomen. Vleermuizen maken gebruik van een netwerk van verblijfplaatsen waartussen ze regelmatig verhuizen. Een tijdelijk verlies van een zomer- of paarverblijfplaats van vleermuizen is over het algemeen in ecologisch opzicht daarom geen groot probleem. Om geen risico's te nemen ten aanzien van de planning van de werkzaamheden wordt voor de zomer- en paarverblijfplaats alternatieve verblijfplaatsen aangeboden.

Voor bovenstaande diersoorten is een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag. Deze ontheffing is verleend en bijgevoegd als Bijlage 5. In de ontheffing worden eisen gesteld aan de herontwikkeling in het plangebied.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2021 een 'Memo Effectbeoordeling Stikstofdepositie' uitgevoerd, die is bijgevoegd als Bijlage 6. Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie blijkt dat de voorgenomen bouw van acht rijtjeswoningen zowel in de realisatiefase (de bouw) als gebruiksfase (bewoning) niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Conclusie

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

3.3.10 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

Als gevolg van het plan blijven het aantal woningen gelijk. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling nemen ook niet toe. De woningen zullen via de bestaande wegen worden ontsloten. Negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling in en in de omgeving van het plangebied zijn op basis van het voorgaande niet te verwachten.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de parkeernormen genoemd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren gemeente Zevenaar'. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van acht woningen in de categorie 'Huurhuis, sociale huur' in 'Rest bebouwde kom'. Hiervoor wordt een parkeernorm van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 12,8 parkeerplaatsen. Het aandeel van bezoekers is daarbij 0,3 parkeerplaats per woning. In het plangebied zullen 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvan zijn echter drie parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers voor de begraafplaats. Met dertien parkeerplaatsen wordt aan de parkeerbehoefte van 12,8 voldaan. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusie

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

3.3.11 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst is tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Hoofdstuk4 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 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

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

2. Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de 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 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen. Hieronder volgt een korte toelichting op de genoemde bestemmingen.

Groen

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer, watergangen en -partijen. Het is verboden om op of in de gronden bouwwerken op te richten.

Tuin

Voor de beoogde woningen zijn de gronden bestemd als Tuin. Deze gronden zijn bestemd voor het gebruik als tuinen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, bermen, groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, watergangen en -partijen, ondergeschikte bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen alsmedeabri's en telefooncellen en bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten en straatmeubilair.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen maximaal 3 hoog zijn. Voor palen en masten geldt een afwijkende toegestane bouwhoogte van 10 m.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal 8 woningen. Deze woningen mogen alleen in aaneengebouwde vorm worden gebouwd. De gronden zijn eveneens bestemd voor aan huis gebonden beroepen, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

Binnen de bestemming mogen hoofdgebouwen (woningen), bijbehorende bouwwerken in de vorm van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en nokhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 3 m en 8 m.

Voor de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden. Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld schuttingen) geldt dat de bouwhoogte voor de voorgevel van woningen niet hoger mag zijn dan 1 m.

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.

Hoofdstuk5 Procedure

5.1 Informatiebijeenkomst

Bewoners van de huidige woningen in het plangebied zijn op 12 november 2019 op een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de plannen. Bewoners hebben ook mee kunnen denken over de nieuwbouw. Daarnaast hebben zij nieuwsbrieven ontvangen en heeft Plavei de bewoners bezocht tijdens huisbezoeken in 2020 en 2021.

5.2 Vooroverleg

Het concept van het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Rijn en IJssel gestuurd.

5.3 Zienswijzen

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

Eindnoten

1. <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>

