

Bestemmingsplan

Pastoor Slingerstraat Giesbeek

Gemeente Zevenaar

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Opzet van de toelichting	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Beleid	13
3.3 Milieu- en omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Dit bestemmingsplan	32
Hoofdstuk 5 Procedure	34
5.1 Participatie	34
5.2 Zienswijzen	34

Hoofdstuk1 Inleiding

1.1 Aanleiding

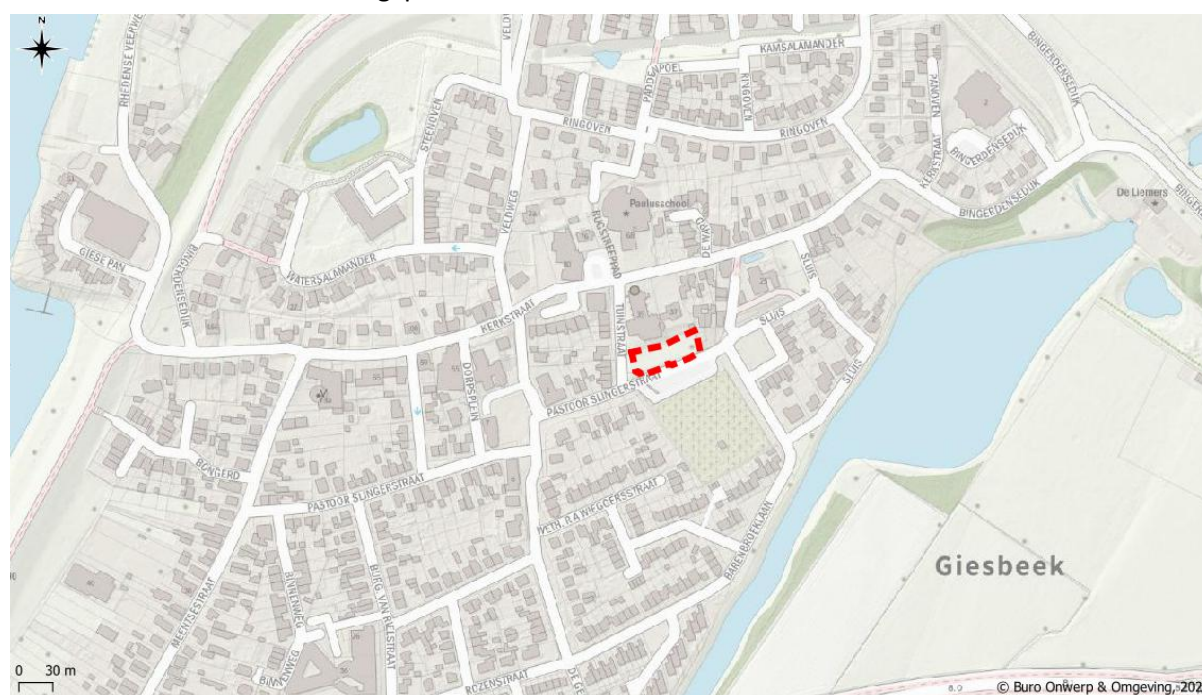
Aan de Pastoor Slingerstraat, achter de Sint Martinuskerk, ligt een grasveldje. Al sinds 2010 is er sprake van eventuele woningbouw in het plangebied. Woonstichting Plavei heeft nu het voornemen om ter plaatse van dit grasveldje acht levensloopbestendige rijwoningen te realiseren. De woningen worden opgedeeld in twee blokken van vier woningen.

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek'. De ontwikkeling kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het midden van de kern Giesbeek, aan de Pastoor Slingerstraat en de Tuinstraat. Het plangebied ligt tussen de Sint Martinuskerk en de begraafplaats in. Aan de overkant van de Pastoor Slingerstraat bevindt zich een parkeerplaats ten behoeve van de begraafplaats. De rest van de omgeving bestaat voornamelijk uit woningen.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven met een rood kader. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende tot dit bestemmingsplan.



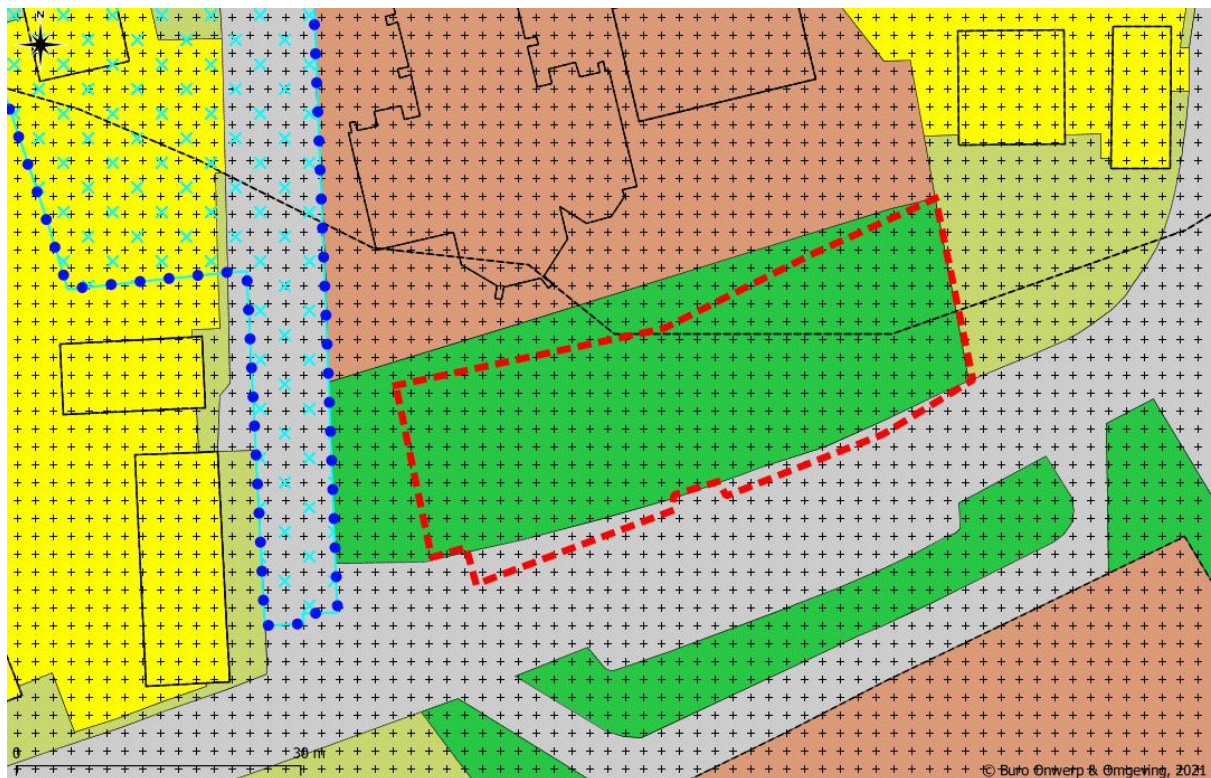
Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek'. Dit bestemmingsplan is op 20 april 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar. Verder gelden ter plaatse de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan Wonen' en 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar'. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' weergegeven. Het plangebied is daarop met een rood kader weergegeven.



Op grond van het vigerend bestemmingsplan gelden ter plaatse van de locatie Pastoor Slingerstraat de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn de gronden aangewezen voor hoofdzakelijk groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, fiets- en voetpaden en overige ondergeschikte verhardingen.

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de gronden aangewezen voor hoofdzakelijk verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, maar ook voor bermen, groen- en speelvoorzieningen.

Tot slot geldt er voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', waarbij voor een groot deel van het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' geldt. Voor een klein deel van het plangebied geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - onbekende archeologische verwachting'. De gronden met deze dubbelbestemming en functieaanduidingen zijn mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van acht grondgebonden woningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is wonen binnen het plangebied niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Opzet van de toelichting

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. 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 van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 4) en de uitkomsten van de gevolgde procedure (Hoofdstuk 5).

Hoofdstuk2 Beschrijving van het plan

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 tussen de Sint Martinuskerk en de begraafplaats aan de Pastoor Slingerstraat en de Tuinstraat. Het plangebied bestaat uit een grasveld waar een klein hoogteverschil in waarneembaar is. Er lopen geen paden door het plangebied. Tot slot staan er aan de oostkant van het plangebied twee bomen die gedeeltelijk met elkaar vergroeid zijn.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van het plangebied in de bestaande situatie.



Huidige situatie

2.3 Toekomstige situatie

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de toevoeging van acht nieuwe levensloopbestendige woningen in twee rijen van elk vier woningen tussen de kerk en de begraafplaats. De lengteas van de kerk bepaald de positionering van de meest westelijke rij. De oostelijke rij draait met de Pastoor Slingerstraat mee. De woningen worden één laag met een kap en krijgen in de achtertuin een berging. De dakgoothoogte wordt maximaal 4 meter en nokhoogte maximaal 8 meter.

De navolgende afbeeldingen geven een opzet van het stedenbouwkundig plan op de locatie weer en een doorsnede van de ontwikkeling op locatie. Op de doorsnede is goed het hoogteverschil in het

Stedenbouwkundig plan

39

Tuinstraat

Pastoor Slingerstraat

A1, A2, A2', B1, B2, B2', C, C'

Legenda

- Bebouwing
- Perceel met oppervlakte
- Verharding rijbaan klinkers
- Verharding achterpad klinkers
- Parkeren
- Gras
- Plantvak
- Haag
- Trottoir
- Boom
- Paaltje
- Keermuur
- Hekwerk met klimop en poorten
- Verhoogde band met hekwerk met klimop

Pastoor Slingerstraat

Project: 3214.03
 Schaal: 1:250
 Formaat: A3
 Datum: 20-06-2022

N

burolandbouw & omgeving

De voetpaden rondom het plangebied blijven openbaar toegankelijk, en door middel van beplanting wordt er gezorgd voor privacy in de tuinen. De woningen zijn bereikbaar aan de voorzijde en met een nieuw pad richting de achterzijde. De bestaande verbinding richting de kerk en de pastoriewoning blijft behouden.

De twee bestaande bomen in het plangebied worden gekapt en er worden zes nieuwe bomen terug geplant. Het talud aan de noordzijde wordt ingezaaid met bloemrijk grasland. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd met het plan. De erfafscheidingen aan de voorzijde bestaan uit hagen. Aan de achterzijde vindt de erfafscheiding plaats door middel van hekwerk met Hedera.

Het bestaande hoogteverschil in het plangebied wordt deels opgevangen door het gebruik van keerwand elementen. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn een goede afwatering en goede toegankelijkheid van de woningen.

Parkeren vindt plaats door middel van langspaarkeerplaatsen aan de Pastoor Slingerstraat. Hiervoor worden in totaal zes nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige parkeerbehoefte kan worden opgevangen op de parkeerplaats die zich aan de overzijde van de Pastoor Slingerstraat bevindt.

Hoofdstuk3 Uitvoerbaarheid

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 leefbaarder 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, 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

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'. De ontwikkelingen in het plangebied zouden kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met een maximum van elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

Met voorliggend plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Voorliggend initiatief maakt in totaal acht woningen mogelijk. Ten opzichte van de vigerende planologische situatie neemt het aantal woningen in het plangebied toe met acht woningen. Het initiatief wordt dus niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er minder dan twaalf woningen worden toegevoegd. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Met het initiatief zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

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 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.

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 initiatief 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.

Wonen

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

Molenbiotoop

Het plan gelegen is in een molenbiotoop. Dit betekent dat, conform de provinciale instructieregel uit de verordening (art. 2.64), de ontwikkeling geen negatief effect mag hebben op de windvang.

Toetsing provinciaal beleid

Met de realisatie van de woningen is er sprake van herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied van Giesbeek. Met de ontwikkeling wordt een grasveld dat al langer als potentiële woningbouwlocatie aangemerkt staat ontwikkeld. Er worden duurzame en levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Zevenaar.

Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Zevenaar dat regionaal is afgestemd met de regio 'De Liemers' (zie paragraaf 3.2.4).

De ontwikkeling is gelegen op 250 tot 280 meter afstand van de molen. Op de kortste afstand van 250 meter is, berekend aan de hand van de biotoopformule, een maximale hoogte mogelijk van 8,35 meter waarbij een negatief effect op de windvang uit te sluiten is. De maximale bouwhoogte van de bebouwing is in het bestemmingsplan dan ook gesteld op 8 m en voor de beplanting is een voorwaardelijke verplichting gesteld aan het planten van soorten die maximaal 8 meter hoog worden. Hiermee voldoet het initiatief aan de eisen vanuit de molenbiotoop. Bovendien heeft er afstemming met de molenaar plaatsgevonden en is ook hij akkoord.

3.2.4 Regionaal beleid

Liemerse Woonagenda 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.

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 regionaal beleid

Met de realisatie van de woningen is er sprake van herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied van Giesbeek. Met de ontwikkeling wordt een grasveld dat al langer als potentiële woningbouwlocatie aangemerkt staat ontwikkeld. Er worden duurzame en levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Zevenaar. Tot slot zullen de woningen als sociale huurwoningen aangemerkt worden, waardoor er ook in

dat segment aan de actuele behoefte wordt voorzien.

Het initiatief is hiermee in lijn met de Liemerse Woonagenda.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

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.

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op voorliggend plangebied.

Toetsing gemeentelijk beleid

Met de realisatie van de woningen is er sprake van herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied van Giesbeek. Met de ontwikkeling wordt een grasveld dat al langer als potentiële woningbouwlocatie aangemerkt staat ontwikkeld. Het plangebied biedt hiermee ruimte voor stedelijke ontwikkelingen, een van de hoofddopgaven in de structuurvisie.

Er worden duurzame en levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen in de gemeente Zevenaar. Tot slot zullen de woningen als sociale huurwoningen aangemerkt worden, waardoor er ook in dat segment aan de actuele behoefte wordt voorzien. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen. Tot slot zullen de woningen duurzaam en gasloos worden uitgevoerd, waarmee er nadruk ligt op een duurzame ontwikkeling.

De twee bestaande bomen in het plangebied worden gekapt en er worden zes nieuwe bomen terug geplant. Het talud aan de noordzijde wordt ingezaaid met bloemrijk grasland. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd met het plan.

Het initiatief is hiermee in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.3.1 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 Buro Ontwerp & Omgeving is in december 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat het onderzoek nog uitgaat van de realisatie van zeven woningen, hetgeen wat eerst beoogd was. Dit houdt echter niet in dat het onderzoek niet representatief is. Het gehele plangebied is onderzocht, waarbij het aantal te realiseren woningen niet van belang is voor het onderzoek. Hiermee is het onderzoek representatief.

In de bodem is tot een diepte van plaatselijk 1,5 m -mv een bijmenging met sporen baksteen en incidenteel sporen glas waargenomen. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn op indicatieve wijze geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de bovengrond van het westelijk deel zijn, ten opzichte van de achtergrondwaarde, geen verhogingen gemeten. In de bovengrond van het oostelijk deel van het terrein is een gehalte zink boven de achtergrondwaarde gemeten. In de ondergrond met bijmenging van sporen baksteen en sporen glas liggen de gemeten gehalten lood, zink en PAK boven de achtergrondwaarde. In het grondwater is een concentratie molybdeen boven de streefwaarde gemeten.

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Het plangebied grenst aan de Pastoor Slingerstraat en de Tuinstraat. Beide wegen betreffen 30 km/u wegen. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen onderzoekszones gelden. Deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten op beide wegen laag. Om deze reden kan een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai achterwege blijven en is verdere toetsing aan het aspect geluid niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de ontwikkeling.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie

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

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

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

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

Toetsing

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 monitoringstool 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.

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

Conclusie

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

3.3.4 Externe veiligheid

Algemeen

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 ontwikkeling voorziet in de realisatie van acht nieuwe woningen, waarmee acht nieuwe kwetsbare objecten in het plangebied worden gerealiseerd. Het plangebied maakt zelf geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen mogelijk en vormt daarmee geen risicobron. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een zwarte cirkel.



Uitsnede risicokaart Nederland

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire of mobiele risicobronnen.

Op circa 2.620 meter ten zuiden van het plangebied ligt de spoorweg Arnhem - Zutphen. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze spoorweg bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied. Om deze reden is het noodzakelijk om een beperkte verantwoording van het groepsrisico op te stellen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt is een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. 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 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. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Advies VGGM

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden heeft, in de memo bijgevoegd als Bijlage 3, aangegeven dat het plangebied goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Conclusie

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

3.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

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

Toetsing

Bedrijvigheid in het plangebied

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

Bedrijvigheid 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. Het plangebied maakt deel uit van een 'rustig woongebied'. Er zijn twee functies in de omgeving van het plangebied die eventuele hinder kunnen veroorzaken:

1. Sint Martinus kerk, Kerkstraat 39
2. RK Begraafplaats St. Martinus, Pastoor Slingerstraat 44a

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 (minimaal)	Afstand tot nieuwe woningen
Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	circa 10 m
Begraafplaatsen	0	0	10	0	10	circa 25 m

Het plangebied valt buiten de richtafstand van 'Begraafplaatsen' en vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Het plangebied valt binnen de richtafstand van 'Kerkgebouwen e.d.'. Maatgevend voor de te verwachten hinder afkomstig van een kerk is het geluid dat afkomstig is van het luiden van de klokken. De kerkklok van de Sint Martinus kerk bevindt zich aan de andere zijde van de kerk, aan de Kerkstraat. Hiermee is de afstand tussen het plangebied en de kerkklok circa 55 meter. Deze afstand valt ruim buiten de richtafstand van 30 meter.

Daarnaast is de kerk in de bestaande situatie niet meer in gebruik. Er wordt gezocht naar een nieuwe, passende invulling van het kerkgebouw. Om deze reden is het niet mogelijk een nader onderzoek uit te voeren naar geluidhinder afkomstig van de kerk. In de huidige situatie is er daarmee geen hinder vanuit de kerk. Tot slot vallen andere woningen rondom de kerk al binnen de richtafstand van 30 meter.

Het bestemmingsplan laat veel nieuwe functies toe, met een maximale richtafstand van 30 meter. Het kan mogelijk zijn dat er in de toekomst een situatie ontstaat waarbij een nieuwe functie in het kerkgebouw eventueel hinder veroorzaakt op de nieuw te bouwen woningen. Dit is echter niet aannemelijk, en bij het in gebruik nemen van een nieuwe functie kunnen eventuele geluidwerende maatregelen worden getroffen.

Hiermee vormt de kerk geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

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

3.3.6 Water

Beleid

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

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

Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

Waterhuishoudkundig plan

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in mei 2022 een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit waterhuishoudkundig plan is als Bijlage 4 bijgevoegd. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder kort behandeld.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een grasveld waar een klein hoogteverschil in waarneembaar is. Er lopen geen paden door het plangebied. Tot slot staan er aan de oostkant van het plangebied twee bomen die gedeeltelijk met elkaar vergroeid zijn. In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard.

Toekomstige situatie

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de toevoeging van acht nieuwe levensloopbestendige woningen in twee rijen van elk vier woningen tussen de kerk en de begraafplaats. De lengteas van de kerk bepaald de positionering van de meest westelijke rij. De oostelijke rij draait met de Pastoor Slingerstraat mee. De woningen worden één laag met een kap en krijgen in de achtertuin een berging.

In de navolgende tabel is de verhouding van verharde/onverharde oppervlaktes in de toekomstige situatie binnen het plangebied opgenomen. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de tuinen voor 20% voorzien worden van een verharding.

Nieuwe situatie	Oppervlakte (m ²)	Percentage
Woningen	589	34,2
Bergingen	50	2,9
(voet)paden + traptreden + keerwanden	347	20,2
Verharding tuinen (20%)	79	4,6
Subtotaal verhard	1.065	61,8
Tuinen (80%)	361	18,4
(openbaar) groen	341	19,8
Subtotaal onverhard	657	38,2
Totaal	1.722	100

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak met circa 1.065 m² toenemen.

Benodigde waterberging

De gemeente heeft als uitgangspunt dat de afvoer van het regenwater van het dak en de verharding op eigen terrein verwerkt dient te worden. Dit kan bijvoorbeeld door het regenwater middels waterberging en/of een infiltratievoorziening in combinatie met een verticale infiltratieput in de grond te infiltreren. De afvoer van overtollig regenwater (bij een stortbui) uit de infiltratievoorziening dient met een overstort bovengronds zichtbaar te worden afgevoerd naar openbaar terrein (straat) of naar een wadi.

In de toekomstige situatie zal naar verwachting het verhard oppervlak circa 1.065 m² zijn. Voor dit plangebied betekent dat er met een bergingseis vanuit de Gemeente Zevenaar van 60 mm per m², een waterberging van 64 m³ gerealiseerd moet worden. Op basis van de bergingseis van het Waterschap Rijn en IJssel (80 mm/m²) dient de benodigde berging 85 m³ te bedragen.

Omgang hemelwater

In overleg met de gemeente en het waterschap is afgesproken dat het hemelwater van de voorzijde (zuidzijde) van de daken en de (tuin)verharding boven- of ondergronds op de nieuwe erfgrans via de openbare verharding (trottoir en parkeervakken) mag afstromen naar de weg Pastoor Slingerstraat. Via de kolken in de rijweg wordt het overtollig hemelwater via het infiltratieriool verwerkt. Indien het hemelwater ondergronds (ter plaatse van de tuin) wordt aangeboden, wordt geadviseerd een bladvangervanger in de regenpijp aan te brengen. Het verhard oppervlak aan de voorzijde is circa 391 m² waarbij de waterberging bij 60 mm circa 24 m³ is en bij 80 mm circa 32 m³ bedraagt.

Het hemelwater aan de achterzijde (noordzijde) van de daken (woning en schuurtjes) zal via de regenpijpen en ondergrondse leiding worden verzameld. Het verzamelde regenwater zal op de erfgrans bovengronds worden aangeboden. Het regenwater zal vervolgens via het achterpad naar de wadi worden geleid. In de wadi wordt het hemelwater geborgen en zal het infiltreren in de bodem. Het verhard oppervlak aan de achterzijde is circa 674 m² waarbij de waterberging bij 60 mm circa 41 m³ is en bij 80 mm circa 54 m³ bedraagt.

De bergingscapaciteit van de wadi inclusief berging in de drain, het cunet en de bodemlaag van de wadi is circa 56,24 m³ bij 0,4 m vulling. Bij een maximale waterstand (tot laagste maaiveld) van 0,50 m ten opzichte van de bodem, is de bergingscapaciteit circa 68,22 m³. In de ondergrond van de wadi infiltreert het geborgen hemelwater. De leeglooptijd van de wadi is circa 12,56 uur.

Doorlatendheid bodem

De bodem ter plaatse van de wadi bestaat uit matig fijn zand met een kleilaag. De grond, tot circa 2,1 m-mv wordt als ongeschikt voor infiltratie beschouwd en is niet onderzocht. De doorlatendheid van de onderzochte bodemlaag (vanaf 2,1 m-mv en dieper) bestaande uit matig siltig en matig fijn zand, varieert tussen de circa 2,3 en circa 2,4 m/dag. De doorlatendheid van de onderzochte bodem wordt beoordeeld als 'goed doorlatend', de onderzochte lagen worden hiermee geschikt geacht voor infiltratie. Grondverbetering ter plaatse van de wadi is noodzakelijk. De kleilaag dient ontgraven te worden.

Riolering

Door de realisatie van de woningen wordt een toename van de DWA verwacht bij de ontwikkeling. Deze toename bedraagt naar inschatting circa 2,5 m³ per etmaal, uitgaande van 8 woningen, en een verbruik van 125 l per bewoner per etmaal.

Watertoets

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

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

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen negatieve gevolgen te verwachten voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.7 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

Door Hamaland Advies is in juli 2020 een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek naar het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd. De conclusies uit het

onderzoek worden hierna kort behandeld.

Allereerst dient te worden opgemerkt dat het onderzoek nog uitgaat van de realisatie van zeven woningen, hetgeen wat eerst beoogd was. Dit houdt echter niet in dat het onderzoek niet representatief is. Het gehele plangebied is onderzocht, waarbij het aantal te realiseren woningen niet van belang is voor het onderzoek. Hiermee is het onderzoek representatief.

Bureauonderzoek

Het bureauonderzoek toont aan dat het plangebied gelegen is op de stroomrug van de IJssel die actief is geweest van 250 nC tot 1.200 nC. Er geldt door de eroderende werking van de IJssel een lage trefkans op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Bronstijd. Voor de periode van de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen geldt er een hoge verwachting. De periode van de Tweede Wereldoorlog heeft een lage verwachting.

Het agrarisch verleden van het plangebied heeft voor een bodemverstoring van ca. 0,50 m-mv gezorgd. Onder de subrecente bouwvoor is waarschijnlijk sprake van komafzettingen op beddingzand van de IJssel.

Booronderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan geconcludeerd worden dat in het plangebied sprake is van een oude stroomrug van de IJssel waarbij beddingafzettingen en oeverafzettingen zijn gevormd die bewoond zijn geweest, vermoedelijke vanaf de Late Middeleeuwen of de Vroege Nieuwe Tijd. Als gevolg van de ligging op de flank van de stroomrug is het maaiveld in de 19e en 20e eeuw opgehoogd, om het oorspronkelijke hoogteverschil van het maaiveld te nivelleren, waardoor een perceel van min of meer gelijke hoogte is ontstaan achter de Sint Martinus kerk. Op grond van de onderzoeksresultaten van het booronderzoek is de hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode van de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd bevestigd.

Selectieadvies

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is geadviseerd om een vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren indien de geplande bodemingrepen dieper gaan dan 50 cm-mv. Een vervolgonderzoek kan het beste uitgevoerd worden in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan gravend onderzoek dient een Programma van Eisen opgesteld te worden dat getoetst wordt door de archeologisch adviseur van de gemeente (drs. J. Habraken, Regioarcheoloog van de ODRA).

Proefsleuvenonderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is in september 2022 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek kort behandeld.

Tijdens het onderzoek zijn twee proefsleuven aangelegd met een oppervlakte van circa 160 m². Tijdens het onderzoek zijn één vondst- en drie spoornummers uitgeschreven. De vondst is een restant van een terracotta bloempot wiens aanwezigheid op het terrein samenhangt met het gebruik van het perceel als boomgaard tot het begin van de 20e eeuw.

De genummerde sporen bleken bij nader onderzoek niet archeologisch te zijn. Eén spoor bleek natuurlijk in aard te zijn, een ander is verblauwing dat samenhangt met de aanwezigheid van een ketenpark dat enkele jaren op het terrein aanwezig is geweest. Het ontbreken van duidelijke archeologische sporen of vondsten zorgt ervoor dat er geen vindplaats is die gewaardeerd kan worden.

De archeologisch adviseur van de gemeente (drs. J. Habraken, Regioarcheoloog van de ODRA) heeft

middels een brief aangegeven akkoord te zijn met het uitgevoerd onderzoek en onderschrijft de uitkomsten van dit onderzoek. Hiermee is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De brief van drs. J. Habraken is bijgevoegd als Bijlage 7.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.8 Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Ruimtelijke ingrepen in of nabij Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zijn niet toegestaan wanneer deze significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten veroorzaken. Gelet op de voorgenomen ingrepen ter plaatse is voor de locatie door Buro Ontwerp & Omgeving in juli 2020 een quickscan uitgevoerd (geüpdatet in februari 2022). Deze quickscan is als Bijlage 8 bijgevoegd.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 350 meter afstand ten noorden van de onderzoekslocatie. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en de aard van de werkzaamheden kunnen direct negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Indirecte negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie kunnen echter niet op voorhand worden uitgesloten.

Het plangebied ligt op circa 710 meter afstand van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en circa 330 meter van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Soortenbescherming

Bij een quickscan wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Van één soort is de aanwezigheid in het plangebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die de soort kan ondervinden door de werkzaamheden.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek werden in het plangebied twee gewone esdoorns aangetroffen. Deze esdoorns zullen vanwege de ontwikkeling worden gekapt. In deze esdoorns bevinden zich verschillende holen. Hierdoor is het niet uit te sluiten dat er verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen aanwezig zijn. Gelet op de geschiktheid van de bomen voor vleermuizen, is aanvullend onderzoek naar vleermuizen nodig.

Nader onderzoek ecologie

Er is, na aanleiding van de quickscan natuurtoets, een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd in en rondom het plangebied. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9.

Uit dit onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld binnen het plangebied. Met betrekking tot soortbescherming kan worden opgemerkt dat er geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Stikstof

Er is op voorhand niet uit te sluiten of er sprake is van een significante toename van stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. De uitvoering van een stikstofdepositieonderzoek is daarom noodzakelijk en moet middels AERIUS-berekening uitgevoerd worden. Door Buro Ontwerp & Omgeving is een AERIUS-berekening uitgevoerd, dat is bijgevoegd als Bijlage 10.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt in de gebruiksfase.

Er dient nog een nader onderzoek uit te worden gevoerd conform de nieuwe AERIUS-calculator.

Conclusie

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

3.3.9 Verkeer en parkeren

Algemeen

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

Toetsing

Verkeer

Ten opzichte van de vigerende planologische, dan wel huidige situatie neemt het aantal woningen in het plangebied toe met acht woningen. Er is daarmee sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Om de toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied te berekenen, wordt er gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Voor de berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van een woning in de categorie 'huur, huis, sociale huur' in een weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Hiervoor geldt de norm van 6 verkeersbewegingen per dag. Dit geeft een maximale toename van in totaal 48 verkeersbewegingen per dag. De woningen in het plangebied worden ontsloten op de Pastoor Slingerstraat. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen.

Parkeren

De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling neemt ten opzichte van de vigerende planologische, dan wel vergunde situatie toe. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het paraplubestemmingsplan 'parkeren gemeente Zevenaar' van de gemeente Zevenaar. De gemeente categoriseert het plangebied als 'rest bebouwde kom'. De woningen kunnen worden aangemerkt als 'Huurhuis, sociale huur'. Hiervoor wordt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Er worden per saldo acht woningen toegevoegd aan het plangebied. Dat betekent dat er voor de ontwikkeling (12,8) afgerond dertien extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Binnen het plangebied worden zes extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. De overige parkeerbehoefte van zeven parkeerplaatsen moet worden opgevangen op parkeerplaatsen die in de omgeving van het plangebied liggen.

Om deze reden is door DVM Bouw en Vastgoed in juni 2022 een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er op circa 100 meter loopafstand van het plangebied een zevental openbare parkeerplaatsen zijn gevestigd. In totaal zijn hier 58 parkeerplaatsen aanwezig. Het onderzoek toont aan dat er van de 58 openbaar aanwezige parkeerplaatsen, er gemiddeld 37,8 plaatsen vrij zijn. Dit is het gemiddelde genomen van alle onderzoeken. Het minst aantal beschikbare vrije parkeerplaatsen bedroeg 34 stuks parkeerplaatsen.

Met het gebruik van zeven parkeerplaatsen door voorliggende ontwikkeling, zullen er gemiddeld $37,8 - 7 = 30,8$ parkeerplaatsen vrij zijn op basis van het uitgevoerde parkeeronderzoek. Uitgaande van het minst aantal beschikbare parkeerplaatsen tijdens het parkeeronderzoek, dan blijkt dat er nog $34 - 7 = 27$ parkeerplaatsen vrij blijven. Gezien het voorgaande kunnen de 7 extra benodigde parkeerplaatsen ruimschoots opgenomen worden binnen het onderzoeksgebied, zodanig dat er geen overmatige parkeerdruk ontstaat.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3.10 Economische en maatschappelijke 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.

Voorliggend initiatief wordt gerealiseerd door Plavei. De kosten die gepaard gaan met planologische procedure en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van Plavei.

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

1. Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (Begrippen). 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 (Wijze van meten).

2. Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels

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

4. Overgangs- en slotregels

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen.

Tuin (Artikel 4)

De tuinen aan de voorzijde (en een deel van de zijkant) van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. In die bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde slechts beperkt toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De paden in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. 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 behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer, watergangen en -partijen, ondergeschikte bouwwerken, geen gebouw zijnde, en voor nutsvoorzieningen alsmedeabri's. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten en straatmeubilair.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Onder voorwaarden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen (Artikel 6)

De woonpercelen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' (en de bestemming 'Tuin'). De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en het (onder voorwaarden) uitoefenen van een beroep aan huis. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings, overkappingen, pergola's, vlaggen- en andere masten, schotel- en andere antennes, speeltoestellen en tuinmeubilair toegestaan.

In de bestemming 'Wonen' is per bouwblok een bouwvlak opgenomen. In dat bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden gebouwd (onder bepaalde voorwaarden). Buiten het bouwvlak is het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, onder voorwaarden, toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

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 Participatie

Door de initiatiefnemer zijn meerdere nieuwsbrieven over het initiatief aan de omwonenden verstrekt. Een aantal omwonenden heeft vervolgens een reactie op het initiatief gegeven. Dit heeft op enkele punten geleid tot aanpassing van het initiatief. Deze aanpassingen zijn reeds in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Pastoor Slingerstraat Giesbeek' heeft vanaf 21 juli 2022 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn vier zienswijzen naar voren gebracht.

De zienswijzen zijn beantwoord door de gemeente en de nota hiervan is als bijlage bij dit plan opgenomen (Bijlage 12). Voor elke reactie afzonderlijk is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassing dit voor het bestemmingsplan tot gevolg heeft. Daarnaast zijn enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De ambtshalve wijzigingen zijn eveneens in de nota van zienswijzen opgenomen.

