bestemmingsplan Dijkweg 35 en 37 Oud Zevenaar

vastgesteld

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Dijkweg 35 en 37 Oud Zevenaar

vastgesteld 17-07-2023

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Het plangebied 7
1.3 Geldende planologische regeling 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten 17
4.1 Gevolgen van de herziening 17
4.2 Geluid 17
4.3 Bedrijven en milieuzonering 17
4.4 Bodem 19
4.5 Externe veiligheid 19
4.6 Water 21
4.7 Luchtkwaliteit 21
4.8 Verkeer en parkeren 22
4.9 Ecologie 22
4.10 Vormvrije aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling 24

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten 25
5.1 Algemeen 25
5.2 Opzet bestemmingsplan 25
5.3 De verbeelding 25

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 27
6.1 Economische uitvoerbaarheid 27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2008 is voor het perceel Dijkweg 37 te Zevenaar een vergunning verleend voor het bouwen van een burgerwoning in combinatie met het gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Abusievelijk is in 2012 bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich de vergunde burgerwoning opgenomen als bedrijfswoning. Daardoor is er geen recht gedaan aan de in 2008 verleende vergunning. Die omissie kan worden hersteld.

Daarnaast heeft de eigenaar van het perceel Dijkweg 35 verzocht om ook zijn woning – die oorspronkelijk juist is bestemd als bedrijfswoning – om te zetten naar een burgerwoning.

Met voorliggend bestemmingsplan worden beide woningen bestemd als burgerwoning.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Oud Zevenaar, in de gemeente Zevenaar. De huidige woningen liggen direct aan de Dijkweg, langs de woningen lopen twee ontsluitingen die de gebouwen direct achter de woningen ontsluiten. Direct ten westen van het plangebied ligt de kern Oud-Zevenaar, richting het zuidoosten begint het open buitengebied van de gemeente. Het plangebied heeft een omvang van circa 5.000 m^2.

Ligging plangebied ten opzichte van de kern Oud Zevenaar.

Ligging plangebied.

1.3 Geldende planologische regeling

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' (vastgesteld op 25 september 2012). Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijf', met nadere omschrijving 'handelsbedrijf in groente, fruit en aardappelen'. De bedrijfswoningen zijn door middel van een functieaanduiding opgenomen. Over het oostelijk deel van het bestemmingsplan en een hele smalle strook aan de zuidwestkant ligt een dubbelbestemming 'Waarde' met de daaraan gekoppelde gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting'. Een bouwvlak is opgenomen over vrijwel het hele terrein, beginnend vanaf de gevellijn van de woningen. Voor het hele gebied dat is opgenomen in het bouwvlak geldt ook een maatvoering: een maximum bebouwingspercentage van 35%, een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Op de navolgende afbeelding zijn de geldende bestemmingen en de plangrens weergegeven. De rode contour vormt de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan.

Geldende situatie plangebied met ligging plangebied (rode contour).

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt het plan en de beoogde wijzigingen besproken. In Hoofdstuk 3 is het actuele beleid voor het plangebied opgenomen. De herziene milieuaspecten komen terug in Hoofdstuk 4 en de juridische toelichting staat in Hoofdstuk 5. Tenslotte komt in Hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid ten aanzien van het bestemmingsplan aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In 2008 is voor het perceel Dijkweg 37 te Zevenaar een vergunning verleend voor het bouwen van een burgerwoning in combinatie met het gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Abusievelijk is in 2012 bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich de vergunde burgerwoning opgenomen als bedrijfswoning. Daardoor is er geen recht gedaan aan de in 2008 verleende vergunning. Die omissie wordt hersteld door het opnemen van een woonbestemming met bouwvlak.

Daarnaast heeft de eigenaar van het perceel Dijkweg 35 verzocht om ook zijn woning – die oorspronkelijk juist is bestemd als bedrijfswoning – om te zetten naar een burgerwoning. Deze woning krijgt ook een woonbestemming met bouwvlak. Het restant van de bedrijfsbestemming blijft behouden, waarbij de bouwmogelijkheden gelijk blijven met de bouwmogelijkheden uit het geldend bestemmingsplan. Het achterste deel wordt overeenkomstig de feitelijke situatie voorzien van een agrarische bestemming.

Voorstel begrenzing bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de NOVI nog de status van een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals de nieuwe wet bedoelt.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:
1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. Het gaat daarbij om 'omgevings-inclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:
1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

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

Conclusie
Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro of AMvB Ruimte) is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen of vrijwaren van (ruimtelijke) functies, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De volgende onderwerpen zijn in het Barro opgenomen: rijksvaarwegen, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, de elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de Ecologische Hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de in de AMvB genoemde onderwerpen heeft betrekking op het onderliggende plangebied. Het Barro staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het bovengenoemde Barro. In titel 2.6 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. De onderhavige ontwikkelingslocatie maakt geen deel uit van dergelijke aangewezen terreinen, gebieden, objecten of zones. Het Rarro staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan met door middel van een ondergeschikte aanpassing van perceelsgrenzen.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat bij stedelijke ontwikkelingen ook moet worden gekeken naar de behoefte van een project. In dit geval worden niet méér woningen mogelijk gemaakt dan de twee woningen die nu al in het plangebied staan. Hierdoor hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de Laddertoets voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven.

Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Conclusie
Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland, vastgesteld op 1 februari 2022, richt zich 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, verkeer en bodem. In het hoofdstuk Ruimte van deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie.

Conclusie
Voor het plangebied zijn geen relevante specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Hiermee vormt dit beleidsstuk geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Zevenaar

In februari 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 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 inclusief het leefbaar houden van de kernen
- Nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling

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

De locatie Poelwijk wordt specifiek in de structuurvisie benoemd in het kader van het tegengaan van versnippering van de leefomgeving. Het is van belang de deelgebieden met elkaar te verbinden.

Voorliggend plan voorziet in een aanpassing van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, en daarop volgende realisatie van Poelwijk dragen bij in de structuurvisie gestelde doelen voor deze omgeving. Zodoende kan gesteld worden dat de omgevingsvisie voorliggende aanpassing niet in de weg staat.

Conclusie
Het plan past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

In de Woonvisie Zevenaar is de koers ten aanzien van wonen tot 2025 bepaald. Naast het visiedeel is er een uitvoeringsprogramma waarin is vastgelegd hoe deze koers vormgegeven gaat worden in de komende vier jaar. Het uitvoeringsprogramma wordt iedere 4 jaar bekeken en indien nodig bijgesteld.

De gemeente blijft zich inzetten om een jonge populatie en hogere inkomensgroepen aan zich te binden. Dat is goed voor de lokale economie en noodzakelijk om voldoende draagvlak te behouden voor de

voorzieningen. Deze voorzieningen zijn belangrijk voor een prettige woonomgeving en om de leefbaarheid op peil te houden.

In de Woonvisie wordt de focus op de drie belangrijkste opgaven gelegd:
- 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 het beleid en ambitie rondom duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en het ruimtelijk beleid aan bod.

Zevenaar blijft de centrumgemeente in de Liemers en biedt met het woningbouwprogramma ruimte om te groeien. Naast voldoende woningaanbod is een transparante woningmarkt, een goede bereikbaarheid, een aantrekkelijk voorzieningenaanbod en voldoende werkgelegenheid cruciaal om deze ambitie waar te kunnen maken.

Woningbehoefte
Het bepalen van de gewenste woningtypen wordt overgelaten aan de markt. Verwacht dat in de toekomst de behoefte naar rijwoningen minder wordt, omdat de huidige bewoners (voor een belangrijk deel leeftijdsklasse 55-75) doorstroomt naar (senioren) appartementen. Zevenaar kent nu al een ruim aanbod van rijwoningen en zeker op de lange termijn (bij een verdere ontspanning van de woningmarkt) is er risico van vraaguitval en kans op leegstand in de oudere woningen op minder gewilde plekken. De ruimte om goedkope koopwoningen toe te voegen in de nieuwbouw wordt beperkt, met uitzondering van toevoegingen op kleine schaal in de kleine dorpen.

Woningbouwopgave
De ambitie van de gemeente om te groeien is niet blijvend: in de verre toekomst wordt krimp verwacht. De gemeente gaat de risico's actief monitoren om in te kunnen spelen op de daadwerkelijke marktontwikkelingen. Er wordt ingezet op een programmerings- en ontwikkelstrategie die bijsturen mogelijk maakt: zoals kleinschalige (organische) ontwikkelingen en minder (vaste) lange termijn afspraken.

Bouwplancapaciteit
Er is sprake van een overaanbod in de plancapaciteit van woningbouw in de gemeente. Het huidig planaanbod wordt regelmatig tegen het licht gehouden om plannen die niet aansluiten bij de vraag en niet tot ontwikkeling komen in te trekken. Dat draagt bij in het terugbrengen van de overcapaciteit en geeft enige ruimte voor herinvulling van leegkomende locaties om de kwaliteit van de woongebieden te behouden.

Planspecifiek
Voorliggende ontwikkeling betreft een planologische verandering. Er wordt niet meer mogelijk gemaakt op de bestaande percelen dan nu al mogelijk is. De uitgangspunten van de Woonvisie staat uitvoering van het initiatief niet in de weg.

Conclusie
De aanpassingen in dit bestemmingsplan hebben betrekking op een aanpassing van het plangebied van het oorspronkelijke plan. Er worden niet meer woningen mogelijk gemaakt dan nu mogelijk zijn. Het plan blijft hiermee passend in de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Gevolgen van de herziening

In het kader van de vaststelling van de vergunning voor de burgerwoning op nummer 37 zijn destijds de relevante uitgevoerd waarin de uitvoerbaarheid van het plan is onderzocht. Met de beoogde aanpassing van het plangebied kunnen de resultaten van de genoemde onderzoeken van toepassing blijven.

4.2 Geluid

Kader
Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Plangebied
Industrielawaai
Voorliggend planvoornemen maakt de omzetting van twee woningen mogelijk welke in het kader van geluid een gevoelige functie zijn, maar ook al reeds waren. Akoestisch onderzoek industrielawaai kan achterwege blijven.

Wegverkeer
Wat betreft wegverkeerslawaai voorziet het plan niet in een nieuwe gevoelige functie in het kader van geluid. Akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

Treinverkeer
Op ongeveer 350 meter afstand ligt de Betuweroute, waar mogelijk geluid van gehoord kan worden bij de nieuw te bestemmen woningen. Voor de vergunning voor burgerbewoning in 2008 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsoverlast voor de woning op nummer 37. Het onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 1. Destijds is geconcludeerd dat de geluidsbelasting de normen niet overschreed. Vanwege het feit dat de feitelijke situatie op dit moment niet veranderd, in combinatie met het geluidsonderzoek dat als eerder heeft plaatsgevonden voor een van deze woningen, wordt gesteld dat het aspect geluid van railverkeer niet negatief bijdraagt aan een prettig woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

De gemeente Zevenaar streeft naar een situatie waarin wonen en werken op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk, maar ook dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en luchtkwaliteit van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan.

De Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) heeft een veel gebruikte systematiek ontwikkeld om wonen en werken in elkaars nabijheid te kunnen realiseren. In 'Bedrijven en Milieuzonering' worden afstanden tussen bedrijven en woningen gehanteerd. De aan te houden afstand is afhankelijk van het karakter van de woonwijk: rustig of druk (aangeduid met de term 'gemengd gebied') en de zwaarte van de milieucategorie. In een rustige woonwijk wordt een grotere afstand tot bedrijven gehanteerd en in een drukke woonwijk een kleinere afstand.

Daarnaast kent de VNG een systematiek voor functiemenging. Daarin accepteren we een sterkere menging van wonen en werken voor bedrijven die ook op korte afstand (soms zelfs aanpandig) geen grote milieu-impact met zich meebrengen.

Het gebied rond de Dijkweg kan worden gezien als een gebied met een sterke menging van bedrijvigheid en woonfuncties. Een beoordeling op basis van 'gemengd gebied' is dan op zijn plaats. Ook bedrijven uit de lijst van functiemenging kunnen tot op korte afstand aanvaardbaar zijn zonder tot overmatige hinder te leiden.
Voor de beoordeling van deze situatie wordt in eerste instantie niet gekeken naar de daadwerkelijk aanwezige bedrijven en functies maar naar de ruimtelijk toegestane functies.

Plangebied
In voorliggend plan is de ligging van het 'eigen' bedrijf achter de woningen relevant. In het geldend bestemmingsplan is de activiteit 'handelsbedrijf in groente, fruit en aardappelen' toegestaan. Het bedrijf is en blijft goed ontsloten op de Dijkweg. In de lijst functiemenging valt dit bedrijf onder de categorie C (vergelijkbaar met Grth in overige consumentenartikelen). Dit betekent dat bedrijven binnen deze categorie zijn toegestaan mits deze bouwkundig zijn afgescheiden van het van woningen en gevoelige functies. Daarnaast gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige bedrijvigheid
- productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dag-periode plaats
- de activiteiten geschieden hoofdzakelijk inpandig
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Binnen het bedrijf worden voedingsproducten opgeslagen welke gedurende de dag worden gebracht en gehaald. De opslag vind inpandig plaats, slechts het verplaatsen van het materiaal vindt buiten plaats. Op grond van de feitelijke situatie en een gemiddelde invulling van de bestemming is het gebruik ten behoeve van wonen voorstelbaar en ontstaan er geen belemmeringen in de bedrijfsvoering van de bedrijfsactiviteiten.

Conclusie
Gelet op de voorgaande analyse is het gebruik als burgerwoning mogelijk zonder dat er sprake is van een (onevenredige) inperking van de mogelijkheden voor omliggende activiteiten.

4.4 Bodem

Kader
Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De *Wet bodembescherming* (Wbb), het *Besluit bodemkwaliteit* en de *Woningwet* stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen.

Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft (Wbb):

Niet saneren
Indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreiniging zonder meer doorgang vinden.

Saneren
Indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient dit te worden gemeld en samen met een saneringsplan bij de provincie Gelderland of de Omgevingsdienst Rivierenland in worden gediend. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen). Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Echter, een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan pas inwerking treden nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige en spoedeisende sanering (art. 6.2. c. Wabo).

Een onderzoeks- en saneringstraject heeft soms grote financiële consequenties voor de beoogde plannen. Enerzijds omdat de kosten van sanering hoog kunnen zijn, anderzijds omdat deze trajecten van grote invloed kunnen zijn op de planning. In het kader van de Grondexploitatiewet dienen deze kosten tijdig in kaart te worden gebracht. Het is daarom aan te bevelen reeds in een vroeg stadium van planvorming (historisch-) bodemonderzoek voor het hele plangebied uit te voeren. Deze bodemonderzoeken zijn ook noodzakelijk bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Plangebied
Met betrekking tot de vergunningsaanvraag in 2008 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de woning op nummer 37 (zie Bijlage 2). Hierbij is de locatie van het bestaande woonhuis en het overig terreindeel ook onderzocht. De conclusie uit dat onderzoek was dat hoewel er sprake was van lichte verontreiniging, gezien de aard en mate van de verontreiniging geen reden was voor nader onderzoek en er geen sprake was van milieuhygiënische belemmeringen voor het planvoornemen. Gezien de bedrijfsfunctie en het specifieke bedrijf waarvoor de grond bestemd is niet is veranderd ten opzichte van dit onderzoek wordt aangenomen dat er in de huidige situatie ook geen sprake zal zijn van een belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

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

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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Per 1 april 2015 is het Basisnet externe veiligheid transportroutes (Bevt) met bijbehorend informatiesysteem Basisnet in werking getreden. In Basisnet staan gegevens over het vervoer van gevaarlijke stoffen over de grote vaar-, spoor- en autowegen opgenomen.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi.

Plangebied

Risicovolle inrichtingen

Het plan voorziet niet in het oprichten van risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Transportroutes

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid alleen relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute; en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. In dat kader wordt het plan voorgelegd aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. 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.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NLalert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de

Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voor het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het aspect externe veiligheid. Het plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.6 Water

Kader
Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Voor de organisatie van het waterbeheer bevat het Waterbesluit de toedeling van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en regels over het verstrekken van informatie met betrekking tot het waterbeheer. Ook regelt het Waterbesluit procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren en enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's.

Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap. Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Het Waterbesluit bevat bepalingen over de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan.

Plangebied
Voor het plangebied is een watertoets uitgevoerd, deze is toegevoegd in Bijlage 3. Op basis van de ingevulde gegevens is hier dan ook uitgekomen dat het waterschap geen belang heeft bij voorliggende planvoornemen.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

Kader
Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 ug/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 ug/m³.

Plangebied
Het planvoornemen maakt twee burgerwoningen mogelijk. Deze twee woningen worden in de huidige situatie gebruikt als bedrijfswoning en burgerwoning. In de nieuwe situatie worden niet meer verkeersbewegingen mogelijk gemaakt. Het initiatief is hier van dermate omvang dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtkwaliteit.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Verkeer en parkeren

Kader
In het Paraplubestemmingsplan 'parkeren gemeente Zevenaar' zijn vereisten aangegeven voor parkeren. Verder kan op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' nr. 381 de verkeersgeneratie en worden berekend.

Plangebied
Voorliggend plan voorziet in het planologisch omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De feitelijke situatie veranderd niet. Parkeren gebeurt op eigen terrein en de hoeveelheid vervoersbewegingen neemt niet toe. Negatieve effecten op de verkeersveiligheid en de doorstroming van het verkeer op de Dijkweg worden niet verwacht.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Ecologie

Wet natuurbescherming
Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:
- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden
De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Plangebied
Het plan voorziet in het omzetten van twee bedrijfswoningen naar een woonbestemming. Er wordt geen bebouwing gesloopt of gerealiseerd. Daarmee is er geen sprake van potentiële aantasting van beschermde soorten of verblijfplaatsen van beschermde soorten.

Beschermde gebieden worden tevens niet aangetast als gevolg van dit initiatief. Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. De herbestemming van de woningen voorziet niet in een extra

stikstofemissie en stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek kan achterwege blijven. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect ecologie.

Conclusie
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Vormvrije aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Kader
De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r. en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit betreft de volgende criteria:

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

Plangebied
Voorliggend planvoornemen voorziet niet in het mogelijk maken van een nieuw project waarvoor een m.e.r-beoordeling benodigd is. Het plan is op alle relevante milieuaspecten beoordeeld, zoals toegelicht in voorgaande paragrafen. Voor dit plan is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Conclusie
Voor dit planvoornemen is geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen en aanduidingen gevisualiseerd. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Dijkweg 35 en 37 Oud Zevenaar' is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich. Het besluit van de gemeenteraad heeft dus niet betrekking op het gehele plan, maar uitsluitend op die delen die worden gewijzigd.

5.3 De verbeelding

Voor de percelen in dit bestemmingsplan maken alle perceelsgebonden enkelbestemmingen, functie-, maatvoerings- en bouwaanduidingen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Regels

Aangezien de regels niet afwijken van het moederplan, zijn de regels van het moederplan van toepassing verklaard. Alleen de regels en verbeelding die onderdeel uitmaken van deze herziening kunnen ter discussie worden gesteld (zienswijzen en beroep bij de Raad van State).

Voor een nadere beschrijving van de regels wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt zodoende geen nieuwe bouwplannen mogelijk. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan kan derhalve besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het plan lag gedurende een periode van zes weken ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend.