

Bestemmingsplan

Dorpsstraat 71-85 Angerlo

Gemeente Zevenaar

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Geldende planologische regeling	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het initiatief	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Beleid	15
3.3 Milieu- en omgevingsaspecten	20
Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten	34
4.1 Algemeen	34
4.2 Dit bestemmingsplan	35
Hoofdstuk 5 Procedure	37
5.1 Informatiebijeenkomst	37
5.2 Vooroverleg	37
5.3 Zienswijzen	37

Hoofdstuk1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat huisnummer 71 tot en met huisnummer 85 (oneven) in Angerlo (gemeente Zevenaar) liggen acht twee-aangebouwde woningen. De woningen zijn verouderd en slecht geïsoleerd. De woningen voldoen niet aan de eisen die in de toekomst worden gesteld.

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

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

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt circa 500 meter ten oosten van de kern van Angerlo, gemeente Zevenaar. Het plangebied betreft acht twee-aaneengebouwde woningen aan de Dorpsstraat 71 t/m 85, het terrein achter deze woningen en een deel van de achtertuinen van de woningen aan de Meester Waaijerstraat 2 t/m 8. Het plangebied grenst aan de Dorpsstraat aan de zuidzijde en bestaande woningen aan de west-, zuid- en oostzijde van het plangebied. De ontwikkeling maakt deel uit van de grotere ontwikkeling Kolkwijk. Het plangebied vormt samen met de gronden ten noorden van het plangebied Kolkwijk Fase 3.

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



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

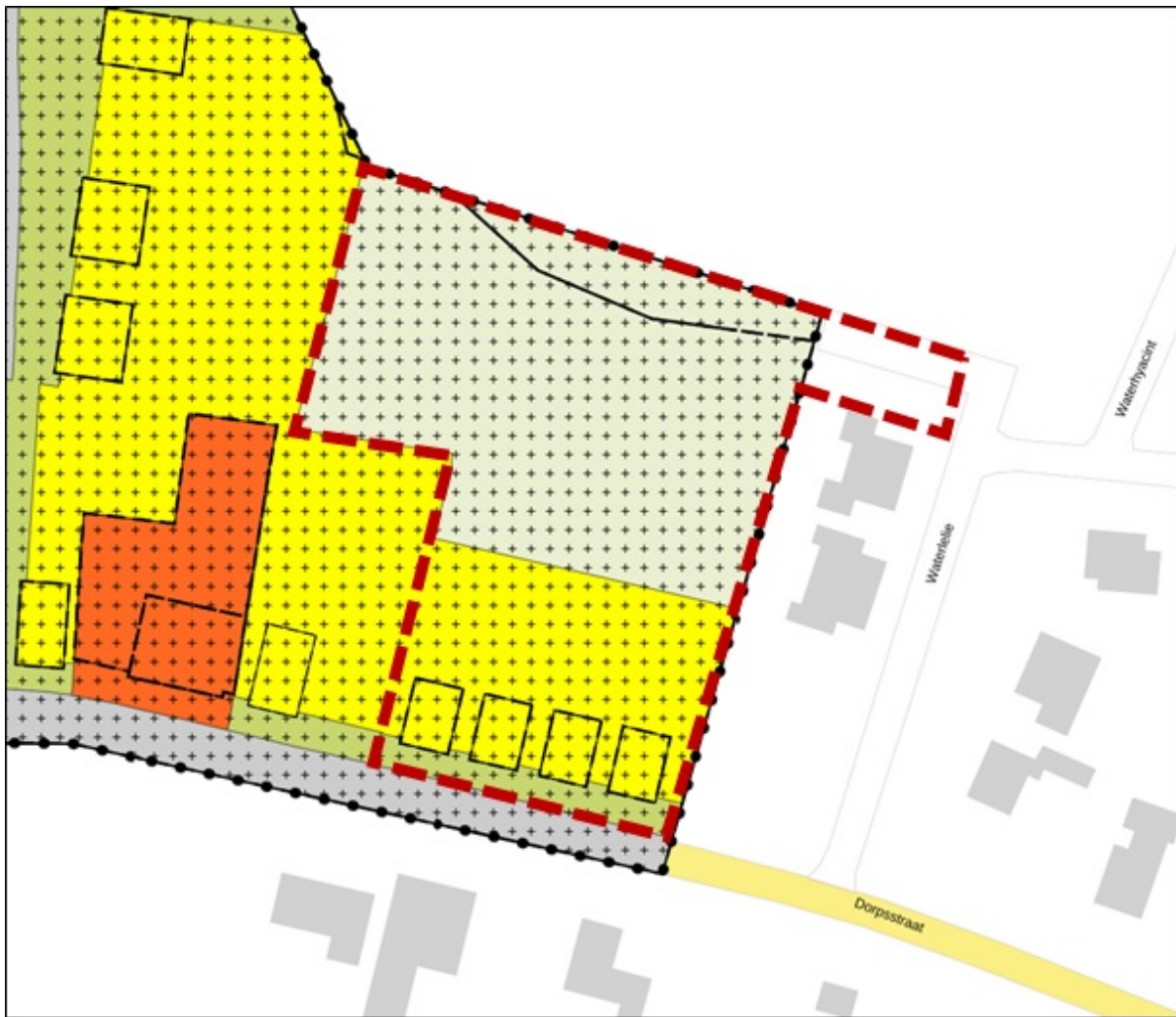
1.3 Geldende planologische regeling

In totaal zijn er in het plangebied vijf bestemmingsplannen vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar. Deze bestemmingsplannen zijn opgenomen in navolgende tabel.

Bestemmingsplan	Vaststellingsdatum
Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek	20 april 2011
Kolkwijk-Midden	28 april 2010
Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar	30 januari 2019
Archeologie	20 april 2010
Paraplubestemmingsplan Wonen	18 december 2019

De gronden van het plangebied vallen grotendeels onder de werking van het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek', vastgesteld op 20 april 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar.

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



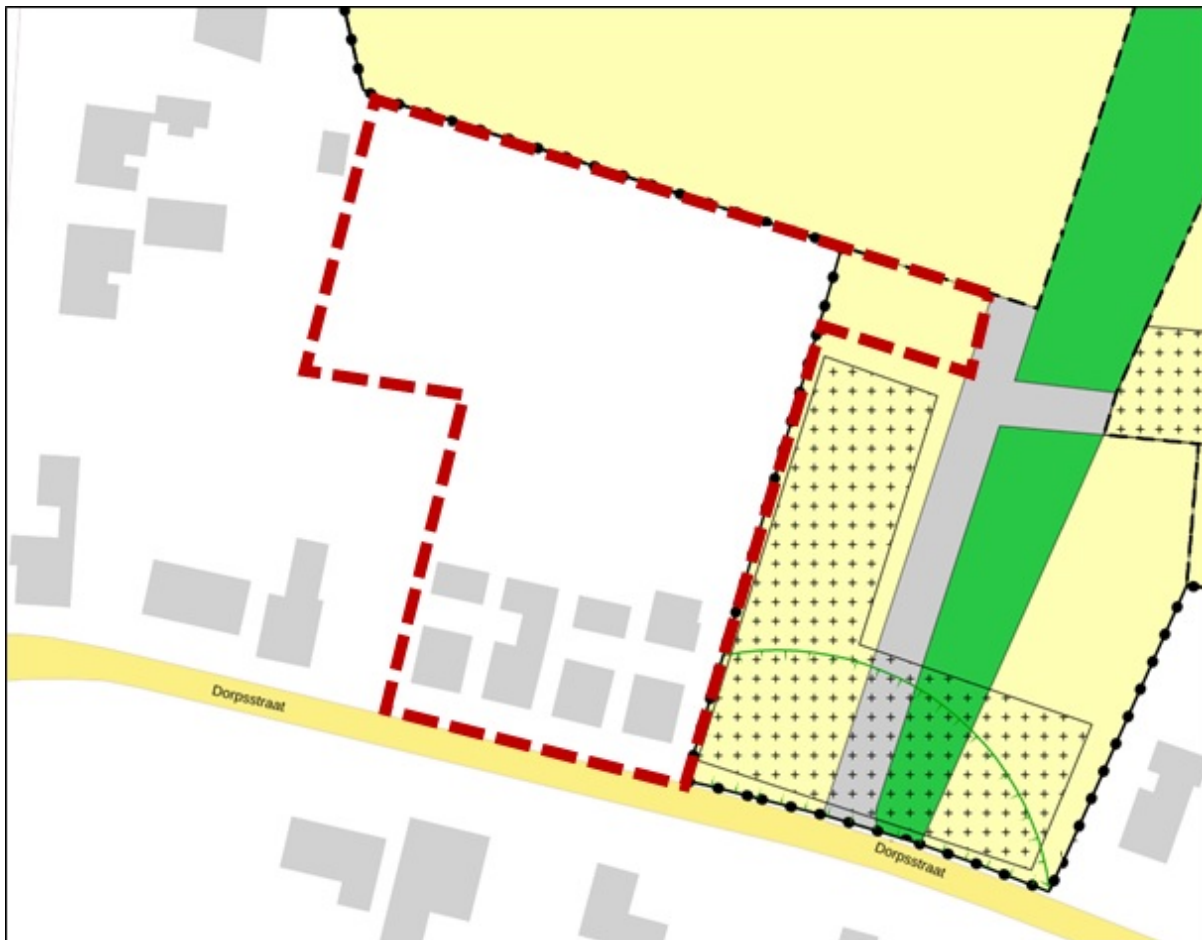
Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek'

Het geldende bestemmingsplan kent ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Verder zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' en 'specifieke vorm van waarde - middelmatige archeologische verwachting' opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, het uitoefenen van een beroep aan huis en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings, overkappingen, pergola's, vlaggen- en andere masten, schotel- en andere antennes, speeltoestellen en tuinmeubilair. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering, het hobbymatig houden van dieren, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, watergangen met de daarbij behorende voorzieningen en het behoud van aanwezige landschappelijke waarden.

Voor een klein deel aan de noordoostzijde van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kolkwijk-Midden' (vastgesteld op 28 april 2010). Deze gronden zijn bestemd als 'Woongebied - Uit te werken'. Deze gronden zijn (na uitwerking) bestemd voor wonen, de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep voor zover ondergeschikt aan het wonen, erven en tuinen, wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen, openbaar vervoer voorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

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



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kolkwijk-Midden'

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' niet mogelijk. Om die reden is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een

beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader en de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 4 volgen de juridische planaspecten. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de gevolgde procedure.

Hoofdstuk2 Het initiatief

2.1 Inleiding

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

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat in Angerlo. De Dorpsstraat is een hoofdstraat in Angerlo. Aan de Dorpsstraat zijn voornamelijk woningen gesitueerd. Het plangebied betreft een perceel dat in de huidige bestemming als 'Agrarisch' is bestemd en woningen aan de Dorpsstraat huisnummers 71 t/m 85. Deze woningen voldoen niet aan de eisen van de huidige en toekomstige tijd.

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





Impressie huidige situatie plangebied



Luchtfoto agrarisch perceel in de huidige situatie

2.3 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande acht twee-aangebouwde woningen. In de plaats worden twintig rijwoningen, waarvan negen levensloopbestendig zijn. De woningen bevinden zich in de categorie sociale huur. Daarnaast worden parkeervoorzieningen en een speelveld gerealiseerd. De toekomstige woningen worden ontsloten op een nog aan te leggen ontsluitingsweg.

De ontwikkeling maakt deel uit van de grotere ontwikkeling Kolkwijk fase 3. Ten noorden van het plangebied worden 22 woningen gerealiseerd. Deze woningen maken geen deel uit van dit plangebied. De focus van dit bestemmingsplan ligt op het zuidelijk deel van Kolkwijk fase 3. Voor de ontwikkeling is een ontwerp opgesteld. Dit ontwerp wordt gebruikt om de toekomstige situatie weer te geven.



Ontwerp toekomstige situatie

De twintig woningen worden verdeeld over vijf rijen. De twee blokken in het zuiden en het blok in het midden van het plangebied bestaan uit drie woningen. Het blok in het oosten van het plangebied bestaat uit zes rijwoningen en het blok in het westen van het plangebied bestaat uit vijf woningen.

De woningen worden uitgevoerd als één laag met kap. De maximale goot- en nokhoogte van de woningen bedragen maximaal respectievelijk 4 en 8,5 meter. Daarnaast worden de woningen compleet aardgasvrij en negen woningen zullen levensloopbestendig zijn.

De hoekwoningen van de blokken in het zuiden van het plangebied kunnen parkeren op eigen terrein. Voor de andere woningen zijn zestien parkeerplaatsen aangewezen. Daarnaast worden er vier openbare parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd.

Hoofdstuk3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

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

3.2 Beleid

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, electriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek is opgenomen. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nieuwe ladder voor

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

Toetsing

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

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

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

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

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en

het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Omgevingsverordening

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

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

Wonen

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

Klimaatadaptatie

De verordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt, een toelichting wordt opgenomen met een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarbij moeten de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte worden betrokken.

Toetsing

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

Voor het plangebied worden meerdere maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie toegepast. Het hemelwater in het plangebied afkomstig van verhardingen wordt, in tegenstelling tot de huidige situatie, opgevangen en vertraagd geïnfiltreerd in de bodem. In de inrichting van de openbare ruimte is er ruimte voor groen en bomen. Deze maatregelen hebben een positief effect op het voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress.

Het plangebied ligt niet in de buurt van een beschermingszone van een waterkering. Op basis van de Klimaatatlas van de gemeente Zevenaar is er een kleine kans op overstromingen in het plangebied. Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'wonen' en 'klimaatadaptatie'. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.4 Regionaal beleid

De Liemerse woonagenda: de koers voor 2020-2025

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

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

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

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

Toetsing

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

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

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

De aanbod komende thema's:

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

In het algemeen richt de gemeente zich (vanuit regionaal perspectief) met de structuurvisie op het '(ruimtelijk) faciliteren van welvaart en welzijn in Zevenaar en het bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit als onderdeel van de leefkwaliteit van Zevenaar'. Tijdens het structuurvisieproces is onderzocht wat daarvoor wenselijk, noodzakelijk en ook daadwerkelijk mogelijk is. Het gaat hierbij om onderwerpen op allerlei terreinen, zoals wonen, zorg, welzijn, voorzieningen en werken, maar ook over recreatie, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur.

In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofdopgaven:

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

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

Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025

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

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

Bij de invulling van deze drie opgaven komt ook gemeentelijk beleid en ambitie rondom duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en het ruimtelijk beleid aan bod. De gemeente hecht veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod. Woningen moeten enigszins passend zijn voor hun eigen levensloop (duurzaam) en anderzijds geschikt zijn voor veranderingen in de levensloop van mensen (toekomstbestendig). Er wordt ook gewaakt voor overaanbod. De voorkeur ligt daarom bij de bestaande bebouwing en niet bij nieuwbouw. Hiermee wordt er voor gezorgd dat het woningaanbod niet groter wordt maar wel passender voor de huidige vraag. Voor de corporatiewoningen wordt ingezet op het energiezuiniger maken van huurwoningen met een streefwaarde van energielabel B. De corporaties investeren in vernieuwing van de oudste delen van de voorraad en voor de zwakste complexen staat ook de optie voor sloop en nieuwbouw open.

Toetsing

De gemeente wil vanuit de structuurvisie kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen behouden. De bestaande woningen worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden twintig nieuwe woningen gerealiseerd. De woningen bevinden zich in de categorie sociale huur. Negen van deze woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. De doelgroep van deze woningen zijn senioren (55+ met een 2-persoonshuishouden). De overige elf woningen betreffen kleine betaalbare ééngezinswoningen (gezinnen met 3- tot 4- persoonshuishoudens).

Met de realisatie van (levensloopbestendige) woningen in de sociale-huursector wordt aangesloten op de structuurvisie en woonvisie. De woningen worden duurzaam gebouwd door onder andere van het aardgas af te stappen, ze hebben daarmee toekomstwaarde. De ontwikkeling maakt deel uit van Kolkwijk fase 3. Met deze ontwikkeling is sprake van een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie en de woonvisie.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.3.1 Algemeen

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

3.3.2 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in februari 2022 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Zintuiglijk

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is zintuiglijk waargenomen dat de toplaag van één van de boringen een sterke bijmenging met koolas/kolengruis bevat. Ter plaatse van de onderzochte druppelzones van twee asbestverdachte daken zijn in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen waargenomen.

Zowel op het maaiveld als in de grond is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal in de fractie > 20 mm waargenomen.

Verkennd bodemonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bodemlaag met sterk koolas/kolengruis licht verhoogde gehalten kobalt, kwik, nikkel, lood en zink bevat. In de zintuiglijk schone bovengrond van het noordelijk terreindeel is een licht verhoogd gehalte lood aangetoond. Het mengmonster van de bovengrond van het zuidelijk terreindeel bevat licht verhoogde gehalten lood, zink en PAK.

In de ondergrond van het noordelijk terreindeel zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. De ondergrond van het zuidelijk

terreindeel bevat een licht verhoogd gehalte PAK.

Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie barium.

Verkennd onderzoek asbest in bodem

Ter plaatse van de druppelzone van één asbestverdacht dak is 11 mg/kg ds aan gewogen asbest aanwezig. Het betreft niet hechtgebonden vezelbundels van chrysotiel. Het gehalte bevindt zich ruim onder de waarde voor nader onderzoek van 50 mg/kg ds gewogen.

Voor de overige deel van het terrein geldt dat geen is asbest aangetoond.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt op basis van de onderzoeken geen belemmering voor de herziening van het bestemmingsplan en de beoogde herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningen.

Conclusie

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

3.3.3 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

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

Dorpsstraat

De Dorpsstraat is een 30 km-weg en heeft op basis van de Wgh geen zone. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is deze weg wel onderzocht. De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Dorpsstraat bedraagt 40 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 53 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Tevens wordt bij de nieuwe woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Ganzevoelweg

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Ganzevoelweg bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 53 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Tevens wordt bij de nieuwe woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

N338

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de N338 bedraagt 45 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 53 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Tevens wordt bij de nieuwe woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Aangezien bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de 48 dB uit de

Wgh en aan de ambitiewaarde van 53 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid is de realisatie van de woningen vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk.

Conclusie

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

3.3.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Met het plan worden acht woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats worden 20 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 nieuwe woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool¹ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

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

3.3.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

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

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken

is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van acht bestaande grondgebonden woningen en de realisatie van 20 nieuwe woningen. Er is daarmee een sprake van een toename van het aantal kwetsbare objecten in het plangebied.

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



Uitsnede risicokaart Nederland

Stationaire bronnen

Op circa 560 m ten noordoosten van het plangebied ligt het Aalbers Wilk Emballage. Op deze locatie vindt opslag plaats van brandbare vaste stoffen zoals pallets. Deze inrichting is op basis van de milieuvergunning op de Risicokaart opgenomen. De 10^{-6} contour van deze inrichting bedraagt 0 m. De afstand tot het plangebied is daarmee voldoende groot.

Mobiele risicobronnen

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

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied Groepsrisico	Afstand tot plangebied
A-522	48,03 inch	66,20 bar	532 meter	circa 610 meter
A-511	42,01 inch	66,20 bar	490 meter	circa 620 meter
A-662	47,99 inch	79,90 bar	580 meter	circa 625 meter
A-608	35,98 inch	66,20 bar	430 meter	circa 990 meter
A-506	42,01 inch	66,20 bar	490 meter	circa 1000 meter
A-505	35,98 inch	66,20 bar	430 meter	circa 1010 meter

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Het plangebied ligt verder niet binnen het invloedsgebied van wegen of spoorlijnen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waardoor transport van gevaarlijke stoffen over de weg en spoor geen aandachtspunt vormt voor de planontwikkeling. Een nadere onderbouwing kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

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

3.3.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

Toetsing

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Er is één functie in de omgeving van het plangebied die eventuele hinder kan veroorzaken.

1. Café D'n Uutkiek, Dorpsstraat 65

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

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Café	0 meter	0 meter	10 meter	0 meter	10 meter	circa 30 meter

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

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

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

Conclusie

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

3.3.7 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In dit plan wordt twintig nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies.

Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar de dichtstbijzijnde veehouderij. Dat ligt ten zuiden van het plangebied, aan de Dorpsstraat 54. Het betreft een melkrundveehouderij. Voor melkrundvee is in het kader van de Wgv geen geuremissie vastgesteld. Voor bedrijven met melkrundvee gelden vaste afstandsnormen.

De Wgv maakt voor de afstandsnormen onderscheid tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (100 meter tot emissiepunt) en buiten de bebouwde kom (50 meter tot emissiepunt). Het gaat hierbij niet om de verkeerskundige bebouwde kom, maar om de ruimtelijke situatie. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Angerlo en daarom moet de afstand van de nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) tot het emissiepunt (stal) minimaal 100 meter bedragen.

De afstand van de geprojecteerde woningen in het plangebied tot de stal van de veehouderij Dorpsstraat 54 bedraagt ca. 55 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de afstandsnormen uit de Wgv. De woningen betreffen echter vervangende nieuwbouw, waarbij de nieuwe woningen niet dicht op de stal van de veehouderij worden gebouwd. Onderhavig plan zorgt daarmee tevens niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van veehouderijen in de omgeving.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

3.3.8 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.

Situatie plangebied

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in december 2022 een quickscan water uitgevoerd. Deze quickscan is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Huidige situatie

In de huidige situatie is de locatie bebouwd met acht twee-aangebouwde woningen met bijbehorende bergingen/schuurtjes en achtertuinen.

In tabel 1 is een globaal overzicht van het verhard en onverhard oppervlak voor de huidige situatie van het plangebied opgenomen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Basisregistratie grootschalige Topografie (BGT) en een recente luchtfoto aangevuld met een locatiebezoek. Er is een inschatting gemaakt van de hoeveelheid aanwezige terreinverharding.

Tabel 1 Overzicht verhard en onverhard oppervlak bestaande situatie plangebied

Huidige situatie	Oppervlakte (in m ²) totaal
Bebouwd oppervlak woningen en schuurtjes	Circa 676
Terreinverharding	Circa 480
totaal verhard	Circa 1.156
Onverhard	Circa 5.694
totaal onverhard	Circa 5.694

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van onderhavige locatie 20 woningen te realiseren. In navolgende tabel is een overzicht van het verwachte verhard en onverhard oppervlak voor de toekomstige inrichting van het plangebied opgenomen. Hierbij is uitgegaan van 3.760 m² aan uitgeefbare grond.

Tabel 2 Overzicht verhard en onverhard oppervlak toekomstige situatie plangebied

Toekomstige situatie	Globaal verwachte oppervlakte (in m ²)
Dak oppervlak bebouwing	1.200
Parkeren (36 x 12,5 m ²)	450
Uitgeefbare gronden minus dakoppervlak bebouwing *(A)	1.280
Terreinverharding / infrastructuur	1.290
Subtotaal verhard	4.220
Uitgeefbare gronden minus dakoppervlak bebouwing *(A)	1.280
Groen	1.350
Subtotaal onverhard	2.630
Totaal oppervlak plangebied	6.850

*(A) omdat de inrichting van de uitgeefbare gronden niet geheel bekend is, is als uitgangspunt opgenomen dat het dakoppervlak van de bebouwing (zonder schuurtjes/garages) volledig wordt meegenomen bij de verharding en 50% van het overig particuliere terrein wordt voorzien van verharding (dak schuur en bestrating).

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak in de nieuwe situatie met circa 3.000 m² toe.

Waterhuishoudkundige consequenties en uitgangspunten

Uitgangspunten

In navolgende tabel worden de uitgangspunten die van toepassing zijn op de waterhuishouding in het plangebied weergegeven.

Tabel 6 Uitgangspunten

	Uitgangspunt	eenheid	Bron
Maaiveldhoogte	9,8-10,9	m +NAP	Onderhavige analyse
Infiltratiecapaciteit	Op basis van de bodemopbouw uit het bodemonderzoek wordt niet verwacht dat de bodem onder de huidige omstandigheden geschikt is voor infiltratie. De bodem kan middels grondverbetering, ophoging en drainage mogelijk wel geschikt worden gemaakt voor infiltratie.		Onderhavige analyse
GHG en GLG	Er zijn te weinig gegevens om de GHG en GLG op de locatie vast te stellen. Indien een beter beeld van de huidige grondwaterstanden gewenst is, wordt geadviseerd om minimaal een jaar grondwatermonitoring uit te voeren binnen het plangebied zelf.		Onderhavige analyse
Bergingseis*	80	mm/m ²	Waterschap en gemeente

* De afvoer van het regenwater (HWA) van dak en terreinverharding dient in eerste instantie op eigen terrein te worden verwerkt. De berekening van de benodigde volumeberging dient te worden uitgegaan van 80 mm x verhardoppervlak (dak + verharding). De afvoer van overtollig regenwater (bij een stortbui) uit de berging en infiltratievoorziening dient bovengronds zichtbaar te worden afgevoerd naar openbaar terrein (straat). In dit geval zal het overtollig water afstromen richting wadi.

Bergingsopgave

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (HWA) niet meer aangesloten worden op het vuilwater (DWA). Het water dient binnen de plangrenzen te worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. Het water van de toekomstige dak- en terreinverharding dient in eerste instantie op eigen terrein te worden verwerkt.

Op basis van het toekomstig verhard oppervlak binnen het plangebied is een doorvertaling gemaakt naar de bergingsopgave (zie navolgende tabel).

Tabel 7 Benodigde berging

	Statische berging op eigen percelen	Statische berging openbaar terrein	Statische berging openbaar terrein met waterdoorlatende parkeerplaatsen*
verhardoppervlak	2.480 m ²	1.740 m ²	1.515 m ²
80 mm bergingsopgave	198,4 m ³	139,2 m ²	121,2 m ²

* Wanneer gebruik wordt gemaakt van waterdoorlatende verharding ter plaatse van de parkeerplaatsen mag, afhankelijk van de doorlatendheid van het materiaal, een percentage oppervlak als onverhard worden gerekend. In onderhavige situatie is uitgegaan van grasbetonstenen waarbij 50% als onverhard mag worden beschouwd. Hierdoor verminderd de bergingsopgave.

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van de noodzakelijke waterberging die aangelegd moet worden. Hoe deze bergingscapaciteit wordt geborgd dient echter in de nadere planvorming verder uitgewerkt te worden. Dit is ook afhankelijk van het definitieve ontwerp.

Digitale 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 de ontwikkeling waterschapsbelangen raakt. Hiervoor wordt de normale procedure in gang gezet. De watertoets is toegevoegd als bijlage bij de quickscan.

Overleg Waterschap Rijn en IJssel

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Rijn en IJssel gestuurd. Het waterschap heeft geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan.

Conclusie

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

3.3.9 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

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

Toetsing

Archeologie

Door Hamaland Advies is in augustus 2022 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Bureau- en bouwdoossonderzoek

Op basis van archeologisch onderzoek in de directe omgeving bevindt het plangebied zich grotendeels op een dagzomende rivierduin. Door de relatief hoge ligging op een rivierduin is het plangebied zowel geschikt geweest voor jagers/verzamelaars in de prehistorie als voor landbouwende samenlevingen vanaf het Neolithicum. Dit wordt ook aangetoond door meldingen in Archis in de omgeving van het plangebied. Direct ten oosten van het plangebied zijn op het rivierduin resten van een vroegmiddeleeuws boerderijerf en laatmiddeleeuwse sporen aangetroffen. Mogelijk kunnen in het plangebied resten aanwezig zijn gerelateerd aan deze vindplaats. Ten noorden van de rivierduin bestaat de bodemopbouw uit vroeg holocene oever- en beddingafzettingen, waaronder zich een laatglaciaal rivierterras bevindt. Tijdens een proefsleuvenonderzoek in 2009 is vastgesteld dat dit lagergelegen deel van het landschap langdurig te nat is geweest voor bewoning. De top van het beddingzand is aangetroffen tussen 90 en 125 cm-mv. Ten zuiden van het plangebied is een oude woongrond aangetroffen waarin handgevormd aardewerk uit de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen is gevonden. Verder zijn in de omgeving archeologische resten aangetroffen uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

Op de kadastrale kaart van 1817 is het plangebied nog in gebruik als bouwland. De Dorpsstraat heeft op deze kaart al haar huidige ligging. De huidige woningen en eerste bergingen in het zuiden van het plangebied zijn op basis van het BAG-register in 1925 gerealiseerd en worden op topografische kaarten afgebeeld vanaf 1931. Op basis van bouwvergunningen zijn de bergingen in 1997 vernieuwd. Van de woningen en de oorspronkelijke bergingen zijn bij de gemeente geen bouwtekeningen beschikbaar. De noordelijke helft van het plangebied is op basis van historische kaarten tot op heden onbebouwd geweest en is momenteel in gebruik als tuin.

Booronderzoek

De resultaten van het booronderzoek laten zien dat de hoge archeologische verwachting voor resten uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen gerechtvaardigd is. Oudere resten kunnen op voorhand niet uitgesloten worden. Vanwege de gaafheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van een intacte cultuurlaag met archeologische indicatoren wordt geadviseerd om vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek en sloopbegeleiding van de funderingen van de bestaande woningen.

Het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd in het najaar van 2023, als de gronden beschikbaar zijn voor het onderzoek. Om te borgen dat het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd is op de verbeelding de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting archeologie' opgenomen. In de regels (artikel 8.7) is een regeling opgenomen die regelt dat het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd.

Cultuurhistorie

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

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van elementen met cultuurhistorische waarden die van invloed zijn op voorgenomen initiatief. In de omgeving van het plangebied is een gemeentelijk monument gelegen (Boerderij aan de Dorpsstraat 72). Dit initiatief zal de uitstraling van het monument niet benadelen.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.3.10 Ecologie

Algemeen

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

Toetsing

Door Econsultancy is in juni 2020 een projectplan in het kader de Wet natuurbescherming opgesteld. De rapportage van dit projectplan is als Bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Gebiedsbescherming

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

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

Soortenbescherming

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

Huismus

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

Gewone dwergvleermuis

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

Voor bovenstaande diersoorten is een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag. Deze ontheffing is verleend en bijgevoegd als Bijlage 6. In de ontheffing worden eisen gesteld aan de herontwikkeling in het plangebied.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juli 2023 een 'Memo Effectbeoordeling Stikstofdepositie' uitgevoerd, die is bijgevoegd als Bijlage 7. Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie blijkt dat de realisatie en het gebruik van de beoogde twintig woningen niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Conclusie

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

3.3.11 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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twintig woningen. Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Uitgaande van 'huur, huis, sociale huur' van de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom' is het aantal verkeersbewegingen per woning gemiddeld 4,9 per dag. Het plangebied heeft in de huidige situatie al een verkeersaantrekkende functie. In de huidige situatie zijn er gemiddeld 39,2 verkeersbewegingen. Met de realisatie van voorliggend

project zijn er gemiddeld 98 verkeersbewegingen. Er komen circa 59 verkeersbewegingen per dag extra tot stand. De omliggende wegen kunnen deze beperkte toename van verkeersbewegingen zonder problemen opvangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de parkeernormen genoemd in het paraplubestemmingsplan 'Parkeren gemeente Zevenaar'. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van twintig woningen in de categorie 'Huurhuis, sociale huur' in 'Rest bebouwde kom'. Hiervoor wordt een parkeernorm van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Het aandeel van bezoekers is daarbij 0,3 parkeerplaats per woning. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 32 parkeerplaatsen. De vier hoekwoningen van de blokken in het zuiden van het plangebied kunnen parkeren op eigen terrein. Voor de andere woningen zijn 16 parkeerplaatsen aangewezen. Daarnaast worden er vier openbare parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. Buiten het plangebied worden nog acht openbare parkeerplaatsen voor de woningen in het plangebied gerealiseerd. Met in totaal 32 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Conclusie

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

3.3.12 Economische uitvoerbaarheid

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

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

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Hoofdstuk4 Juridische planaspecten

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

- **Via een dubbelbestemming**
Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- **Via een aanduiding**
Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels

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

2. Bestemmingsregels

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

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

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

3. Algemene regels

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

4. Overgangs- en slotregels

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Groen

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer, watergangen en -partijen en fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere, ondergeschikte verhardingen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde met een maximale bouwhoogte van 3 meter zijn toegestaan. Speelvoorzieningen, kunstobjecten, palen en masten mogen niet hoger dan 6 m mag zijn.

Tuin

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

Verkeer - Verblijfsgebied

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

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

Wonen

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

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

Voor de bijbehorende bouwwerken geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden. Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld schuttingen) geldt dat de bouwhoogte voor de voorgevel van woningen niet hoger mag zijn dan 1 m en achter de voorgevel niet hoger dan 2 meter.

4.2.2 Algemene regels

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

Hoofdstuk5 Procedure

5.1 Informatiebijeenkomst

Met de bewoners van de bestaande woningen aan de Dorpsstraat is in 2020 een bewonersavond gehouden. Aansluitend zijn deze eigen bewoners steeds schriftelijk op de hoogte gehouden van de voortgang en het stedenbouwkundig plan. Tevens hebben en vinden er individuele gesprekken met de huidige bewoners plaats.

De direct omwonenden zijn steeds schriftelijk geïnformeerd vanaf september 2020 tot en met heden. Een eerdere versie van het stedenbouwkundig plan (nog op basis van 18 woningen) is ook gedeeld met de omwonenden. Tot op heden zijn hierop geen bezwaren op ontvangen, wel heeft Plavei vragen ontvangen van omwonenden over de voortgang van het project.

Plavei zal, als de plannen wat meer vorm hebben gekregen, een buurtbijeenkomst organiseren om de omwonenden verder te informeren over het initiatief.

5.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de verschillende overlegpartners. Het bestemmingsplan gaf voor geen van de overlegpartners aanleiding tot het maken van opmerkingen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 maart 2023 gedurende zes weken ter visie 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 twee zienswijzen naar voren gebracht.

De zienswijzen zijn beantwoord door de gemeente en de nota hiervan is als bijlage bij dit plan opgenomen (Bijlage 8). De zienswijzen hebben niet geresulteerd in aanpassingen aan het plan.

Eindnoten

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

