

Bestemmingsplan Markt 8, Lobith

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Januari 2024

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan Markt 8, Lobith

Plannaam: Bestemmingsplan Markt 8, Lobith
IMRO-code: NL.IMRO.0299.BP11MARKT8-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: Januari 2024
Status: Vastgesteld



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	REGIONAAL BELEID	17
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1	GELUID	22
5.2	BODEMKWALITEIT	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	GEUR	29
5.7	ECOLOGIE	29
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	32
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	35
6.1	VIGEREND BELEID	35
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG	42
9.1	VOOROVERLEG	42
9.2	PARTICIPATIE	42
9.3	ZIENSWIJZEN	42
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	44	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	44
BIJLAGE 2	STIKSTOFONDERZOEK	45
BIJLAGE 3	QUICKSCAN ECOLOGIE	46

BIJLAGE 4	WATERTOETS.....	47
BIJLAGE 5	ZIENSWIJZENNOTA	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

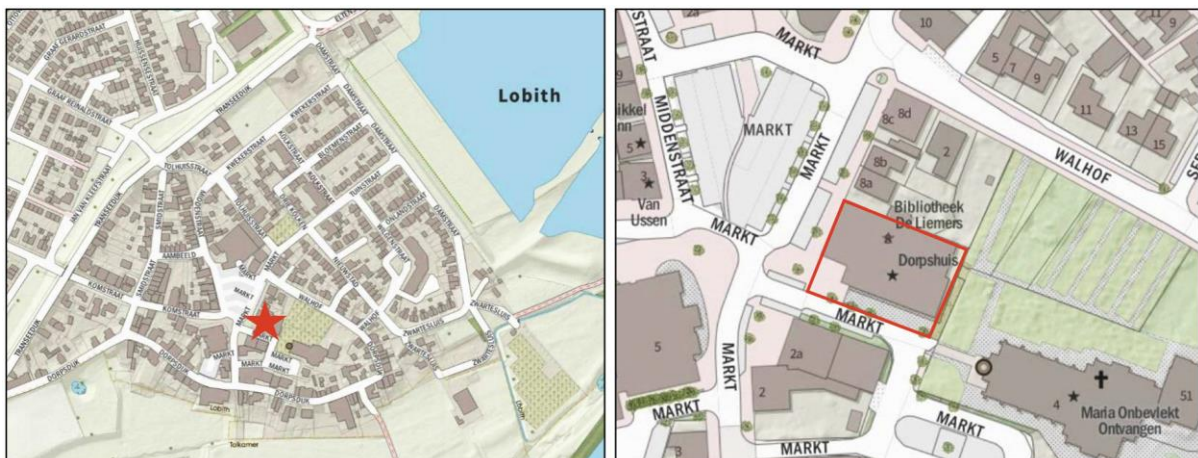
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Markt 8 in Lobith (hierna: plangebied). In het pand op dit perceel waren onder andere het voormalig dorps huis en de bibliotheek gevestigd. Het pand komt gaandeweg leeg te staan. Diverse partijen en verenigingen die van het pand gebruik maakten zijn inmiddels verhuisd, of gaan dat binnenkort doen. Het is daarom de wens om het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van andere functies. Dit bestemmingsplan voorziet in deze mogelijke herontwikkeling van de locatie door woningbouw mogelijk te maken.

De uitvoering van voorgenomen initiatief is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan “Lobith”. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch- planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Markt 8, centraal gelegen in de kern Lobith, in de gemeente Zevenaar. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Lobith en Spijk, sectie C, nummers 1492 en 1493. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Lobith (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Markt 8, Lobith” bestaat uit de volgende stukken:

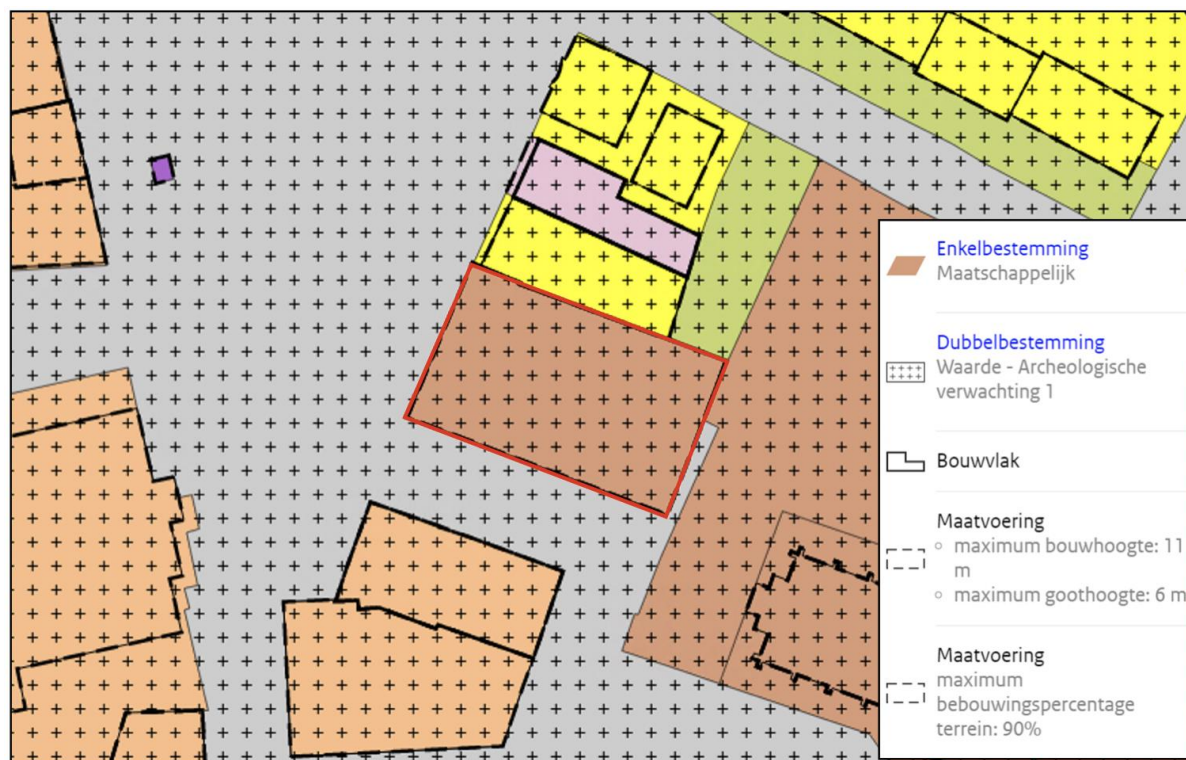
- verbeelding (tek.nr. “NL.IMRO.0299.BP11MARKT8-VA01”) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de (paraplu)bestemmingsplannen “Lobith” (vastgesteld op 5 november 2013), “Parkeren gemeente Zevenaar” (vastgesteld op 30 januari 2019) en “Wonen” (vastgesteld op 18 december 2019). In afbeelding 1.2 is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan “Lobith”. Het plangebied is middels rode omlijning weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan “Lobith” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het bestemmingsplan “Lobith” is het plangebied bestemd met de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ met bijbehorend bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ opgenomen. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen.

Bestemming ‘Maatschappelijk’

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte. In het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 11 meter en maximum goothoogte van 6 meter. Verder geldt er een maximum bebouwingspercentage. Voor het plangebied bedraagt dit 90%.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’

De voor ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

In de dubbelbestemming zijn tevens een aantal uitzonderingen op het vorenstaande geformuleerd.

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het gebruik van de gronden voor woningbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om woningbouw mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de gewenste situatie gegeven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Gelderland, de regio Liemers en de gemeente Zevenaar beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in de kern Lobith, aan de Markt 8, en omvat een pand waarin het voormalig dorps huis en bibliotheek waren gevestigd. Het pand wordt verder gebruikt door andere partijen en verenigingen, echter zijn veel partijen inmiddels verhuisd, of gaan dat binnenkort doen.

De ruimtelijke structuur in en om het plangebied wordt bepaald door de aanwezige infrastructuur waaronder parkeerplaatsen. De functionele structuur rondom het plangebied bestaat uit maatschappelijke voorzieningen zoals een kerk en huisartsenpraktijk. Verder zijn er in de buurt eetgelegenheden en woningen gevestigd.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woningen met tuin. Aan de oostzijde van het plangebied is een kerk met begraafplaats gevestigd. Ten zuiden van het plangebied loopt een straat richting de kerk. Ten westen van het plangebied zijn meerdere parkeerplaatsen gelegen.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie ingericht als verzamelgebouw voor onder andere een dorps huis en bibliotheek. In afbeelding 2.1 is de huidige situatie ter plaatse van het plangebied door middel van een luchtfoto weergegeven. Afbeelding 2.2 is een straatbeeld weergave vanaf de voorzijde van het pand opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied vanaf de Markt (Bron: Google Maps Streetview)

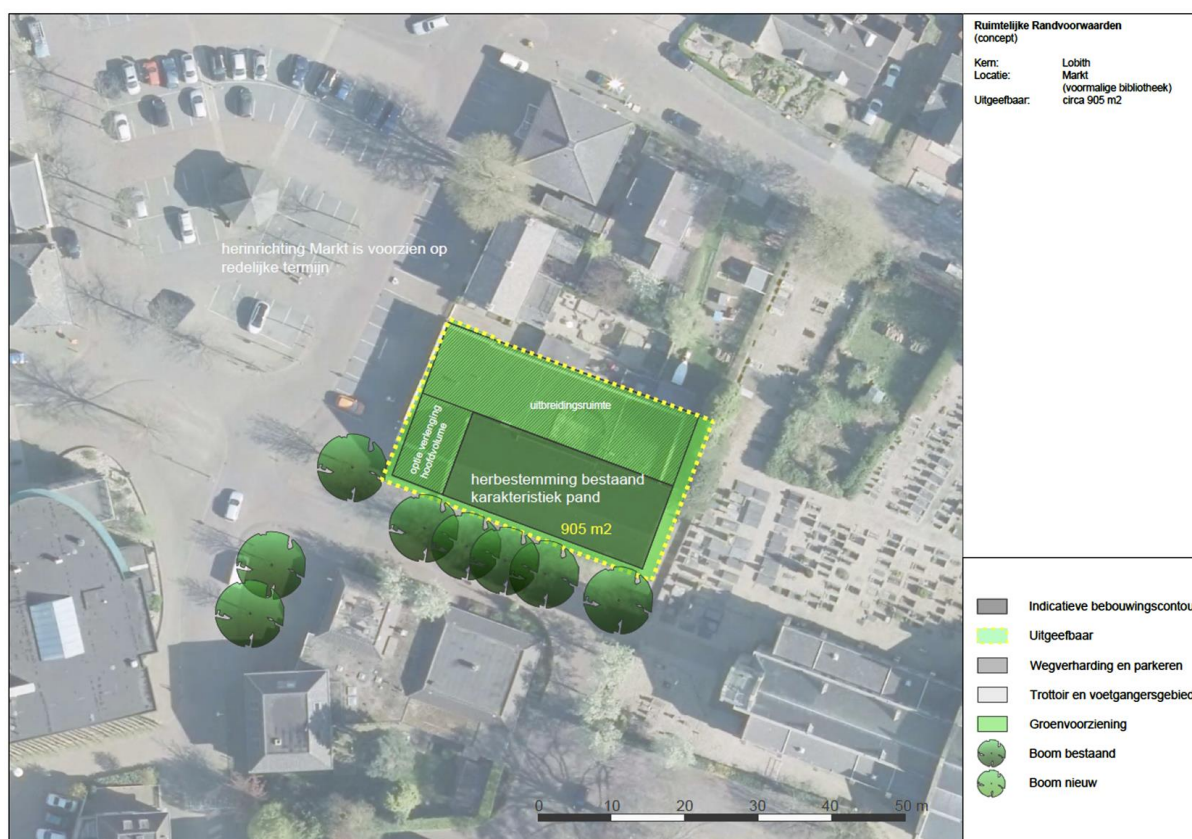
HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

De gemeente Zevenaar is voornemens op diverse locaties in de gemeente Zevenaar woningbouw mogelijk te maken. Het gaat hierbij voornamelijk om locaties waar (nagenoeg) leegstaand (maatschappelijk) vastgoed aanwezig is. Om de leegstand tegen te gaan, maar ook woningbouw in de gemeente Zevenaar een impuls te geven, worden deze locaties voorzien van een passende woonbestemming.

Het vorenstaande geldt ook voor het plangebied. Zoals aangegeven bevindt zich hier een pand waar voorheen een dorps huis en bibliotheek was gevestigd. Het pand blijft behouden waarbij de gevel richting de markt wordt opgeknapt. De exacte invulling in het pand is nog onbekend. Het voornemen bestaat om het pand om te vormen tot locatie waar woonfuncties mogelijk zijn. Hierbij wordt in dit bestemmingsplan uitgegaan van een maximum van acht woningen.

Met betrekking tot de woonfuncties zijn er mogelijkheden voor diverse woonvormen, waarbij het aantal wooneenheden niet op voorhand vaststaat. Het type te realiseren woningen zijn appartementen. Voorzien worden appartementen die zijn geschikt voor 1 à 2 persoonshuishoudens in de huur- of koopmarkt. Wat betreft huurappartementen wordt uitgegaan van het goedkope/middeldure huursegment. Voor koopappartementen wordt gedacht aan appartementen in de goedkope en betaalbare prijsklasse. Er wordt uitgegaan van maximaal 8 appartementen. De appartementen zijn geschikt voor jonge huishoudens, starters en senioren.



Afbeelding 3.1 Overzicht mogelijke indeling plangebied (Bron: Gemeente Zevenaar)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernomen, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW.

Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernomen’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

3.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Zevenaar heeft op 30 januari 2019 het ‘Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar’ vastgesteld waarin het haar visie op parkeren binnen de gemeente heeft verwerkt. Hierin wordt aangegeven dat bij de ontwikkeling van een plan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt er voor gezorgd dat de parkeerdruk niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt. Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, oktober 2012). Inmiddels is, zoals in de paragraaf hierboven aangegeven, een nieuwe versie van de CROW beschikbaar (december 2018).

Voor Zevenaar geldt dat het een gemeente is die matig stedelijk is. In de gegeven bandbreedte wordt de norm gehanteerd die het gemiddelde is van de minimale en maximale normen. Verder heeft de gemeente vastgelegd dat bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen de uitkomst van de berekening afgerond wordt op een geheel aantal parkeerplaatsen waarbij vanaf '0,5' en hoger naar boven wordt afgerond.

De gemeente Zevenaar heeft voor het gehele grondgebied van de gemeente drie typen gebieden onderscheiden waarvoor eigen parkeernormen gelden. Het plangebied in dit bestemmingsplan ligt in het type ‘rest bebouwde kom’.

3.2.3 Uitgangspunten

In voorliggend geval worden maximaal 8 appartementen mogelijk gemaakt. In dit geval is voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functietype: ‘Koop, appartement, goedkoop’;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Zevenaar (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

3.2.4 Situatie plangebied

Berekening parkeerbehoefte

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal acht appartementen mogelijk gemaakt. Parkeren op eigen terrein is in ieder geval niet mogelijk. Parkeren is mogelijk in het openbaar gebied. Het marktplein tegenover het plangebied wordt op dit moment herontwikkeld waarbij ook ruimte wordt vrijgemaakt voor parkeren.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan worden parkeerregels opgenomen. Zodoende is planologisch vastgelegd dat aan bepaalde parkeernormen moet worden voldaan. Bij de nadere uitwerking van de plannen, dient daarmee aan de parkeernormen te worden getoetst.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied een dorps huis komt te vervallen. De openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het dorps huis komen daarmee vrij en zouden kunnen worden ingezet om de parkeerbehoefte van de te realiseren woningen op te vangen.

Om een inschatting te geven van de benodigde parkeerplaatsen is onderstaande berekening gemaakt. Hierbij is uitgegaan van acht woningen in het plangebied.

Voor de mogelijk te realiseren appartement wordt een onderscheid gemaakt in koop- en huurappartementen.

Hoofdfunctie	Functie	Parkeerbehoefte	Aantal	Totaal
Wonen	Koop, appartement, goedkoop	1,6 per appartement	8	12,8
Totaal				12,8

Uitgaande van de uitgangspunten zoals genoemd in paragraaf 3.2.3 en 3.2.4 is er in de nieuwe situatie sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 13 parkeerplaatsen.

Zoals reeds aangegeven kunnen deze parkeerplaatsen niet op eigen terrein worden ondervangen. Ter plaatse van het plangebied komt echter een maatschappelijke functie te vervallen. Hierna wordt de huidige parkeerbehoefte van de maatschappelijke functie berekend.

Een maatschappelijke functie is een brede functie. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de functie ‘buurt- en dorpscentrum’ uit het CROW. De bruto vloeroppervlak van het pand is circa 1.019 m² (gebaseerd op de BAG viewer).

Hoofdfunctie	Functie	Parkeerbehoefte	Aantal	Totaal
Winkelen en boodschappen	Buurt- en dorpscentrum	3,7 per 100 m ² bvo	1.019 m ² bvo	37,7
Totaal				37,7

Op basis van het vorenstaande, is op basis van de huidige bestemming binnen het plangebied sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 38 parkeerplaatsen. Per saldo neemt de parkeerdruk ter plaatse van het plangebied af met 25 parkeerplaatsen.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de vanwege de parkeerdrukvermindering, de parkeerbehoefte rondom het plangebied kan worden ondervangen. Eén en ander is in voorliggend bestemmingsplan door middel van een parkeerregeling geborgd.

Berekening verkeersgeneratie

Ook voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt ervan uitgegaan dat binnen het plangebied uitsluitend woningen (8) worden gerealiseerd.

Voor de beoogde appartementen geldt een verkeersgeneratie van $(4,9 \times 8) = 39,2$ verkeersbewegingen per weekdagemaal.

In totaal is er in de beoogde situatie sprake van een verkeersgeneratie van 40 verkeersbewegingen per weekdagemaal. In de huidige situatie is er door het voormalig dorpshuis, bibliotheek en andere functies in de het pand ook al sprake van een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen. In de toekomstige situatie het pand worden gebruikt voor appartementen. Appartementen brengen minder verkeersbewegingen met zich mee dan de functie als ‘buurt- en dorpscentrum’, hetgeen in de huidige situatie het geval is. Er zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersbewegingen. De omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te wikkelen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmeringen oplevert als gevolg van voorliggend voornemen.

3.2.5 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Gelderland, de regio Liemers en de gemeente Zevenaar. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is sprake van het toevoegen van maximaal 8 appartementen. Gelet op het vorenstaande is ten aanzien van het toevoegen van de appartementen aan het pand aan de Markt 8 de Ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, immers worden hier slechts 8 appartementen gerealiseerd.

Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 19 december 2018 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking;
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

4.2.1.2 Woon- en leefomgeving: Dynamisch, divers, duurzaam

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 de 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 verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Zoals ook blijkt uit de toetsing van de voorgenomen ontwikkeling op het regionaal en het gemeentelijke woonbeleid (zie paragrafen 4.3 en 4.4.2), blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in kwantitatieve en kwalitatieve zin voorziet in het opvullen van een woonbehoefte. Op deze plaats wordt dan ook korthedshalve verwezen naar de genoemde paragrafen.

De voorgenomen nieuw te bouwen woningen worden daarnaast niet op het gasnet aangesloten, en dragen daarmee bij aan de provinciale ambities met betrekking tot aardgasloos bouwen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk artikelen 2.2, 2.60 en 2.64 van belang. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Artikel 2.60 (instructieregel bestemmingsplan bescherming Romeinse Limes)

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Romeinse Limes maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten, bedoeld in artikel 2.59, daarvan aantasten.

2. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan.
3. Een bestemmingsplan bevat regels over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Gelderse Omgevingsverordening

Artikel 2.2

Zoals blijkt uit de toetsing van het voornemen aan het gemeentelijk en regionaal (woon)beleid (zie respectievelijk paragraaf 4.3 en 4.4), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwalitatief en kwantitatief opzicht in woningbouw waar behoefte aan is.

Artikel 2.60

Voor een onderbouwing ten aanzien van het aspect cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 5.8.2. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat artikel 2.60 van de Omgevingsverordening Gelderland geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Toetsing van het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland en Gelderse Omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Liemerse woonagenda, de koers voor 2020 – 2025

4.3.1.1 Algemeen

De Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Westervoort en Zevenaar hebben samen de Liemerse Woonagenda voor de periode 2020-2025 ondertekend. Door middel van deze woonagenda zijn afspraken gemaakt over de te realiseren woningen, zowel kwalitatief als kwantitatief.

4.3.1.2 De Liemerse woningmarkt

In de nieuwe woningbehoefteprognoses 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 voorsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.

Voor de komende vijf jaar ligt er een woningbehoefte die hoger is dan de nieuwbouwaantallen die in de regio de afgelopen jaren zijn opgeleverd. De regio ziet in de huidige woningmarkt dat veel huishoudens en jongeren in het bijzonder, veel moeite hebben om een (geschikte) woning te vinden op de gespannen woningmarkt. Omdat de vraag naar verwachting nog verder zal toenemen heeft het verhogen van de nieuwbouwproductie op de korte termijn (vóór 2025) dan ook prioriteit.

Voor de Liemers als geheel is berekend dat het huidige tekort aan woningen minder groot is dan in de rest van de regio. Maar dat tekort is niet overal even groot. Vanwege het grotere tekort op de Arnhemse woningmarktregio wordt in de aangrenzende gemeenten Westervoort en Duiven een groter dan gemiddelde woningmarktdruk ervaren.

4.3.1.3 Behoeftte aan betaalbaar wonen

Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Volgens het woningbehoefteonderzoek zou tot 2025 bijna de helft

van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur. Daarbij moet opgemerkt worden dat Westervoort en Doesburg al een fors aandeel goedkope koopwoningen hebben en daarmee een kleinere nieuwbouwopgave in deze prijsklasse.

4.3.1.4 Aan de slag met de versnelling van de woningbouw in Liemers

In de komende vijf jaar is de toename van de woningbehoefte het grootste. Het huidige woningbouwprogramma is nog niet voldoende groot om te voorzien in deze behoefte, zeker als we ook willen voorzien in extra planaanbod van 130% zoals afgesproken in de Woondeal.

Om voor de komende 10 jaar voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zijn extra locaties nodig. Naast nieuwe transformatielocaties (vrijkomende scholen, sportvelden, kerken etc.) is daarvoor ook een beperkt aantal nieuwe uitleglocaties nodig.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Liemerse woonagenda, de koers voor 2020 – 2025

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de concrete kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de regio en specifiek in de gemeente Zevenaar. De woningen in het plangebied betreffen goedkope en middendure koop- en huurappartementen. In deze categorie woningen is, zoals in de woonagenda verwoord, sprake van een tekort.

Kwantitatief ligt nog een grote woningbouwopgave. Voorliggend plan geeft hier op een binnenstedelijke locatie invulling aan.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Liemerse woonagenda.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

4.4.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 is op 25 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwaarden. De visie geeft geen eindbeeld maar een omschrijving van de kernwaarden en kansen voor het gebied. Initiatieven worden getoetst of ze passen binnen de kernwaarden, of deze versterken.

De visie voor het Gelders Eiland moet structuur en samenhang brengen en is gericht op samenwerking. De visie heeft de status van een gemeentelijke structuurvisie. Het is een visie die is opgesteld in geest van de aanstaande Omgevingswet en daarom het label 'Omgevingsvisie' heeft. Bij de uitvoering is de gemeente een belangrijke participant. De gemeente zal haar instrumenten en middelen inzetten teneinde de doelen uit de visie te bereiken.

De Omgevingsvisie is een integrale visie met als hoofdthema's duurzaam, leefbaar, mooi en toeristisch. Voor deze thema's zijn in de visie een aantal doelen beschreven waarvan enkele relevante doelen hierna per thema zijn beschreven.

De visie voor 2030

Levendigheid vind je in de dorpen, op de dijken en rond de recreatieplassen. Het behoud van leefbaarheid is de grootste prioriteit. De leefbaarheid wordt bepaald door de (fiets)bereikbaarheid van voorzieningen en de gemeenschapszin. Maar ook in de creativiteit van het zelfvoorzienend zijn. Iets dat past bij een eiland. Bouwen voor de eigen behoefte, op plekken en manieren met maatschappelijke meerwaarde, en ook voorzien in de eigen (duurzame) energiebehoefte horen daar bij. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk op plekken waar veel bezoekers komen. Op andere plekken mag het ook gewoon functioneel zijn. Zo moeten de boeren in de primaire landbouwgebieden hun werk optimaal kunnen uitvoeren, zonder onnodige hinder van recreanten of natuurontwikkeling.

Een duurzaam Gelders Eiland

Gesteld wordt dat de gemeente achter loopt op het gebied van duurzaamheid en deze achterstand snel wil inhalen. Er wordt bijvoorbeeld gestuurd op particuliere initiatieven op het gebied van klimaatadaptatie zoals minder verhardingen, maar meer groen op particulier terrein.

Een leefbaar Gelders Eiland

Inwoners van het Gelders Eiland maken zich zorgen over de leefbaarheid van hun dorpen. Het wegtrekken van mensen brengt leegstand en een onvermijdelijke vermindering van het voorzieningenaanbod met zich mee. Dat betekent een toenemende druk op de leefomgeving en een uitdaging om het Gelders Eiland aantrekkelijk, vitaal en levendig te houden. Voor de dorpen, maar ook voor het buitengebied. De kracht van het Gelders Eiland ligt in de saamhorigheid en de sociale cohesie in de dorpen. Actieve dorpsraden, verenigingen en lokale ondernemers zijn de belangrijkste motoren van een vitaal Gelders Eiland. In het buitengebied vormt de landbouwsector een belangrijke economische drager. Ook in die sector zijn grote veranderingen gaande. Door een goede positionering en inzet van dorpsraden, verenigingen en ondernemers is het mogelijk om samen de levendigheid in stand te houden of zelfs te vergroten. Dit vergt van de gemeente dat zij open staat voor maatschappelijke initiatief. Duidelijke en heldere communicatie is hierbij van groot belang. Initiatiefnemers krijgen de kans om het Gelders Eiland mooier te maken dan ze al is. De samenleving is hierin leidend. Door marketing zetten samenleving en gemeente het aantrekkelijke wonen en recreëren verder op de kaart. Bereikbaarheid is voor leefbaarheid van het groots belang, zowel per fiets, auto, openbaar vervoer als digitaal. Vanuit Nederland en Duitsland zijn goede verbindingen naar de steden in de regio, zoals Nijmegen, Arnhem en Emmerich. Dit is voor zowel toerisme als voorzieningen belangrijk.

Een mooi Gelders Eiland

Het Gelders Eiland is een mooi gevarieerd gebied met een lange geschiedenis. Onderhoud en ontwikkeling van de ruimtelijke omgeving staan in het teken van het versterken en tonen van deze kwaliteiten. De realiteit is echter dat door economische en demografische ontwikkelingen steeds meer plekken leeg (komen) te staan. Dit zet de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het landschap onder druk. Het resterende programma op het vlak van wonen, bedrijvigheid, recreatie en toerisme, moet worden ingezet op locaties waar dit bijdraagt aan een duurzaam, leefbaar of mooi Gelders Eiland. Tot 2025 wordt gerekend op een groei van het aantal huishoudens en daarmee een behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente voert regie op de locatiekeuze en -invulling, zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk. Er zijn echter teveel nieuwbouwwoningen gepland. Op basis van regionale afspraken worden daarom grote bouwplannen, zoals Uuleveld en Ficoterrein, heroverwogen. De doelstelling is om hoofdzakelijk te bouwen in de dorpen waarbij de lokale woonbehoefte centraal staat. Om leegstand van maatschappelijk vastgoed zoals kerken, monumentale panden of fabrieken tegen te gaan wordt gezocht naar mogelijkheden om deze te vormen naar nieuwe woonvormen. Leegstand en verpaupering kan met een nieuw bouwprogramma worden aangepakt.

Een toeristisch Gelders Eiland

Recreatie en toerisme is voor het Gelders Eiland van groeiend economisch belang. Het gebied heeft veel te bieden. Om de moderne consument te bereiken moeten echter stappen worden gezet. Veel voorzieningen zijn gedateerd. Er wordt met name gestuurd op het bieden van ruimte aan en het verbeteren van de bereikbaarheid van de toeristische voorzieningen. Fietzers, lange afstandswandelaars en ruiters krijgen bijvoorbeeld meer ruimte. Verder verdienen de verbinding met het stedelijk gebied en interessante recreatiegebieden in de omgeving verbetering. Gesteld wordt dat een toeristisch Gelders Eiland vooral een kwestie van (digitaal) communiceren is over wat het gebied nu en in de toekomst te bieden heeft.

4.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030’

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een passende functie gegeven aan een locatie waar (op termijn) leegstaande bebouwing aanwezig is. Het vorenstaande zorgt voor een kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de actuele eisen op het gebied van duurzaamheid.

Gesteld wordt dat het beleid uit de omgevingsvisie Gelders Eiland het initiatief niet in de weg staat.

4.4.2 Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025

4.4.2.1 Inleiding

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.

4.4.2.2 Opgaves

De volgende opgaves zijn geformuleerd:

- 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.

4.4.2.3 Woningbehoefte Lobith

De kern Lobith bestaat uit ca. 1430 woningen waarvan 84% eengezinswoningen. Van de 1430 woningen bestaat 51% uit koopwoningen en 49% uit huurwoningen waarvan 47% in bezit van de corporatie. Het aandeel corporatiewoningen is dus hoog en daarnaast is de gemiddelde woningwaarde één van de laagste waarde landelijk gemeten.

Als dorp heeft Lobith een aantal voorzieningen zoals winkels, eetgelegenheden, een zwembad en er is een rijk verenigingsleven. Uit onderzoek blijkt dat op langere termijn kwetsbaarheden kunnen ontstaan in de woningvoorraad. Er zijn beperkte verhuisbewegingen en tegelijkertijd is er sprake van een vergrijnde bevolking. De woningbehoefte is vooral afkomstig van de lokale bevolking. Dit resulteert in vraag naar een betaalbaar aanbod in de koopsector tot € 300.000,- en een beperkte vraag naar woningen boven de € 300.000,- voor doorstroming. Ouderen richten zich bij verhuizing op toegankelijke woningen in het centrum van Zevenaar.

Betreffende de sociale huurwoningen, deze bestaan voor het grootste gedeelte uit (grote) eengezinswoningen. Terwijl er in de huursector een verschuiving van behoefte is naar meer appartementen/toegankelijke woningen in plaats van eengezinswoningen. Dit door de toename van 1 à 2 persoonshuishoudens. Er is dus een mismatch betreffende aanbod en vraag. De nadruk ligt dus niet zo zeer op bijbouwen maar op transformatie van de bestaande huurvoorraad.

4.4.2.4 Uitgangspunten voor woningbouwlocaties

In de woonvisie worden de uitgangspunten van het woningbouwprogrammering herbevestigd. Op basis van het huidige programma aanbod is er geen ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties. Dit kan echter een gemiste kans zijn op inbreidingslocaties en herinvullingslocaties die een bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteit van woongebieden. Een van de strategieën die gebruikt gaat worden, is het inzetten op kleinschalige ontwikkelingen en minder op vaste, lange termijn afspraken.

In de nota wonen is aangegeven dat de gemeente heeft gekozen voor “Groeien in een veranderd perspectief”. Daarbij leggen we de focus op drie belangrijke opgaven:

- 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.

4.4.2.5 *Richting vanuit onderzoek en beleid*

In de nota ‘Richtlijnen voor woningbouw’ is recenter dan de woonvisie een uiteenzetting gemaakt voor de doelstellingen ten aanzien van woningbouw in Zevenaar. In het kort wordt hierin gesteld dat er op korte termijn sprake is van een grote woningbehoefte, maar dat deze na 2030 afvlakt. Tevens wordt benoemd dat onder andere maatschappelijke panden hun functie verliezen. Dergelijke locaties bieden kansen voor inbreiding. Tevens is aandacht voor duurzaamheid noodzakelijk. Tot slot wordt benoemd dat ontwikkelingen voor goedkope en middendure woningen voorrang krijgen.

4.4.2.5 *Toetsing aan de woonvisie*

De gemeente wil vanuit de structuurvisie kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen behouden. Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied.

In de gemeentelijke woonvisie wordt nadrukkelijk aangegeven dat er behoefte is naar appartementen voor 1 à 2 persoonshuishoudens. Voorliggend bestemmingsplan voorziet kwalitatief in deze woonbehoefte.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het relevantie woonbeleid van de gemeente Zevenaar.

4.4.3 **Welstandsnota grondgebied voormalig gemeente Rijnwaarden**

4.4.3.1 *Algemeen*

Lobith valt onder de voormalig gemeente Rijnwaarden. De gemeente Rijnwaarden heeft in mei 2004 een Welstandsnota opgesteld. In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Rijnwaarden is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving.

4.4.3.2 *Toetsing aan welstandseisen*

De kern van Lobith valt binnen het deelgebied ‘Historische dorpsgebieden’. Het behoud van het karakter van het historische dorpsgebied, in een lange reeks van jaren opgebouwd, is van groot belang voor de identiteit van het dorp als geheel. De karakteristieke verschijningsvorm, samenhang en sfeer zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden dienen te worden vermeden. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Deze komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing, in het individuele en kleinschalige karakter van de panden enerzijds en in het samenhangende architectonisch karakter van de gevels anderzijds. Verdichting en schaalvergroting, door het dynamische karakter van de centrumfunctie, is slechts in beperkte mate mogelijk.

Het pand aan de Markt 8 blijft gehandhaafd en wordt gerenoveerd. Hierbij wordt aandacht besteed aan de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bouwplan moet het pand voldoen aan de welstandseisen van de gemeente. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Zevenaar toetst dit aan de hand van vastgesteld beleid en geeft hierover advies aan de gemeente.

4.4.4 **Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

De ontwikkeling sluit aan bij het relevante beleid van de gemeente Zevenaar. Overige beleidsdocumenten zijn niet van toepassing op de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De exacte invulling van het pand aan de Markt 8 is nog niet bekend. Het voornemen bestaat om het pand om te vormen tot locatie waar onder andere wonen tot de mogelijkheden behoort. Woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- en buiten stedelijke ligging.

Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. Parkeerstroken, voet- en fietspaden en vluchtstroken behoren niet tot de weg.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt in de nabijheid van verschillende wegen waaronder de Markt, de Komstraat, de Middenstraat, de Damstraat, de Graaf Reinaldstraat, de Kwekerstraat, de Nieuwe Kom, de Tolhuisstraat, de Transeedijk en de Tuinstraat. Deze wegen hebben officieel geen wettelijke geluidszone, omdat het gaat om

wegen met een 30 km/uur regime. Gezien de aard en omvang van deze wegen kan niet of voorhand worden gesteld dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan, waardoor akoestisch onderzoek benodigd is.

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaai van alle wegen afzonderlijk inclusief reductie hoogstens 43 dB bedraagt. Deze geluidbelasting is afkomstig van de Markt. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

De cumulatieve geluidbelasting exclusief 5 dB reductie bedraagt hoogstens 52 dB. om het binnenniveau van 33 dB (Bouwbesluit 2012) te waarborgen zal een geluidwering van 19 dB benodigd zijn op de uitwendige scheidingsconstructie. Een uitwendige scheidingsconstructie heeft een wettelijke geluidwering van minimaal 20 dB. Gesteld wordt dat de locatie voldoet aan het binnenniveau van 33 dB.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.2 Industrie- en railverkeerslawaaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaaai kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de relevante (individuele) bedrijvigheid.

Het plangebied ligt eveneens niet binnen de zone van een spoorlijn, het aspect railverkeerslawaaai kan dan ook eveneens buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij een bestemmingsplanherziening dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

De bestaande bebouwing in het plangebied blijft grotendeels behouden, danwel wordt er gebouwd op een locatie dat reeds is bebouwd voor langdurig menselijk verblijf. Er bestaat daarom geen reden voor nader onderzoek naar de bodemkwaliteit.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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.

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet milieubeheer zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate*

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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer 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 NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 **Situatie plangebied**

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën zoals hiervoor zijn beschreven in paragraaf 5.3.1.1, kan worden gesteld, vooral omdat er geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten is, dat voorliggend project ‘niet in betekende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in aanmerking komt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

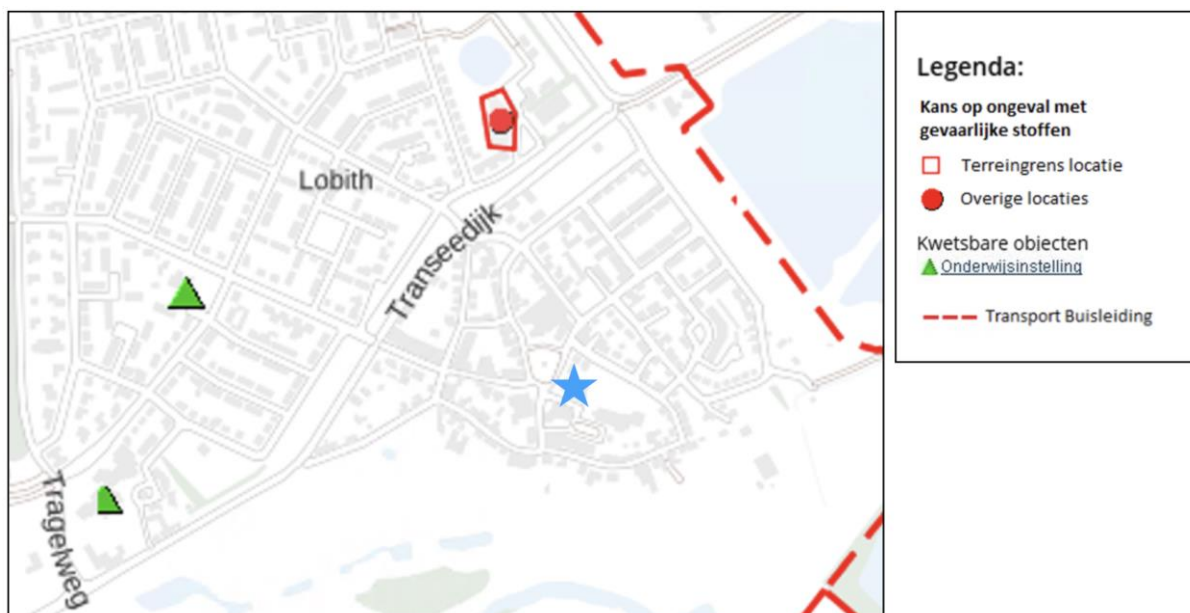
Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Risicokaart

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart, plangebied is met blauwe ster aangegeven (Bron: Atlasleefomgeving)

Alle in afbeelding 5.1 zichtbare risicovolle objecten bevinden zich op zeer ruime afstand van het plangebied. Hierna wordt ingegaan op het plaatsgebonden en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, transportroutes (weg en spoor) en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de spoorweg Betuweroute. Doordat de afstand tussen het plan en deze risicobron groter is dan 200 meter kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze risicobron. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 13 oktober 2022 (kenmerk: 2022-005703). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Het plan ligt binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een (beperkte) toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- De VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risico's in hun leefomgeving en het aan te reiken handelingsperspectief en technische maatregelen zoals afschakelbare centrale ventilatie.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Markt te ontvluchten. Daarnaast is het te verwachten handelingsperspectief voor een toxische wolk binnenshuis schuilen. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

5.4.3 Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorweg Betuweroute. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering

verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als ‘functiemengingsgebied’. Bij ‘functiemengingsgebieden’ moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De ‘Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging’ bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Ten aanzien van het plangebied en de omgeving (het centrum van Lobith) wordt opgemerkt dat er sprake is van een situatie waarbij bewust functiemenging wordt nagestreefd, daarom wordt hier uitgegaan van een 'functiemengingsgebied'.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals al hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Ten aanzien van de toe te voegen appartementen (woonfunctie) wordt opgemerkt dat dit geen milieubelastende functie betreft. Er is daarmee geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat ten aanzien van de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De woonfunctie die mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan, wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

Nabij het plangebied zijn milieubelastende functies aanwezig. Zo bevindt zich tegenover het plangebied een parkeerterrein en zijn er in de buurt diverse eetgelegenheden gevestigd. Ook bevinden zich in de nabijheid van het plangebied een tweetal kerken. Dergelijke functies vallen op basis van functiemengingsgebieden in de categorieën A en B van de VNG-brochure. Deze functies kunnen inpandig aan woningen worden uitgevoerd of dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies.

In voorliggend geval is sprake van een bouwkundige afscheiding van de milieubelastende functies en de milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat ter plaatse van de mogelijke appartementen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische (vee)bedrijven aanwezig. Hierdoor wordt op voorhand geconcludeerd dat de Wgv geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt ten oosten van het plangebied, op minimaal 900 meter afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied “Rijntakken”. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied (blauwe cirkel) ten opzichte van Natura 2000 weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 (Bron: Atlasleefomgeving)

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is inzicht in de te verwachten effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig. BJZ.nu is gevraagd om de te verwachten stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken.

De stikstofberekening is uitgevoerd met behulp van de voorgeschreven rekentool AERIUS Calculator 2022. In het AERIUS-rapport (opgenomen in bijlage 2) wordt een toelichting op de AERIUS berekening gegeven. Opgemerkt wordt dat in het stikstofonderzoek nog is uitgegaan van de realisatie van 11 appartementen. Dit aantal is gedurende het planproces aangepast naar 8. Het stikstofonderzoek is wat dat betreft een worst-case onderzoek.

Geconcludeerd wordt dat voor de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 Gelders natuurnetwerk

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In voorliggend geval het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In of in de directe nabijheid van het NNN/GNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied (blauwe cirkel) ten opzichte van het NNN/GNN weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN/GNN (Bron: Atlasleefomgeving)

Het plangebied is gelegen op een afstand van minimaal 120 meter van het dichtstbijzijnde gebied begrensd als NNN/GNN. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN/GNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Doordat er sprake is van bouwwerkzaamheden, is in voorliggend geval door BJZ.nu een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.7.3.2 Situatie projectgebied

Vogels

Van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van vogelnesten dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustusfebruari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten

Grondgebonden zoogdieren

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen een vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten heeft geen negatief effect op essentiële foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

5.7.4 Conclusie

Voor zowel het onderdeel gebiedsbescherming als soortenbescherming, vormt het onderdeel ecologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Aangezien er met voorgenomen ontwikkeling geen, dan wel beperkte grondwerkzaamheden zijn voorzien, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan om zodoende mogelijke archeologische waarden te beschermen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Zevenaar, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Daarnaast is in het plangebied zelf tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

In de nabijheid van het plangebied staat een monumentale kerk met begraafplaats. Deze kerk betreft een gemeentelijk monument. Op de begraafplaats liggen ook oudere graven. Een begraafplaats behoort ook een grote mate van rust te hebben. In samenhang met de pastorie is er sprake van een ensemble waarde.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt de hiervoor beschreven monumentale waarden niet aangetast.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat archeologie geen belemmering vormt er en geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van woningen. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.7) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen en vormt daarmee een besluit in het kader van het besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *“aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' geduid. Hier wordt het volgende over gezegd: “Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van herstructurering van een bestaande stedelijke locatie. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag aangezien de functies in het bestaande pand wordt gevestigd. De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Er is geen sprake van ruimtelijke gevolgen, blijkens onder andere ook hoofdstuk 4 van deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’.

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

Het regionaal waterprogramma 2021-2027 bevat het waterbeleid van de provincie. De provincie Gelderland hanteert voor het waterbeleid drie uitgangspunten, namelijk:

1. Voorkomen is beter dan genezen. Het bodem- en watersysteem is een belangrijke basis voor de fysieke leefomgeving en een sleutel naar duurzaamheid en klimaatbestendigheid. De provincie werkt aan herstel en zorgt dat nieuwe functies en nieuwe ontwikkelingen het systeem versterken.
2. Als ontwikkelingen verwachte negatieve effecten hebben op het bodem- en watersysteem, verwacht de provincie van initiatiefnemers maatregelen om die te beperken en/of compenseren.
3. Diverse grote maatschappelijke opgaven waaraan de provincie met haar partners werken, vragen om een gebiedsgerichte aanpak. Denk aan het verminderen van stikstof en uitstoot van CO₂, de aanpak van PFAS, medicijnresten en nieuwe stoffen, aanpassing aan het veranderende klimaat, vergroten van de biodiversiteit, de stijgende vraag naar grond- en drinkwater, en ruimte voor nieuwe woningen of natuur. Deze opgaven komen samen in gebieden. Daarom is een aanpak per gebied het effectiefst. Waar mogelijk probeert de provincie hierbij gebruik te maken van innovatietechnieken en vormen van samenwerking.

6.1.4 Gemeentelijk beleid

De wens van de gemeente Zevenaar is om toe te werken naar een klimaatadaptieve inrichting, waarbij extreme weersomstandigheden geen overlast veroorzaken. Daarbij willen we absoluut voorkomen dat er overlast optreedt bij de berekende wateroverlast. Behalve wateroverlast, is droogte een belangrijk thema. Droogte heeft onder andere effect op de natuur en het risico op verzakkingen. Daarnaast is het thema hitte belangrijk voor de gezondheid en het leefcomfort van inwoners. Om klimaatadaptief te worden moet elk

perceel bijdragen aan het verminderen van klimaat effecten. Daarom zijn minimale eisen opgesteld voor de klimaatthema's wateroverlast, droogte en hitte.

De eisen zijn gelijk voor alle kavels binnen de gemeente Zevenaar. De eisen zijn opgedeeld in twee categorieën:

- Eis gericht op maatregelen: een eis op maatregelen is gericht op maatregelen die bijdragen om een goed functionerend (water)systeem te krijgen.
- Eis gericht op gewenst effect: een eis op gewenst effect is gericht op een goed functionerend (water)systeem waar geen wateroverlast, extreme droogte of hitte voorkomt.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de gestelde eisen.

6.1.5 Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft de doelen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven. 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.

Het waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument, waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiële middelen daarmee gemoeid zijn. De sturende werking ervan wordt mede bepaald door de mate waarin doelen en maatregelen geconcretiseerd worden. Voor het overgrote deel zijn de lange termijn doelen voor de beleidsthema's al vastgesteld; het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft aan hoe het waterschap in de planperiode met deze doelen aan de gang gaat en waar het waterschap in 2027 denkt te staan.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Het Waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot een 'normale procedure'. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Door het waterschap zijn enkele uitgangspunten voor de waterhuishouding aangegeven.

Uitgangspunten waterhuishouding

Zowel de Regenwaterafvoer (HWA) als de huishoudelijk afvalwaterafvoer (DWA) uit het perceel dienen gescheiden (apart) te worden aangeboden. Het is niet toegestaan om het regenwater (HWA) samen met het huishoudelijk afvalwater (DWA) af te voeren.

Huishoudelijk afvalwaterafvoer – DWA

Uit de woning dient een leiding met alléén huishoudelijk afvalwater (DWA) aangesloten te worden op de vrijverval vuilwaterrioolleiding (DWA - PVC Ø 125 mm - grijs) van de gemeente. Het is niet toegestaan om bv. regenwater of bedrijfsafvalwater hier op te lozen.

Regenwaterafvoer – HWA

Zoals in het Watertakenplan de Liemers 2017-2021 en in artikel 3.5 van de Waterwet is beschreven, is de perceel eigenaar primair verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de zorgplicht voor de gemeente in werking voor een doelmatige verwerking van het hemelwater. Hemelwater voert bij voorkeur bovengronds af naar oppervlaktewater of bodem (afhankelijk van lokale situatie). Dit betekent dat het hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt, bv middels berging i.c.m. infiltratie voorziening, met een overstort bovengronds (zichtbaar afvoeren) naar de straatkolk.

Voor de berekening van de benodigde volumeberging in de grond wordt uitgegaan van 60 mm verhard oppervlak. Het overtollige regenwater (bij een stortbui) uit de berging- en infiltratievoorziening wordt met een overstort bovengronds zichtbaar afgevoerd naar openbaar terrein (straat).

Vanuit het waterschap geldt een bergingseis van 80 mm statische berging per m² verhard oppervlak (bij stedelijke ontwikkelingen boven 1.500 m²).

In voorliggend geval neemt het verhard oppervlak als gevolg van het voornemen niet toe. Het plangebied kent geen waterbelang.

6.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling, ten aanzien van water, uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd. Bij de begripsbepaling is aangesloten bij het bestemmingsplan “Lobith” van de voormalig gemeente Rijnwaarden.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Afwijken van de bouwregels:*
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

7.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels beschrijven een gebruik in strijd met alle bestemmingen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels beschrijven onder andere op wat voor manier met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van gestelde maatvoeringseisen.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op bepaalde punten het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen. Deze regels zijn overgenomen van het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar”.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht opgenomen. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Voor het opstellen van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Lobith”. Hierna worden de belangrijkste regels nader toegelicht.

Wonen (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van Markt 8 zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Gronden voorzien van deze bestemming zijn bestemd voor woningen en aan huis verbonden beroepen.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Door middel van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is vastgelegd dat binnen de woonbestemming maximaal 8 woningen mogen worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte mag maximaal de aangeduide goot- en bouwhoogte bedragen.

Waarde – Archeologische verwachting 1 (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van Markt 8 hebben op basis van het geldend bestemmingsplan de bestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’. In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 1-op-1 overgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In voorliggend geval wordt door de gemeente Zevenaar een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Op deze manier is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan verzekerd.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Het is niet nodig om het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg naar de provincie toe te zenden aangezien er geen provinciale thema's worden behandeld.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

De watertoets heeft plaatsgevonden via de digitale watertoets. Vanuit het waterschap en de gemeente Zevenaar zijn algemene uitgangspunten opgesteld waaraan het plan moet voldoen.

9.2 Participatie

Voor deze herontwikkeling heeft het vorige college voorlopige uitgangspunten vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn voorgelegd aan direct aanwonenden en belangstellenden, waarbij zij hun mening en advies konden geven. In november 2022 zijn de uitgangspunten door de gemeenteraad definitief vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

Op 31 oktober 2023 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd inzake het ontwerpbestemmingsplan. Belangstellenden konden het plan bekijken en eventuele vragen stellen.

Tevens kon kennis genomen worden van de eerste tekeningen van de ontwikkelaar.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Door middel van een zienswijzennota is de zienswijze voorzien van een reactie. De zienswijzennota is in bijlage 5 van deze toelichting opgenomen.

De ingediende zienswijze heeft niet geresulteerd in een wijziging aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Stikstofonderzoek

Bijlage 3 Quicksan Ecologie

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Zienswijzennota