

Bestemmingsplan

“Bingerdenseweg 15, Angerlo”



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Het geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Beleid	8
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Milieu	17
Hoofdstuk 5 Bestemmingsplanregeling	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Juridische vormgeving	33
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen bij toelichting

1. Landschappelijke inpassing
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Quicksan Flora en Fauna
- 4a. Nader soortenonderzoek
- 4b. Versterkingsplan GO
5. Stikstofdepositieberekening
6. Notitie Externe veiligheid
7. Watertoets
8. Bouwhistorische verkenning
- 8a. Beoordeling CRK

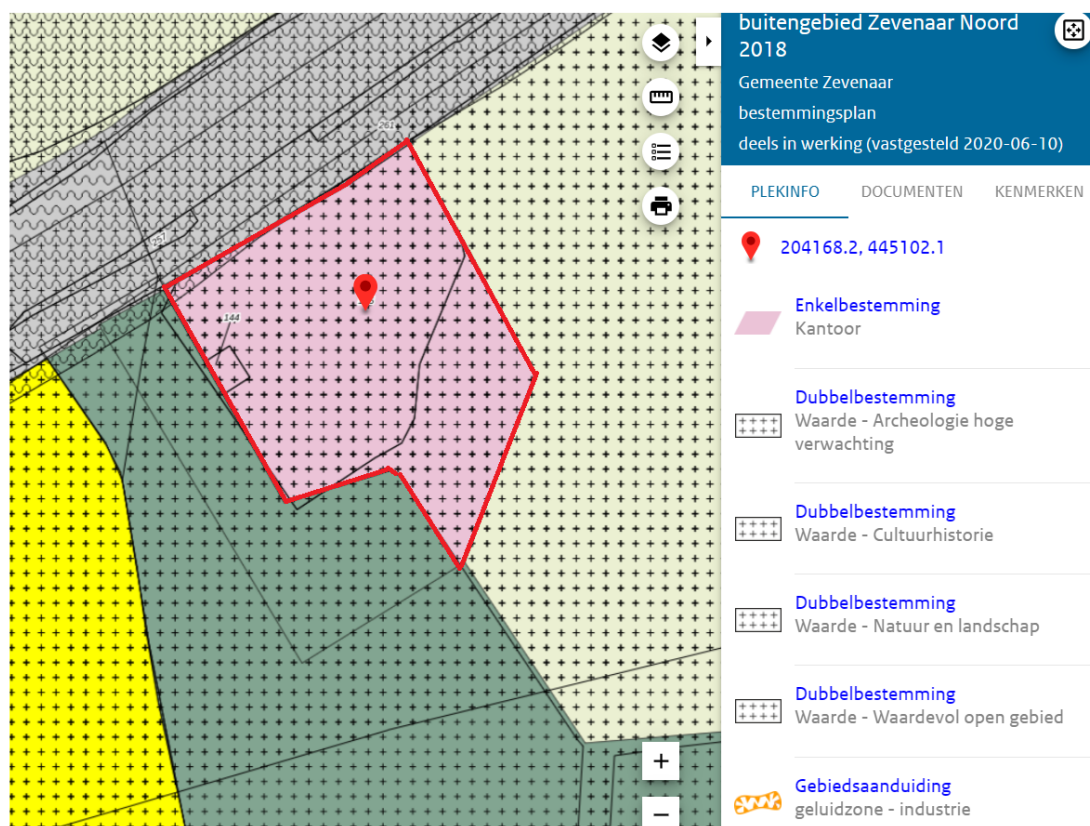
Toelichting

1.3 Het geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het perceel Bingerdensedeweg 15, Angerlo geldt het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord 2018. Dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad op 10 juni 2020 vastgesteld.

De gronden hebben de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachting', 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waarde - Natuur en Landschap' en 'Waarde - Waardevol open gebied'. Voor een klein stukje in het noordelijke deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op de verbeelding is daarnaast nog een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - Industrie' opgenomen i.v.m. bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan en het plangebied aangegeven (rode lijn).



Afbeelding 2: Uitsnede geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

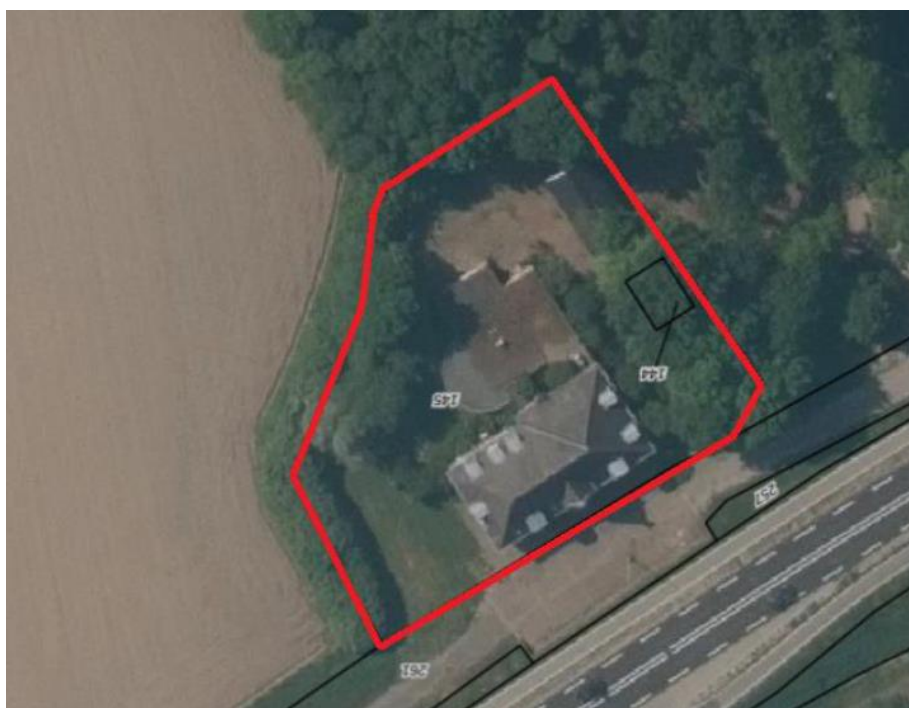
2.1 Huidige situatie

Het perceel Bingerdensedeweg 15 is gelegen aan de regionale verbindingsweg N338/N336 (Doesburg-Arnhem) en is onderdeel van Landgoed Bingerden. Het perceel kent een rijke historie als stadhuis. Het hoofdgebouw is een gemeentelijk monument en het terrein een Rijksmonument. Het stadhuis van Angerlo zat eerst in boerderij Kroonestein aan de Bingerdensedeweg 10 (aan de overzijde van de Bingerdensedeweg). In 1845 verhuisde de gemeente naar Boerderij Klein Bingerden (Bingerdensedeweg 15). In 1912 werd de boerderij afgebroken en werd het huidige pand gebouwd. Na de oorlog bleek het gemeentehuis zwaar beschadigd. Na een renovatie kon de gemeente het huis in 1949 weer in gebruik nemen. Angerlo was tot 2005 een zelfstandige gemeente, daarna werd het onderdeel van Zevenaar. Het pand staat al enige tijd leeg en is niet meer in gebruik als kantoor.



Afbeelding 3: Vooraanzicht bestaande situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.500 m² en betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend onder gemeente Angerlo, sectie H, nummer 299 en het volledige perceel 145.



Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Omdat er vanuit de markt geen behoefte meer is aan kantoorruimte, is gezocht naar een nieuwe invulling. Het pand leent zich goed voor een woonfunctie en kan met beperkte aanpassing worden verbouwd tot twee woningen. Door een duurzame invulling kan de monumentale bebouwing in stand worden gehouden. Voor een zorgvuldig inrichting van het perceel is een landschappelijke inpassing opgesteld en als bijlage bij de toelichting opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.

Bebouwing

Er worden twee woningen gerealiseerd. Eén woning is het wesetlijk deel en een woning in het oostelijk deel. Aan de achterzijde van het pand wordt een terras aangelegd voor de woningen (2). De bestaande schuur op het erf blijft behouden als bijgebouw / berging (3). Op het perceel is ook een transformatiehuisje van Liander aanwezig (4). Naast het transformatiehuisje is een monumentaal schuurtje welke behouden blijft als berging / opslag voor de woningen (5). De bestaande inrit (6) blijft behouden met toegang tot het achtererf, overtollige verharding wordt verwijderd (8). De aanbouw aan het voormalige gemeentehuis is niet monumentaal en wordt gesloopt (7).

Parkeren

Op het erf aan de achterzijde (9) is ruimte voor parkeren voor minimaal zes auto's. Voor woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,2 (afgerond 2) parkeerplaatsen per woning. Daarmee is er ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel.

Landschappelijke inpassing

Het plein aan de voorzijde (10) van het pand blijft behouden en maakt geen onderdeel uit van het plan / plangebied. De gronden achter het pand worden na sloop van de aanbouw en het verwijderen van overtollige verharding ingericht als tuin (11). In het plangebied geven bestaande boomgroepen en solitaire bomen diepte aan de tuin en zorgen voor landschappelijke inpassing. Tevens bieden de bomen beschutting voor dieren. De achterzijde van de tuin wordt begrensd door een bossage en zorgt voor de landschappelijke inpassing. Op de oostelijke grens staat een forse laurierhaag die zorgt voor enige privacy en beschutting van de tuin.



Afbeelding 5: Impressie toekomstige situatie (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid voor zover dat is relevant voor het plangebied en het voorliggende initiatief.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

3.2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI (vastgesteld (11-09-2020) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen die zich aandienen.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. 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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toekomstbestendig en duurzaam wooninitiatief in het landelijk gebied in combinatie met versterking van de landschappelijke waarden past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR), welke onder meer de Nota Ruimte vervangt, voor een beperkt aantal onderwerpen van nationaal belang vastgesteld dat de rijksbevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet.

In het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) van 20 augustus 2011 zijn de kaders aangegeven waaraan plannen c.q. initiatieven met betrekking tot de nationale belangen moeten voldoen.

Nationale belangen zijn hierbij niet in het geding. Op grond van het Barro bestaan er geen belemmering voor uitvoering van het plan en daartoe vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in de plantoelichting de zogenaemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Met betrekking tot de functiewijziging van gronden en gebouwen voor stedelijke functies is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van belang die het Rijk in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft opgenomen. Bij de afweging van een besluit tot een functiewijziging moeten alle relevante belangen worden betrokken.

Toets

Het initiatief heeft betrekking op een functiewijziging op perceelsniveau in het buitengebied waarbij sprake is van de realisatie van twee woningen in de bestaande bebouwing. Op basis van de heersende jurisprudentie wordt de realisatie van twee woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

De kwaliteit van de omgeving verbetert door het initiatief. Daarnaast wordt het gebouw en het erf op landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. In de gemeente Zevenaar bestaat voorts behoefte aan landelijk wonen. Met de toevoeging van twee woningen wordt in deze behoefte voorzien.

3.2.2 Provinciaal beleid

3.2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

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

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven. Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Energietransitie

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

De concurrerende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal 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.

Themakaarten

Bij de visie zijn een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Zevenaar. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Onderzoek en conclusie

Het verwijderen van een kantoorbestemming in het buitengebied draagt bij aan de doelstellingen van de provincie. De realisatie van twee nieuwe woningen in de bestaande bebouwing zorgt voor een ruimtelijke verbetering en een duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing. Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de energietransitie, circulair bouwen en klimaatadaptatie. De landschappelijke inpassing van het perceel en het verwijderen van een kantoorbestemming levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving.

De verordening bevat relevante regels op het gebied van:

- Ruimte (hoofdstuk 2):
- Milieu, ontgrondingen en natuur (hoofdstuk 3):

Wonen

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een ruimtelijk plan worden opgenomen; dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd. Zoals in subparagraaf 3.2.4.2 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling binnen de gemeentelijke woonagenda (en derhalve binnen de subregionale woonagenda). Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied

Het plangebied is gelegen in een beschermingsgebied voor grondwater voor mogelijke drinkwaterwinning in de toekomst en waar geen afdoende beschermende kleilaag aanwezig is. In de verordening zijn regels opgenomen voor activiteiten die niet zijn toegestaan. Omdat het initiatief alleen ziet op de wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing en er geen grondwerkzaamheden plaatsvinden is het initiatief niet in strijd met de regels van de verordening.

Nationaal landschap

Het plangebied ligt niet in een 'Nationaal landschap, GNN en NHW'. Aangezien het een kleinschalige functieverandering betreft en de sanering van een kantoorbestemming zijn er geen negatieve effecten te verwachten op deze beschermde natuurgebieden. In paragraaf 4.1.6 wordt hier nader op ingegaan.

In onderstaande afbeelding wordt de ligging van de Groene ontwikkelingszone (lichtgroene kleur) en het Gelders Natuurnetwerk (donkergroene kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven. Het plangebied ligt buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk, Natte landnatuur, Weidevogel- en het Ganzenrustgebied behoren. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren liggen op 30 meter afstand van het plangebied. Gronden die tot Nationaal landschap, natte landnatuur en weidevogelgebied behoren liggen op minimaal 300 meter afstand van het onderzoeksgebied. Wel ligt het plangebied binnen de begrenzing van de Groene ontwikkelingszone.



Afbeelding 6: Uitsnede Omgevingsverordening (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Klimaatadaptatie

In de nieuwe omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn regels opgenomen over klimaatadaptatie (artikel 2.65b).

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan*
 - a) *een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te*
 - b) *beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a) *waterveiligheid;*
 - b) *wateroverlast;*
 - c) *droogte; en*
 - d) *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Onderzoek en conclusie

Het onderzoeksgebied ligt binnen gronden die tot de Groene ontwikkelingszone behoren. Daarnaast zullen er geen werkzaamheden plaatsvinden binnen het Gelders Natuurnetwerk en ligt het onderzoeksgebied buiten de begrenzing van weidevogel- en ganzenrustgebied, Nationaal landschap en natte landnatuur. Wegens de ligging en het uitvoeren van werkzaamheden buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk en Nationaal landschap behoren hoeft er niet getoetst te worden aan het GNN en NA ten opzichte van het provinciaal beleid. Daarnaast is de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten lokaal, is de afstand met het onderzoeksgebied dusdanig groot en is een drukke weg tussen het ganzenrustgebied het onderzoeksgebied gelegen (verstoring al aanwezig en dieren zijn geluid gewend nabij het onderzoeksgebied) waardoor de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de natte landnatuur, ganzenrust- en weidevogelgebied hebben.

Binnen de Groene ontwikkelingszone worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied,

tenzij:

- a) Geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- b) Sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- c) De negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;
- d) De overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.

Er kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden binnen de Groene ontwikkelingszone, mits:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Het onderzoeksgebied ligt in deelgebied 38 van de Groene ontwikkelingszone, De Liemers oost genoemd. Voor dit deel van de Groene ontwikkelingszone zijn de volgende kernkwaliteiten voor het aspect natuur en landschap vastgesteld:

- Heideontginnings- kampen- en essenlandschap in het oosten; kom- en broekontginningen in het westen; dicht en kleinschalig in het oosten, steeds opener naar het westen; overgangen naar Montferland en het Rijnstrangengebied;
- Parel/A-locatie bos: De Bijvanck: landgoed met oude boslocatie met waardevolle bossen van rijkere bodems met bossoorten als bosanemoon en boszegge;
- Parel: Kwartierse Dijk: smalle, kronkelige dijk met zeer rijk stroomdalgrasland met vele zeldzame soorten; mogelijk leefgebied knoflookpad;
- Parel/A-locatie bos: Bosslag: eeuwenoud op oude rivierklei met overgangen naar zandiger gedeelten; het eiken- haagbeukenbos in het meest waardevol;
- De evz Bingerden – Keppel en evz Veluwe – Montferland verbinden de Veluwe met Montferland en Duitsland: modellen das, kamsalamander (in het noorden); deze verbinding is tevens klimaatcorridor Veluwe – Eiffel (stuwwalcorridor);
- Leefgebied das;
- Leefgebied steenuil;
- Cultuurhistorische waarden van de landgoederen, oude ontginningen en kavelpatronen, hakhout, houtwallen, singels, en boerderijen;
- Abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, grondwaterreservoir.

Als gevolg van het uitvoeren van voorgenomen activiteiten worden geen van bovengenoemde kernkwaliteiten aangetast. Er wordt hierbij vanuit gegaan dat de groensingel in het oosten van het onderzoeksgebied behouden blijft. Daarnaast vinden geen werkzaamheden plaats in de bosrand. Er worden twee wooneenheden gerealiseerd in het al bestaande pand. Door middel van het formulier 'Berekening versterking Groene ontwikkelingszone' van de provincie Gelderland is er een impact factor van 880 berekend (2 wooneenheden en 0,34 ha omzetten naar woonbestemming). Door waterveiligheidsredenen mag er geen beplanting aan de noordzijde van de bebouwing aangeplant worden. Hierdoor is er gekozen de versterkende maatregelen buiten het plangebied te realiseren. Op 300 meter afstand wordt 0,3 ha aan laanbomen aangeplant en op 500 meter 0,65 ha bos gerealiseerd, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven. Zie bijlage 4 voor het rekenformulier van de versterking van de groene ontwikkelingszone.



Afbeelding 7: Versterkingsplan GO

Consequenties t.a.v. provinciaal beleid

Het onderzoeksgebied ligt binnen gronden die tot de Groene ontwikkelingszone behoren. Daarnaast zullen er geen werkzaamheden plaatsvinden binnen het Gelders Natuurnetwerk en ligt het onderzoeksgebied buiten de begrenzing van weidevogel- en ganzenrustgebied, Nationaal landschap en natte landnatuur. Wegens de ligging en het uitvoeren van werkzaamheden buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk en Nationaal landschap behoren hoeft er niet getoetst te worden aan het GNN en NA ten opzichte van het provinciaal beleid. Daarnaast is de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten lokaal, is de afstand met het onderzoeksgebied dusdanig groot en is een drukke weg tussen het ganzenrustgebied het onderzoeksgebied gelegen (verstoring al aanwezig en dieren zijn geluid gewend nabij het onderzoeksgebied) waardoor de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de natte landnatuur, ganzenrust- en weidevogelgebied hebben. Activiteiten binnen de groene ontwikkelingszone dienen ten alle tijden het gebied te versterken. Door een bos en laanbomen aan te planten in de omgeving van het onderzoeksgebied wordt een positieve balans berekend voor de geplande activiteiten.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden. Onderhavig plan is niet in strijd met de uitgangspunten van het provinciaal beleid van Gelderland.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

3.2.3.1 Bestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'kantoor'. Door een teruglopende behoefte aan kantoorlocaties is er binnen de bestemming kantoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders om de functie kantoor te wijzigen naar een andere passende functies. Een functies zoals wonen acht de gemeente een wenselijke functie op een dergelijke landelijk gelegen locatie. Om te voorzien in deze wijziging is onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Omschakeling van kantoor naar wonen

1. *woningen mogen uitsluitend gerealiseerd worden in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten wordt gesloopt;*
2. *het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;*
3. *de regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing, met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken artikel 44.2.2 onder c van toepassing is;*
4. *een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en/of bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien de bedrijfsbebouwing is gesloopt wordt slechts verleend als aan de sloopverplichting is voldaan.*

Het initiatief (realisatie van twee woningen) voldoet niet volledig aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, omdat er twee woningen mogelijk worden gemaakt. De woningen worden wel gerealiseerd in de bestaande bebouwing en passen ook binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. In het bestemmingsplan zijn de standaard regels voor een woonbestemming overgenomen. Omdat het initiatief niet volledig voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

3.2.3.2 Woonvisie

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

De gemeente blijft zich inzetten om een jonge populatie en hogere inkomensgroepen aan zich te binden. Dat is goed voor de lokale economie en noodzakelijk om voldoende draagvlak te behouden voor de voorzieningen. Deze voorzieningen zijn belangrijk voor een prettige woonomgeving en om de leefbaarheid op peil te houden.

In de Woonvisie wordt de focus onder andere gelegd op het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie, en het 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 opgaven komt ook het beleid en ambitie rondom duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en het ruimtelijk beleid aan bod. Zevenaar blijft de centrumgemeente in de Liemers en biedt met het woningbouwprogramma ruimte om te groeien. Naast voldoende woningaanbod is een transparante woningmarkt, een goede bereikbaarheid, een aantrekkelijk voorzieningenaanbod en voldoende werkgelegenheid cruciaal om deze ambitie waar te kunnen maken.

De verwachting is dat voorlopig een beperkte uitbreidingsbehoefte blijft bestaan voor woningen in het buitengebied. Om verstening te beperken en verpaupering van het buitengebied te voorkomen is nieuwvestiging van woning(en) slechts mogelijk door middel van functieverandering en woningsplitsing. Bij nieuwvestiging door middel van functieverandering is het streven een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen.

3.2.3.3 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2010-2030

De structuurvisie doet uitspraken over de ontwikkeling van Zevenaar in de periode 2010-2030. In het algemeen richt de gemeente zich (vanuit regionaal perspectief) met de structuurvisie op het '(ruimtelijk) faciliteren van welvaart en welzijn in Zevenaar en het bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit als onderdeel van de leefkwaliteit van Zevenaar'. Tijdens het structuurvisieproces is onderzocht wat daarvoor wenselijk, noodzakelijk en ook daadwerkelijk mogelijk is. Het gaat hierbij om onderwerpen op allerlei terreinen, zoals wonen, zorg, welzijn, voorzieningen en werken, maar ook over recreatie, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur.

De structuurvisie bevat geen essentiële beleidsuitgangspunten over een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau. De functiewijziging levert een positieve bijdrage aan de leefkwaliteit en de omgeving en past hiermee binnen de algemene beleidsdoelstellingen van de structuurvisie.

3.2.3.4 Conclusie

Uit de toets aan het relevante gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat het planvoornemen hiermee in overeenstemming is.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde gesteld, te weten water, ecologie, archeologische en cultuurhistorische waarden, bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid alsmede de economische uitvoerbaarheid.

4.1.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Uit het onderzoek is het volgende gebleken:

Resultaten grond

In de zintuiglijk schone uit zand bestaande bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Chemisch-analytisch zijn in de visueel verontreinigde bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink en/of PAK aangetoond. Verder zijn in de puinhoudende uit klei bestaande ondergrond eveneens licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK aangetoond. De licht verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen.

Ten aanzien van PFAS zijn in de visueel verontreinigde bovengrond verhoogde PFAS gehalten aangetoond. De gemeten PFAS gehalten overschrijden de detectielimiet in geringe mate en op basis van het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie voldoet de bovengrond aan de functieklassering Landbouw/Natuur. In de visueel schone bovengrond zijn geen PFAS gehalten boven de detectiegrens gemeten. Ook dit monster voldoet aan de functieklassering Landbouw/Natuur. Aangezien enkel in de visueel verontreinigde grond verhoogde PFAS gehalten zijn aangetoond is dit vermoedelijk te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen en niet aan eventuele bluswerkzaamheden als gevolg van de brand.

Resultaten asbest in grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat in geen van de geanalyseerde mengmonsters asbest is aangetoond.

Resultaten grondwater

Het grondwater is niet onderzocht omdat binnen 5,6 m-mv op de locatie geen grondwater is aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat ten aanzien van de kwaliteit van de grond geen belemmering tegen de geplande planologische procedure. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Het plangebied is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. De rapportage van het onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen waarbij de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging het wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw zijn. Vanuit Europese richtlijnen wordt aangegeven welke luchtkwaliteitsnormen voor deze stoffen gelden. In Nederland zijn deze richtlijnen sinds 15 november 2007 geïmplementeerd in de Wet milieubeheer middels een wetswijziging van hoofdstuk 5 (milieukwaliteitseisen) titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, beter bekend als de Wet Luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 lid 1 en 2 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen in hun besluitvorming rekening moeten houden met deze luchtkwaliteitseisen. Dit zijn normen voor de concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Deze stoffen zijn: zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), lood, koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆). De bijbehorende concentratienormen, of grenswaarden, zijn opgenomen in bijlage 2 van de bovenvermelde wet. In de onderstaande tabel zijn deze weergegeven:

Stof	Grenswaarde
SO ₂	350 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 24 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
	125 µg/ m ³ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 3 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
NO ₂	200 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
	40 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie
PM ₁₀	40 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie
	50 µg/ m ³ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden
Lood	0,5 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie
CO	10.000 µg/ m ³ als 8 uurgemiddelde concentratie
C ₆ H ₆	5 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie

Afbeelding 8: Tabel grenswaarden (bron: Besluit NIBM)

Het Besluit NIBM is van belang om te bepalen of een apart luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. Dit besluit legt namelijk vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is voor het grootste gedeelte geregeld in de 'Regeling niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)'.

Deze ministeriële regeling, verder aan de te duiden als 'Regeling NIBM', geeft voor een aantal categorieën van projecten een -getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Als een project binnen de - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarde nodig en kan het project doorgaan zonder dat extra maatregelen behoeven te worden genomen.

Woningbouwprojecten tot een maximaal aantal van 1500 woningen (netto) voorzien van minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen voorzien van minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling vallen binnen deze getalsmatige grens.

Het toevoegen van twee woningen betreft een kleinschalig initiatief op perceelsniveau en ligt qua aantal in verband met mogelijke milieubelasting ruim onder het hier voor vermelde criteria voor woningbouwontwikkelingen.

Dat houdt in dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' levert geen beperkingen op voor de uitvoering van het voorliggende plan.

4.1.4 Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Volgens het gestelde in artikel 74, lid 1 sub. A2 van de Wet Geluidhinder dient de invloed van alle wegen in een buitenstedelijk gebied met een of twee rijstroken gelegen binnen 250 meter van de woningen in het plangebied op de betreffende gevels te worden onderzocht. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Wordt aan die voorkeurswaarde voldaan, dan is er in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ligt de geluidsbelasting hoger dan kan er een hogere waarde worden vastgesteld. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting.

Het akoestisch onderzoek

Aan de voorzijde (noordoostzijde) is de Bingerdensedeweg gelegen. Dit betreft de provinciale rijksweg N338.

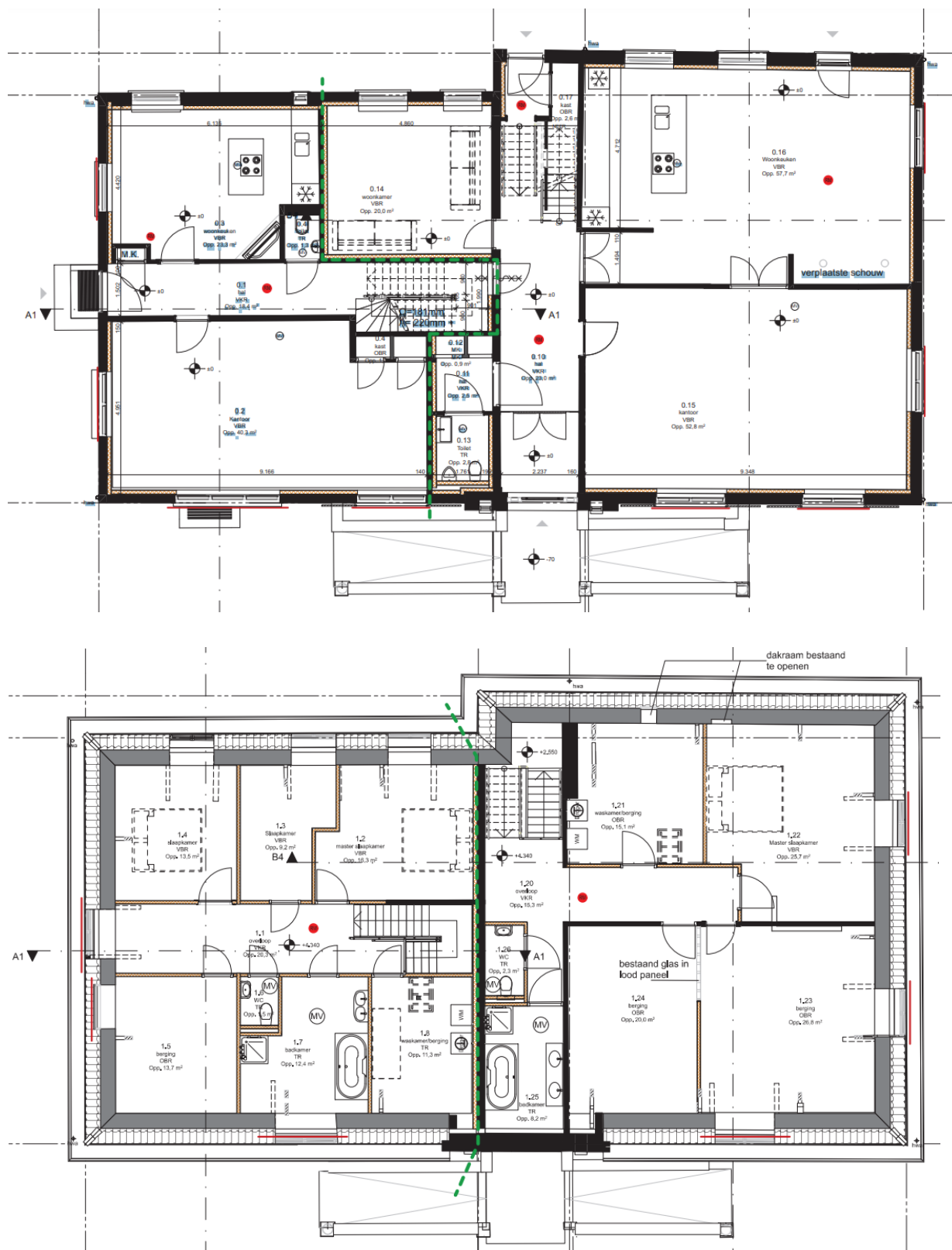
Uit de toetsing blijkt dat voor zowel het wegverkeers- als het industrielawaai niet wordt voldaan aan de ambitiewaarden die zijn vastgelegd in het geluidbeleid van de gemeente Zevenaar. De geluidbelasting is tevens hoger dan de plafondwaarde tot waar ontheffing kan worden verleend.

Het plan wordt voorzien van dove gevels ter plaatse van de geluidgevoelige gevels. De toetsing van de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder en de ambitiewaarde uit het geluidbeleid kunnen dan achterwege blijven. Uit vooroverleg met de gemeente is besproken dat er meer dan één gevel als dove gevel zou mogen worden aangemerkt. Op deze wijze kan er toch een functie worden gegeven aan dit pand met de kenmerkende stijl en blijft het pand behouden. In de regels van het bestemmingsplan is de realisatie en instandhouding van de dove gevels geborgd.

Het gevolg is dat dan ook geen hogere waarden vastgesteld hoeven te worden.

In onderstaande afbeelding is de geplande indeling van het toekomstig plan weergegeven. In de voor- en zijgevels zijn dove gevels voorzien ter plaatse van de geluidgevoelige functies.

Bestemmingsplan "Bingerdensedeweg 15, Angerlo"



Afbeelding 9: Plattegronden toekomstige situatie (bron: Hylkema Erfgoed)

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 65 dB op de dove gevels. De vereiste geluidwering van de gevel die volgt uit deze cumulatieve geluidbelasting bedraagt $G_{a;k} = 32$ dB.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij de toetsingskaders van de Wgh en het gemeentelijk beleid zoals in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek omschreven. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. In de regels en op de verbeelding is geborgd dat de dove gevels gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte. De gezamenlijke tuin is gelegen achter de bebouwing en daardoor geluidluw. Gelet op deze geluidluwe buitenruimte én de borging van de realisatie en instandhouding van de dove gevels kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde woningen en daarmee een goede ruimtelijke ordening.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De benodigde geluidwering bedraagt dan 20 dB(A). Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

Conclusie

Het geluidsaspect levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling. Het akoestisch rapport is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

4.1.5 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

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. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype tot rustig

buitengebied:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 10: Richtafstanden VNG (bron: Brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG)

In de directe omgeving zijn voornamelijk woonfuncties aanwezig. Het perceel Bingerdensedeweg 10 heeft nog een agrarische bestemming. Voor een agrarisch bedrijf geldt een afstand van minimaal 100 meter. Daar wordt niet aan voldaan. Het perceel Bingerdensedeweg 10 is ook in eigendom van Landgoed Bingerden en wordt door de eigenaar momenteel onderzocht of de bestemming kan worden omgevormd naar een woonbestemming. De agrarische gronden rondom het plangebied zijn ook in eigendom van Landgoed Bingerden. De teelt is biologisch waardoor er geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Aan de overzijde van de IJssel is het bedrijventerrein Havikerwaard gelegen. Over het plangebied liggen de contouren (geluidzone) van dit bedrijventerrein. Deze zijn opgenomen op de verbeelding als 'geluidzone - industrie'. In het akoestisch onderzoek is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van dit bedrijventerrein (bijlage 3). Uit de toetsing blijkt dat voor industrielawaai niet wordt voldaan aan de ambitiewaarden die zijn vastgelegd in het geluidbeleid van de gemeente Zevenaar. De geluidbelasting is tevens hoger dan de plafondwaarde tot waar ontheffing kan worden verleend.

Het plan wordt voorzien van dove gevels ter plaatse van de geluidgevoelige gevels. De toetsing van de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder en de ambitiewaarde uit het geluidbeleid kunnen dan achterwege blijven. Het gevolg is dat dan ook geen hogere waarden vastgesteld hoeven te worden.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het toetsen of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" is aangesloten bij de toetsingskaders van de Wgh en het gemeentelijk beleid zoals in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek omschreven. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De benodigde geluidwering bedraagt dan 20 dB(A). Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit.

Het industrielawaai levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling. Het akoestisch rapport is als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering en bedrijven' levert geen beperkingen op voor de nieuwe woonfuncties en de reeds bestaande bedrijven in de omgeving.

4.1.6 Ecologie

Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de wettelijk beschermde dieren niet worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat de wettelijk beschermde planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats en hun groeiplaats behouden blijft.

In verband hiermee is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek vond plaats op 1 december 2022.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een 'Nationaal landschap, GNN en NHW'. Aangezien het een kleinschalige functieverandering betreft en de sanering van een kantoorbestemming zijn er geen negatieve effecten te verwachten op deze beschermde natuurgebieden. In onderstaande afbeelding wordt de ligging van de Groene ontwikkelingszone (lichtgroene kleur) en het Gelders Natuurnetwerk (donkergroene kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven. Het plangebied ligt buiten gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk, Natte landnatuur, Weidevogel- en het Ganzenrustgebied behoren. Gronden die tot het Gelders Natuurnetwerk behoren liggen op 30 meter afstand van het plangebied. Gronden die tot Nationaal landschap, natte landnatuur en weidevogelgebied behoren liggen op minimaal 300 meter afstand van het onderzoeksgebied. Wel ligt het plangebied binnen de begrenzing van de Groene ontwikkelingszone.



Afbeelding 11: Ligging plangebied t.o.v. GNN, GO en GR (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

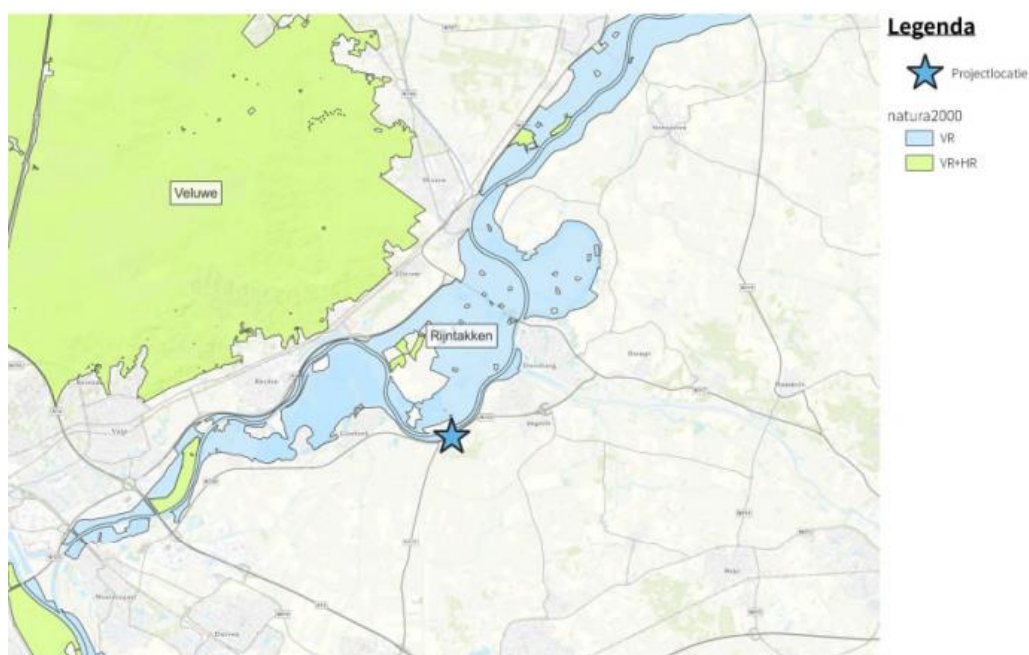
Onderstaand zijn de voor het onderhavige project relevante gebieden weergegeven. Daarnaast zijn per gebied de aanwijzingsdata weergegeven en de afstand tot het projectgebied. In onderstaande afbeelding zijn deze gebieden geografisch weergegeven ten opzichte van het projectgebied.

Rijntakken:

- afstand: 79,7 meter;
- aanwijzingsdata: 24 maart 2000 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.

Veluwe:

- afstand: 4,38 kilometer;
- aanwijzingsdata: 10 juni 1994 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.



Afbeelding 12: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 gebieden (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Stikstof - Realisatiefase

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de 'beoogde situatie, realisatiefase' rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend, namelijk 0,01 mol/ha/j. Hoewel er een toename is van stikstofdepositie, leidt de toename niet tot significant negatieve gevolgen op Natura 2000-gebied, omdat het gaat om een beperkte toename van 0,01 mol/ha/ja voor een tijdelijke periode van maximaal 9 maanden. Deze conclusie komt overeen met de uitspraak van de Raad van State: AbRS van 26 oktober 2022, ECLI:NLRVS:2022:3093. Dat betekent dat het onderhavige plan ook in de tijdelijke realisatiefase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de realisatiefase zijn geen nadere stappen noodzakelijk. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

Stikstof - Gebruiksfasen

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de 'beoogde situatie, gebruiksfase' geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan in de permanente gebruiksfase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de gebruiksfase zijn geen nadere stappen noodzakelijk. De volledige rapportage is als bijlage opgenomen.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het onderzoeksgebied als foerageergebied en mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten vleermuizen er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels. In het onderzoeksgebied bezetten amfibieën er geen voortplantingsplaats.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met ontheffing beschadigd of vernield worden en vleermuizen mogen alleen verstoord, verwond of gedood worden indien daarvoor een specifieke ontheffing is verkregen. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig onderzoek, conform het vleermuizenprotocol, bestaat uit minimaal vijf bezoeken aan het plangebied in de periode 15 mei tot en met 30 september.

Het nest van een huismus is jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing beschadigd of vernield worden en huismussen mogen alleen verstoord worden indien daarvoor een ontheffing is verkregen. Om nesten van huismussen in de bebouwing in het onderzoeksgebied te kunnen vaststellen, is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig huismusonderzoek, conform Kennisdocument Huismus, bestaat uit twee ochtendbezoeken aan het onderzoeksgebied in de periode 1 april tot en met 15 mei.

De (kleine) marterachtigen en de vaste rust- en voortplantingsplaats van de (kleine) marterachtigen zijn beschermd. Marterachtigen mogen niet gedood worden en de vaste rust- en/of voortplantingsplaats mag niet zonder ontheffing beschadigd of vernield worden. Vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen mogen echter wel verstoord worden. Voor het mogen uitvoeren van activiteiten, met negatieve effecten voor de marterachtigen, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wnb verkregen te zijn. Om een ontheffing te verkrijgen dient eerst nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de functie van het onderzoeksgebied voor marterachtigen. Een volledig onderzoek, conform handreiking kleine marterachtigen, bestaat uit minimaal zes weken aaneengesloten onderzoek met wildcamera's in de actieve periode (maart/augustus) of 12 weken aaneengesloten in de minder actieve periode (september-februari).

Van de in het onderzoeksgebied overige nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels mits geen bezette vogelnesten beschadigd / 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.

Mogelijk komen algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën voor binnen het onderzoeksgebied. Deze soorten staan op de provinciale vrijstellingslijst voor ruimtelijke ingrepen. Er hoeft dan ook geen ontheffing voor de uitvoering van voorgenomen activiteiten te worden aangevraagd. Aanbevolen wordt om buiten de kwetsbare periode (augustus-oktober) van de soorten aan het werk te gaan en één richting op te werken zodat de dieren de mogelijkheid hebben om te vluchten.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het onderzoeksgebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het onderzoeksgebied als foerageergebied tijdelijk aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Naderonderzoek

In de zomer en het najaar van 2023 is de bebouwing in het onderzoeksgebied onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen en op nestplaatsen van huismussen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en kennisdocument en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat er een kraamverblijfplaats en zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in de bebouwing van het onderzoeksgebied. Indien werkzaamheden plaatsvinden aan de buitengevels van het oude gemeentehuis dient een ontheffing te worden aangevraagd voor het vernielen van een kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis met 23 individuen. Indien het zuidelijke deel van de bebouwing gesloopt wordt dan dient een ontheffing te worden aangevraagd voor het vernielen van een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

In het onderzoeksgebied worden geen nestplaatsen aangetast en er gaat geen essentieel leefgebied verloren van de huismus. Het uitvoeren van voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet Natuurbescherming voor de huismus. Er hoeft geen ontheffing voor de huismus te worden aangevraagd.

Conclusie

Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedssfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Wel is er naderonderzoek nodig in het kader van soortenbescherming. De nadere onderzoeken zijn inmiddels gereed. Aanvraag voor ontheffing wordt ingediend voor het vernielen van de zomerverblijfplaats van de dwerg vleermuis vanwege het slopen van het zuidelijke deel van het gebouw. Indien er maatregelen / compensatie nodig is, worden deze maatregelen binnen het plangebied gerealiseerd. Er worden geen belemmeringen verwacht voor de uitvoering. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

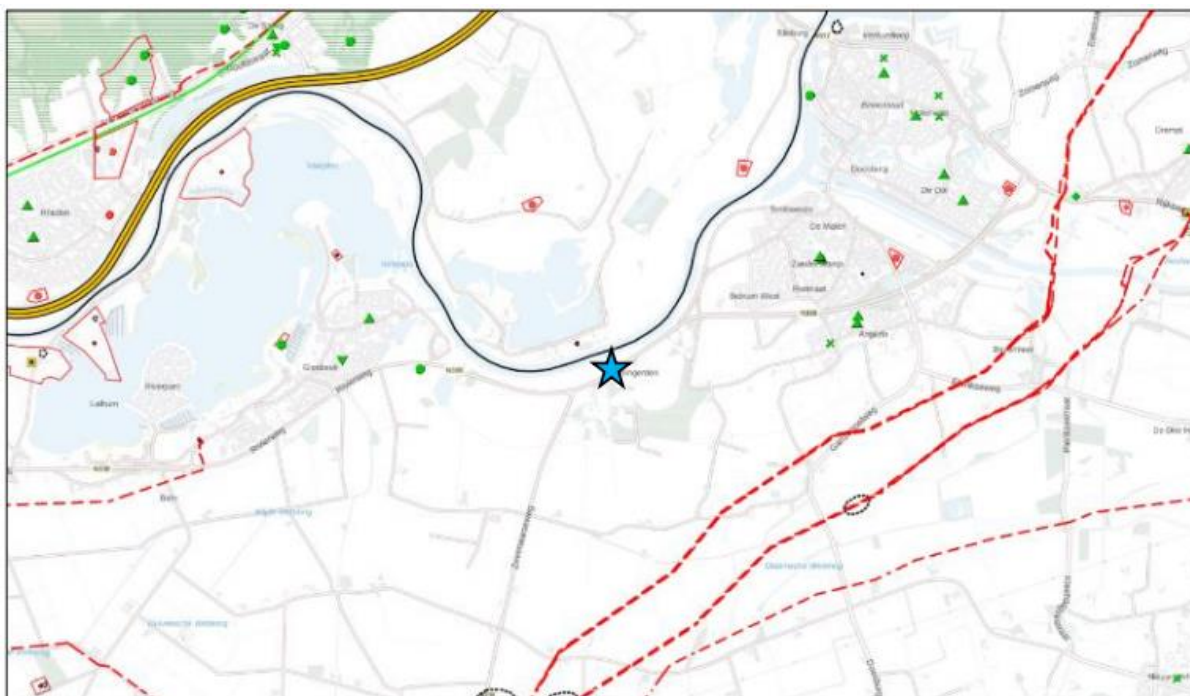
De quickscan natuurwaardenonderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Het naderonderzoek is als bijlage 4a bij de toelichting opgenomen.

4.1.7 Leidingen

In of bij het plangebied liggen geen onder- bovengrondse leidingen, die van invloed zouden kunnen zijn op de planontwikkeling. Zie ook de volgende paragraaf.

4.1.8 Externe veiligheid

Er is onderzoek gedaan naar risicobronnen in de omgeving. De rapportage is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen. In de nabijheid van het plangebied zijn verschillende risicobronnen gesitueerd. Zo is op onderstaande afbeelding te zien dat er in de nabijheid van het plangebied een transport buisleiding loopt en dat er gevaarlijke stoffen worden getransporteerd via binnenvaartroutes.



Afbeelding 13: Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (bron: Lycens)

Risiconormen

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen; plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast is het Plasbrandaandachtsgebied van belang.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een (fictief) persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten is voornoemde waarde een richtwaarde. Van deze richtwaarde kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken. Onderstaande afbeelding geeft een weergave van het plaatsgebonden risico met daarbij de invloedsgebieden.

Groepsrisico (GR)

De cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde -waarde maar een oriëntatiewaarde.

Elke toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. Bij het PR is het dus niet van belang of er daadwerkelijk personen op die bepaalde locatie aanwezig zijn. Voor het GR geldt dat in een gebied waar zich geen personen bevinden het GR gelijk aan nul is. Voor het GR geldt dat hoe meer slachtoffers bij een ongeval in één keer kunnen vallen hoe lager (strenger) de norm. Grote slachtofferaantallen geven namelijk meer kans op maatschappelijke ontwrichting.

Invloedsgebied

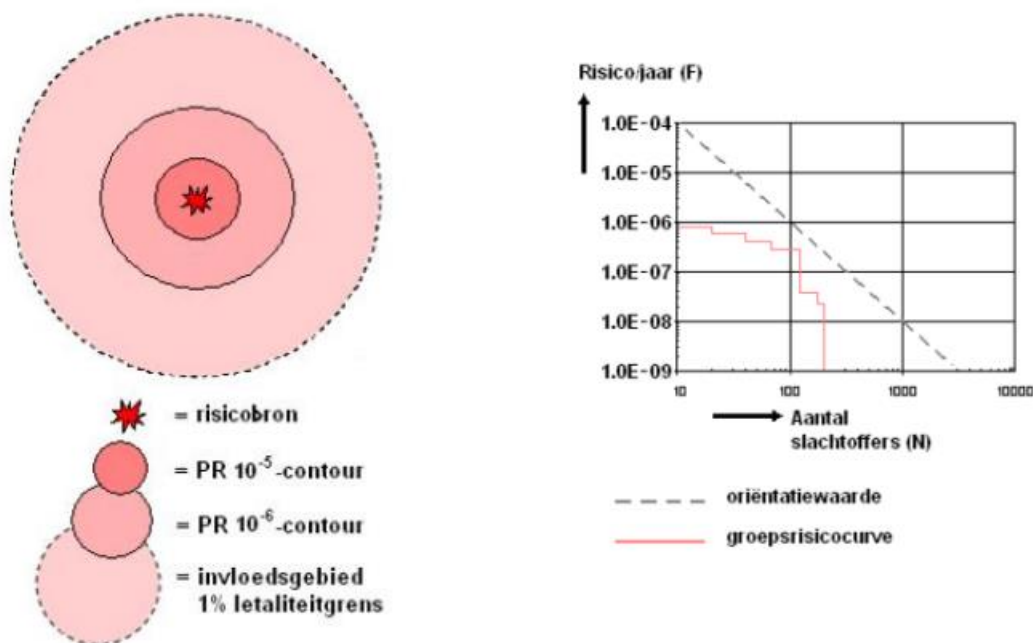
Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt (de 1%-letaliteitsgrens).

In het Bevi, Bevt en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, Bevt en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Conform de Bevt dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde het groepsrisico verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied.

Binnen het eerst genoemde gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatst genoemde gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden, hier volstaat een beperkte verantwoording.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Het Plasbrandaandachtsgebied (PAG) beschrijft de zone nabij wegen en spoorwegen die gebruikt worden voor grotere hoeveelheden transporten van gevaarlijke stoffen. In het Basisnet is voor het PAG een zone van 30 meter naast de infrastructuur opgenomen, afhankelijk van de soort infrastructuur wordt het meetpunt bepaald. De aanwezigheid van een PAG wordt bepaald aan de hand van de in het Basisnet vermelden gegevens. Voor plangebieden binnen een PAG gelden conform paragraaf 2.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012 aanvullende bouweisen. Doorwerking in het onderhavige plan Beoordeeld moet worden in hoeverre het in het Rijksbeleid bepaalde mogelijk een belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 14: Links weergave van plaatsgebonden risico en invloedsgebied, rechts de groepstrisicografie met oriëntatiewaarde (bron: Lycens)

Conclusie

Op basis van de risicokaart en het van toepassing zijnde beleid met betrekking tot externe veiligheid zijn de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen beoordeeld. Uit de beschouwing van de risicobronnen blijkt dat er geen risicobronnen zijn welke een vanuit het aspect externe veiligheid relevant zijn voor het planvoornemen. Het bevoegd gezag wordt geadviseerd op basis van voorliggende beoordeling te besluiten dat aspect externe veiligheid geen nadere beschouwing behoeft en daarmee geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van de woningen ter plaatse van het plangebied. Voor een uitgebreide onderbouwing van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar bijlage 6 bij de toelichting. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.1.9 Water

Het is wettelijk verplicht om in het kader van bestemmingsplannen en afwijkingen op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en ontheffingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het Waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 is de opgave om het gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het Waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het Waterschap de doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de keringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar kan worden ingespeeld op ontwikkelingen. Het beheer dienen we op een duurzame wijze uit te voeren en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Bij het uitvoeren van de primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij dient in 2050 het onderdeel te zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Gezonde leefomgeving

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

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruiken we de (digitale) watertoets. De digitale watertoets is ingevuld en als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Watertoets

Er vindt binnen het plangebied geen uitbreiding plaats van de bebouwing. De niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt. De voorgestane functieverandering is van beperkte invloed op het waterbeheer binnen het plangebied of direct daar buiten. Het pand is aangesloten op de riolering. De toekomstige woningen zullen ook worden aangesloten op de riolering voor de vuilwaterafvoer. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen perceel.

Inrichting en beheer

In of nabij het plangebied bevinden zich geen wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap. Het plan heeft niet de herinrichting van bestaande watergangen tot doel. De feitelijke situatie met betrekking tot het gebruik van de gronden nabij de watergang van het Waterschap verandert niet. Wel wordt onderzocht of het hemelwater kan worden afgekoppeld en op eigen terrein kan worden geïnfiltreerd in de bodem.



Afbeelding 15: Uitsnede Legger (bron: Waterschap Rijn en IJssel)

Wateroverlast- (oppervlaktewater)

De oppervlakte van de bebouwing en verharding neemt beperkt af door de sloop van de niet-karakteristieke bebouwing en de daarbij horende verharding. Daarmee staat vast dat het totaal verhard oppervlak zal afnemen.

Het hemelwater van dakoppervlak en verharding wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en opgevangen/geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit komt ten goede aan het grondwater, beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Ter vermindering van hittestress blijven de erven zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk zijn.

Grondwaterkwaliteit

De functiewijziging leidt niet tot een toename in de hoeveelheid hemelwater die geïnfiltreerd wordt.

Wateroverlast

Er vindt geen toename van afvoer naar het (oppervlakte)watersysteem plaats.

Grondwateroverlast

De grondwaterstand wordt in de toekomstige situatie niet beperkt.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In de huidige situatie is er sprake van een volledige infiltratie. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Er wordt geen water afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterhuishoudkundige aspecten

In de 'Handreiking Watertoets' zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die de basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande watertoetstabel zijn de voor het bestemmingsplan van belang zijnde waterhuishoudkundige criteria opgenomen.

Watertoetstabel

Thema	Vraag	Relevant
1. Algemeen	• Maakt het plan deel uit van een groter plan, zoals een masterplan/ stedenbouwkundige visie?	Nee
2. Beheer en onderhoud	• Wordt water aangelegd, gedempt of aangepast?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een watergang?	Nee
3. Veiligheid	• Ligt in of nabij het plangebied een waterkering (primaire waterkering, regionale waterkering, overige kering of kade)?	Ja
	• Ligt het plangebied in een overstromingsgevoelig gebied of winterbed van een rivier?	Nee
4. Klimaatadaptatie (wateroverlast)	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 500m ² ?	Nee
	• Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m ² ?	Nee
	• Bevindt het plan zich in een waterbergingsgebied, laaggelegen gebied of beekdal?	Nee
	• Is er in of rondom het gebied wel eens sprake (geweest) van wateroverlast of blijkt er gevoeligheid voor wateroverlast uit de klimaatatlas (https://www.weetvanwater.nl/klimaatatlas)	Nee
	• Is het plangebied gevoelig voor hittestress? (bekijk hiervoor de klimaatatlas)	Nee
	• Is het verschil tussen de hoogte van de weg en de bovenzijde van de begane-grondvloer minder dan 30 centimeter?	Nee
5. Waterkwaliteit	• Is in of nabij het plangebied oppervlaktewater aanwezig of gepland?	Nee
	• Bevindt het plan zich in een gebied met speciale functie (zoals KRW, EVZ, N2000, natte landnatuur, zwemwater)?	Nee
6. Afvalwaterketen	• Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?	Nee
	• Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie/ rioolgemaal/ persleiding/ gemengde overstort?	Nee
	• Wordt regenwater afgevoerd naar de rioolwaterzuivering?	Nee
	• Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk vervuild raakt?	Nee
	• Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
7. Grondwater-beheer	• Bevindt het plan zich in een kwelgebied ?	Nee
	• Is afstand tussen GHG en bovenkant vloer kleiner dan 80 cm?	Nee
	• Ligt het plan in beschermingszone of intrekgebied van een (drink)wateronttrekking?	Nee
	• Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	• Worden drainagevoorzieningen aangelegd binnen een beperkingengebied voor drainage?	Nee
8. Recreatie en beleving	• Wordt recreatief medegebruik van wateren en oevers mogelijk gemaakt?	Nee
	• Ligt in het plangebied een beschermd watererfgoed?	Nee

Afbeelding 16: Watertoetstabel (bron: Handreiking Watertoets)

Conclusie

Het plangebied is gelegen in een binnendijs gebied en grenst aan de waterkering. Het initiatief ziet op de functiewijziging van de bestaande monumentale bebouwing. De bebouwing en verharding nemen beperkt af. Het aspect water is bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet in het geding. Het plan draagt bij aan de doelstellingen van het waterschap zoals beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

4.1.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.10.1 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta en de parlementaire goedkeuring daarvan heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". De Erfgoedwet biedt de wettelijke basis voor de bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed.

Op basis van de archeologische waardenkaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische waarde en daarvoor geldt een onderzoek verplichting bij een verstoringsoppervlak van meer dan 200 m². Het initiatief ziet op hergebruik van bestaande bebouwing. De grond wordt niet geroerd, met uitzondering van het verwijderen van overtollige verharding waarvoor in het verleden de grond al is geroerd.

4.1.10.2 Cultuurhistorie

Het plangebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De bebouwing is grotendeels aangewezen als monument. Er is om die reden een bouwhistorische verkenning uitgevoerd (bijlage 8). Ook zijn de plannen in een vroeg stadium besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 8a). De realisatie van het initiatief zorgt voor een duurzame instandhouding van de monumentale bebouwing. De niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.

Conclusie

Voor de uitwerking van de plannen (verbouwing tot twee woningen) dient afstemming plaats te vinden met de monumentencommissie van de gemeente. De bouwhistorische verkenning dient daarbij als basis voor de nadere uitwerking van de plannen.

4.1.11 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. In het paraplubestemmingsplan 'parkeren' van de gemeente Zevenaar wordt het plangebied aangemerkt als 'overige zone - parkeernormen buitengebied'.

Op het erf aan de achterzijde is ruimte voor parkeren voor minimaal zes auto's. Voor woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. In het totaal komt de parkeerbehoefte voor twee woningen op 4,4 (afgerond 4) parkeerplaatsen. Daarmee is er ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel.

Het is aannemelijk dat de functiewijziging niet leidt tot een substantiële toename van extra verkeersbewegingen in de omgeving ten opzichte van de voormalige kantoorfunctie. Op basis van de CROW geldt voor één woning 5,4 verkeersbewegingen per dag. Voor twee woningen komt dat neer op 3.942 verkeersbewegingen per jaar. De verkeersbewegingen kunnen eenvoudig worden opgevangen binnen de huidige verkeersstroom.

De bestaande in- en uitrit op de Bingerdensedeweg blijft de primaire ontsluiting voor de woningen.

Conclusie

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien voor de nieuwe woningen. De verkeersafwikkeling levert geen belemmeringen op voor de omgeving. De verkeersbewegingen voegen zich eenvoudig binnen de bestaande verkeersstromen.

Hoofdstuk 5 Bestemmingsplanregeling

5.1 Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele aanlegregels, uitwerkingsregels, nadere eisen, ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

5.2 Juridische vormgeving

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord 2018.

Hieronder wordt de opbouw van het plan kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving.

Artikel 3 Wonen

Deze bestemming betreft de burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier één hoofdgebouw met bijgebouw(en) en/of overkappingen. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen wat betreft omvang en afmeting van de bebouwing.

Binnen de bestemming is kamerverhuur niet toegestaan.

De landschappelijke inpassing van het erf wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting voor uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachting

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze bestemming moeten de archeologische waarden worden beschermd als de bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m zijn.

Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie

Ter bescherming en instandhouding van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden is de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie opgenomen. Het beschermingsregime betreft een historisch gebouw. Bescherming van de monumentale waarden van het gebouw wordt middels de Erfgoedwet bepaald. De dubbelbestemming regelt de bescherming en instandhouding van de vormgeving van de bouwwerken/bouwmassa. Dit betreft de omvang van de bouwmassa, de opbouw van de bouwmassa, (gezaamenlijk) bouwoppervlak, goot- en bouwhoogte en de kapvorm. Daarbij kunnen ook nadere eisen gesteld worden aan de minimale en/of maximale metingen. Daarnaast is voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Naar aanleiding van een deskundigenoordeel kan een vergunning worden geweigerd, indien direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige cultuurhistorische of landschappelijke waarden.

Artikel 6 Waarde – Natuur en Landschap

Op basis van het provinciale GO/GNN is een dubbelbestemming opgenomen voor de percelen met waarden voor (de ontwikkeling van) natuur, water en landschap. Hiervoor is een beschermend regime opgenomen in de dubbelbestemming. In de Groene Ontwikkelingszone wordt ingezet op versterking van de samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Het uitvoeren van in de regels opgesomde werkzaamheden is vergunningplicht

Artikel 7 Waarde – Waardevol open gebied

In deze gebieden is sprake van een kenmerkende landschappelijke openheid, van zodanige waarde dat deze beschermenswaardig is. Hiervoor is een beschermend regime opgenomen in de dubbelbestemming. Zo zijn teeltondersteunende voorzieningen (buiten het bouwvlak) in waardevol open gebied uitgesloten.

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige waterkeringen en/of kades. De gronden zijn naast de overige aan de gronden gegeven bestemming bestemd voor waterkeringen. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de waterkering. Door middel van afwijking kunnen de gronden overeenkomstig de onderliggende bestemming worden bebouwd. Hierbij dient de beheerder van de waterkering te worden gehoord. Daarnaast geldt dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

5.2.3 Algemene regels

Bij de bestemming aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene gebruiksregels en afwijkingsregels.

5.2.4 Overgangsrecht en slotregels

In artikel 3.2.1 Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van een voornemen kan onderscheid worden gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het erom hoe de uitvoering van het plan door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kunnen burgemeester en wethouders bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de feitelijke realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst, waarin wordt vastgelegd dat de gemeente de kosten voor de planologische procedure in rekening brengt bij de initiatiefnemer. Daarnaast wordt in de overeenkomst vastgelegd dat eventuele tegemoetkoming in planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemer is.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is en dat de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgeving

Het planvoornemen is bekend gemaakt aan de omwonenden. Uit deze informatieronde is gebleken dat het plan in beginsel positief is ontvangen door omwonenden. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het plan op weerstand zal stuiten.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd op grond van artikel 3.6 Wro. Gedurende deze termijn heeft iedereen mondeling of schriftelijk de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Ontvangen zienswijzen zullen worden beoordeeld en beantwoord. De zienswijzen kunnen eventueel leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De resultaten van de ter inzage legging worden opgenomen in een bijlage bij het plan.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van zienswijzen, vastgesteld door de gemeenteraad en 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen bij de Raad van State.

Bijlagen bij toelichting

- 1. Landschappelijke inpassing**
- 2. Verkennend bodemonderzoek**
- 3. Akoestisch onderzoek**
- 4. Quicksan Flora en Fauna**
 - 4a. Nader soortenonderzoek**
 - 4b. Versterkingsplan GO**
- 5. Stikstofdepositieberekening**
- 6. Notitie Externe veiligheid**
- 7. Watertoets**
- 8. Bouwhistorische verkenning**
- 8a. Beoordeling CRK**

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachting

Artikel 5 Waarde – Cultuurhistorie

Artikel 6 Waarde – Natuur en Landscha

Artikel 7 Waarde – Waardevol open gebied

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Artikel 10 Algemene bouwregels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Artikel 14 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Artikel 16 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Bingerdenseweg 15, Angerlo' met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP00BINGERDENWG15-VA01 van de gemeente Zevenaar.

1.2 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van dit plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Agrarisch

het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.5 Agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.6 Agrarisch hulpbedrijf

een niet-industrieel bedrijf gericht op levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven waaronder begrepen de stalling van agrarisch materieel en de opslag van agrarische producten, waaronder (zelfstandige) kantoren niet begrepen.

1.7 Agrarisch verwant

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, groencomposteringsbedrijven, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven.

1.8 Archeologische verwachtingswaarde

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op de aanwezigheid van archeologische relictten

1.9 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relictten.

1.10 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 Bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, het bestemmingsvlak of bouwperceel, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.12 Bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte overnachtingsaccommodatie voor het tegen betaling bieden van kortstondig verblijf en ontbijt aan huis, zonder kookgelegenheid. Een bed en breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de bewoner van het betreffende huis en bevat geen openbare eetgelegenheid.

1.13 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 Bedrijfsgebouw

een gebouw, of gedeelte hiervan, en/of overkapping dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, inclusief opslag en stallen van bedrijfswagens en goederen.

1.15 Bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is, tevens bedoeld voor diegene(n) die gedurende ten minste 20 jaar als agrarisch ondernemer op het bedrijf woonachtig en werkzaam is (zijn) geweest en die na beëindiging van zijn/haar/hun ondernemerschap op de bedrijfslocatie wil(len) blijven wonen.

1.16 Bedrijf aan huis

door de bewoner van de betreffende woning bedrijfsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, die niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten door de bewoner en maximaal één administratief ondersteunend personeelslid met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.17 Beroep aan huis

door de bewoner van de betreffende woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang door de bewoner van de betreffende woning en daarbij behorende bijgebouwen en maximaal één administratief ondersteunend personeelslid met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.18 Bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig, in uitvoering of rehtens vergund;

bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig of rehtens vergund is;

afstand: de afstand zoals die is het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.19 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Onder dit begrip vallen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.22 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een standplaats.

1.23 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.24 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen (hoogteverschil per vloer of balklaag maximaal 1,5 m) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag.

1.25 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.27 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten.

1.28 Bouwwerk

constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart

1.29 Brancheverwante artikelen

artikelen die op één of andere wijze gerelateerd zijn aan het basisassortiment.

1.30 Bruto vloeroppervlak

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw, met uitzondering van een parkeergarage.

1.31 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, leveren en/of verhuren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 Dienstverlening

een bedrijf of instelling, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten op administratief, adviesgevend, educatief, financieel, informatietechnologisch, juridisch, (lichaams)verzorgend, ontwerptechnisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan, niet zijnde een kantoor.

1.33 Dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.34 Dubbele bewoning

situatie waarbij twee zelfstandige huishoudens wonen in één woning.

1.35 Eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.36 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.37 Evenement

kortdurende, maar wel tijdelijke activiteit in de openlucht dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve-, sportieve-, toeristisch-recreatieve, commerciële-, sociale-, culturele- en/of levensbeschouwelijke activiteiten, waar onder feesten, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking

1.38 Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.39 Geluidgevoelige ruimte

een geluidgevoelige ruimte is een verblijfsruimte met een woonfunctie (artikel 3.22 lid 1 onder a Bkl). Geen geluidgevoelige ruimte is een verkeersruimte (bijvoorbeeld een gang), toiletruimte, badkamer, bergruimte of een technische ruimte.

1.40 Groepsaccommodatie

(een deel van) een gebouw met tenminste 6 overnachtingsplaatsen welke is bestemd voor het recreatief nachtverblijf, niet zijnde permanente bewoning, en gedurende het hele jaar wordt gebruikt door wisselende groepen, en worden gekenmerkt door de aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen en verblijfsruimtes..

1.41 Hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van het perceel en, indien meer gebouwen op dat perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming, situering, afmetingen of functie het belangrijkste is.

1.42 Horeca(bedrijf) [categorie]

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren al dan niet voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

Horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van niet of licht alcoholhoudende dranken en/of eenvoudige maaltijden en/of etenswaren ter plaatse zoals een broodjeszaak/lunchroom, ijssalon, koffiehuis of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 19.00 uur.

1.43 Huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

1.44 Kamerverhuur

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiefunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.

1.45 Kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan dan wel enig ander voertuig, niet zijnde een bouwwerk, zonder permanente aansluitingen en/of permanente verbinding met de grond welke tegen aanvaardbare kosten en inspanningen verplaatst kan worden, en bestemd of opgericht is, dan wel wordt of kan worden gebruikt, voor recreatief nachtverblijf niet zijnde permanente bewoning.

1.46 Kampeerterrein

terrein ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van recreatieve onderkomens, ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, en voor de daarbij behorende voorzieningen.

1.47 Kampwinkel

een winkel op een kampeerterrein, waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op detailhandel in hoofdzaak ten dienste van dat kampeerterrein, zoals de verkoop van levensmiddelen, speelgoed, kampeeraccessoires en souvenirs.

1.48 Kantoor

een gebouw, zonder of met ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen.

1.49 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

kampeerterrein met maximaal 20 plaatsen, uitsluitend voor kampeermiddelen en dat functioneel verbonden is met de hoofdbestemming en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning. Permanente plaatsing van stacaravans, is niet toegestaan.

1.50 Lawaaisporten

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen, autosport, motorsport, (model)vliegsport, gildes en schietsport met behulp van vuurwapens. De jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

1.51 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning van meer dan 8 uur per week en naar verwachting langer dan 3 maanden zal duren, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur moet worden aangetoond.

1.52 Mantelzorgwoning

een bijbehorend bouwwerk, of deel daarvan, ten behoeve van de huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Een mantelzorgwoning functioneel verbonden met het hoofdgebouw en niet aan te merken als eigenstandig hoofdgebouw.

1.53 Natura 2000 gebied

in het kader van de Wet natuurbescherming aangewezen gebieden ter bescherming van de biodiversiteit.

1.54 Nevenactiviteiten

één of meerderde activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel (gezamenlijke) omvang (m²) als de effecten op het woon- en leefklimaat en uitsluitend toegestaan in samenhang met de hoofdactiviteit.

1.55 Ondergeschikte detailhandel

detailhandel binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan detailhandel is, maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie verkoop verricht, waarvan de omvang en uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De detailhandel is ondersteunend aan de hoofdfunctie en is hiermee onlosmakelijk verbonden.

1.56 Ondergeschikte horeca

horeca binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie verkoop verricht, waarvan de omvang en uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De horeca-activiteit is ondersteunend aan de hoofdfunctie en is hiermee onlosmakelijk verbonden. Verhuur aan derden, zowel tijdens als buiten openingstijden, voor, al dan niet besloten, feesten of partijen is niet toegestaan.

1.57 Overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden.

1.58 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.59 Recreatief verblijf

verblijf door een recreant, niet zijnde permanente bewoning.

1.60 Seksinrichting

één of meer voor publiek de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte(n) waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hier onder wordt in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekswinkel, sekstheater, parenclub, erotische massagesalon of prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.61 Teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in de vorm van palen en/of stellingen, al dan niet van tijdelijke aard, een boogconstructie zonder afdek materiaal, afdek materiaal met ondersteunende constructie (lage, niet menstoegankelijke tunnels en tijdelijke menstoegankelijke tunnels of bouwwerken) en/of uitgespreid afdek materiaal ten behoeve van agrarische bedrijven in vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen- en boomteelt en wijnbouw, met het oog op bescherming van deze gewassen.

1.62 Toename van stikstofdepositie

er is sprake van toename van stikstofdepositie als de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitat in een Natura 2000 gebied meer bedraagt dan:

- a. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
 - a. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.7 tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, of
 - b. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die verleend is met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998;
- b. indien geen sprake is van een vergunning als bedoeld onder a: de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken die in gebruik zijn bij het agrarisch bedrijf.

1.63 Verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, al dan niet overdekt of besloten.

1.64 Voorgevel

de naar de openbare weg of een weg met een openbaar karakter gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel of een gebouw dat gevels heeft gekeerd naar meerdere wegen, de gevel die kennelijk vanuit stedenbouwkundig opzicht als zodanig moet worden aangemerkt, waarbij de toegangsdeur noch noodzakelijk noch bepalend is.

1.65 Voorgevelrooilijn

de lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens.

1.66 Web- en internetwinkel

detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt.

1.67 Weg

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet (alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten). Onder weg wordt niet verstaan achterpaden bij woningen, waaronder brandgangen en voetpaden.

1.68 Wonen / woondoeleinden

het gehuisvest zijn in een woning / wooneenheid.

1.69 Woning

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één (1) afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

1.70 Woningsplitsing

het splitsen van één (1) woning in, dan wel het gebruiken van één woning als, twee of meer zelfstandige woningen. Inpandig is onvoldoende samenhang tussen de verschillende ruimten en/of meerdere primaire ruimten aanwezig met het kennelijke doel afzonderlijke bewoning mogelijk te maken.

1.71 Wooneenheid

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één (1) afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de grens van het bouwperceel.

2.2 Bebouwingsoppervlak

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, dan wel bouwvlak, bestemmingsvlak of maatvoeringsvlak, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; dit oppervlak heeft geen betrekking op volledig ondergronds gelegen bebouwing.

2.3 Bouwhoogte

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.6 Goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 Ondergeschikte bouwonderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, droogstanden, ingangspartij, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.9 Oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 Oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.11 Peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. indien in het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals tuinen, erven en verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. maximaal twee woningen per bouwvlak;
- b. voor het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, gelden de in artikel 10.2 genoemde regels;

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
- b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
- c. voor hobbymatige paardenbakken gelden de in artikel 10.3 genoemde regels;
- d. grondgebonden zonnepanelen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
 - b. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
 - c. de grondopstelling is compact en geconcentreerd vormgegeven achter, het verlengde van, de voorgevel van de woning;
 - d. de kortste afstand tussen de woning en de zonnepanelen bedraagt niet meer dan 20 m;
 - e. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 2 meter en is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem);
- e. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a) gronden mogen uitsluitend in gebruik worden genomen of in gebruik zijn ten behoeve van de bestemmingsomschrijving conform artikel 3.1 indien binnen één jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan alle natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan in bijlage 1 bij deze regels zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden;
- b) het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van de wijziging van het bij de voorwaardelijke verplichting behorende landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, waarbij geldt dat het gewijzigde landschappelijke inpassingsplan minimaal gelijkwaardig dient te zijn aan het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting dove gevels

- a) gronden mogen uitsluitend in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van de bestemmingsomschrijving conform artikel 3.1 indien ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel', de gevels doof dienen te zijn uitgevoerd én in stand worden gehouden;
- b) de verplichting onder sub a geldt alleen voor geluidgevoelige ruimte.

3.3.3 Tentoonstellingsruimte

Voor het gebruik van de gronden, de woning en de bijbehorende bouwwerken voor een tentoonstellingsruimte gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in stand, waarbij minimaal 75% van de woning in gebruik blijft ten behoeve van de woonfunctie;
- b. oppervlakte maximaal 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van tentoonstellingsruimte, beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast, ondergeschikte horeca en voorzieningen voor een mini-camping niet meer bedraagt dan 150 m² ;
- c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op;
- d. voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- e. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

3.3.4 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 3.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 12.1 een omgevingsvergunning verlenen voor:

3.4.1 Ondergeschikte horeca

Voor ondergeschikte horeca gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend als nevenactiviteit gerund door (één van) de bewoner(s) van de woning;
- b. uitsluitend horeca categorie 1;
- c. oppervlakte (inclusief terras) maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van tentoonstellingsruimte, beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast, ondergeschikte horeca en voorzieningen voor een mini-camping niet meer bedraagt dan 150 m²;
- d. een kleinschalige terrasvoorziening wordt uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. oppervlakte maximaal 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van het terras op het perceel niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - b. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
 - c. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. geen buitenopslag of stalling van goederen;
- f. geen verhuur van horecaruimte ten behoeve van feesten of partijen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachting

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

4.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

4.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m;
- b. bodemingrepen dieper dan 1 m, ongeacht de grootte van de werkzaamheden.

4.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

4.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4.2.1 bedoelde vergunning wordt geweigerd in de volgende gevallen:

- c. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
- d. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
- e. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden, onder andere bestaande uit:

- (historische) ensemble-waarde;
- groen- en landschapsstructuren;
- bodemgradienten;
- bijzondere landschappelijke elementen;
- historische gebouwen;
- waterpartijen;

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden gelden in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald de volgende regels:

5.2.1 Bouwverbod

Het is verboden om op of in de in artikel 5.1 bedoelde gronden bouwwerken op te richten, met dien verstande dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 5.2.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 5.3, omgevingsvergunning verlenen voor:

5.3.1 Bouwwerken

Voor het toestaan van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. de cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- b. bouwregels overeenkomstig ter plaatse voorkomende bestemming, met dien verstande dat nadere eisen gesteld kunnen worden ten aanzien van het de afmeting, vormgeving en situering van bouwwerken ten behoeve van het borgen van de cultuurhistorische waarde.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. vellen van bomen;
- b. rooien, verwijderen of slechten van houtgewassen, houtwallen of beplantingselementen;
- c. dempen, verdiepen, verondiepen of verbreden van sloten, poelen en/of andere waterlopen of –partijen;
- d. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, vergraven, ophogen, egaliseren;
- e. het wijzigen van de perceelindeling door het dempen of graven van sloten en greppels of het slechten of planten van beplantingselementen;
- f. het aanleggen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. aanbrengen van (overige) verhardingen.

5.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 5.4.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de beschermde waarden niet worden aangetast;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. nut, noodzaak of wenselijkheid van de werken of werkzaamheden staat onvoldoende vast;
- b. door de uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, worden de aanwezige cultuurhistorische waarden in onevenredige mate aangetast;
- c. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
- d. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 6 Waarde - Natuur en landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, ontwikkeling en herstel van ter plaatse voorkomende of daaraan eigen natuur- en landschapswaarden.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden gelden in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald de volgende regels:

6.2.1 Bouwverbod

Het is verboden om op of in de in artikel 6.1 bedoelde gronden bouwwerken op te richten, met dien verstande dat bestaande bouwwerken mogen worden gehandhaafd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 12.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het oprichten of uitbreiden van bouwwerken onder de volgende voorwaarden:

- a. de natuur- en landschapswaarden worden niet onaanvaardbaar aangetast;
- b. aangetoond is dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten zoals beschreven in bijlage 2 bij de regels, dan wel door compenserende of mitigerende maatregelen deze kwaliteiten voldoende worden geborgd;
- c. de bebouwingspercentage bedraagt na uitbreiding maximaal 120% van de oppervlakte zoals aanwezig op 15 februari 2015, met dien verstande dat de uitbreiding niet meer bedraagt dan 75 m²;
- d. andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten;

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. vellen van bomen;
- b. rooien, verwijderen of slechten van houtgewassen, houtwallen of beplantingselementen;
- c. dempen, verdiepen, verondiepen of verbreden van sloten, poelen en/of andere waterlopen of –partijen;
- d. ingrepen in de (grond)waterhuishouding zoals het graven of dempen van sloten, het bouwen of slechten van dammen of stuwen of het aanleggen van een drainagestelsel;
- e. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen of scheuren van gronden;
- f. het wijzigen van de perceelindeling door het dempen of graven van sloten en greppels of het slechten of planten van beplantingselementen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse leidingen waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- h. het aanleggen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- i. aanbrengen van (overige) verhardingen.

6.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder artikel 6.4.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

- a. vellen van bomen in het kader van de normale bosexploitatie;
- b. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de beschermde waarden niet onomkeerbaar worden aangetast;
- c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.4.3 Advies

Ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden genoemd in artikel 6.4.1 onder c of d wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

6.4.4 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin het behoud aanwezige landschappelijke, ecologische – en/of natuurwaarden, al dan niet door mitigerende en/of compenserende maatregelen, bij uitvoering naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond.

6.4.5 Toelaatbaarheid

De in artikel 6.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. nut, noodzaak of wenselijkheid van de werken of werkzaamheden staat onvoldoende vast;
- b. door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, doen onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- en landschapswaarden, met dien verstande dat een omgevingsvergunning voor activiteiten genoemd in artikel 6.4.1 onder a en b in ieder geval wordt geweigerd indien het verloren areaal onvoldoende wordt gecompenseerd. Voor deze compensatie gelden de volgende regels:
 1. compensatie is gelijkwaardig, in kwantiteit en kwaliteit, aan het areaal dat verloren gaat;
 2. indien een houtopstand als bedoeld in de Wet natuurbescherming wordt geveld bedraagt de compensatie 133% van het areaal voor bos met een ontwikkeltijd tot 25 jaar, respectievelijk 167% voor bos met een ontwikkeltijd van 25 jaar of meer. Voor bos met een ontwikkeltijd van meer dan 100 jaar geldt tevens nog een extra compensatie;
 3. compensatie wordt zo veel mogelijk gerealiseerd aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat het wordt gerealiseerd in of in aansluiting op de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap';
 4. indien compensatie niet in de directe nabijheid van het aangetaste gebied kan worden gerealiseerd, kan deze elders binnen de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' gerealiseerd worden;
 5. er ontstaat een duurzame situatie;
- c. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur- en landschapswaarden onvoldoende geborgd worden, met dien verstande dat voor activiteiten genoemd in artikel 6.4.1 onder a en b de regels genoemd onder a.1 t/m a.5 van toepassing zijn;
- d. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten;
- e. door initiatiefnemer is geen zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de compensatie van het verloren areaal, voor zover dit noodzakelijk is voor het behoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Artikel 7 Waarde - Waardevol open gebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol open gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke waarde van het grootschalig open gebied.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden gelden in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald de volgende regels:

7.2.1 Bouwen buiten het bouwvlak

- a. het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het gestelde onder a is het oprichten van agrarische bouwwerken ten behoeve van een agrarische bedrijf buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschapsplan, waarbij in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat de gronden uitsluitend overeenkomstig de afwijking worden gebruikt indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
- c. andere regels uit het plan zich hier niet tegen verzetten.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van houtteelt, bosbouw, boomteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen met hoog opgaande beplanting, alsmede bebossing en/of opgaande beplanting anders dan ten behoeve van erfbeplanting, wegbeplanting, schuilgelegenheid voor vee, met uitzondering van bestaande bebossing of opgaande beplanting.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. bescherming en instandhouding van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden.

8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen of scheuren van gronden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse leidingen waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- c. aanbrengen van verhardingen, voor zover dit plaatsvindt buiten het bouwvlak
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

8.2.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 8.2.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

8.2.3 Advies

Ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden genoemd in artikel 8.2.1 wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

8.2.4 Toelaatbaarheid

De in artikel 8.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. door uitvoering bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, worden de waterstaatkundige belangen of cultuurhistorische waarden in onevenredige mate aangetast;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
- c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande bouw

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand tot op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken en/of aantallen, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

10.2 Woning

10.2.1 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. maximaal twee woningen per bouwvlak;
- b. de bestaande inhoud van de hoofdgebouwen geldt als maximum;
- c. de bestaande goothoogte geldt als maximum;
- d. de bestaande bouwhoogte geldt als maximum.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
- b. de bestaande goothoogte geldt als maximum, indien er sprake is van nieuwbouw geldt een maximale goothoogte van 3 meter;
- c. de bestaande bouwhoogte geldt als maximum, indien er sprake is van nieuwbouw geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

10.3 Nadere eisen ten behoeve van de waterhuishouding

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning ter waarborging van de (toekomstige) waterhuishouding nadere eisen stellen met betrekking tot waterhuishoudkundige voorzieningen, waterbergings- en/of infiltratievoorzieningen, oppervlakteverharding of andere maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

11.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Geluidzone - industrie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het functioneren van geluidproducerende bedrijven.

11.1.2 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' is het bouwen van geluidgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Beroep en bedrijf aan huis

Het gebruik van de gronden, de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken voor beroep en bedrijf aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. bij een bestaande (bedrijfs)woning;
- b. de woonfunctie blijft in stand;
- c. het beroep of bedrijf aan huis is een activiteit in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1;
- d. geen horeca, casino, seksinrichting of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit of webwinkelinternetverkoop (zonder afhaalpunt en/of showroom), of in de regels anders is bepaald;
- e. geen activiteit met grote bezoekersaantallen of verkeersaantrekkende werking;
- f. een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- g. geen buitenopslag of stalling van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
- h. het bruto vloeroppervlak voor beroep en bedrijf (inclusief opslag e.a.) bedraagt niet meer dan 30% van de oppervlakte van de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende gebouwen, met een maximum van 75 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waar onder beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en ondergeschikte horeca, niet meer dan 150 m² bedraagt;
- i. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op;
- j. de verkeersveiligheid worden niet onevenredig geschaad;
- k. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

12.2 Bed & breakfast

Het gebruik van de gronden, de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in stand;
- b. maximaal 10 overnachtingsplaatsen;
- c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, met dien verstande dat is voorzien in minimaal één parkeerplaats per kamer, dan wel voor kamers groter dan 30 m² minimaal 1 parkeerplaats per 15 m²;
- d. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een (aparte) kookgelegenheid niet is toegestaan;
- e. bij een woonbestemming bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waar onder beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en ondergeschikte horeca niet meer dan 150 m²;
- f. onverkort het gestelde onder e, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waaronder bed & breakfast, niet meer dan ter plaatse volgens deze regels is toegestaan.

12.3 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

12.4 Vormen van verboden gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. een seksinrichting;
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. lawaaisporten die veel omgevingslawaai tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross;

- e. (permanente) opslag of stalling van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- f. een stand- of ligplaats van onderkomens;
- g. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- h. opslag van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop in verband met het onderhoud van de waterloop ingevolge een wettelijke onderhoudsplicht;
- i. opslag van verpakkingsmaterialen, al dan niet voor hun gebruik geschikte werktuigen en machines dan wel onderdelen daarvan, bouwmaterialen, producten, afval en brandstoffen;
- j. bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en kassen voor bewoning of recreatief verblijf;
- k. beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport en de modelsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen;
- l. het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning, zijnde bewoning door een persoon die niet met het ter plaatse gevestigde bedrijf is verbonden en wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
- m. het gebruik van een woning of wooneenheid voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

voor zover dit niet op grond van de regels in dit plan is toegestaan

12.5 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarden:
 - a. niet in de bestemmingen 'Natuur' of 'Bos';
 - b. niet meer dan 3 per jaar per locatie;
 - c. per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
 - d. de milieutechnische en verkeerstechnische uitvoerbaarheid is aangetoond;
 - e. de waarden die het plan beoogd te beschermen niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. het aanleggen van ondergrond kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - a. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 - b. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2 en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 - c. hoogspanningsleidingen;
 - d. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6 onder c van de Wet ruimtelijke ordening kan slechts worden verleend indien tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond is dat de afwijking noodzakelijk is, dan wel dat het oprichten van een bouwwerk overeenkomstig de bouwregels van het betreffende artikel ondoelmatig is;
- b. de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- d. de bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
- e. er wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
- f. gronden en/of gebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de afwijking worden gebruikt dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
- g. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad;
- h. door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de (planschade)kosten.

13.2 Bedrijfscategorie beroep en bedrijf aan huis

Voor het afwijken van de bedrijfscategorie, zoals aangeduid in Staat van bedrijfsactiviteiten, gelden de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis is naar aard en ruimtelijke effecten gelijk te stellen met een activiteit in de van deze regels deel uitmakende bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1 of categorie 2;
- b. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 13.1;
- c. het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.1.

13.3 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de energie- en communicatievoorziening, afvalverwerking, waterhuishouding of wachthuisjes voor vervoersdiensten onder de volgende voorwaarden;
 - a. hoogte gebouwen maximaal 4 m;
 - b. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m;
 - c. oppervlakte gebouwen maximaal 20 m²;
- b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeersredenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, keermuren, bruggen, verkeersgeleiders en wegverlichtingsapparatuur;
- c. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen met die tracés - tot maximaal 3 m -, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd indien op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken;
- d. afwijkingen van bestemmings- of bouwperceelsgrenzen tot maximaal 3 m, in andere gevallen dan bedoeld onder c, indien daardoor de uitvoering van een bouwplan in verband met de uitmeting in het terrein, de verkaveling of de situering ter plaatse, wordt mogelijk gemaakt, zonder de stedenbouwkundige opzet of vormgeving van het plan of de belangen van derden in onevenredige mate te schaden;
- e. overschrijding van de bestemmingsgrenzen, zoals aangegeven op de verbeelding, met maximaal 1,5 m, door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, pergola's, lifthuizen en dergelijke;

- f. het overschrijden van de in de regels genoemde maximum bouwhoogte ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, antennes, lichtkappen, trappen, schoorstenen, torens en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de genoemde bouwhoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden en sprake is van ondergeschikte bouwdelen;
 - g. antennemasten hoogte tot maximaal 15 m.
- mits,
- a. de waarden die het plan beoogt te beschermen niet in oneveredige mate worden geschaad;
 - b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende geschikte parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- b. In het geval van functiewijziging van (een deel van) een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- c. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Bingerdenseweg 15, Angerlo'.

Bijlagen bij regels

- a. Landschappelijke inpassing;**
- b. Beschrijving kernkwaliteiten GO en GNN;**
- c. Staat van bedrijfsactiviteiten.**