



Raadsvoorstel

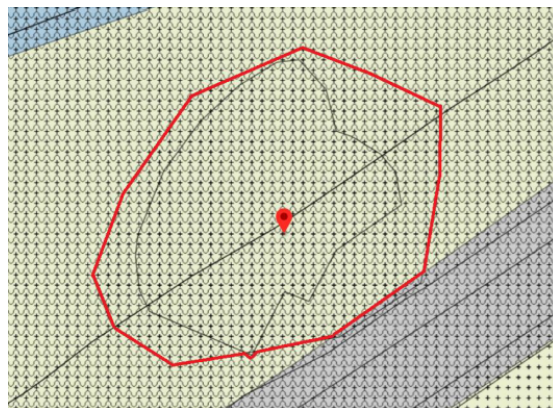
onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Bingerdensedweg 10 te Angerlo
zaaknummer	Z/22/437411
documentnummer	INT/24/1200271
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke ordening

1. Samenvatting

Het college heeft 12 december 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Bingerdensedweg 10 te Angerlo' tezamen met het besluit 'Hogere Grenswaarden Geluid' in procedure te brengen. Initiatiefnemer is voornemens het gemeentelijk monument gelegen aan de Bingerdensedweg 10 te Angerlo om te zetten naar zes woningen. De locatie maakt onderdeel uit van Landgoed Bingerden en heeft een agrarische bestemming. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bingerdensedweg 10 te Angerlo' heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt in ongewijzigde vorm ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.



Figuur 1. Huidige situatie van locatie



Figuur 2. Huidige planologische situatie

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

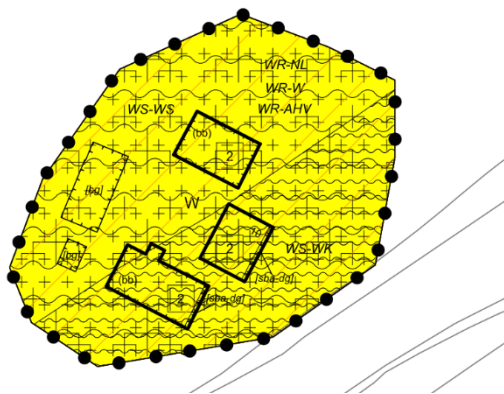
1. het bestemmingsplan "Bingerdensedweg 10 te Angerlo" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode: NL.IMRO.0299.BPooBINGERDENWG10-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader gecreëerd waarmee op onderhavige locatie de bestaande agrarische bestemming kan worden omgezet naar wonen. Hiermee wordt de realisatie van zes wooneenheden binnen de bestaande bebouwing mogelijk maakt.



Figuur 3. Toekomstige planologische situatie



Figuur 4. Stedenbouwkundige schets gewenste situatie

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Uit het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan aangeleverd dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs en overlegpartners. Alle opmerkingen zijn door de initiatiefnemer in de eindversie verwerkt. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

1.3 Geluidsbelasting voldoet niet overal aan de voorkeurs- respectievelijk hogere grenswaarde geluid

Bij een hogere geluidsbelasting op een gevel van 48 dB dient een hogere waarde te worden vastgesteld ten behoeve van het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Naast het accepteren van twee dove gevels per woning is voor andere gevels sprake van een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en is daar door ons college een hogere grenswaarde voor vastgesteld.



- *De ODRA adviseert mee te werken aan procedure hogere grenswaarde geluid.*

Op basis van overwegingen uit het advies van de ODRA kan worden gesteld dat is voldaan aan de criteria uit de Wet Geluidhinder en het gemeentelijke beleid voor het vaststellen van de gevraagde hogere grenswaarden (55 dB respectievelijk 58 dB).

- *Afwijken van het gemeentelijke geluidbeleid ten aanzien van het aantal dove gevels.*

Uit de toetsing blijkt dat voor zowel het wegverkeer- als het industrielawaai niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Echter volstaat het voor de gevels aan de zuidoostzijde van het hoofdgebouw respectievelijk de zuidelijk gelegen schuur niet af te wijken door middel van een Besluit Hogere Grenswaarde Geluid en wordt daarom gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het toepassen van dove gevels.

In relatie tot het belang van de ontwikkeling van dit initiatief, met een rijke historie en monumentale en landschappelijke waarde, de beperkte passende mogelijkheden voor alternatieve functies en in relatie tot het nieuwe geluidsbeleid van 2024, kan flexibeler worden omgegaan met de beleidsdoelstelling van één dove gevel. Met de toepassing van twee dove gevels per woning kan een gezond leefklimaat worden gewaarborgd. Ten aanzien van de technische uitvoering wordt in overleg met de monumentencommissie rekening gehouden met het behoud van de monumentale status van het object als wordt voldaan aan een gezond binnenklimaat. Voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen van geluidwering conform het Bouwbesluit. Concluderend wordt afgeweken van het geluidbeleid uit 2008, maar wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder. Afwijken van het geluidbeleid van één naar twee dove gevels per woning kan worden geaccepteerd.

2.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld, omdat kostenverhaal al anderszins is verzekerd. Het verhaal van grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden zijn verzekerd door middel van een overeenkomst.

Kanttekeningen

Vooruitlopend op de uitvoeringsfase gelden nog de volgende opmerkingen waar rekening mee moet worden gehouden:

- *Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat*

Een functieverandering binnen het stroomvoerend deel van het rivierbed kan mogelijk worden gemaakt als wordt voldaan aan artikel 2.4.3 uit het Barro. Dit betekent dat een functiewijziging enkel mogelijk is als deze toeziet op bestaande bebouwing en er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Hier wordt in onderhavig initiatief aan voldaan.

- *Soortenbescherming*

Ten tijde van de uitvoeringsfase is het noodzakelijk aandacht te hebben voor en het beschermen van bezette vogelnesten, de huisvesting van vleermuizen en beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Wanneer de gevel of het dak van de woning of grote schuren wordt aangetast dient een nader

onderzoek plaats te vinden om de functie van de bebouwing voor de huismus en vleermuizen inzichtelijk te maken. Indien nodig moet voor de uitvoering van de activiteiten een ontheffing bij de provincie worden aangevraagd. Voor de overige aanwezige vogelsoorten geldt dat voorgenomen activiteiten buiten de broedperiode moet plaatsvinden.

- *Cultuurhistorie en erfgoed*

Het plangebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde en de bebouwing is aangewezen als rijksmonument. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provincie en het Gelders Genootschap hebben positief geadviseerd over onderhavig initiatief in relatie tot de historische waarden van Landgoed Bingerden en boerderij Kroonestein met bijbehorende stalgebouwen. Om de cultuurhistorische waarden van Landgoed Bingerden en de rijksbeschermda bebouwing van de Bingerdenseweg 10 te borgen, dient de gemeente ten tijde van de uitvoeringsfase betrokken te blijven bij de technische uitvoering van eventuele sloop- en restauratiewerkzaamheden en aanpassingen van het monument.

Alternatieven

N.v.t.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, ligt er een actueel en passend planologisch kader voor gebruik en bouwen op de locatie. Er is sprake van een aanvraag ingediend door derden. De gemeente is 'slechts' verantwoordelijk voor het vaststellen van dit planologische kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij de omzetting van de bestemming agrarisch naar wonen, wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de energietransitie, het circulair bouwen en klimaatadaptatie. De landschappelijke inpassing van het perceel en de sanering van het agrarisch bedrijf levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit. Ter voorkoming van hittestress neemt het totaal verhard oppervlak af en wordt het terrein zo groen mogelijk ingericht. Het hemelwater wordt van het dakoppervlak en de verharding afgekoppeld van het rioolstelsel en geborgd binnen het plangebied. Er komt geen nieuwe beplanting in verband met de bescherming van de dijkzone en de ligging in buitendijks gebied (wat primair dient voor waterberging van de IJssel).

Binnen het plan is rekening gehouden met een landschappelijke inpassing in relatie tot de functie van de locatie en de bestaande waarden van het omliggende landschap en Landgoed Bingerden.

8. Communicatie

Het ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeentebblad. Ook is het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het Loket Vergunningen. Ook is het plan door de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 te raadplegen via Regels op de kaart van het Omgevingsloket

9. Kosten, baten en dekking

- De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- Op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld, omdat kostenverhaal al anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is voor onderhavig plan gewaarborgd met een anterieure overeenkomst.



- De leges voor de omgevingsvergunning zijn pas van toepassing wanneer er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend (naar verwachting na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan).

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

- | | |
|-------------|---|
| 1. 1202396 | Publicatie ontwerp bestemmingsplan en Hogere Grenswaarden Geluid |
| 2. 1200273 | Verbeelding |
| 3. 1200272 | Toelichting en regels |
| 4. 1200259 | Bijlage 1 bij toelichting: Landschappelijke inpassing |
| 5. 1200260 | Bijlage 2 bij toelichting: Verkennend bodemonderzoek |
| 6. 1200261 | Bijlage 3 bij toelichting: Akoestisch onderzoek |
| 7. 1200262 | Bijlage 4 bij toelichting: Quicksan flora en fauna |
| 8. 1200263 | Bijlage 4a bij toelichting: Versterking GO |
| 9. 1200264 | Bijlage 5 bij toelichting: Stikstofdepositieberekening |
| 10. 1200265 | Bijlage 6 bij toelichting: Stikstofdepositieberekening i.r.t. Natura 2000 |
| 11. 1200266 | Bijlage 7 bij toelichting: Notitie Externe veiligheid |
| 12. 1200267 | Bijlage 8 bij toelichting: Watertoets |
| 13. 1200268 | Bijlage 9 bij toelichting: Bouwhistorische onderzoek |
| 14. 1200256 | Bijlage 1 bij regels: Landschappelijke inpassing |
| 15. 1200257 | Bijlage 2 bij regels: Beschrijving kernkwaliteiten GNN en GO |
| 16. 1200258 | Bijlage 3 bij regels: Staat van Bedrijfsactiviteiten |

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Bingerdenseweg 10 te Angerlo.
zaaknummer	Z/22/437411
documentnummer	INT/24/1200271

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Het bestemmingsplan Bingerdenseweg 10 te Angerlo een planologisch kader biedt voor de wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen en daarmee de realisatie van 6 wooneenheden;
- het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder door de toepassing van twee dove gevels en het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder;
- het ontwerp bestemmingsplan Bingerdenseweg 10 te Angerlo voor 6 weken ter inzage geeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP00BINGERDENWG10-VA01;
- voorafgaande aan de ter inzage legging een openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzagetermijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
- het bestemmingsplan derhalve wordt vastgesteld;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit:

1. het bestemmingsplan "Bingerdenseweg 10 te Angerlo" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode: NL.IMRO.0299.BP00BINGERDENWG10-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 29 mei 2024.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk