



# Raadsvoorstel

|                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| onderwerp          | Raadsvoorstel Bingerdenseweg 15 te Angerlo |
| zaaknummer         | Z/23/442593                                |
| documentnummer     | INT/24/1200100                             |
| portefeuillehouder | A. van Orden                               |
| portefeuille       | Ruimtelijke Ontwikkeling                   |

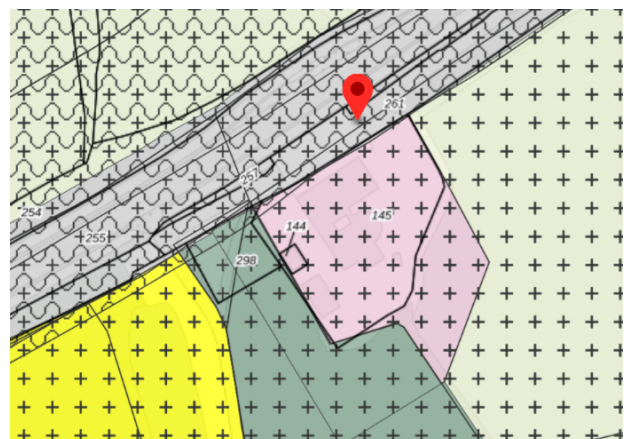
## 1. Samenvatting

Het college heeft 12 december 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Bingerdenseweg 15 te Angerlo' in procedure te brengen. Initiatiefnemer is voornemens het gemeentelijk monument gelegen aan de Bingerdenseweg 15 te Angerlo om te zetten naar twee woningen. De locatie maakt onderdeel uit van Landgoed Bingerden en is bestemd als kantoor. Om dit initiatief mogelijk te maken is door initiatiefnemer een juridisch planologisch kader gecreëerd waarmee de wijziging van kantoor naar woonbestemming en de realisatie van twee wooneenheden mogelijk wordt gemaakt. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bingerdenseweg 15 te Angerlo' heeft zes weken ter inzage gelegen. 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.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het overgangsrecht bepaalt dat indien vóór deze inwerkingtreding een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (zoals bij dit plan het geval is), het oude recht van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is. Het plan wordt dan onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.



Figuur 1. Huidige situatie van locatie



Figuur 2. Huidige planologische situatie

## 2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

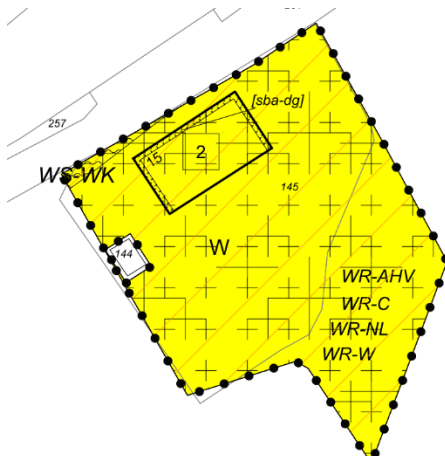
1. het bestemmingsplan "Bingerdensedeweg 15 te Angerlo" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode: NL.IMRO.0299.BP00BINGERDENWG15-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. aan te geven dat in de bestemmingsplannen 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 op basis waarvan op onderhavige locatie de bestaande kantoorbestemming kan worden omgezet naar twee burgerwoningen.



Figuur 3. Toekomstige planologische situatie



Figuur 4. Stedenbouwkundige schets gewenste situatie

## 5. Argumenten en alternatieven

### Argumenten

#### 1.1. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

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

Uit de toelichting van het bestemmingsplanplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), het waterschap, de regioarcheoloog, de provincie en de veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) hebben geen bezwaar en daarmee positief



geadviseerd. Er is sprake van een gewenste inrichting van het plangebied in relatie tot omliggende functies. Er zijn juridisch-planologisch geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

Ten aanzien van uitvoeringsfase van onderhavig initiatief is ten behoeve van de soortenbescherming en het cultuurhistorisch en gemeentelijk erfgoed vastgesteld dat: 1. bij de provincie ontheffing moet worden aangevraagd voor het verwijderen van de kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en 2. dat de afdeling erfgoed van de gemeente betrokken wordt bij de technische uitvoering van het slopen van de aanbouw en de inpassende aanpassingen en restauratie van het gemeentelijk monument.

### *1.3 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 deze voorkeursgrenswaarde. Echter, volstaat het 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, omdat bij de realisatie van de woningen als voorwaarde wordt gesteld dat de geluidwering van de dove gevels minimaal 32 dB moet zijn. Hierdoor kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. 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 zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen van geluidwering conform het Bouwbesluit. Tevens wordt de achtergevel als geluidsluw uitgevoerd. 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 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.

## **Alternatieven**

Niet van toepassing.

## **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 kantoorbestemming naar twee woningen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de energietransitie, het circulair bouwen en klimaatadaptatie. 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.

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 Gemeenteblad. Ook is het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en bij het Loket Vergunningen. Door de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het plan ook 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. 1200218 Toelichting en regels
2. 1200217 Verbeelding
3. 1200114 Bijlage 1 bij toelichting: Landschappelijke inpassing
4. 1200115 Bijlage 2 bij toelichting: Verkennend bodemonderzoek
5. 1200116 Bijlage 3 bij toelichting: Akoestisch onderzoek
6. 1200117 Bijlage 4 bij toelichting: Quicksan flora en fauna
7. 1200118 Bijlage 4a bij toelichting: Nader soortenonderzoek
8. 1200119 Bijlage 4b bij toelichting: Versterkingsplan GO
9. 1200120 Bijlage 5 bij toelichting: Stikstofdepositieberekening
10. 1200121 Bijlage 6 bij toelichting: Notitie Externe veiligheid
11. 1200123 Bijlage 7 bij toelichting: Watertoets
12. 1200124 Bijlage 8 bij toelichting: Bouwhistorische verkenning
13. 1200125 Bijlage 8a bij toelichting: Beoordeling CRK
14. 1200110 Bijlage 1 bij regels: Landschappelijke inpassing
15. 1200111 Bijlage 2 bij regels: Beschrijving kernkwaliteiten GNN en GO
16. 1200112 Bijlage 3 bij regels: Staat van Bedrijfsactiviteiten



Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris  
Danielle Jansen

De burgemeester  
Lucien van Riswijk

# Raadsbesluit

|                       |                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------|
| <b>onderwerp</b>      | Raadsvoorstel Bingerdenseweg 15 te Angerlo |
| <b>zaaknummer</b>     | Z/23/442593                                |
| <b>documentnummer</b> | INT/24/1200100                             |

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Het bestemmingsplan Bingerdenseweg 15 te Angerlo een planologisch kader biedt voor de wijziging van de bestemming kantoor naar wonen en daarmee de realisatie van twee woningen;
- het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder door de toepassing van twee dove gevels;
- het ontwerp bestemmingsplan Bingerdenseweg 15 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met IDN: NL.IMRO.0299.BPooBINGERDENWG15-ONo1;
- 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 15 te Angerlo" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode:NL.IMRO.0299.BPooBINGERDENWG15-VAo1 , 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 24 april 2024.

De griffier  
I.M. van Dijk

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