

Bestemmingsplan

**“Buitengebied, Groessenseweg 15,
Zevenaar”**

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
2.3 Landschappelijke inpassing	10
2.4 Ontsluiting en parkeren	10
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Beleid	11
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1 Milieu	18
Hoofdstuk 5 Bestemmingsplanregeling	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Juridische vormgeving	34
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
Bijlagen bij toelichting	37
Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 1a	Samenvatting bodemkwaliteit
Bijlage 1b	Nader asbestonderzoek
Bijlage 1c	Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 4a	Stikstofberekening gebruiksfase
Bijlage 4b	Stikstofberekening realisatiefase
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Advies VVGM
Bijlage 7	Watertoets
Bijlage 8	Notitie akoestische inpasbaarheid
Bijlage 9	Rapport trillingen

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Gelderland heeft in het kader van de “Kavelruil Rijnstrangen”^[1] het agrarische bedrijf aan de Groessenseweg 15 te Zevenaar aangekocht. Van het agrarische bedrijf aan de Groessenseweg 15 zijn alleen de gronden en de bedrijfsgebouwen aangekocht. De bedrijfswoning is in eigendom gebleven van de voormalige agrariër. De grond behorende bij het agrarisch bedrijf van ongeveer 30 ha is onderdeel van de kavelruil van in totaal 130 ha waardoor natuur wordt gerealiseerd in de Gelderse waard/ Rosandse polder, verbetering van de landbouwstructuur en realisatie van wandelpaden. Op 0.79 ha daarvan worden 3 woningen gerealiseerd. Dat kan omdat er een agrarisch bedrijf verwijderd is. Daarvoor zijn de sterk vervuilde gronden afgegraven en gezeefd. De opbrengst voor de gronden zal weer worden ingezet in verbetering van landschap.

De provincie is voornemens de agrarische bestemming te onttrekken aan het agrarisch bedrijfsperceel, om het te ontwikkelen voor woningbouw. In beginsel geldt dan het beleid dat op grond van het Streekplan 2005 is opgesteld voor de invulling van Vrijkomende agrarische bebouwing (Vab-beleid). De gemeente Zevenaar heeft dit beleid verwerkt in een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Past een initiatief niet in de kaders van die wijzigingsbevoegdheid, dan wordt beschouwd of op andere gronden aan het initiatief kan worden meegewerkt. Het voorliggende bestemmingsplan is een uitvloeisel van dat laatste spoor.

De provincie wenst in overleg met de gemeente te komen tot een hoogwaardige kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling. Voor de locatie Groessenseweg 15 wil de provincie alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing – met uitzondering van de bedrijfswoning - slopen en vervangen door drie nieuw te realiseren vrijstaande woningen in een nieuwe erfopzet. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en wordt planologisch omgezet naar een burgerwoning.

Het realiseren van deze drie nieuwe woningen is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is op de locatie (zie paragraaf 3.2.3.1), is het wenselijk om medewerking te verlenen aan het initiatief. In de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt het initiatief toegelicht en onderbouwd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van Zevenaar aan de Groessenweg. Op de volgende luchtfoto is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Globale ligging locatie Groessenseweg 15, Zevenaar (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

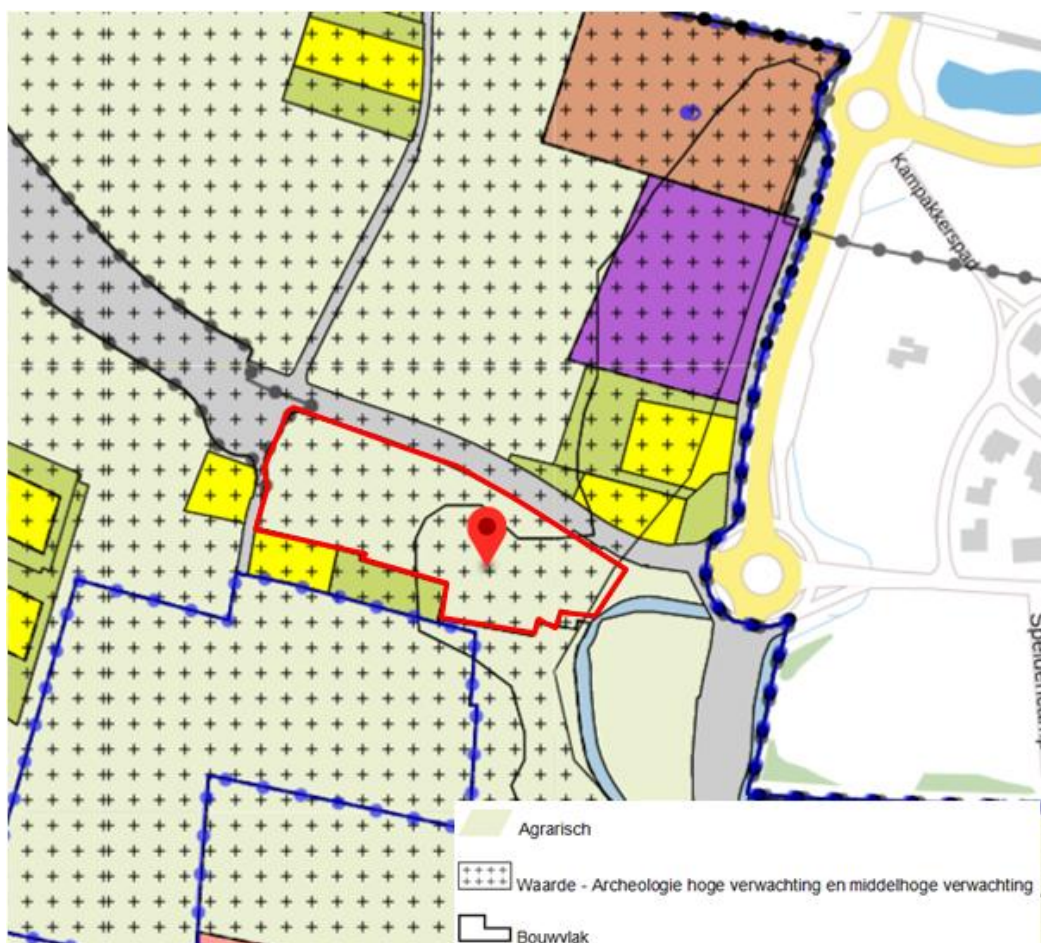
^[1] Voor meer informatie: <https://www.gelderland.nl/themas/natuur/gelderse-natuurgebieden/rijnstrangen>

1.3 Het geldend bestemmingsplan

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

De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie - hoge verwachting' en 'Waarde Archeologie - middelmatige verwachting'. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing waaronder een bedrijfswoning is toegestaan. De dubbelbestemmingen voor archeologie zijn opgenomen voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied aangegeven, rood omlijnt.



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.

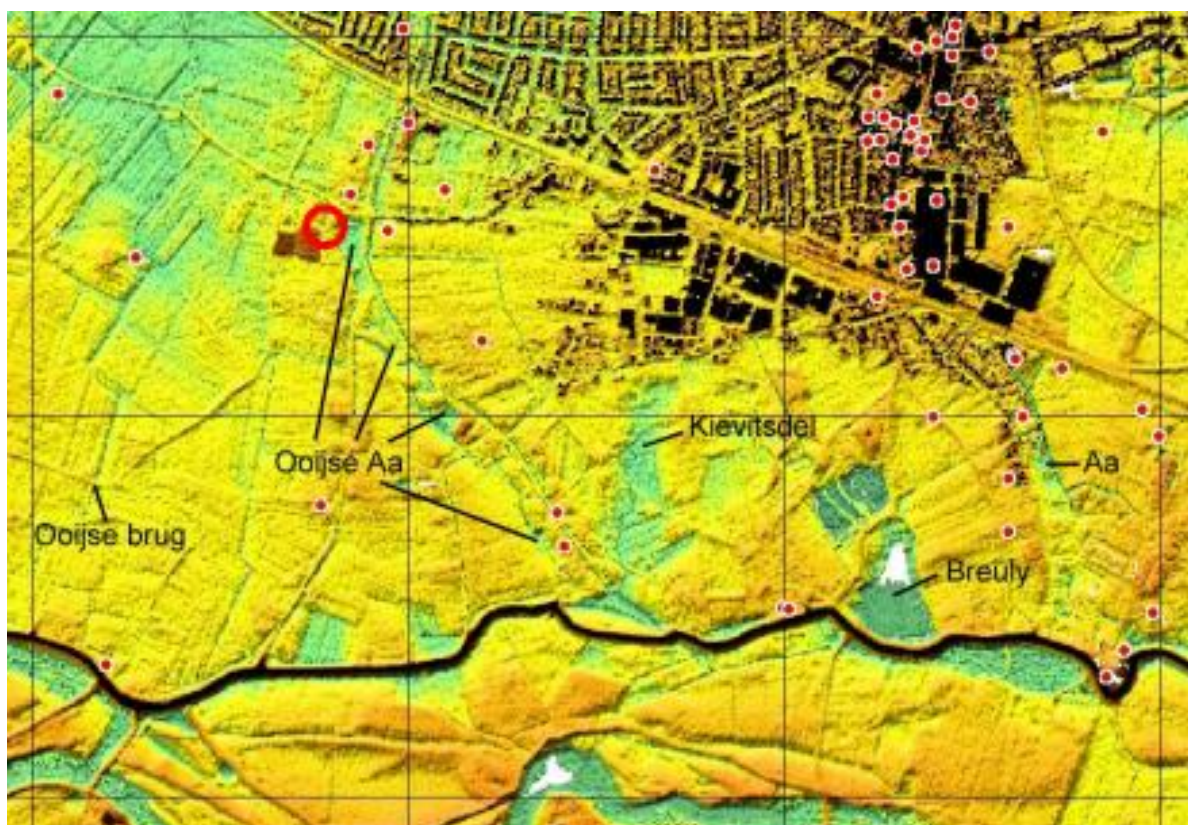
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt op de meest oostelijk grens van het buurtschap Ooy. Ooy maakt onderdeel uit van de middeleeuwse oeverwal langs de Oude Rijn, die van Babberich via Oud-Zevenaar, Ooy, Groessen en Loo richting Westervoort loopt. Bij hoog water op de Rijn liep het water over deze oeverwal heen en stroomde het komgebied van het Broek ten noorden van Duiven en Zevenaar vol.

Waar het water het eerst over de oeverwal heen liep, sleten zich geulen uit. De Aa in Zevenaar en de Ooijse Aa zijn twee van dergelijke geulen. Deze heten crevassegeulen of oeverwal-doorbraakgeulen. Beide zijn in de vroege middeleeuwen ontstaan, tussen de 7e en 10e eeuw. Op de stroomrug langs de Ooijse Aa is de eerste bewoning in Ooy ontstaan. Vanaf de elfde eeuw is sprake van bewoning in een strook langs de Slenterweg.



Abbeelding 3: Bodemkaart met globale ligging plangebied (bron: Dorpsvisie Ooy 2010)

De voormalige geul is ook nu nog wel in het landschap herkenbaar. De eerste plek waar ze nog herkenbaar is, is bij boerderij De Toetenburg (Slenterweg). Het kolkje bij de boerderij is nog een restant van de oude geul. Van hieruit loopt een voormalige waterpompstation (hoek Rosandeweg /Slenterweg). Het bosje, enkele woonhuizen, het schuttersgebouw, het kermisterrein en het bosje op de hoek Slenterweg/Pannerdenseweg liggen allemaal (op de voormalige gemene gronden) in de dichtgeslibde geul, zo blijkt uit de bodemkartering. De hoogteverschillen zijn hier echter nagenoeg verdwenen.

Eeuwenlang beperkte de bewoning in Ooy zich tot de omgeving van de Slenterweg en wat huizen aan de Rosandeweg en de Pannerdenseweg. De locatie Groessenseweg 15 grenst aan de oostzijde ook aan de Pannerdenseweg en aan de Ooijse Aa.

Het landschap van de Rijn

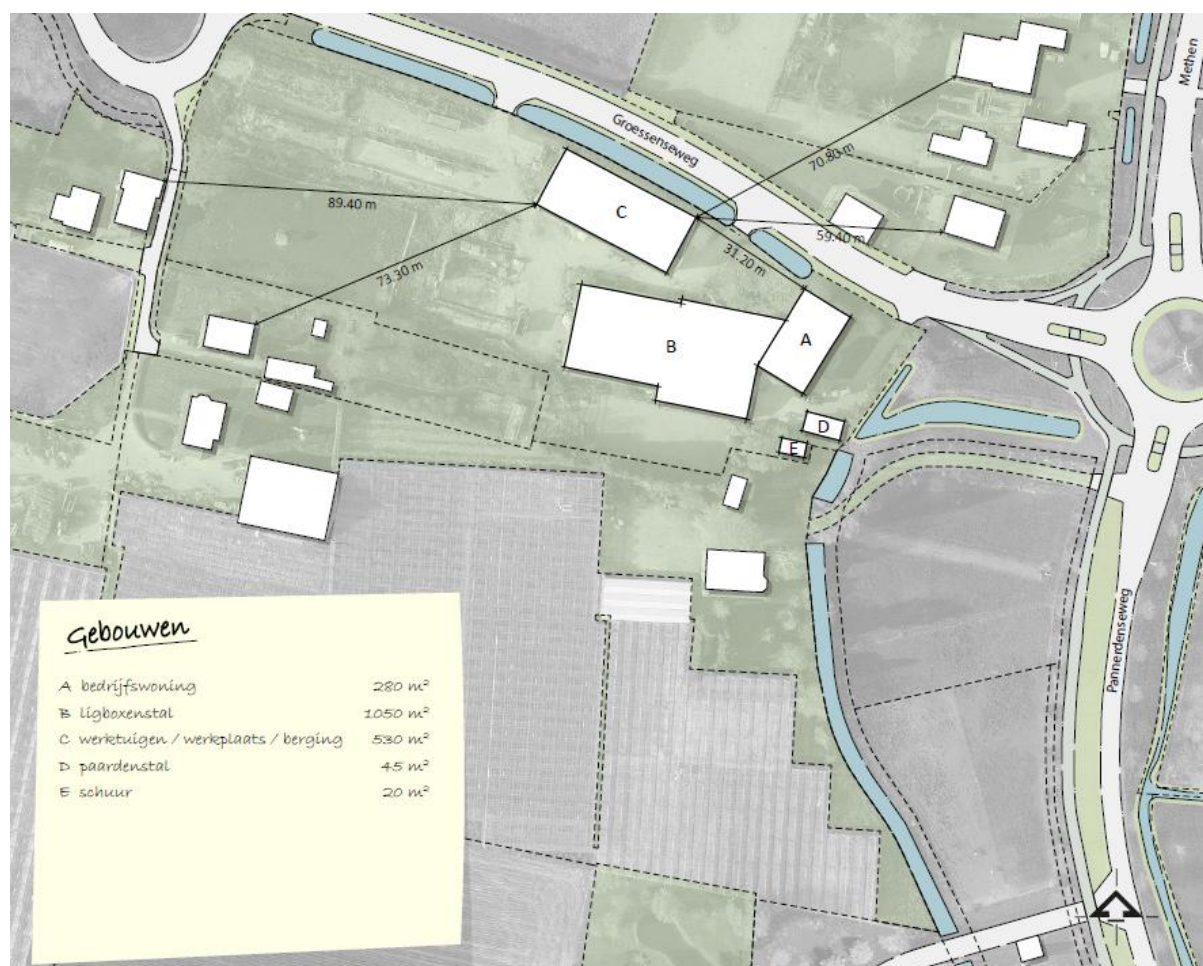
Dit is het gebied waar de kernen Oud Zevenaar, Babberich en het buurtschap Ooy een onlosmakelijk onderdeel van uitmaken, elk met een eigen specifieke identiteit en vervlechting met het omliggend landschap. De invloed die het water hier op het landschap heeft gehad is zichtbaar aanwezig. Niet in de laatste plaats door de duidelijke aanwezigheid van de dijk die grotendeels de zuidgrens bepaalt. Maar ook de wielen, de lintbebouwingstructuren en het reliëf getuigen hiervan.

Hoewel het nadrukkelijk behoort tot het landelijk gebied is bebouwing hier nooit ver weg. Het zorgt voor een zachte overgangszone tussen de stad Zevenaar en het buitengebied. Het is vanwege het aantrekkelijke kleinschalige landschap en de nabijheid van voorzieningen een populair woongebied. Daarnaast komen ook typische "buitengebied" functies voor, zoals weiden, boomgaarden, recreatie en landgoederen. Het Rijnstrangengebied, gelegen ten zuiden van de dijk, maakt deel uit van Natura 2000-gebied.

De omgeving dient ook als uitloopgebied voor de zuidelijke kernen van de gemeente en kent een afwisseling van landschapselementen, recreatieve voorzieningen, (agrarische) bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Het gebied fungeert tevens als buffer tussen de stedelijke zone en het Rijnstrangengebied (ten zuiden van de gemeente). Het plangebied maakt onderdeel uit van dit landschapstype.

Het voormalige agrarische bouwperceel

Op het bedrijfsperceel is de logboxenstal en de werkplaats/werktuigenberging (B en C in onderstaande afbeelding) gesloopt. De bedrijfswoning, paardenstal en een schuur (A, D en E in onderstaande afbeelding) zijn behouden. Op de volgende afbeelding zijn deze gebouwen opgenomen met vermelding van de oppervlakten.



Afbeelding 4: Overzicht van (gesloopte) bebouwing in het plangebied (bron: Landschappelijke inpassing Oostzee Ontwerp en Omgeving)

2.2 Toekomstige situatie

De inmiddels gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing had een oppervlakte van 1.580 m². De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Op het perceel worden drie extra woningen met bijbehorende bebouwing gerealiseerd aan een gemeenschappelijke ontsluitingsweg.

De enigszins afzijdig gelegen boerderij beschikt over een eigen in- en uitrit, die rechtstreeks aantakt op de Groessenseweg. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. Deze afbeelding is ook opgenomen in de bijlage 1 bij de regels: 'Landschappelijke inpassing Groessenseweg 15'.



Afbeelding 5: Toekomstige situatie (bron: Landschappelijke inpassing Oostzee Ontwerp en Omgeving)

De inhoud van de geplande vrijstaande woningen bedraagt maximaal 800 m³. De middelste van de drie nieuwe woningen beschikt over een vrijstaande garage/berging. De andere twee woningen worden uitgevoerd met een inpandige garage/berging. De oppervlakte van deze garages/bergingen mag maximaal 100 m² bedragen.

Duurzaamheid

De woningen beschikken over voldoende - grote - dakvlakken en gronden voor het plaatsen van zonnepanelen. De nieuwe woningen worden 'gasloos' gebouwd in combinatie met het gebruik van een warmtepomp.

Ter vermindering van hittestress blijven de erven bij de woningen zo groen mogelijk en zal een groot deel van de verharding van het voormalige erf worden verwijderd. Het hemelwater van het dakoppervlak en van de verharding wordt afgekoppeld van het rioolstelsel en geïnfiltreerd op eigen terrein/erf. De woningen beschikken over een ruim perceel zodat er voldoende mogelijkheden zijn om het hemelwater op te vangen en te infiltreren door de aanleg van vijvers, wadi's of infiltratiekratten op eigen erf. De infiltratie van hemelwater komt ten goede aan het grondwaterpeil, het beperkt verdere verdroging en het voorkomt overbelasting van rioolwaterzuiveringsinstallaties. Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame (bouw)materialen.

Beeldkwaliteit

Om te waarborgen dat de uitstraling van bebouwing en kavelinrichting van de particuliere kavels in samenhang wordt ontworpen én passend is in de omgeving, zijn hieronder een aantal criteria verwoord waaraan getoetst wordt door gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op de volgende pagina's wordt de gewenste beeldkwaliteit voor de nieuwe woningen verder omschreven. Onderdelen als opgave, situering, massa, gevels, detaillering, kleuren, materialen, buitenruimte en erfafscheiding komen hier aan bod.

Situering / buitenruimte

De drie woonkavels zullen naast de bestaande voormalige boerderij in een lintje in het landschap komen te liggen. Zo wordt het afwisselende karakter van het landschap versterkt. Aansluitend bij de overige bebouwing die in de loop der tijd in de omgeving is ontstaan, zijn de nieuwe kavels afzonderlijk van elkaar ontsloten via een smalle toegangsweg. De woningen zijn zo gepositioneerd dat er vanuit de bestaande woningen een vrij zicht blijft bestaan. Aan de achterzijde zijn de kavels meer open om zo de relatie met het landschap te versterken.

De woonkavels hebben een groene uitstraling en wordt de overgang naar het omringende landschap op zorgvuldige wijze vormgegeven. De bebouwing oriënteert zich op de nieuwe toegangsweg, watergang en knotwilgen en zijn ook duidelijk zichtbaar vanaf de Groessenseweg. De samenhang tussen de nieuw te bouwen woning en de overige woningen in de omgeving wordt bereikt door het toepassen van en aansluiting te zoeken bij dezelfde karakteristieken op gebied van oriëntatie, massa en schaal, alsmede enige samenhang in architectuurbeeld tussen naastgelegen woningen. De beoordeling van de woning in de ruimtelijke context wordt hierbij getoetst door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



Afbeelding 6: Impressie vogelvlucht bouwmassa noordwestzijde (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Erfafscheiding

- Erfafscheidingen worden met landschappelijke hagen bestaande uit streekeigen beplanting uitgevoerd;
- Rasters met begroeiing (klimop) langs de openbare ruimte of aan de landschapszijde zijn niet passend bij de beoogde erfopzet.

Bouwmassa

Hoofdgebouw

- 1-1,5 bouwlaag met kap;
- Het hoofdgebouw zal in massa afgestemd worden op de bebouwing in de omgeving (massief volume);
- De bouwmassa heeft een duidelijke kap;
- Zowel een langgevel als een kopgevel is mogelijk;
- Een heldere zadeldak is nadrukkelijk onderdeel van het hoofdvolume en voorzien van een pannen of eventueel rieten dak;

Bijgebouwen

- Bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en staan achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- 1 bouwlaag met een duidelijke kap;
- Eventueel wordt het bijgebouw geïntegreerd in het hoofdgebouw, maar het blijft ondergeschikt aan de woning;

- De massa's hebben een ingetogen en eenduidige hoofdopzet.

Detaillering, kleuren en materialen

- Eventuele dakkapellen en aan- of uitbouwen blijven ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- De materialen zijn natuurlijk; baksteen, glas hout, riet en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar;
- De toegepaste kleuren zijn natuurlijk en gedekt;
- Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals zink, beton, metaal, ect. Daarbij is beplating (bv. sandwichpanelen) uitgesloten;
- Het bijgebouw is qua materialisering en architectonische verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning;
- De details zijn sober en functioneel;
- Het toepassen van houten gebinten en kolommen in gevelbeeld is mogelijk;
- De plaatsing van de zonnepanelen dienen in het ontwerp mee genomen te worden, bij voorkeur geïntegreerde panelen in het dakvlak.

2.3 Landschappelijke inpassing

Het initiatief moet een positieve bijdrage leveren aan het behoud en de ontwikkeling van een goed functionerend karakteristiek landschap. De bestaande en nieuwe bebouwing met de aangrenzende gronden wordt op landschappelijk verantwoorde wijze ingepast binnen het plangebied en zijn omgeving. Hieronder wordt een aantal maatregelen uit de landschappelijke inpassing nader toegelicht.

- De woonpercelen worden omzoomd met een struweelhaag en een knip- en scheerhaag met enkele solitaire bomen op de erfgrans.
- De aan te planten hoogstamfruitboomgaard met diverse streekeigen fruitsoorten in combinatie met een weide zorgt voor de landschappelijke verbinding met de nieuwe woonerven.
- De noordelijk gelegen watergang wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers met knotwilgen ter versterking van de natuur- en landschapswaarden ter plaatse.
- De nieuwe woningen hebben een inhoud van maximaal 800 m³. De oppervlakte van het bijbehorend bijgebouw bedraagt maximaal 100 m² per nieuwe woning.
- Het aantal aan te leggen/toe te voegen parkeerplaatsen bedraagt 7, waarvan 5 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd.

De gehele afbeelding van de landschappelijke inpassing is opgenomen in de bijlage 'Landschappelijke inpassing Groessenseweg 15' behorend bij de regels.

2.4 Ontsluiting en parkeren

De bestaande in- en uitrit op de Groessenseweg blijft de primaire ontsluiting voor de bestaande boerderij. De drie nieuwe vrijstaande woningen krijgen een gemeenschappelijke in- en uitrit op de Groessenseweg.

Binnen het plangebied moeten 7 parkeerplaatsen aanwezig zijn. 5 parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd, en voor de twee resterende parkeerplaatsen is voldoende ruimte langs de ontsluitingsweg van de drie percelen. Mocht dit desondanks tot problemen leiden bij de verkeersafhandeling, dan is er voldoende ruimte op elk woonperceel om nog een extra parkeerplaats aan te leggen.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

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

Onderzoek en conclusie

Het initiatief heeft betrekking op een functiewijziging op perceelsniveau in het buitengebied waarbij sprake is van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van drie extra woningen en de beëindiging van alle bedrijfsactiviteiten. Op basis van de heersende jurisprudentie wordt de bouw van drie extra woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

De kwaliteit van de omgeving verbetert door de sloop van voormalige (niet-karakteristieke) agrarische bebouwing. Daarnaast worden de gebouwen en het erf op landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. In de gemeente Zevenaar bestaat voorts behoefte aan landelijk wonen. Met de toevoeging van drie extra 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 afvalloze 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. In hoofdstuk 4 van deze toelichting 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

De sanering van een agrarisch bedrijf draagt bij aan de doelstellingen van de provincie. De sloop van ruim 1.645 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de bouw van 3 nieuwe woningen zorgt voor een ruimtelijke verbetering. 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 de sanering van het agrarisch bedrijf levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit.

3.2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening 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. Ook het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen geldt als toetsingskader. In de toelichting hiervan wordt 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.

Bijzondere gebiedsaanduidingen

Het plangebied ligt niet in een Nationaal landschap, Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelzone of gebied ten behoeve van de Natuurherstelwet. Aangezien het een kleinschalige functieverandering betreft en de sanering van een agrarisch bedrijf zijn er geen negatieve effecten te verwachten op deze beschermde natuurgebieden. In paragraaf 4.1.6 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding 7: 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 initiatief voorziet in de sanering van een agrarisch bedrijf en de realisatie van drie nieuwe woningen. De bebouwing neemt daardoor aanzienlijk af. Ook wordt het gebruik minder intensief door de sanering van een agrarisch bedrijf. De landschappelijke inpassing zorgt voor een versterking van het landschap en tevens voor de gewenste schaduw voor de nieuwe bewoners. Daarnaast bevordert een goede landschappelijke inpassing de biodiversiteit ter plaatse en levert het een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. De woningen worden gasloos gerealiseerd en dragen daardoor bij aan de energietransitie. De afname van verharding en infiltratie van het hemelwater in de bodem zorgt voor het tegenaan van verdroging. Het plan draagt daarmee op verschillende aspecten bij aan de doelstellingen van de provincie op het gebied van klimaatadaptatie.

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

Het bestaande beleid (uit 2009) met betrekking tot vrijkomende (agrarische) bebouwing is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het functieveranderingsbeleid dient ter ondersteuning van de transformatie van het landelijk gebied. Nieuwe functies kunnen in het landelijk gebied een plek krijgen mits het gebied zich daarvoor leent en de functieverandering leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit. Naast het agrarisch gebruik mogen andere belangrijke functies van het landelijk gebied daarbij niet onevenredig aangetast worden. Met het VAB-beleid wordt een goede wijze van (her)gebruik bevorderd voor gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of hebben verloren.

Het VAB beleid is vertaald in het geldende bestemmingsplan. Op basis van artikel 3.6.3 is B&W bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn genoemd in de wijzigingsbevoegdheid:

- het agrarisch bedrijf wordt permanent beëindigd;
- voor het agrarisch bedrijf verleende milieuvergunningen worden ingetrokken;
- het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd, met dien verstande dat alle bebouwing die naar oordeel van het bevoegd gezag de landschappelijke waarden en/of beeldkwaliteit onevenredig aantasten wordt gesloopt;
- ter plaatse van 'Overige zone - Het Broek' bedraagt de afstand tot een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' minimaal 300 m en de afstand tot overige agrarische bouwpercelen minimaal 100 m, met dien verstande dat indien wordt aangetoond dat een kortere afstand niet tot een extra belemmering voor het agrarische bedrijf leidt, deze kortere afstand is toegestaan, onder de voorwaarde dat de bestaande afstand tot het agrarisch bouwvlak niet kleiner wordt;
- voor het bepalen van het aantal woningen gelden in ieder geval de volgende overwegingen:
- voor het bepalen van de reductie van de bestaande bebouwingsoppervlakte geldt een rekenregel van een bebouwingsoppervlak van 250 m² (normatief) per woning, inclusief bijbehorende bebouwing;
- maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning), waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen toegevoegd mogen worden. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Omdat er drie nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Deze woningen zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Omdat er niet aan deze voorwaarde wordt voldaan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor B&W. Er is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken;
- maximaal 1 woning (inclusief bestaande bedrijfswoning), indien de oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing 1000 m² of minder bedraagt;
- de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
- het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- de regels van artikel 27 ('Wonen') zijn van toepassing;
- het bestemmingsvlak van een woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m²;
- een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen en bijbehorende bebouwing slechts wordt verleend indien aan de sloopverplichting is voldaan.

Onderzoek en conclusie

Aan een groot deel van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Zo wordt de volledige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing gesloopt en worden de bedrijfsmatige activiteiten gestaakt. Echter, het plan voldoet niet aan een aantal wezenlijke vereisten:

- Er wordt slechts 1600 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, wat in beginsel onvoldoende is voor de realisatie van 3 nieuwe woningen (naast de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning);

- De nieuwe woningen zijn alle vrijstaande woningen, terwijl de wijzigingsbevoegdheid woongebouwen verplicht.

Nu niet aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan, is het ook niet mogelijk om hier toepassing aan te geven. Evenwel acht de gemeente het plan wel gewenst en zijn er redenen om van de uitgangspunten van het VAB-beleid af te wijken. Om die reden wordt het bestemmingsplan aangepast: de gemeenteraad is namelijk bevoegd om – goed onderbouwd – alsnog de gevraagde ontwikkeling goed te keuren via een regulier bestemmingsplantraject.

De ontwikkelende partij is de provincie. Het project is tot stand gekomen vanuit de zogenaamde ‘kavelruil Rijnstrangen’: een bijzonder gebiedsproces, waarbij met vrijwillige kavelruil veel doelen, onder meer op het gebied van landbouw, natuur, recreatie, cultuurhistorie en water zijn gerealiseerd. In een notendop is - via vijf ruilrondes - grond geruild voor natuurontwikkeling en landbouwstructuurverbetering, maar ook voor natuurinclusief boeren en wandelpaden.

Het agrarisch bedrijf aan de Groessenseweg 15, inclusief bijbehorende gronden, is onderdeel geweest van de ruilverkaveling en op die manier in eigendom van de provincie gekomen. Met de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op het perceel, kunnen de kosten voor de gebiedsontwikkeling (deels) worden gedekt. Gelet op de forse investering die hiervoor nodig is – in combinatie met de eveneens forse en integrale ruimtelijke winst voor het Rijnstrangengebied - acht de gemeente het acceptabel dat er meer woningen worden gebouwd dan op basis van het VAB-beleid als uitgangspunt is gekozen. De volledige opbrengst wordt immers geïnvesteerd in doelen die aansluiten bij de ruimtelijke ambitie van de gemeente; er is daarmee geen sprake van (onevenredige) verrijking van een (overheids)instantie.

Daarnaast leent het plangebied zich ook voor de bouw van drie nieuwe woningen. Het gebied is gelegen in het overgangsgebied tussen stad en platteland. De drie nieuwe woningen komen daarmee te staan in een opzet en korrel die aansluit bij de bestaande indeling van het gebied. Direct ten westen van het plangebied ligt al een woonwijk (Ooij), en daarmee sluit het plangebied aan op een gebied dat redelijk verstedelijkt is, en in de toekomst mogelijk nog verder verstedelijkt raakt. Een plek dus waar de toevoeging van woningen op zichzelf goed voorstelbaar is, ook gelet op het feit dat er zich ten zuiden en westen van de locatie andere vrijstaande woningen bevinden. In de directe omgeving van het plangebied zijn – naast de genoemde (burger)woningen – ook een aantal bedrijven aanwezig. Het betreft twee glastuinbouwbedrijven, een tuincentrum en een grond- en opslagdepot. Met name ten zuiden van de planlocatie brengt dit de nodige versterking met zich mee. Dit samenstel van functies en bijbehorende bebouwing maakt dat het gebied zich typeert als een gemengd gebied, als uitloper van Zevenaar. De realisatie van meerdere woningen in een dergelijk gebied is vanuit ruimtelijk en beleidsmatig oogpunt goed denkbaar, uiteraard zodanig dat een goed woon- en leefklimaat ontstaat én dat omliggende functies niet belemmerd worden. Dit laatste wordt aangetoond in hoofdstuk 4 van de toelichting.

Concluderend geldt dat aan een groot deel van de randvoorwaarden voor functieverandering wordt voldaan. Dat er meer woningen worden gecreëerd dan als uitgangspunt geldt, vloeit voort uit de bijzondere achtergrond van het project. De locatie en directe omgeving lenen zich goed voor deze ontwikkeling.

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. In paragraaf 3.2.3.1 is aangegeven op welke wijze voorliggend plan past binnen dit kader. Verder zorgt het aan het plan gekoppelde landschappelijke inrichtingsplan voor een kwalitatieve verbetering van de uitstraling van het perceel.

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.

In de kernen Oud Zevenaar en Ooy is geen ruimte voor grote bouwopgaven. Dit neemt niet weg dat er mogelijk op enkele plekken nog ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen, zoals de Tichel. Afhankelijk van de behoefte is een beperkt aanbod appartementen in Oud Zevenaar voor de doelgroep (alleenstaande) senioren en starters mogelijk.

Zowel Oud Zevenaar als Ooy zijn rustige woongebieden met een eigen identiteit. Voor Ooy geldt dat dit pas met de ontwikkeling als nieuwbouwlocatie vanaf 2002 echt tot bebouwingscluster van formaat is geworden. Nieuwe uitbreidingen zijn hier niet voorzien en een eigen voorzieningenniveau is gelet op de omvang en de nabijheid van de stad zelf niet nodig.

De structuurvisie bevat geen essentiële beleidsuitgangspunten over een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau. De functiewijziging levert een positieve bijdrage aan de leefkwaliteit aan de Groessenseweg en 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 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.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

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.

4.2.2 Beoordeling

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd die als bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen. Uit de onderzoeken is het volgende gebleken:

Bodemkwaliteit voorafgaand aan de werkzaamheden

Op de locatie is voorafgaand aan de sloop een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage 1c). Op basis van dit onderzoek zijn licht verhoogde gehalten aangetoond (> achtergrondwaarde) aan PCB, zware metalen en PAK. Asbest werd ter plaatse van de voormalige ligboxenstal en aan de zuidkant bij de kuilvoerplaten in de grond aangetoond in gehalten die onder de toetsingsnorm van 0,5 x de interventiewaarde (50 mg/kg ds).

De verhoogde gehalten hingen grotendeels samen met de aanwezigheid van puin als bijmenging in de bovengrond.

Uitgevoerde grondwerk en opschoonwerkzaamheden

In 2018 is de bebouwing en de verhardingen van de locatie verwijderd. Daarna is de grond ter verbetering van de civieltechnische kwaliteit opgeschoond door middel van zeven. Hiermee is het puin en eventuele plaatjes asbest verwijderd. Bij het opschoonen zijn drie depots ontstaan die op basis van de herkomst en de zintuiglijke waarnemingen verontreinigd zijn met asbest. Een depot is ontstaan door verwijdering van een asbestnest en is als asbesthoudend afgevoerd (op zintuiglijke basis > 100 mg/kg ds). De andere twee depots zijn gekeurd. Op basis van de keuring bevat depot 1 350 mg/kg ds en depot 2 19 mg/kg ds aan asbest. Beide depots zijn afgevoerd naar een erkend verwerker. De afvoer is uitgevoerd volgens een met het bevoegd gezag afgestemd plan van aanpak.

Bij de afvoer van de depots is grond onder het depot ontgraven. Er bleek in de ondergrond van de depots nog asbest plaatmateriaal aanwezig te zijn. Na uitkeuring van de ondergrond bleken nog gehalten te zitten van respectievelijk 13 en 77 mg/kg d.s. en op basis hiervan is een nader asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage 1b). Deze gehalten liggen onder de interventiewaarde. In het onderzoek is een indicatieve risico-analyse op basis van de gemeten concentraties uitgevoerd. Op basis hiervan is de verwachting dat er geen onaanvaardbare gezondheidsrisico's zijn (zie voor verdere onderbouwing het nader onderzoek).

Bodemkwaliteit eindsituatie (huidige situatie)

De bodem is opgebouwd uit zowel zand als klei. Analytisch is in één mengmonster van de kleigrond een licht verhoogd gehalte aan cadmium en lood gemeten. In de twee mengmonsters van de zandgrond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd gemeten. De grond is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit indicatief beoordeeld als klasse Wonen of Altijd Toepasbaar. Op basis van de voorinformatie en de uitgevoerde bodemonderzoeken is bekend dat de bovengrond op locatie heterogeen licht verontreinigd is met puin waarin af en toe asbesthoudend plaatmateriaal wordt aangetroffen. Bij oplevering van het terrein is de bovengrond gezeefd zodat de grove delen zijn verwijderd. De grond is niet volledig ontdaan van asbest en er kunnen derhalve nog wel stukjes asbest aan het terreinoppervlak en in de bodem voorkomen. Zoals in het nader onderzoek omschreven is de verwachting dat dit geen onaanvaardbare risico's met zich meebrengt.

4.2.3 Conclusie

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. Kopieën van de verschillende bodem- en asbestonderzoeken zijn als bijlagen bij het plan gevoegd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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 maximumaantal 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.

4.3.2 Beoordeling

Het toevoegen van drie extra 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.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

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 wegverkeerslawaaï. 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. Voor woningen in een buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) is dit ten hoogste 53 dB (Wgh art. 83). In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting.

4.4.2 Beoordeling

Er is akoestisch onderzoek verricht naar de impact van (spoor)wegverkeerslawaaï op de nieuwe woningen (bijlage 2). De nieuwe woningen liggen buiten de bebouwde kom van Zevenaar, en op 16 meter uit de as van de Groessenseweg, op 35 meter van de Hoestraat, op 126 meter van de Methen en op 130 meter uit de as van de Pannerdenseweg. Daarmee liggen de woningen binnen de geluidzone van deze wegen. De woningen liggen eveneens op 270 meter van de meest nabijgelegen spoorbaan binnen de geluidzone van het spoor.

Geluidbelasting Groessenseweg

De geluidbelasting door wegverkeer op de Groessenseweg bedraagt ten hoogste 55 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op de Groessenseweg overschreden. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB na aftrek wordt met 2 dB overschreden.

Overige wegen

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt vanwege wegverkeer op de overige wegen niet overschreden. Er zijn voor de geluidbelasting door wegverkeer op de overige wegen geen hogere waarden nodig.

Railverkeer

De geluidbelasting door railverkeer op de ontwikkeling bedraagt ten hoogste 53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt op de gevels niet overschreden. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd voor railverkeer.

Hogere waarde wegverkeer

Het treffen van maatregelen aan de Groessenseweg is om civieltechnische en financiële redenen niet haalbaar. De verkeerssnelheid kan niet worden teruggebracht gezien het karakter van de weg. Afscherming van alle woonlagen van de woningen is op deze locatie landschappelijk ongewenst. De kopgevel van de meest oostelijk gelegen woning kan worden uitgevoerd als dove gevel. Voor de overige rekenpunten kan dan een hogere waarde worden aangevraagd van 49 – 52 dB.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De maximale geluidbelasting op de gevels bedraagt 49 dB zonder aftrek. De benodigde geluidwering bedraagt dan 20 dB(A). Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor deze gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Dove gevel

De kopgevel van de meest oostelijk gelegen woning kan eenvoudig worden uitgevoerd als dove gevel, omdat er sprake is van een inpandig bijgebouw aan de zijde van de weg. Voor dove gevels hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Goede ruimtelijke ordening

Naast de wettelijke regelingen rond het aspect geluid, dient de geluidssituatie ook te worden beschouwd vanuit het algemene begrip “goede ruimtelijke ordening”. Dit houdt in dat beoordeeld wordt of, met inbegrip van alle te nemen maatregelen, een goed woon- en leefklimaat geborgd is. Hierbij wordt uitgegaan van de cumulatieve belasting van alle relevante geluidsbronnen. De toetsingskaders van de Wgh en het gemeentelijk geluidsbeleid¹ spelen onder meer een rol bij de beoordeling van dit aspect..

Het gemeentelijk geluidsbeleid kent geen bijzondere eisen voor de realisatie van nieuwe woningen, ook niet in het geval dat een hogere grenswaarde nodig is. Met het toepassen van een dove gevel en bouw in overeenstemming met het Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving, is geborgd dat het geluidsniveau in de woningen voldoet aan de geldende normen. De achterzijdes van de woningen, waar de toekomstige bewoners waarschijnlijk hun buitenruimtes zullen realiseren, zijn van de nabijgelegen Groessenseweg afgeschermd door de hoofdgebouwen. Deze buitenruimtes liggen verder ook beschut, zodanig dat er sprake is van een geluidluwe buitenruimte. Overige geluidsbronnen (met name in de avond- en nachtperiode) zijn niet van invloed op het plangebied. Daarmee is op voorhand een goed woon- en leefklimaat geborgd.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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.

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:

¹ <https://zevenaar.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/d92d775e-30dd-422a-b797-c7824cf0af83?documentId=f9c74626-e8fe-4489-873d-203a4325b6f4&agendaItemId=38bf292a-937a-4dff-b2f9-1e8bd067301a>

Bestemmingsplan “Buitengebied, Groessenseweg 15, Zevenaar”

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 9: Richtafstanden VNG (bron: Brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG)

4.5.2 Beoordeling

De vraag is of de toe te voegen woningen de reeds bestaande ruimtelijke functies in de omgeving belemmeren.

In de omgeving zijn de volgende functies aanwezig met de voorgeschreven richtafstand, als bedoeld in de brochure Bedrijven en Milieuzonering:

- Kassencomplex Hoevestraat 7 Zevenaar, met een richtafstand van 30 m.
- Stichting Zozijn/Thushoeve, Methen 8A, 6905 CE Zevenaar, met een richtafstand van 30 m
- Groen- en gronddepot aan de Methen ongenummerd (tussen nr. 8 en 12), met een richtafstand van 30 m en voor de paardenbak 25 m*.

De feitelijke afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woonbestemming tot de hiervoor vermelde functies bedraagt respectievelijk meer dan 30m, 180m en 90m. Deze afstanden zijn voldoende om een goed woon- en leefmilieu zeker te stellen. Voorts is deze afstand voldoende om geen belemmeringen op te werpen voor de reeds aanwezige functies.

Ten aanzien van de paardenbak aan de Methen ongenummerd (tussen nr. 8 en 12), geldt dat in het bestemmingsplan ‘Zevenaar Noord 2018’ een speciale regeling is opgenomen. Ter voorkoming van hinder naar derden als gevolg van het gebruik en/of hebben van een paardenbak (stof, geluid, stank) is in het bestemmingsplan opgenomen dat hobbymatig gebruik van paardenbakken t.b.v. een woning is toegestaan voor zover er minimaal 25 meter wordt aangehouden t.o.v. woningen van derden. De beoogde nieuwe woningen voldoen aan deze afstand.

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering is geen specifieke afstand opgenomen van een gevoelige bestemming tot aan een paardenbak. Dit omdat een paardenbak op zichzelf geen bedrijfsactiviteit betreft. Voor een paardenfokkerij/-houderij is wel een richtafstand opgenomen, namelijk 50 meter. Geur is maatgevend (voor stof, gevaar en geluid gelden kortere afstanden). Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan ‘Zevenaar Noord 2018’ is onderbouwd dat bij hobbymatig gebruik (i.c. de enkele aanwezigheid van een paardenbak) een kortere afstand van minimaal 25 meter aanvaardbaar is als afstandsnorm. De gebruiksintensiteit ligt lager dan bij bedrijfsmatig gebruik en ook is een paardenbak niet bepalend voor geurhinder (dat is de mestopslag, die in dit geval op meer dan 50 meter van de nieuwe woningen ligt).

4.5.3 Conclusie

Omliggende bedrijfsmatige functies liggen op een dusdanige afstand van de nieuwe woonbestemming, dat geen sprake is van een (onevenredige) impact op de toegestane bedrijfsvoering. Ook is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gegarandeerd. Het aspect milieuzonering levert geen beperkingen op voor de nieuwe woonfuncties en de reeds bestaande bedrijven in de omgeving.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

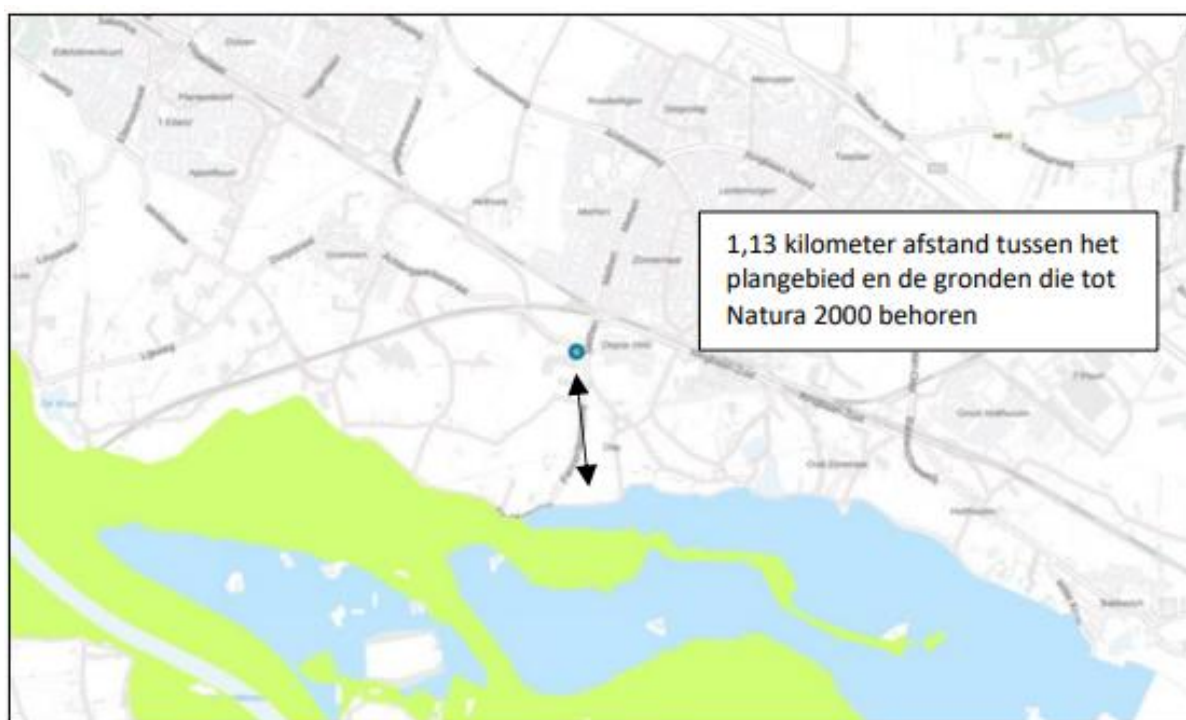
Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de wettelijk beschermde dieren niet worden verontrust, dat de nesten, hopen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat de wettelijk beschermde planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats en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

In verband hiermee is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek vond plaats op 10 januari 2025.

4.6.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming

De locatie is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt op minimaal 1,13 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Rijntakken. Op onderstaande afbeelding wordt de ligging van het Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 10: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 gebieden (bron: Natuurbank Overijssel)

De nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot een toename van de stikstofemissie. De ontwikkeling betreft de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de bouw van drie woningen op het perceel. Zowel bij de sloop van de bedrijfsbebouwing als bij de bouw van de drie woningen zal de stikstofemissie tijdelijk toenemen. Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is het agrarisch bedrijf beëindigd. De beëindiging van de agrarische activiteiten (waarbij de relevante stikstofbronnen de dieren en de verkeersbewegingen van en naar het erf zijn), leidt tot een significante afname van de stikstofemissie op deze locatie.

De ammoniakdepositie op het Natura-2000 gebied de Rijntakken, die veroorzaakt wordt door de ammoniakemissie van het voormalige agrarische bedrijf zal in zijn geheel verdwijnen. Met het computerprogramma Aeries Calculator is voor de realisatie en de gebruiksfase (gasloos) de depositie van stikstofdioxiden berekend op Natura 2000-gebieden (de rapportage en berekeningen zijn als bijlagen opgenomen). Er zijn geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar. De berekeningen zijn als bijlagen bij de toelichting gevoegd.

Gelders Natuurnetwerk

Het Gelders Natuurnetwerk ligt op een afstand van circa 750 meter en de Groene Ontwikkelingszone op circa 500 meter. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van de locatie ten opzichte van deze beschermde gebieden.

De voormalige bedrijfsgebouwen zijn (op één bedrijfsgebouw na) inmiddels gesloopt. De functieverandering op perceelsniveau heeft een neutraal effect op de beschermde soorten en gebieden.



Afbeelding 11: Ligging plangebied t.o.v. GO en GNN (bron: Natuurbank Overijssel)

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de ligusterhaag verwijderd en de loods gesloopt wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

4.6.3 Conclusie

Mits bezette vogelnesten beschermd worden en er geen beschermde grondgebonden zoogdieren of

amfibieën gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

De quickscan natuurwaardenonderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

4.7 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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

4.8.2 Beoordeling

In de omgeving kunnen de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant zijn:

Risicobron	Relevantie
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ¹)	Niet relevant., het invloedsgebied van de nabijgelegen aardgastransportleiding ligt niet over het plangebied.
Inrichtingen (Bevi ²)	Niet relevant, geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt ³)	Niet relevant, momenteel geen invloedsgebied over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Niet relevant, op ongeveer 4500 meter ten zuidwesten ligt de Rijn. Het invloedsgebied (1070 meter) ligt niet over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op ongeveer 250 meter ten noorden van het plan ligt het spoor van de Betuweroute. Hierover worden gevaarlijke stoffen

	vervoerd. Het invloedsgebied ligt over het plangebied. De spoorverbinding Arnhem - Doetinchem ligt op circa 350 meter van de woningen.
--	---

Abbeelding 12: Tabel risicobronnen in de omgeving van het plangebied (bron: Risicokaart Gelderland)

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Betuweroute op 250 meter van het plangebied. De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor de twee genoemde risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico vanwege de aanwezigheid van de Betuweroute.

1. Plaatsgebonden risico

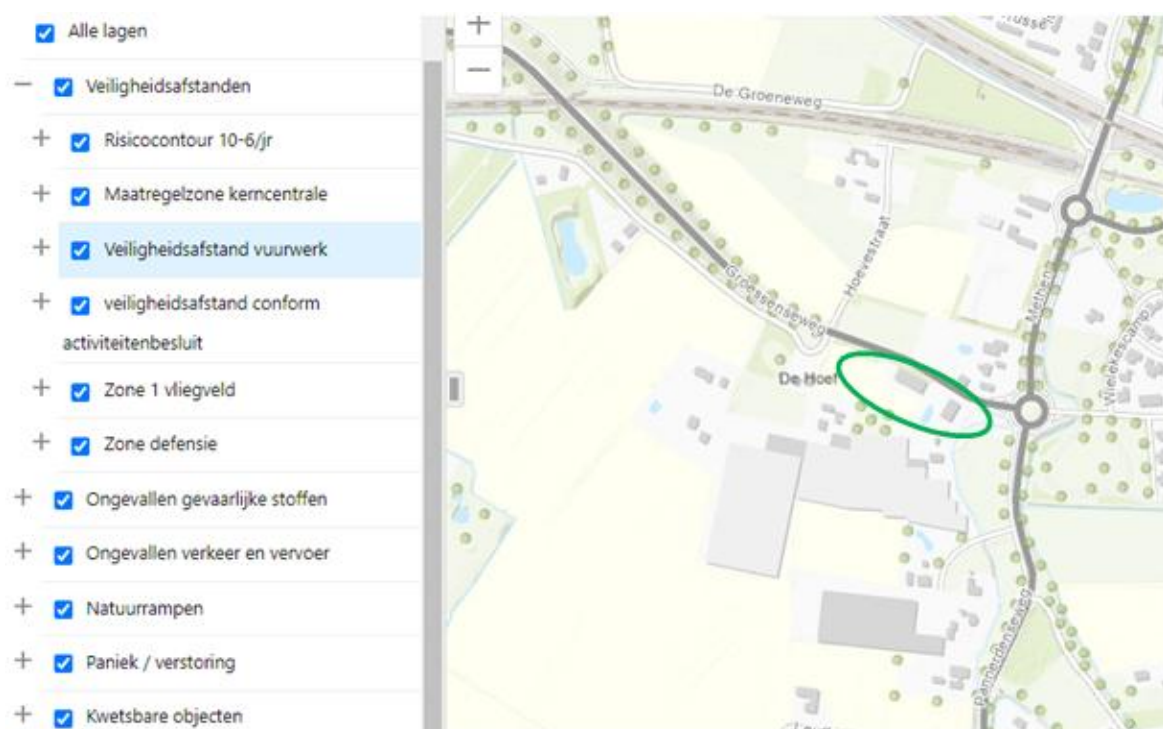
Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit is de contour waarbij de kans 1 op een miljoen is dat iemand overlijdt ten gevolge van een zwaar ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen. Deze contour vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

2. Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plan en de Betuweroute groter is dan 200 meter heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden verricht worden:

- Conform de motivatie onderdelen van Bevt artikel 7 en 9 moet het groepsrisico beperkt verantwoord worden voor de Betuweroute;
- Er moet advies worden aangevraagd bij de 'Veiligheid Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM)'.

De risicokaart van Gelderland geeft verder geen risicobronnen aan die mogelijk een gevaar kunnen vormen voor de nieuwe ontwikkeling aan de Groessenseweg 15 te Zevenaar. Op de volgende uitsnede van deze risicokaart is het plangebied globaal aangegeven met een groen ovaalfiguur.



Abbeelding 13: Uitsnede risicokaart met daarop het plangebied aangegeven (bron: Risicokaart Gelderland)

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de spoorweg Betuweroute en mogelijk de toekomstige snelweg A15. Doordat de afstand tussen het plan en deze risicobronnen groter is dan 200 meter kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Conform vigerende

wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze risicobronnen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 18 juli 2022 (kenmerk: 2022- 003859). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid van effecten wordt vooral bepaald door de aanwezige veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron.

De VGGM heeft een adviserende rol in het kader van bestrijdbaarheid van incidenten en de mate waarin betrokkenen zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Dit is relevant voor de verantwoording van het groepsrisico. In haar advies geeft de VGGM terecht aan dat – ten opzichte van de huidige situatie – er geen veranderingen optreden in het kader van de bestrijdbaarheid bij een ramp. . De wijze waarop een ramp wordt bestreden, behoeft geen aanpassing vanwege de komst van 3 nieuwe woningen, ook al omdat het groepsrisico door de toename van een beperkt aantal personen in het gebied niet wezenlijk verandert.

Zelfredzaamheid

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

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

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plangebied via de Groessenseweg en Pannerdensedweg te ontvluchten, weg van de risicobron. Daarnaast is het te verwachten handelingsperspectief voor een toxische wolk binnenshuis schuilen. De nieuwe woningen bieden hier voldoende mogelijkheden toe. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren.

4.8.3 Conclusie

Het ruimtelijk initiatief heeft geen of slechts zeer beperkte impact op het groepsrisico. Voor zover er sprake is van een vergroot groepsrisico, dan is de toename zeer beperkt en zijn is de zelfredzaamheid onder de nieuwe bewoners hoogstwaarschijnlijk groot. Om die reden acht de gemeente een eventuele toename van het groepsrisico acceptabel. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

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 in te vullen, dat jaarrend 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 als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

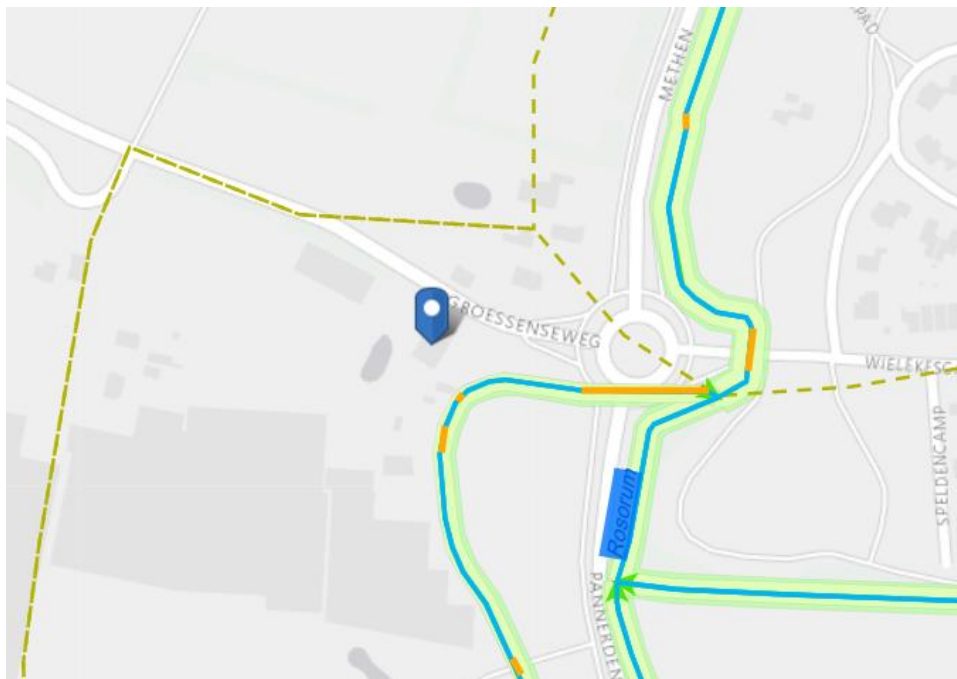
4.9.2 Beoordeling

Watertoets

Er vindt binnen het plangebied geen uitbreiding plaats van de bebouwing en/of verharding. De voormalige agrarische bebouwing met een oppervlakte van 1.645 m² is gesloopt, en de oppervlakte van de terug te bouwen woningen en bijbehorende bouwwerken is kleiner dan deze oppervlakte. De voorgestane functieverandering is van beperkte invloed op het waterbeheer binnen het plangebied of direct daar buiten. De voormalige bedrijfswoning 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 (erf/tuin bij de bestaande boerderij) nabij de watergang van het waterschap verandert niet. Het hemelwater wordt afgekoppeld en op eigen terrein geïnfiltreerd in de bodem.



Afbeelding 14: Uitsnede Legger (bron: Waterschap Rijn en IJssel)

Wateroverlast (oppervlaktewater)

De oppervlakte van de bebouwing neemt af. Er is 1.645 m² bebouwing gesloopt en de verharding is grotendeels verwijderd. Er worden drie woningen gerealiseerd inclusief de daarbij horende verharding. Na realisatie is er circa 400 m² per woning verhard (woning + 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 in zakgreppels, vijvers en/of infiltratiekratten 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. Hiertoe is tevens een landschappelijk inpassingsplan aan de planregels gekoppeld middels een voorwaardelijke verplichting. Dit zorgt voor de realisatie en instandhouding van voldoende groene elementen.

Grondwaterkwaliteit

De functiewijziging leidt niet tot een toename van 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 beïnvloed. De grondwaterstand is tussen 2,57m en 2,70m -maaiveld.

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 basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande watertoets tabel 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)?	Nee
	• 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 1500. m 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 15: Watertoetstabel (bron: Handreiking Watertoets)

4.9.3 Conclusie

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.

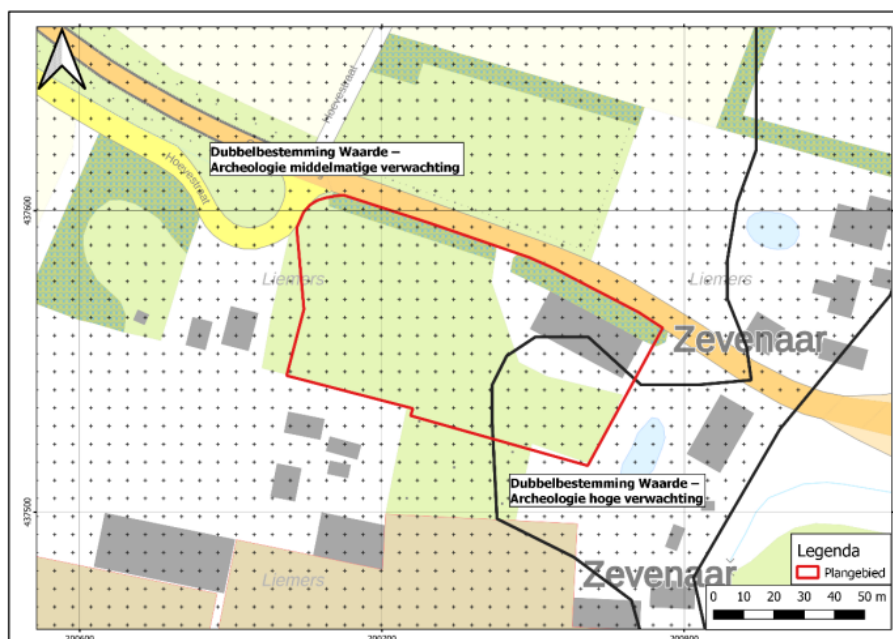
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 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.

4.10.1.1 Beoordeling

Op basis van de archeologische waardenkaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in een zone met een hoge en middelmatige archeologische waarde en daarvoor geldt een onderzoek verplichting bij een verstoringsoppervlak van meer dan 200 en 500 m².



Afbeelding 16: Uitsnede Archeologische waardenkaart (bron: gemeente Zevenaar)

Op basis van de overschrijding van de vrijstellingsgrens is door Hamaland Advies een bureauonderzoek conform de BRL SIKB 4002 en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennde fase) conform de BRL SIKB 4003 uitgevoerd (Bijlage 5).

Het bureauonderzoek

Op grond van de bekende geologische, landschappelijke, aardkundige, archeologische en historische gegevens in en rond het plan en onderzoeksgebied kan de archeologische verwachting worden bepaald. Volgens de geomorfologische kaart ligt het westen van het plangebied op een stroomrugglooiing en het oosten van het plangebied op een crevasserug. Op ca. 65 m ten oosten van het plangebied bevindt zich een overloop- of crevassegeul. Op de bodemkaart zijn in het plangebied kalkhoudende ooivaaggronden in lichte zavel gekarteerd. De relatief hoge delen van het landschap in de nabijheid van water, zoals oeverwallen, crevasseruggen en stroomrugglooiingen, vormen van oudsher gunstige vestigingslocaties voor zowel jagers/verzamelaars als voor landbouwsamenlevingen. De crevasse is waarschijnlijk afkomstig van Oude Rijn-Pannerden stroomgordel op 1.200 m ten zuiden van het plangebied. In dat geval is bewoning op de oeverafzettingen/crevasserug op basis van de actieve fase van de stroomgordel op zijn vroegst mogelijk in de IJzertijd. Eventuele oudere resten kunnen worden aangetroffen in de top van het Pleistocene zand uit de Formatie van Kreftenheye. Dit niveau kan aangetroffen worden tussen 2,0 en 3,0 m-mv en ligt daarom naar verwachting buiten het bereik van de beoogde bodemingrepen. In de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk archeologische vondsten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd bekend.

Op de kaart van de Liemers uit 1733-1734 ligt het plangebied op een onbebouwd perceel landbouwgrond. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich een historisch erf ter hoogte van de huidige woning op Groessenseweg 15. Op de kadastrale minuut van 1811-1832 bevindt zich ook ten westen van het plangebied ter hoogte van de huidige Hoevestraat 10 een erf. Op latere kaarten blijft de westelijke helft van het plangebied tot op heden onbebouwd. Rond het oosten van het plangebied staat pas in 1931 bebouwing. In 1962 staat voor het eerst met zekerheid bebouwing in het zuidoosten plangebied. De oostelijke helft van het plangebied wordt in de loop van de 20e eeuw meerdere malen heringericht. De huidige situatie stamt uit 2017-2018, na de sloop van de stal in het zuidoosten van het plangebied. Hoewel historisch kaartmateriaal geen aanwijzingen geeft voor de aanwezigheid van bouwhistorische waarden in het plangebied vanaf 1734, kunnen archeologische resten uit de periferie van het erf ter hoogte van Groessenseweg 15 en resten van eventuele voorgangers die mogelijk terug gaan tot in de Late Middeleeuwen niet worden uitgesloten.

Indien er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied, dan kunnen deze aangetroffen worden in en direct onder de huidige bouwvoor, in de oeverafzettingen/crevasse en in de top van het Pleistocene zand.

De opdrachtgever heeft aangegeven dat de bodem in het plangebied tot circa 1,0 m-mv is verstoord bij een bodemsanering. Uit aanvullende informatie van Provincie Gelderland (d.d. 26-04-2022) blijkt dat op de plaats waar de melkstal heeft gestaan de grond geroerd is geweest tot een diepte van 2,5 m-mv. Op het overige terrein is de grond geroerd tot een diepte van 1,0 m-mv.

Selectie-advies

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor resten van bewoning vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd en resten gerelateerd aan de Tweede Wereldoorlog.

Omdat het plangebied echter ontgraven is geweest en de grond gezeefd is, kan de hoge archeologische verwachting bijgesteld worden naar laag ter plaatse van de voormalige melkstal (ontgraven tot 2,5 m-mv), met als indicatie ‘verstoord’. Ter plaatse van de voormalige melkstal wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Buiten de voormalige melkstal is de grond geroerd tot 1,0 m-mv. Hiervoor geldt alleen nog een hoge verwachting indien dieper dan 1,0 m-mv sprake is van oever- en/of crevasseafzettingen. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht als de toekomstige bodemingrepen beperkt blijven tot 1,0 m-mv.

De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld op 5 september 2022 door de archeologisch adviseur (Omgevingsdienst Regio Arnhem) van de bevoegde overheid (gemeente Zevenaar). Voor de bescherming van de archeologische verwachting is een aanlegstelstel in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

De rapportage betreffende het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

4.10.2 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in een attentiegebied met een intacte historische (infra)structuur. De weg en de watergang maken geen onderdeel uit van de planprocedure en blijven intact.

Naast een verantwoorde landschappelijke inpassing (groen) is het beeld van de nieuw te bouwen woningen van invloed op sfeer aan het lint. De bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied heeft zijn eigen karakteristiek. Bij de geplande nieuwbouw dient bij voorkeur aangesloten te worden bij de karakteristiek van deze bebouwing, qua materiaal gebruik, kleur, nokrichting, ed. Dit is geborgd middels een beeldkwaliteitsparagraaf. De te handhaven bebouwing heeft geen monumentale status.

4.10.3 Conclusie

De archeologische en cultuurhistorische waarden zijn bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet in het geding. Ten behoeve van de bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de grond is een aanlegstelsel opgenomen.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Algemeen

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De gemeente Zevenaar past daartoe parkeernormen toe, en beoordeelt ontwikkelingen aan de hand van de extra verkeersbewegingen die deze veroorzaakt op de openbare weg. Hierbij worden de parkeernormen uit het bestemmingsplan 'parapluplan parkeren gemeente Zevenaar' gebruikt, en tevens wordt het plan aan de algemeen geldende uitgangspunten van de verkeersveiligheid getoetst.

4.11.2 Beoordeling

Op grond van het paraplubestemmingsplan 'parkeren' van de gemeente Zevenaar wordt het plangebied aangemerkt als 'overige zone - parkeernormen buitengebied'. Voor elke vrijstaande woning moet 2,4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit betekent dat er binnen het plangebied 7 parkeerplaatsen (afgerond) moeten worden aangelegd voor de 3 nieuwe woningen op de locatie. Deze parkeerplaatsen worden grotendeels (5 stuks) aangelegd op de percelen van de nieuwe woningen. Daarnaast is parkeerruimte voor (minstens) twee voertuigen op de ontsluitingsroute ten noorden van de nieuwe woningen.

Het is aannemelijk dat de functiewijziging niet leidt tot een substantiële toename van extra verkeersbewegingen in de omgeving ten opzichte van het voormalige agrarische bedrijf. Op basis van de CROW geldt voor één woning 5,4 verkeersbewegingen per dag, oftewel gemiddeld één keer per uur een auto. Voor 3 woningen komt dat neer op 5.913 verkeersbewegingen per jaar. Vrachtverkeer zal juist afnemen door de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Verkeersbewegingen vanwege de ontwikkeling kunnen eenvoudig worden opgevangen op de bestaande infrastructuur, ook ten tijde van de realisatie van het plan. De Hoevestraat en Groessenseweg beschikken over voldoende capaciteit om de verkeertoeename op een goede en veilige wijze af te handelen.

De bestaande ontsluiting en parkeerplaatsen van de voormalige bedrijfswoning op de Groessenseweg blijft gehandhaafd.

4.11.3 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 geringe toename van verkeersbewegingen voegt 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 gemeente Zevenaar, 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 Tuin

De gronden met de bestemming ‘Tuin’ zijn bedoeld voor tuinen / groen (landschappelijke inpassing), parkeren en in- en uitritten behorende bij de woningen.

Artikel 4 Wonen-1

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

Binnen de bestemming 'Wonen -1' is eveneens het hobbymatig houden van dieren toegestaan, waarbij het gaat om een beperkt aantal dieren en er eveneens sprake dient te zijn van het houden van dieren die in eigendom zijn van de bewoner van het perceel.

Binnen de bestemming is (tijdelijke) kamerverhuur niet toegestaan.

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

Voor een deel van 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. In alle gevallen geldt een aanlegvergunningplicht indien dieper dan 1 meter wordt gegraven.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting

Voor een deel van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen deze bestemming moeten de archeologische waarden worden beschermd als de bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m zijn. In alle gevallen geldt een aanlegvergunningplicht indien dieper dan 1 meter wordt gegraven.

5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplanregels zijn algemene bouw- en gebruiksregels opgenomen, die gelden voor alle bouw- en gebruiksactiviteiten. Daarnaast bevat dit hoofdstuk afwijkings- en wijzigingsregels. Ook de parkeernormen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

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 kan de gemeenteraad 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. Dit kan enkel bij aangewezen bouwplannen, zoals een plan voor woningbouw.

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 kan 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

6.2.1 Omgeving

Het planvoornemen is bekend gemaakt aan de omwonenden. Uit deze informatieronde is gebleken dat het plan in beginsel positief is ontvangen door omwonenden. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één van een direct omwonenden. Naar aanleiding van deze zienswijze is vervolgens overleg gevoerd met de reclamant, en is het plan op onderdelen aangepast (zie Nota van Zienswijzen en Nota van Wijzigingen). De verwachting is dat hiermee in aanzienlijke mate tegemoet is gekomen aan de bezwaren.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd op grond van artikel 3.1 Wro. Gedurende deze termijn heeft iedereen mondeling of schriftelijk de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, welke zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, zoals verwerkt in de Nota van Wijzigingen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen bij de Raad van State.

Wettelijk vooroverleg

Voor zover noodzakelijk en relevant is het plan voorgelegd aan vooroverlegpartners in de zin van 3.1.1 Besluit omgevingsrecht en overige vooroverlegpartners.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 1a	Samenvatting bodemkwaliteit
Bijlage 1b	Nader asbestonderzoek
Bijlage 1c	Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 4a	Stikstofberekening gebruiksfase
Bijlage 4b	Stikstofberekening realisatiefase
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Advies VVGM
Bijlage 7	Watertoets
Bijlage 8	Notitie akoestische inpasbaarheid
Bijlage 9	Rapport trillingen

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Artikel 4 Wonen - 1

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Artikel 12 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overangsrecht

Artikel 14 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Groessenseweg 15, Zevenaar' met identificatienummer NL.IMRO.0299.BPgroessnswg15-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 Archeologische verwachtingswaarde

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

1.5 Archeologische waarde

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

1.6 Bebouwing

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

1.7 Bebouwingspercentage

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

1.8 Bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte overnachtingsaccommodatie voor het tegen betaling bieden van kortstondig verblijf en ontbijt aan huis, zonder kookegelegenheid. 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.

1.9 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.

1.10 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.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een oorspronkelijk hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend oorspronkelijk hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. Onder dit begrip vallen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.18 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.

1.19 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.20 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.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.25 Brancheverwante artikelen

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

1.26 Bruto vloeroppervlak

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

1.27 Dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat.

1.28 Dagrecreatieve voorziening

voorziening ten behoeve van dagrecreatie, zoals picknickplaatsen, aanlegsteigers, observatiepunten, informatieborden, banken, paden ten behoeve van wandelen, fietsen, zwemmen, vissen, paardrijden, kanoën en natuurobservatie.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 Dubbele bewoning

situatie waarbij twee zelfstandige huishoudens wonen in één woning.

1.33 Eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.34 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.

1.35 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

1.36 Extensieve (dag)recreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, natuurzwemmen en natuurobservatie van een beperkte omvang, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.37 Gebouw

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

1.38 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..

1.39 Grondgebonden agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen beschikt.

1.40 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.

1.41 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.

Horecabedrijf categorie 2a

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans minimale overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk 's avonds verstrekken van maaltijden en/of dranken ter plaatse waar onder een restaurant, bistro of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, zoals een proeverij. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 22.00 uur.

Horecabedrijf categorie 2b

een horecabedrijf van de categorie 2a met een beperkt aantal overnachtingsplaatsen (maximaal 10 kamers), niet zijnde permanente bewoning, zoals een kleinschalig hotel-restaurant of pension en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 2c

horecabedrijf van de categorie 2a of 2b, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking zoals hotel-restaurant met meer dan 10 kamers en/of hotel-restaurant met vergadercentrum en/of zalenverhuur (niet voor feesten en partijen) en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 3a

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans een zekere overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren met als nevenactiviteit het verstrekken van niet of licht alcoholische dranken. Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren, zoals een cafetaria, snackbar, grill-room, fastfoodrestaurant, automatiek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, een cateringbedrijf (niet voor consumptie ter plaatse) daar niet onder begrepen. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 24.00 uur.

Horecabedrijf categorie 3c

horecabedrijf van de categorie 3a, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking zoals drive-throuhrestaurant, afhaalrestaurant of maaltijdenbezorgdienst (al dan niet met ondergeschikt verstrekken van maaltijden ter plaatse) en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4a

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans meer overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich meebrengt en dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken, zoals een café, of een horecabedrijf categorie 3a met openingstijden na 24.00 uur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4b

een horecabedrijf van de categorie 4a met een beperkt aantal overnachtingsplaatsen (maximaal 10 kamers), niet zijnde permanente bewoning, zoals een kleinschalig pension in combinatie met een café en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4c

horecabedrijf van de categorie 4a of 4b, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, of een horecabedrijf categorie 3c met openingstijden na 24.00 uur en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 5

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans veel overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt en dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een discotheek, partycentrum en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

1.42 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.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 Kampeerterrein

terrein ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van recreatieve onderkomens (artikel 1.66), ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, en voor de daarbij behorende voorzieningen.

1.46 Kampwinkel

een winkel op een kampeerterrein (artikel 1.48), waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op detailhandel in hoofdzaak ten dienste van dat kampeerterrein, zoals de verkoop van levensmiddelen, speelgoed, kampeeraccessoires en souvenirs.

1.47 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.

1.48 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

kampeerterein met maximaal 20 plaatsen, uitsluitend voor kampeermiddelen (artikel 1.47), 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.

1.49 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.

1.50 Maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg en volksgezondheid, woonzorg, sociaal-cultureel en openbare en bijzondere dienstverlening.

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 Manege

een bedrijf dat is gericht op het geven van instructies in paardrijden en gelegenheid biedt tot het beoefenen van paardensport, inclusief het organiseren van wedstrijden en/of evenementen, al dan niet in combinatie met het stallen en verzorgen van paarden, en al dan niet in combinatie met fokken, africhten en trainen van paarden. Ook wel gebruiksgerichte paardenhouderij genoemd.

1.53 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 (artikel 1.54) 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.

1.54 Natura 2000 gebied

in het kader van de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden ter bescherming van de biodiversiteit.

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 hoofdfunctie. 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

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste twee wanden is omsloten.

1.58 Prostitutie

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

1.59 Recreatief onderkomen

verblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofdverblijf, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Hieronder worden verstaan kampeermiddelen (artikel 1.47), dan wel de plekken voor (mobiele) kampeermiddelen, groepsaccommodaties (artikel 1.41) en recreatieverblijf (artikel 1.67).

1.60 Recreatieverblijf

een gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning, en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen, zoals een trekkershut, zomerhuisje, recreatiewoning, chalet en stacaravan, niet zijnde een groepsaccommodatie.

1.61 Recreatiewoning

een gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen.

1.62 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. Hieronder wordt in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekswinkel, seks theater, parenclub, erotische massagesalon of prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.63 Snelweggerelateerde voorzieningen

bij de snelweg horende voorzieningen, gerelateerd aan het verplaatsen van goederen of personen, die gewoonlijk langs of in de nabijheid van een snelweg aanwezig zijn zoals een wegrestaurant, hotel, servicepunt niet zijnde bedrijven of voorzieningen die gewoonlijk op een bedrijventerrein gevestigd zijn, zoals transportbedrijven, distributie- en opslagbedrijven etc.

1.64 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:
 1. 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
 2. 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.

1.65 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.

1.66 Voorgevelrooilijn

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

1.67 Web- en internetwinkel

detailhandel zonder showroom, waarvan de handel via internet verloopt.

1.68 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.

1.69 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 (artikel 1.45).

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 zelfstandige woonruimte ondergebracht in een woongebouw met minimaal 2 wooneenheden (zelfstandige woningen), ontstaan als gevolg van woningsplitsing.

1.72 Woongebouw

een gebouw met meerdere zelfstandige woningen of wooneenheden.

1.73 Woonwagen

een voor bewoning bestemd hoofdgebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

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 Afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

2.3 Bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, 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 percentage heeft geen betrekking op volledig ondergronds gelegen bebouwing.

2.4 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.

2.5 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 Oorspronkelijk hoofdgebouw

hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

2.11 Oppervlakte van een bouwwerk

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

2.12 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.

2.13 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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) tuin;
- b) behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- c) in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwverbod

- a. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken op te richten.
- b. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2.2 Uitzonderingen op het bouwverbod

In afwijking van 3.2.1 mogen bouwwerken opgericht worden onder de volgende voorwaarden:

3.2.2.1 Algemeen

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

3.2.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. totale oppervlakte maximaal 30 m², waarbij de gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bebouwing bij de woning niet meer bedraagt dan 150 m²;
- b. bouwhoogte maximaal 3 m;

3.2.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
- b. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
- c. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
- d. bouwhoogte overige bouwwerken maximaal 3 m;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Bijbehorende bebouwing

gebouwen mogen gebruikt worden overeenkomstig bijbehorende bouwwerken bij de bestemming wonen.

3.3.2 Verharding

De oppervlakte (half)verharding bedraagt maximaal 20% van het bestemmingsvlak;

3.4.3 Strijdig gebruik

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

- a) het gebruik van een mantelzorgwoning voor bewoning anders dan ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 woning per bouwvlak;
- b. voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, gelden de in artikel 9.2 genoemde regels;

4.2.3 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 8.3 genoemde regels;
- d. grondgebonden zonnepanelen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
 2. 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;
 3. de grondopstelling is compact en geconcentreerd vormgegeven achter, het verlengde van, de voorgevel van de woning;
 4. de kortste afstand tussen de woning en de zonnepanelen bedraagt niet meer dan 20 m;
 5. 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

Ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' mogen gronden uitsluitend in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van de bestemmingsomschrijving conform artikel 8.2.1 onder e indien aan de zijde van de Groessenseweg (noordzijde) het gebouw is voorzien van een dove gevel en deze in stand wordt gehouden.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a) gronden mogen uitsluitend in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van de bestemmingsomschrijving conform artikel 4.1 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.

4.3.3 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;
- b. woningsplitsing (splitsing in meer dan 1 zelfstandige woning);
- c. dubbele bewoning (het bewonen van een woning door meer dan 1 huishouden), met uitzondering van inwoning ten behoeve mantelzorg.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 4.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 11.1 een omgevingsvergunning verlenen voor:

4.4.1 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 (exclusief 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:
 1. oppervlakte maximaal 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van het terras op het perceel niet meer dan 50 m² bedraagt;
 2. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
 3. 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.

4.4.2 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

Voor een mini-camping gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend als nevenactiviteit gerund door (één van) de bewoner(s) van de woning;
- b. de afstand tot een woning van derden bedraagt minimaal 30 m;
- c. de afstand tot een naburig kampeerterrein bedraagt minimaal 250 m;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte bij het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha.
- e. kampeermiddelen mogen uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober op het terrein aanwezig zijn;
- f. een mini-camping aansluitend op het bestemmingsvlak wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de mini-camping geheel of gedeeltelijk binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'wonen' en/of 'tuin' te realiseren;
 2. oppervlakte maximaal 0,5 ha., met dien verstande dat de totale oppervlakte van een mini-camping bij het perceel niet meer bedraagt dan 0,5 ha.
 3. direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'wonen';
 4. gelegen buiten de contour van het plaatsgebonden risico externe veiligheid;
 5. uitsluitend binnen de bestemming 'Agrarisch', met dien verstande dat een mini-camping ter plaatse van de aanduiding 'Waardevol open gebied' niet is toegestaan;
 6. indien de mini-camping zich binnen een gebied met de aanduiding 'Waarde Natuur en landschap' bevindt, wordt aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten dan wel door het nemen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet wordt gekomen, zulks ter beoordeling van het bevoegd gezag;
 7. indien de mini-camping zich binnen een gebied met de aanduiding 'Waarde cultuurhistorie' bevindt, wordt aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden, dan wel door het nemen van mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet wordt gekomen, zulks ter beoordeling van het bevoegd gezag;
 8. voorzieningen (waar onder sanitaire voorzieningen en bergingen) mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gesitueerd
 9. voor het overige wordt voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

5.1 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.

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

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 5.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. 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;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
- c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelmatige verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.2.1 Vergunningplicht

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

- a. bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m;
- b. bodemingrepen dieper dan 1 m, ongeacht de grootte van de werkzaamheden.

6.2.2 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.

6.2.3 Toelaatbaarheid

De in 6.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. 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;
- 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 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 Woning

8.2.1 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor woningen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 woning per bouwvlak;
- b. inhoud maximaal 800 m³;
- c. goothoogte maximaal 4 m;
- d. bouwhoogte maximaal 11 m
- e. Ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' dient de gevel van een gebouw aan de zijde van de Groessenseweg (noordzijde) als dove gevel te worden uitgevoerd.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het 'bouwvlak' of de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gerealiseerd;
- b. totale oppervlakte maximaal 100 m² per woning;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. In afwijking van het gestelde onder c bedraagt de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak maximaal 4 meter;
- e. bouwhoogte maximaal 5 m
- f. In afwijking van het gestelde onder e bedraagt de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak maximaal 11 meter;

8.3 Paardenbakken voor hobbymatig gebruik

Voor paardenbakken voor hobbymatig gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bij en ten behoeve van een woning;
- b. maximaal 1 paardenbak per woning, met dien verstande dat maximaal 1 paardenbak per agrarisch bouwblok is toegestaan;
- c. uitsluitend binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak, met dien verstande dat het oprichten van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Tuin', dan wel het agrarisch bouwvlak, uitsluitend is toegestaan indien aangetoond is dat het ondoelmatig is een paardenbak binnen het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak op te richten;
- d. niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Bos', 'Groen' en 'Natuur';
- e. afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
- f. oppervlakte maximaal 800 m²;
- g. bouwhoogte omheining maximaal 1,7 m;
- h. lichtmasten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
 2. bouwhoogte maximaal 6 m;
 3. lichtbundels zijn middels afscherming zijn gericht op de rijbak.

8.4 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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. sporten die veel omgevingslawaaï 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

9.5 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

- a. het aanleggen van ondergrond kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 - 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2 en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 - 3. hoogspanningsleidingen;
 - 4. 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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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.

10.2 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1 of categorie 2;
- b. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.1;
- c. het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9.1.

10.3 Dubbele bewoning of woningsplitsing

Voor dubbele bewoning, dan wel woningsplitsing gelden de volgende voorwaarden:

- a. de (bedrijfs)woning is op grond van de erfgoedwet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument;
- b. de inhoud van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt minimaal 900 m³;
- c. oppervlakte bijbehorende bebouwing bedraagt maximaal 75 m² per wooneenheid;
- d. de bestaande bouwmassa wordt als gevolg van dubbele bewoning niet vergroot, met dien verstande dat de totale (gezamenlijke) oppervlakte bijbehorende bouwwerken uitgebreid mag worden tot maximaal 150 m²;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- f. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.1.

10.4 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;
 1. hoogte gebouwen maximaal 4 m;
 2. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m;
 3. 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 onevenredige mate worden geschaad;
 - b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

11.1.1 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in artikel 11.1.5;

b. De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

1. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
2. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3, 5 x 6 m bedragen.

c. in afwijking van het gesteld onder a is het niet noodzakelijk om de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien, indien is aangetoond dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik resulteert in een lagere parkeerbehoefte dan 27 parkeerplaatsen.

d. Het aanleggen en / of in standhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

11.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en / of in stand houden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

11.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.1 en artikel 11.1.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

11.1.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 11.1.1 en artikel 11.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de

nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder geval blijkt dat de eis noodzakelijk is in verband met de ruimtelijke kwaliteit en / of de verkeersveiligheid en / of de verkeerssituatie en / of gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in artikel 11.1.5.

11.1.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

FUNCTIE	Per	Rest bebouwde kom
Wonen		
Koop, vrijstaand	woning	2,2
Koop, twee-onder-een-kap	woning	2,1
Koop, tussen/hoek	woning	1,9
Koop, etage, duur	woning	2
Koop, etage, midden	woning	1,8
Koop, etage, goedkoop	woning	1,6
Huurhuis, vrije sector	woning	1,9
Huurhuis, sociale huur	woning	1,6
Huur, etage, duur	woning	1,8
Huur, etage, midden/goedkoop	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	kamer	0,25
Aanleunwoning en serviceflat	kamer	1,1

Bij het bepalen van het woningtype gelden de volgende oppervlakte maten:

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m2	< 100 m2
Midden	110 m2 - 155 m2	100 m2 - 125 m2
Duur	> 155 m2	> 125 m2

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Groessenseweg 15, Zevenaar'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten