

Bestemmingsplan

Pannerden Deukerdijk 42

Toelichting

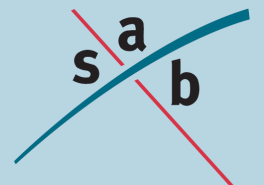
Gemeente Rijnwaarden

vaststelling

Datum: 27 januari 2015

Projectnummer: 140308

ID: NL.IMRO.0196.BP6911DDIJK422013-0002



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Planbeschrijving	8
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Waterschapbeleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Onderzoek en verantwoording	22
4.1	Bodem	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering	23
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Flora en fauna	31
4.6	Geluid	33
4.7	Luchtkwaliteit	34
4.8	Verkeer en parkeren	36
4.9	Water	38
5	Juridische planopzet	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Dit bestemmingsplan	42
6	Economische uitvoerbaarheid	45
7	Procedure	46
7.1	Overleg	46
7.2	Zienswijzen	46

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Advies archeologie
- Bijlage 3: Onderzoek effecten Natura 2000
- Bijlage 4: Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 5: Responsnota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft de gemeente Rijnwaarden verzocht mee te werken aan een bestemmingsplanherziening voor de locatie van het gemaal Oude Rijn aan de Deukerdijk 42 te Pannerden. Het Waterschap, eigenaar van het complex, wil het gemaal restaureren en herbestemmen. Voor de exploitatie van het gemaal bestaan diverse mogelijkheden. Zo kan een zogenaamd 'residential art center' worden gerealiseerd, waar kunstenaars tijdelijk kunnen verblijven en exposeren. Ook kunnen de gebouwen op het complex worden benut voor een koffie-/theeschenkerij of een streekwinkel. Tevens wordt het mogelijk gemaakt in het gemaalcomplex te wonen. Het cultuurhistorisch waardevolle uitstroombuis aan de overzijde van de Deukerdijk wordt opgenomen in dit bestemmingsplan om de bescherming ervan te waarborgen.

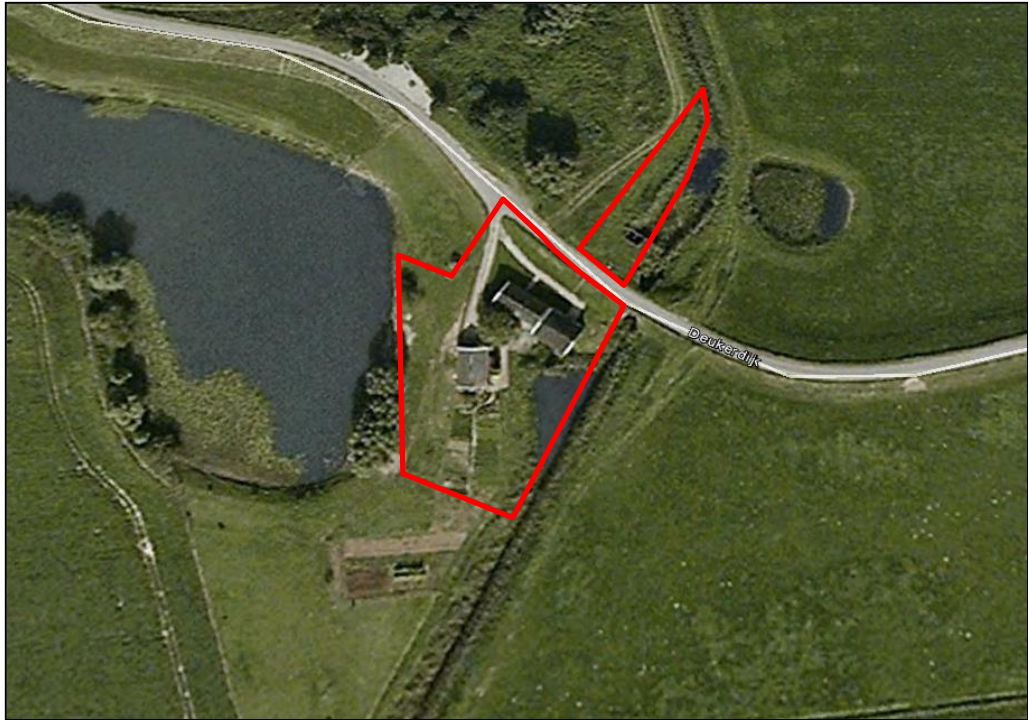
De genoemde functies zijn niet passend in het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Rijnwaarden ten noorden van de kern Pannerden. Het gemaalcomplex ligt aan de zuidkant van de Deukerdijk. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven alsmede de globale begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorend bij dit bestemmingsplan.



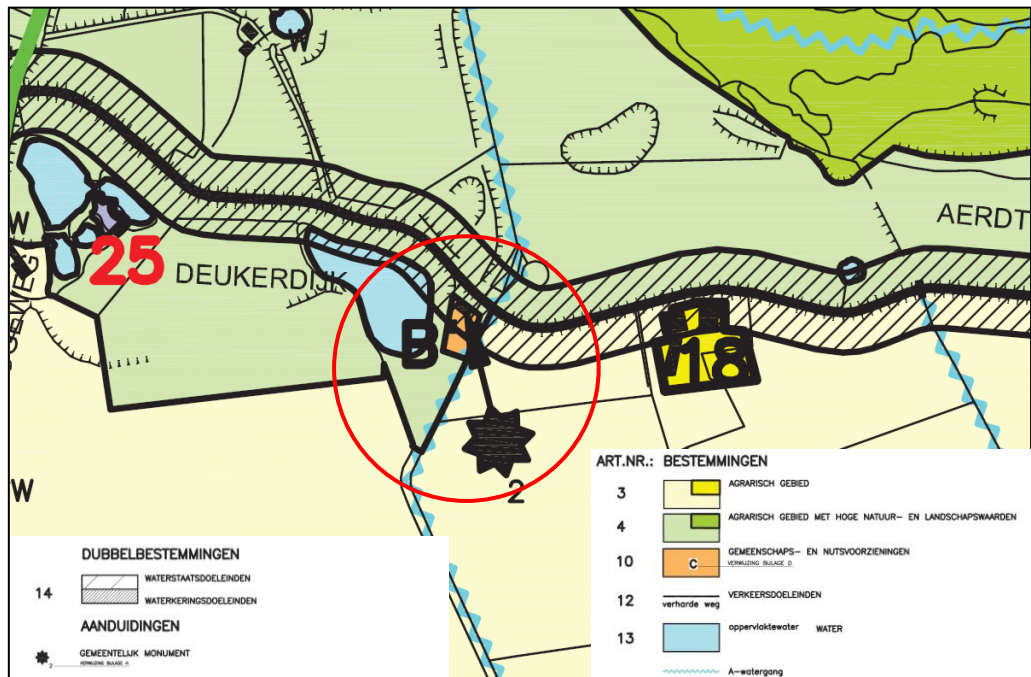
Ligging van het plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Deukerijk 42 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Rijnwaarden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rijnwaarden op 19 mei 2009. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit dit bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het perceel heeft de bestemming gemeenschaps- en nutsvoorzieningen. Op grond van deze bestemming is ter plaatse een gemaal toegestaan, evenals een dienstwoning. De dijk en de voet van de dijk zijn tevens voorzien van de dubbelbestemming waterstaats- en waterkeringsdoeleinden. De gewenste functies zoals wonen, kunstexpositie, horeca, detailhandel, dienstverlening en (verblijfs)recreatie zijn niet toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 geeft informatie over de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 ten slotte gaat in op de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 *Omgeving*

Het plangebied bevindt zich in het waardevol landschap Gelderse Poort (deelgebied “Ooijpolder en Rijnstrangen”). Het gebied maakt deel uit van een stroomvlakte tussen de stuwwalrestanten van Montferland/Elten en Nijmegen-Kleef.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door gave gradiënten van kom-oeverwal-uiterwaard-rivier en dynamiek van de rivieren. De oeverwallen zijn relatief smal en klein, samenhangend met de zeer vele tracéwisselingen die de rivier hier heeft gekend. De huidige bandijken (winterdijken) liggen grotendeels op oude tracés, herkenbaar aan de vele binnen- en buitengedijkte wielen, die veelal van hoge ouderdom zijn. Daar waar aan de rivierzijde nieuwe dijken zijn gebouwd, zijn de oude dijken als relict blijven liggen.

De strijd tegen en het leven met het rivierwater heeft zeer hoge cultuurhistorische kwaliteiten opgeleverd, zoals dijken met wielen, kaden en binnendijkse afwateringsstelsels. Verspreid door het gebied komen tal van oude dijken en kaden voor die veelal niet meer functioneel zijn, maar die spreken van de strijd tegen het rivierwater.



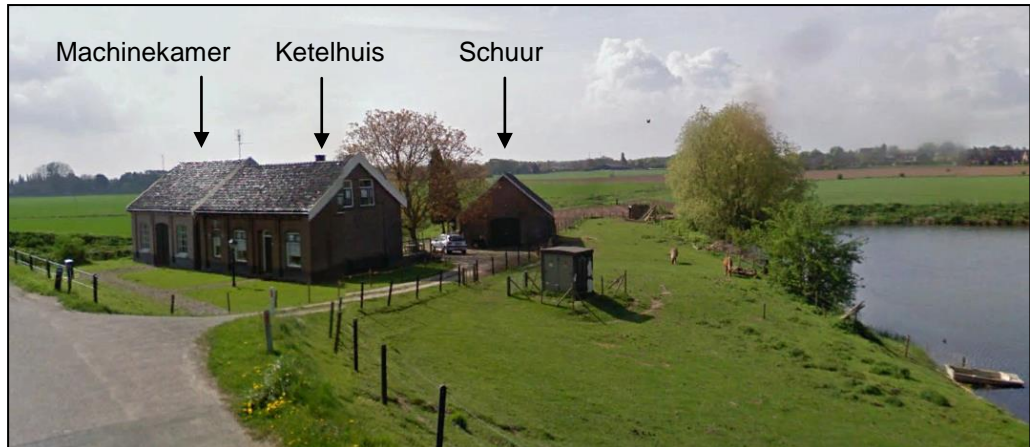
Aanzicht van de “Gelderse Poort” (bron: Compendium voor de Leefomgeving)

Het plangebied bevindt zich in een overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland en boomgaarden. Er is op veel plaatsen vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren, en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland.

Het landschap heeft vele cultuurhistorische kwaliteiten, zoals historische boerderijen, plaatselijk op terpen (‘pollen’), en relicten van de IJssellinie uit de tijd van de Koude Oorlog. De bebouwing is overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten. Bewoning is van oudsher gebonden aan hogere, voor het rivierwater veilige plaatsen.

2.1.2 Plangebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een erf met bebouwing, een oprit en een gazon. Het gemaalcomplex bestaat uit drie gebouwen; de machinekamer, het voormalige ketelhuis en de voormalige kolenschuur. Het ketelhuis is in gebruik als woonhuis. Het perceel is ontsloten op de Deukerdijk via een half verharde oprit. In de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.



Huidige situatie zuidzijde Deukerdijk



Huidige situatie noordzijde Deukerdijk

Bron: Google Earth (2009)

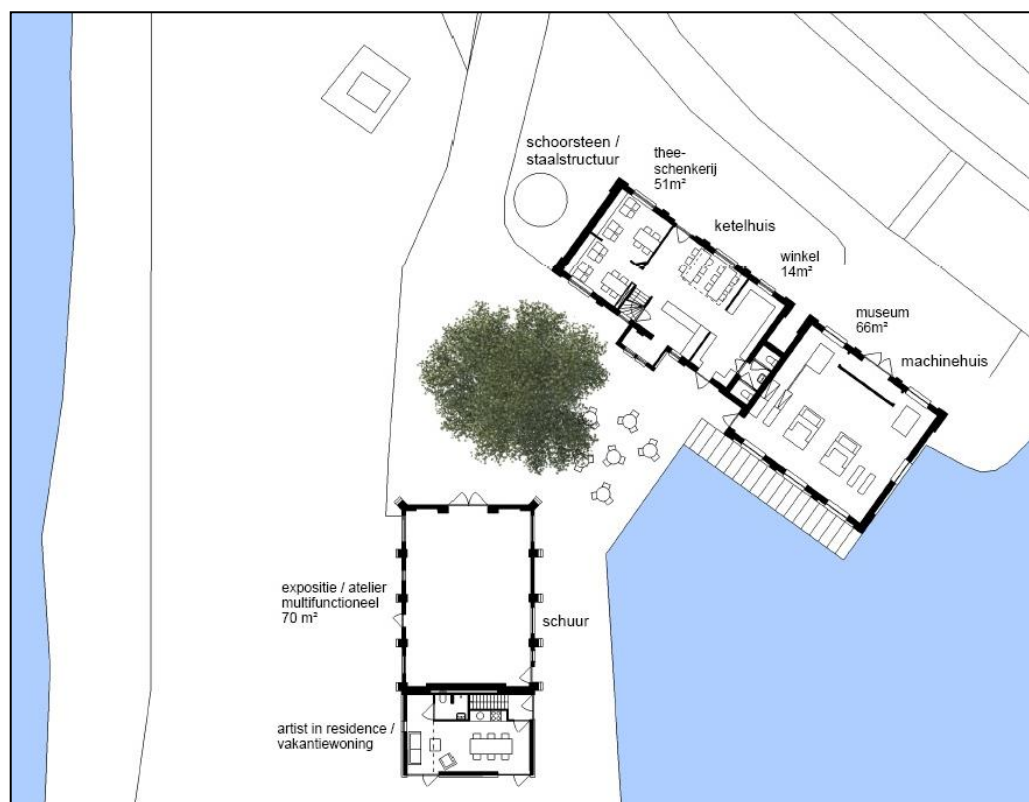
2.2 Planbeschrijving

2.2.1 Inleiding

Het plan behelst de restauratie en functiewijziging van het gemaal Oude Rijn aan de Deukerdijk 42 in Pannerden. Het plan wordt in navolgende subparagrafen in tekst en beeld toegelicht. Het plan is vertaald naar de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan waarbij de benodigde flexibiliteit is opgenomen in de regeling.

2.2.2 Bebouwing

De machinekamer, het voormalige ketelhuis en de voormalige kolenschuur in het plangebied worden gerestaureerd. Het bestemmingsplan maakt het bovendien mogelijk de schuur te verlengen met een aanbouw van circa 30 m².



Mogelijke indeling en gebruik van de bebouwing bij het gemaalcomplex (bron: IAA Architecten)

Machinekamer

Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde wordt de machinekamer intact gelaten. Aan het gebouw worden geen ingrijpende bouwkundige aanpassingen gedaan.

Ketelhuis

Voor het ketelhuis bestaan verschillende mogelijkheden. Het gebruik als woonhuis kan worden voortgezet, of het pand kan worden verbouwd tot een ruimte waarin horeca (bijvoorbeeld een koffie-/ theeschenkerij) en/of detailhandel (bijvoorbeeld een streekwinkel) mogelijk is.

Schuur

Voor de schuur zijn eveneens meerdere invullingen mogelijk: handhaven als schuur, ombouwen tot horecavoorziening/ atelier /winkel, of gebruik als vakantiewoning.

Voor het handhaven van het gebruik als schuur hoeft slechts restauratie plaats te vinden, zodat de schuur in gebruik kan blijven als opslag en hobbyruimte voor bijvoorbeeld de gebruiker van het voormalige ketelhuis.

Voor gebruik als horecavoorziening, atelier of winkel worden de tussenvloer en de tussenmuren verwijderd en blijft de spantconstructie gehandhaafd. Daardoor ontstaat weer een grote, open ruimte. Aan de achterzijde (zuidzijde) worden voorzieningen aangebracht, zoals een keukentje, toiletten en een kleine opslagruimte. De vloer wordt verlaagd om een vrije verdiepingshoogte te bereiken.

Gebruik van de schuur als vakantiewoning voor maximaal 6 personen is eveneens een mogelijkheid. De woonkamer en het terras komen dan aan de achterzijde (zuidzijde) te liggen. De helft van de woning krijgt een verdiepingvloer. De vloer van de begane grond moet worden verlaagd voor een voldoende verdiepingshoogte.

Verruimen bouwmogelijkheden

In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om de schuur aan de zuidzijde te verlengen met een oppervlakte van circa 30 m². Dit gebouw kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor tijdelijke bewoning door kunstenaars ('artist in residence'), of als vakantiewoning.

Schoorsteen

Toen gemaal Oude Rijn nog door stoom werd aangedreven stond naast het ketelhuis een schoorsteen van ruim 23 meter hoogte om de rookgassen af te leiden. Deze schoorsteen is op een onbekend moment afgebroken.

Om het educatieve effect en de monumentale uitstraling van het gemaal extra kracht bij te zetten wordt de schoorsteen als sculptuur in een moderne variant weer herbouwd. Bovenin de toren kan een platform met uitkijkpost worden gerealiseerd. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de wens van de gemeente Rijnwaarden om cultuurhistorische elementen te herstellen en een plek te maken van een verdwenen redoute. De exacte locatie van de toren is nog niet vastgelegd. De toren wordt beoogd aan de noordwestzijde van het hoofdgebouw. Hiervoor is in het bestemmingsplan een aanduidingsvlak opgenomen.



Mogelijke uitvoering van de nieuwe schoorsteen

Uitstroomhoofd

Aan de overzijde van de Deukerdijk bevindt zich het uitstroomhoofd van het gemaal. Om de bescherming van dit cultuurhistorisch waardevolle element te verzekeren is het perceel waarin het uitstroomhoofd zich bevindt opgenomen in dit bestemmingsplan.



2.2.3 Denkbare functies

Het plan beoogt de restauratie en herbestemming van het gemaal. De gebouwen en buitenruimten worden in de toekomst voor een groot deel toegankelijk gemaakt voor het publiek en door de restauratie worden de educatieve en historische waarde van het monumentale gemaal benadrukt.

Met deze bestemmingsplanherziening worden diverse functies mogelijk gemaakt in het gemaalcomplex, die ervoor zullen zorgen dat de restauratie en het onderhoud van het gemaal financieel haalbaar zijn (en blijven) en die kunnen bijdragen aan de ambities van de gemeente Rijnwaarden op het gebied van recreatie en toerisme. De herbestemming leidt dus tot een duurzame inkomstenbron waarmee de instandhouding van het gebouw gefinancierd kan worden.

Voor het gemaalcomplex zijn verschillende ontwikkelingsvarianten uitgewerkt zoals een residential art center, horeca in de vorm van een koffie-/theeschenkerij met streekwinkel, verblijfsrecreatie of (deels) permanente bewoning. Hieronder wordt nader op deze functies ingegaan.

Residential art center

Hierbij wordt een deel van het complex in gebruik genomen als tijdelijke woon- en werkruimte voor kunstenaars. Het voormalige ketelhuis wordt opgeknapt tot woonhuis voor de residerende kunstenaar, terwijl de schuur gebruikt kan worden als (geconditioneerde) werk- en/of expositieruimte. Daarnaast is het mogelijk dat de achter de schuur een gebouw wordt opgericht dat kan dienen als tijdelijke woonruimte.

Koffie-/theeschenkerij en streekwinkel

In het gemaalcomplex zijn een koffie- en theeschenkerij en een streekwinkel denkbaar voor fietsers en wandelaars die in de zomermaanden het gemaal passeren. De schenkerij kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd in het voormalige ketelhuis, waarbij de schuur kan worden omgevormd tot streekwinkel of tot vakantiewoning. Het is ook mogelijk de schenkerij te realiseren in de schuur.

Woning

Het voormalige ketelhuis kan worden herbestemd als woning, die vervolgens wordt verhuurd.

Vakantiewoning

De schuur kan worden omgebouwd tot vakantiewoning en als zodanig worden verhuurd. Het is ook mogelijk een vakantiewoning te realiseren in het eventueel nieuw te bouwen gebouw achter de schuur.

Machinehuis

Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde is ervoor gekozen de machinekamer intact te laten en een museale/educatieve functie te geven. Enkele elektrische installaties zullen worden aangepast voor betere uitlichting van de machines en het plaatsen van educatieve opstellingen.



De machinekamer (bron: BOEI)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft in hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

Toetsing

Het plangebied ligt naast een dijklichaam. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze dijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Deze treedt in de plaats van de huidige structuurvisie (Streekplan 2005). Naar verwachting zal de Omgevingsverordening uiterlijk in oktober 2014 worden vastgesteld. Daarna zullen beide stukken gezamenlijk in werking treden.

Aangezien dit bestemmingsplan zal worden vastgesteld na inwerkingtreding van de Omgevingsvisie en –verordening, is het plan reeds getoetst aan het nieuwe provinciale beleid.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gericht op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek. Dit plan wijzigt de bestemming van het gemeal aan de Deukerdijk te Pannerden en maakt hier verschillende functies mogelijk. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat het gemeal kan worden opgeknapt en duurzaam in stand kan worden gehouden. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan de beleving van cultuurhistorische elementen in het landschap van Gelderland en daarmee tevens aan toerisme en educatie. Het gemealcomplex wordt verbouwd met behoud van alle waardevolle elementen. Ten behoeve van de beleving van het open landschap en als verwijzing naar de cultuurhistorie van het gebied wordt een stalen uitkijktoren opgericht. Dit alles betekent dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving positief wordt beïnvloed. Het plan draagt daarmee bij aan de ambities van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Daarnaast financiert de provincie een deel van deze ontwikkeling op grond van de zogenaamde "robuuste investeringsimpuls". De robuuste investeringsimpuls omvat in totaal een investering van de provincie van 250 miljoen euro extra in de economie en werkgelegenheid van Gelderland. Met deze impuls wil de provincie de Gelderse economie een steuntje in de rug geven in zware tijden en projecten en sectoren aanjagen en versnellen.

Nationaal Landschap

De planlocatie ligt in het Nationaal Landschap 'Gelderse Poort'. Dit betekent dat artikel 2.7.4.2 van de nieuwe verordening van toepassing is. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap (en buiten de GO, het GNN en de nieuwe Hollandse Waterlinie) alleen bestemmingen mogelijk mag maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het landschap wordt gekenmerkt door een sterke mate van openheid, afgewisseld met oeverwallen en stroomruggen.

Natura 2000

Onderstaand een uitsnede van het Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Gelderse Poort. Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen. Niet alleen activiteiten in een Natura 2000-gebied hebben invloed op de staat van instandhouding van het gebied, ook activiteiten buiten het gebied kunnen de natuurwaarden beïnvloeden (externe werking). Bepalend zijn de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten en habitattypen in het Natura 2000-gebied, ongeacht de afstand tot het beschermde gebied. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet kan noodzakelijk zijn, afhankelijk van de functie die wordt mogelijk gemaakt en het effect hiervan op de natuur.



Natura 2000-gebied Rijntakken

GNN en GO

In de nieuwe Omgevingsvisie zijn de naastgelegen percelen en een deel van de gronden binnen het plangebied aangeduid als Gelders natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO). Het samenhangende netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang, dat voorheen EHS heette, heeft in de Omgevingsvisie en -verordening de naam Gelders Natuurnetwerk gekregen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen bestaande natuur en natuurgebieden (GNN) en de verbindingzones daartussen (Groene Ontwikkelingszone: GO). GNN en GO kent geen externe werking.



Uitsnede themakaart Natuur van de ontwerp Omgevingsverordening

In de Groene ontwikkelingszone is ruimte voor stedelijke functies, maar uitsluitend in combinatie met een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van de GO. Deze kernkwaliteiten zijn:

- de samenhang met aangrenzende natuurgebieden;
- de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden (in het bijzonder de evz's);
- de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden;
- de abiotische kwaliteiten stilte, donkerte, openheid en 'rust' (omgevingscondities).

Bij een beperkte uitbreiding gaat het om het 'per saldo' versterken van de kernkwaliteiten. In dat kader zijn een vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang een belangrijke randvoorwaarde.

De provincie vraagt gemeenten om de bestemming in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik. Om te voorkomen dat bos plaats kan maken voor een andere functie, wil de provincie dat waar bos qua verschijningsvorm voldoet aan de definitie in de Boswet, dit bos dezelfde bescherming heeft als bos in het GNN.

Toetsing

Het plangebied ligt in het Nationaal landschap 'Gelderse Poort' en ligt gedeeltelijk in een Natura 2000-gebied en de Groene Ontwikkelingszone. Herbestemming van de bestaande bebouwing op de locatie is wenselijk voor het behoud van de karakteristieke panden. Een beperkte uitbreiding van de bebouwing in dit open landschap wordt door de provincie aanvaardbaar geacht. De openheid wordt bovendien beleefbaar gemaakt door de bouw van een stalen uitkijktoren, die herinnert aan de voormalige schoorsteen op het terrein.

In het gedeelte van het plangebied dat zich bevindt in het Natura 2000-gebied en de GO worden geen bouwmogelijkheden geboden. Vanwege de aanwezige natuurwaarden wordt in de regels een vergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die in het provinciale beleid worden gesteld.

3.3 Waterschapbeleid

3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

3.3.2 Watervisie 2030

Samen met andere overheden, bedrijven en kennisinstellingen werkt het Waterschap Rijn en IJssel aan de toekomst. De manier waarop het Waterschap dat wil doen staat in de watervisie voor 2030.

Waterschap heeft in haar Watervisie drie inhoudelijk ambities benoemd voor de periode tot 2030:

- 1 Hoogwaterveiligheid op niveau
- 2 Helder regionaal waterbeheer
- 3 Stoffen winnen uit de waterketen

Ad. 1

Het doel van het waterschap is een robuuste en kosteneffectieve bescherming van de regio tegen hoogwater. De opgave om grotere hoeveelheden water veilig op de Rijn en IJssel te kunnen opvangen is aanzienlijk. De aanpassingen die daarvoor nodig zijn moeten in 2030 voor een deel zijn uitgevoerd, samen met de partners in het nationale Deltaprogramma. Voor de rivierdijken worden verschillende beschermingsniveaus gehanteerd, omdat het ene gebied een hogere bescherming vraagt dan het andere. De prioriteit voor een goede veiligheid is en blijft het op orde hebben en houden van de dijken en kunstwerken.

Ad. 2

In 2030 wordt het regionale watersysteem klimaatbestendig beheerd en onderhouden. Het waterschap kent de risico's op wateroverlast en weet in welke gebieden extreme buien en droogte negatieve gevolgen hebben. In samenwerking met agrariërs, terreinbeheerders en gemeenten werkt het waterschap we aan maatregelen om die extremen op te vangen. Ook streeft het waterschap naar een verbetering in de waterkwaliteit.

Ad. 3

In 2030 blijft het zuiveren van afvalwater met oog op de volksgezondheid de belangrijkste taak. Op basis van de modernste zuiveringstechnieken worden schadelijke stoffen uit het water gehaald, voordat ze teruggaan in het milieu of verder wordt benut. De meeste zuiveringsinstallaties draaien in 2030 op energie die uit het afvalwater wordt opgewekt. Ook in het regionale watersysteem zijn kansen op energiewinning benut. Stoffen in het afvalwater die geschikt zijn voor opwaardering en hergebruik moeten er zoveel mogelijk uitgehaald worden en deze kunnen opnieuw worden gebruikt.

In verband met het beperken van wateroverlast blijft het waterschap uitgaan van de drieslag 'vasthouden, bergen en afvoeren', maar niet altijd en overal in die volgorde. Het uitwerken van de drieslag 'vasthouden, bergen, afvoeren' is maatwerk voor gebieden met een complexe verweving van natuur- en landbouwgebruik. Dit maatwerk wordt geleverd op basis van detailstudies naar het 'gewenste grond- en oppervlakte-water regime' (GGOR).

Specifiek voor de Liemers, de streek waar Pannerden toe behoort, stelt het waterschap zich de opgave om een hoger beschermingsniveau voor overstromingen te hanteren. Daarnaast kan een Deltadijk langs het Pannerdens kanaal of Bovenrijn het risico sterk verminderen.

Daarnaast verwacht het waterschap dat het verstedelijkte gebied in de Liemers de komende decennia nog een flinke groei van bebouwing zal laten zien. De grotere verharding beperkt in de toekomst de capaciteit om piekbuien in dit gebied op te vangen. Het waterschap wil daarom samen met de gemeenten, ondernemers en burgers in dit gebied op zoek naar innovatieve mogelijkheden voor wateropvang. Voorbeelden zijn het benutten van dakoppervlak voor waterberging, het vergroten van de sponswerking van de bodem en het zoeken van bergingslocaties in combinatie met het tracé van de verlengde A15.

Toetsing

Met het plan worden geen belangen van het waterschap geraakt in de zin van waterbeheer, waterveiligheid, of waterkwaliteit. Er wordt in het plangebied, direct naast de huidige bebouwing, slechts beperkt bebouwing toegevoegd (max. 30 m²). Daarnaast zal bij de inrichting van de buitenruimten erfverhardingen worden gebruikt. Hierbij zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van halfverhardingen die het hemelwater snel door laten zodat deze kan infiltreren in de ondergrond.

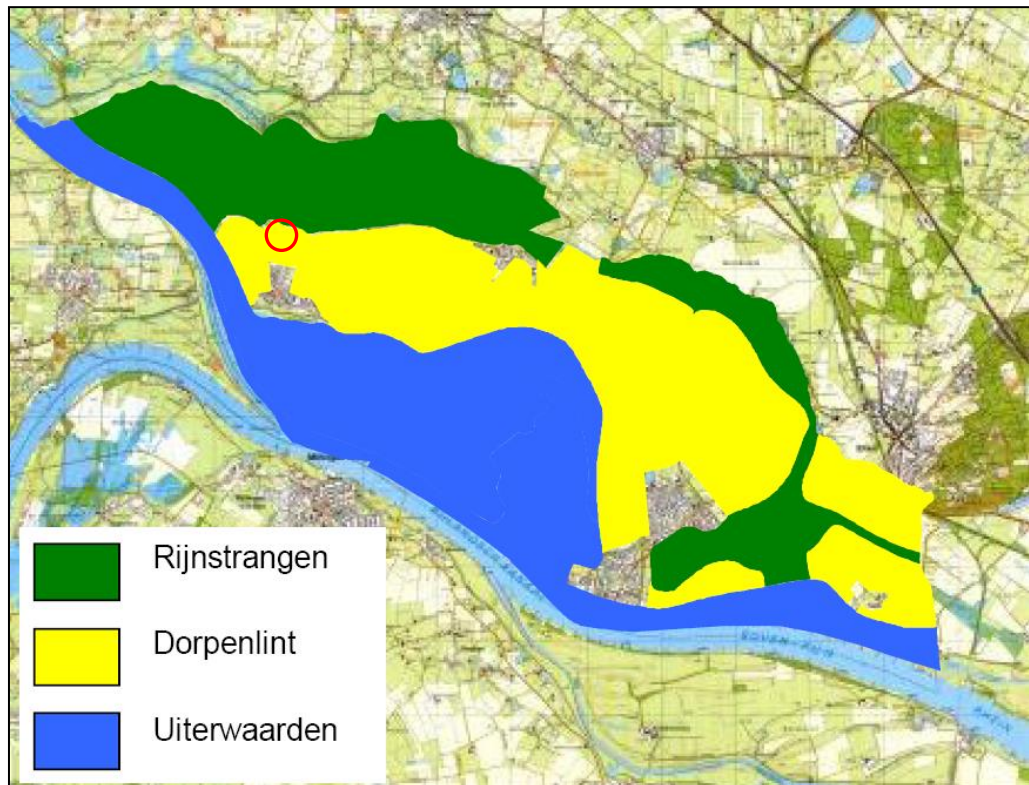
Het dijklichaam in het plangebied wordt bestemd conform de eisen van het waterschap. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van het waterschap.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Landschapontwikkelingsplan (LOP)

Het LOP beschrijft kort de ontstaansgeschiedenis van de regio en bevat een indeling in drie (landschappelijke) deelgebieden met elk een eigen karakter:

- de Rijnstrangen
- het dorpenlint
- de uiterwaarden



Gebiedsindeling LOP, plangebied rood omcirkeld (bron: gemeente Rijnwaarden)

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied 'dorpenlint'. Dit gebied wordt van oudsher het meest intensief gebruikt door de mens. De bebouwing is geconcentreerd in de dorpen Spijk, Tolkamer, Lobith, Herwen, Aerdt en Pannerden. Ook tussen de dorpen, verspreid in het agrarisch gebied, is bebouwing aanwezig. De oudere bebouwing staat overwegend op een pol (een kunstmatige verhoging in het landschap) of op de dijk.

Een kenmerk van het Rijnwaardense rivierenlandschap is de openheid en de uitzichten. Temeer daar het landschap veelal vanaf de dijken beleefd kan worden. Het uitzicht over de rivier en over de oude strangen geeft een weids karakter aan het landschap. Het blijkt dat de openheid en de weidsheid van het landschap in Rijnwaarden alom door bewoners wordt gewaardeerd. Die openheid is nu vooral aanwezig in de uiterwaarden van de Waal, de Grote- en Kleine Gelderse Waard en de Pannerdense Waard.

De kwaliteit van het landschap beleefbaar maken staat voorop bij nieuwe ontwikkelingen. Het ontwikkelen van nieuwe routes legt het landschap open. Recreatie is vooral gericht op het beleven van het landschap, met uitzicht en openheid als kwaliteiten.

Het gemeentebestuur van Rijnwaarden heeft zich tot doel gesteld toerisme een belangrijke economische pijler van de lokale economie te laten worden. Een openstelling van gebieden zoals de uiterwaarden en de Rijnstrangen en gemarkeerde routes is gewenst. Het is nodig nieuwe routes te ontwikkelen en de informatievoorziening aan te passen. In combinatie met een groter aanbod aan trekkershutten en kamperen bij de boer ontstaat een wisselwerking tussen agrarisch landschap en natuurgebied.

Toetsing

Het plan voor het gemaal Oude Rijn draagt bij aan meerdere wensen en doelstellingen uit het LOP. Door het gemaal en het uitstroomhoofd op te knappen worden de beeldkwaliteit en het aanzien van de directe omgeving verbeterd. Door het oprichten van een uitkijkplatform in de vorm van een schoorsteen wordt de cultuurhistorie beleefbaar gemaakt en wordt bijgedragen aan de mogelijkheden voor recreanten om het landschap te beleven. De eventuele exploitatie van het complex door een koffie-/theeschenkerij en/of een streekwinkel draagt eveneens bij aan het door de gemeente gewenste toerisme in het gebied. Ook een vakantiewoning zou hieraan bijdragen, evenals een residential art center met een expositieruimte. Een burgerwoning is reeds aanwezig op deze locatie en is, gelet op de omliggende functies, eveneens passend. Al met al levert het plan een positieve bijdrage aan de wensen van de gemeente Rijnwaarden voor haar buitengebied.

3.4.2 Woonvisie

Op 28 april 2010 is de woonvisie van de gemeente Rijnwaarden door de raad vastgesteld. De woonvisie is een actualisatie van de Kernnota uit 2003.

De laatste jaren is er steeds meer sprake geweest van krimp van de Nederlandse bevolking in de komende 15 tot 25 jaar. Krimp speelt ook in de gemeente Rijnwaarden. In de woonvisie wordt daarom ingegaan welke effecten deze krimp hebben voor de kwantitatieve woningbehoefte.

Geconcludeerd wordt dat grote projecten getemporiseerd moeten worden. Voor Panerden geldt dat ook terughoudend met nieuwbouw wordt omgegaan. De woningen die wel gebouwd zullen worden, moeten goed aansluiten bij de behoefte uit de markt, zowel kwantitatief als kwalitatief. Plannen die een gewenste kwaliteitsverbetering tot gevolg hebben kunnen eventueel toch bewerkstelligd worden, ondanks dat nieuwe bouwplannen getemporiseerd worden. Onder een kwaliteitsverbetering vallen in ieder geval een verbetering van de leefomgeving en voorzieningen of een stedenbouwkundige afronding.

Toetsing

In het plangebied wordt het ketelhuis momenteel reeds benut als burgerwoning. In het scenario van behoud van deze woning wordt dus geen woning toegevoegd. In het scenario van een residential art center, een vakantiewoning of een horeca-/detailhandelsgelegenheid wordt zelfs een woning aan het woningbestand onttrokken. Het plan past daarmee binnen de woonvisie.

3.4.3 Welstandnota gemeente Rijnwaarden (2004)

In de welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Rijnwaarden is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving.

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'dijkbebouwing'. Aan dit gebied is welstandsniveau 1 (regulier plus) toegekend. Dijkbebouwing is nauw verbonden met de karakteristiek van het rivierenlandschap en heeft grote landschappelijke en vaak ook cultuurhistorische waarde. Het beleid is gericht op het behoud en waar mogelijk herstel van het landschappelijke en architectonische beeld van de dijkbebouwing. Verdichting en schaalvergroting worden tegengegaan. Gestreefd wordt verder naar het behoud van het groene en open karakter van de erven aan de dijk.

Toetsing

Het plan behelst het in oude glorie herstellen van het cultuurhistorisch waardevolle gemaal Oude Rijn en het uitstroomhoofd aan de Deukerdijk in Pannerden. Daarnaast wordt met het plan een stalen uitkijktoren mogelijk gemaakt, die verwijst naar de schoorsteen die ooit bij het gemaal aanwezig was.

Het plan biedt verder de mogelijkheid voor het oprichten van een nieuw gebouw van maximaal 30 m². Door de situering van het gebouw achter de schuur blijft het open en groene karakter van het erf zo veel mogelijk behouden. Het plan past binnen de uitgangspunten van de de welstandsnota.

Het plan is bovendien voorgelegd aan het Gelders Genootschap, dat positief heeft gereageerd op de ontwikkeling.

4 Onderzoek en verantwoording

4.1 Bodem

4.1.1 Inleiding

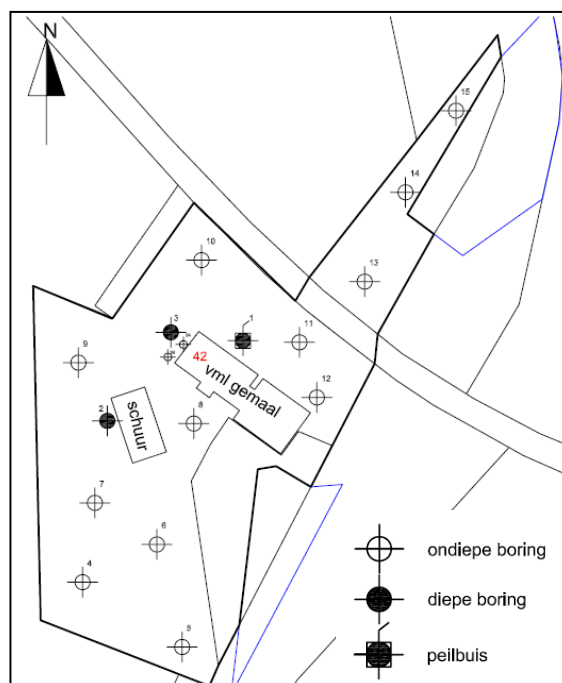
Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld met daarin functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is door Milieutechniek Rouwmaat in september 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

4.1.2 Onderzoek

Op basis van vooraf geraadpleegde informatie is conform de NEN 5740 een aanname gemaakt omtrent de kans op bodemverontreiniging. Op basis van het vooronderzoek is de hypothese gesteld dat de gehele locatie is verdacht verontreinigd te zijn met zware metalen en PAK. Daarom is een onderzoeksstrategie gehanteerd waarbij de bodem in het plangebied standaard op de verdachte stoffen wordt onderzocht.

Uit de analyseresultaten met betrekking tot de grond blijkt dat:

- grondmengmonster M1 licht verontreinigd is met Lood, Zink en PAK;
- grondmengmonster M2 licht verontreinigd is met Kobalt, Lood, Nikkel, Zink en PAK;
- grondmengmonster M3 licht verontreinigd is met PAK.
- grondwatermonster 01 licht verontreinigd is met Barium en Xylenen.



Locatie onderzoeksgebied, boringen en peilbuis

Op basis van het onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 1, dient de hypothese "De gehele locatie is verdacht verontreinigd te zijn met zware metalen en PAK" aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat echter, gelet op de licht verhoogde gehalten, op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

4.1.3 Conclusie

In het plangebied zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen vormen echter geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het plangebied. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

In het gemaalcomplex in het plangebied worden meerdere functies mogelijk gemaakt:

- een burgerwoning;
- horeca in de vorm van een koffie-/theeschenkerij;
- detailhandel in de vorm van ene streekwinkel;
- een residential art center;
- een vakantiewoning;
- gemaalmuseum.

Aangezien op voorhand niet duidelijk is welke functies daadwerkelijk zullen worden uitgeoefend in het complex, moet voor alle functies beoordeeld worden of ze toelaatbaar zijn op deze locatie. Daarnaast moet bij het realiseren van een nieuwe bestemming gekeken worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving?
- laat de omgeving de nieuwe functie toe?

4.2.2 Toetsing

Bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied worden meerdere functies mogelijk gemaakt binnen het gemaalcomplex. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden alle commerciële functies gecategoriseerd en wordt gekeken naar de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functies. Voor een burgerwoning of vakantiewoning gelden geen afstandsnormen.

Functie	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Burgerwoning					
Koffie-/theeschenkerij	Restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.	10	0	10	10
Streekwinkel	Detailhandel voorzover n.e.g.	0	0	10	0
Residential art center	Bibliotheken, musea, ateliers e.d.	0	0	10	0
Vakantiewoning					
Gemaalmuseum	Bibliotheken, musea, ateliers e.d.	0	0	10	0

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor voorliggend initiatief bedraagt 10 meter. De dichtstbijzijnde milieuhindergevoelige functie is de bedrijfswoning aan de Deukerdijk 46. Deze woning ligt op ruim 200 meter afstand van het plangebied. Daarmee is de afstand tussen het plangebied en de omliggende milieuhindergevoelige functies voldoende groot.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Aan de Deukerdijk 46 bevindt zich een melkveehouderij en akkerbouwbedrijf. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan deze functie worden gecategoriseerd als 'fokken en houden van rundvee'. De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor voorliggend initiatief bedraagt 100 meter. De afstand tussen het plangebied en deze functie bedraagt circa 200 meter. Daarmee is de afstand voldoende groot en vormt de milieuhindergevoelige functie in het plangebied (een woning) geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de melkveehouderij en is in het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

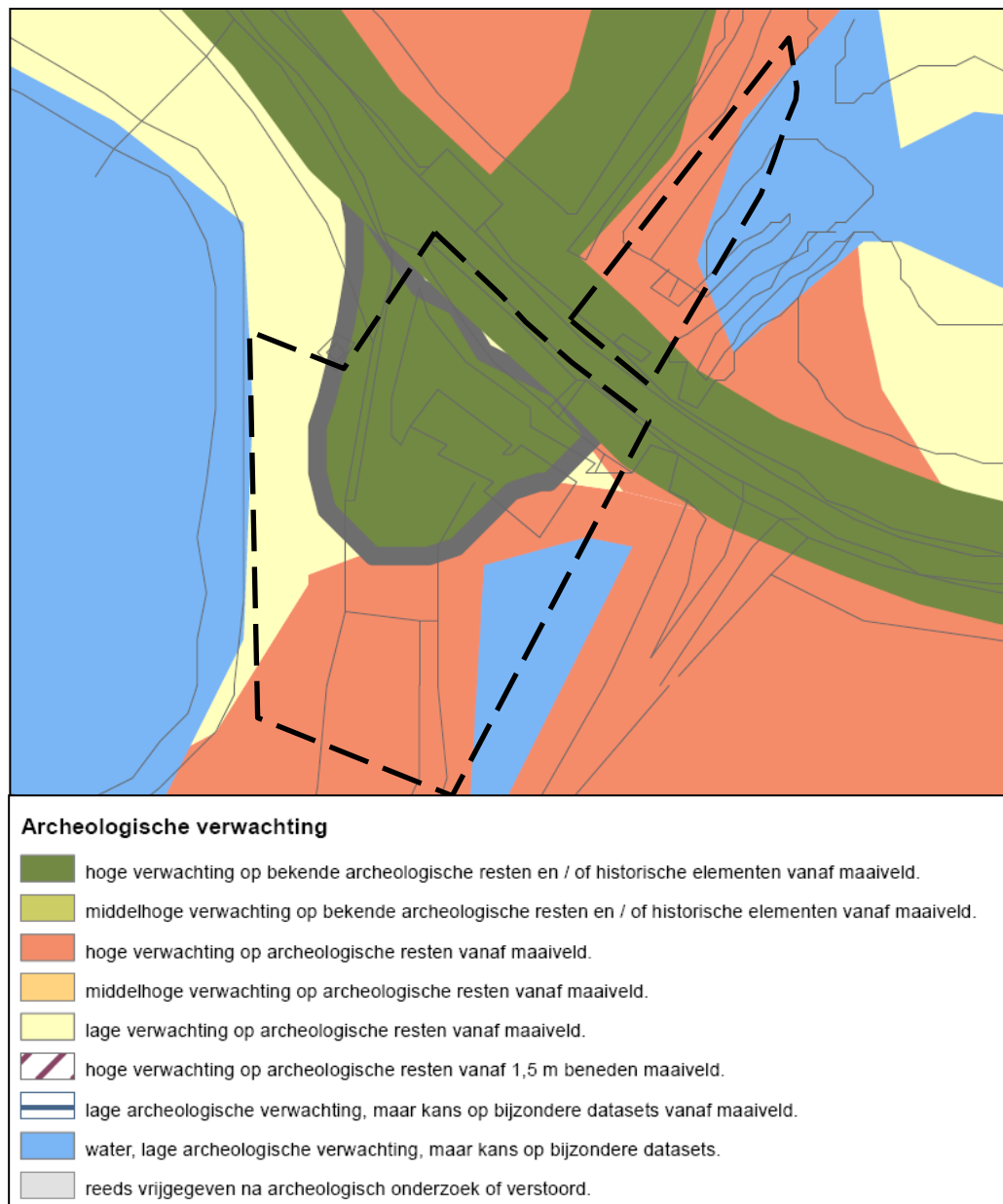
4.3.1 Archeologie

Om het bodemarchief te beschermen, heeft Nederland in 1992 het Verdrag van Valletta ondertekend. Een belangrijk uitgangspunt van dit verdrag is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijft. Als dat niet mogelijk is, wordt er opgegraven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het Verdrag van Valletta is geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door een herziening van de Monumentenwet 1988. Die herziening, onderdeel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 van kracht geworden. De Wamz staat vanaf dat moment bekend onder de naam Monumentenwet 1988.

4.3.1.1 Onderzoek

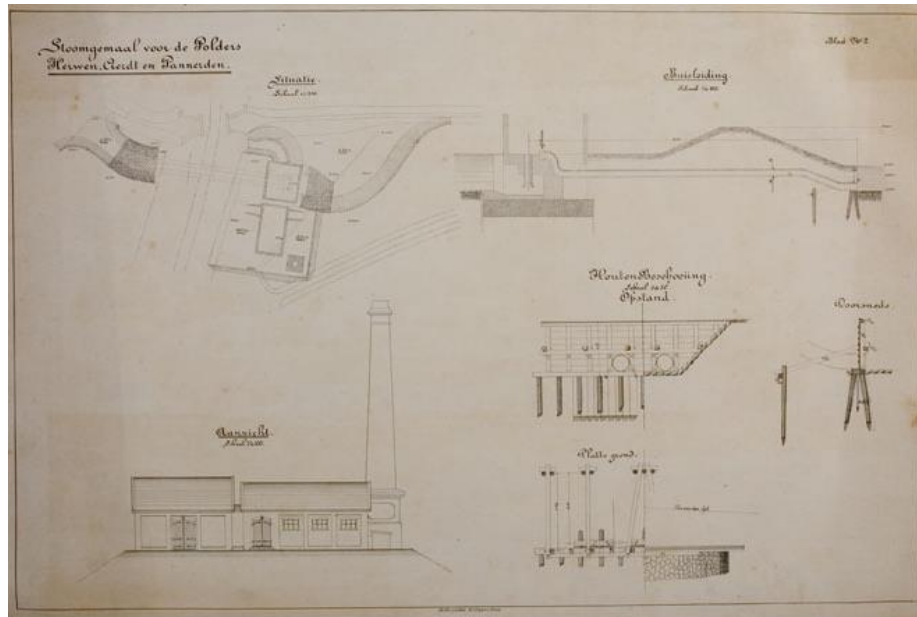
Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Rijnwaarden is te zien dat in het plangebied verschillende beschermingsregimes gelden. Het voorste gedeelte van het erf, dat aan de dijk grenst, is aangeduid met de waarde "hoge verwachting op bekende archeologische resten en/of historische elementen vanaf maaiveld". Deze hoge verwachtingswaarde is gebaseerd op de veronderstelde aanwezigheid van een pol / huisterp. Het beleid dat hier geldt is dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld.

Verder is het plangebied grotendeels aangeduid met een “hoge verwachting op archeologische resten vanaf maaiveld”. Binnen deze zone geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 30 cm beneden maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Rijnwaarden

Door archeologisch onderzoeksbureau RAAP is een beknopte bureaustudie verricht. Hieruit blijkt uit kaarten uit de 1^e helft van de 19^e eeuw dat op de locatie geen bebouwing aanwezig is. Het gemaal zelf dateert uit 1884 en de schuur van na 1884, waarschijnlijk uit de vroeg 20^e eeuw. Op de oorspronkelijke bouwtekening van het gemaal, zoals opgenomen in de navolgende afbeelding is daarnaast duidelijk te zien dat het terrein van het gemaal is opgehoogd. Het betreft een functionele ophoging ten behoeve van het gemaal geweest. Dit betekent dat er geen sprake is van een pol, maar van een laat-19^e eeuwse ophoging ten behoeve van het gemaal.



Bouwtekening gemaal

Omdat er geen sprake is van een pol is de status van het gebied als zone met historische resten onjuist en zou het regime van een hoge verwachting moeten gelden. Dit betekent dat ingrepen tot een oppervlak van 100 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De bevindingen van RAAP zijn overlegd met de regioarcheoloog. Deze heeft aangegeven zich aan te sluiten bij de conclusie van RAAP. Dit betekent dat indien ingrepen plaatsvinden die betrekking hebben op een oppervlakte van 100 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De bevindingen van Raap en de mailwisseling tussen RAAP, de gemeente en de regioarcheoloog is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

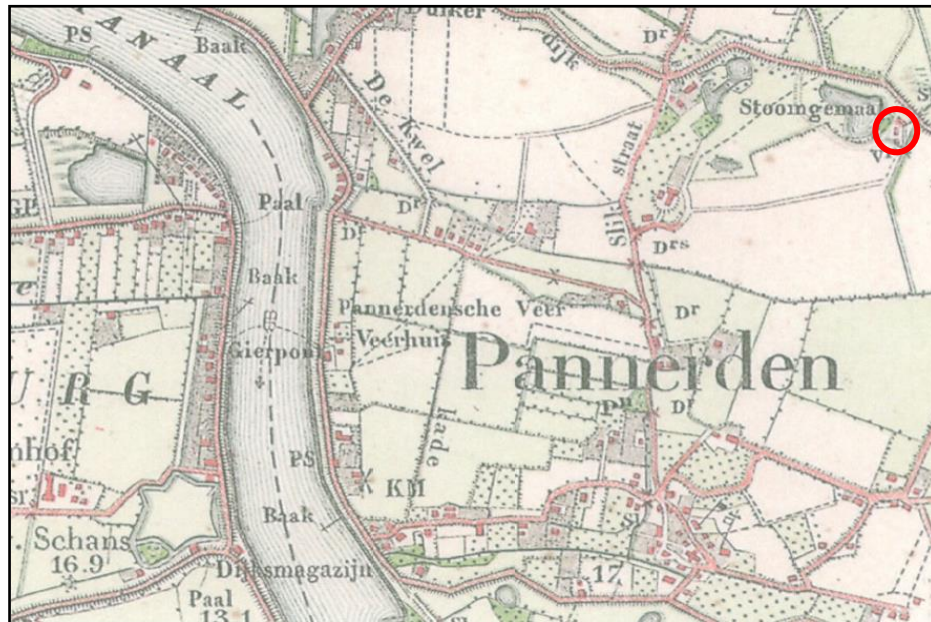
Vooralsnog is nog niet bepaald wat het oppervlak is aan bodemingrepen bedraagt. Dit is afhankelijk van het wel of niet verdiepen van de schuur en de omvang van het gebouw achter de schuur. Mocht het oppervlak aan ingrepen meer bedragen dan 100 m² dan zal in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek verricht worden. Om dit te waarborgen zijn de gronden van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

4.3.1.2 Conclusie

In het geval het oppervlak aan bodemverstorende ingrepen meer bedraagt dan 100 m² zal op grond van de verwachtingswaarde archeologisch onderzoek verricht worden. Dit onderzoek wordt gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Omdat in het kader van de omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat door de ingrepen archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, vormt het aspect geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt ten noorden van de historische dorpskern van Pannerden, aan een oude dijk. Op navolgende afbeelding is Pannerden zichtbaar zoals dit er omstreeks 1887 uitzag. Het gemaal bevindt zich aan de zuidzijde van de Deukerdijk, tussen een grote binnendijkse kolk en een uit 1811 daterende uitwateringssluis.



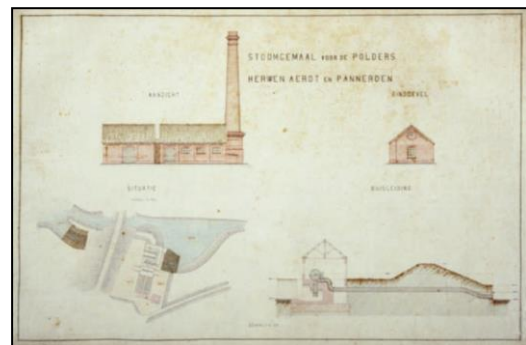
Pannerden omstreeks 1887

Bron: Historische atlas

Het gemaal is gelegen in de zogenaamde Drie Dorpenpolder. Deze bestaat uit de oude polders Herwen, Aerdt en Pannerden, die sinds het graven van het Pannerdens kanaal in 1701-1707 als een eiland zijn ingesloten tussen de Nederrijn, Waal en het kanaal. Ten behoeve van de waterhuishouding van de polder en het daarin uit de omliggende waterwegen binnekomende kwelwater kwamen enige uitwateringssluisjes tot stand, waaronder de in 1802 gebouwde sluis in de dijk langs de Oude Rijn, waarnaast zich thans het voormalige stoomgemaal Oude Rijn bevindt.

De dijkgraaf van het toenmalige Polderdistrict Herwen, Aerdt en Pannerden nam, na een periode met grote wateroverlast, aan het einde van de 19^e eeuw het initiatief om de haalbaarheid van het stichten van een stoomgemaal voor de waterbeheersing van het gebied te onderzoeken. De bouw van het gemaal vond plaats in 1883 en 1884.

De bouwtekeningen laten zien dat het huidige woonhuis oorspronkelijk het ketelhuis was en dat dit gebouwdeel slechts met een kleine doorgang met de machinekamer verbonden was. De huidige schuur is niet op de bouwte-



Bouwtekening gemaal Oude Rijn

(bron: Van Hasselt en De Koning, 1883)

keningen afgebeeld. Deze heeft naar verwachting de dienstwoning bevat en wellicht ook een kolenopslag.

De rookgasafvoeren in de noordwestgevel leidden naar de schoorsteen die zich enigszins ten westen van het ketelhuis bevond. Deze had een vierkant basement en een ronde gemetselde schacht.

4.3.2.1 Onderzoek

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van bestaande bebouwing aan de Deukerdijk 42 te Pannerden en het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op deze locatie, die tevens is aangewezen als gemeentelijk monument. Er worden geen gebouwen gesloopt. Het plangebied is een bijzonder waardevol element in omgeving, gelet op de voormalige functie van de bebouwing als gemaal.

De machinekamer wordt als educatieve ruimte in gebruik genomen. Hierdoor neemt de beleefbaarheid van het gemaal als cultuurhistorisch waardevol object sterk toe.

Als verwijzing naar de voormalige schoorsteen bij het gemaal wordt een metalen constructie opgericht, die aan deze schoorsteen herinnert. De constructie zal tevens dienen als uitkijkplatform, waardoor niet alleen het gemaalcomplex, maar ook het waardevolle landschap eromheen goed te beleven zullen zijn.

De ontwikkeling brengt een verbetering van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en van de beleefbaarheid van de cultuurhistorie in het plangebied met zich mee. Het plan is voorgelegd aan het Gelders Genootschap, dat positief op de ontwikkeling heeft gereageerd.

4.3.2.2 Conclusie

Het bestemmingsplan levert een zeer positieve bijdrage aan de beleving van de cultuurhistorie in de omgeving. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

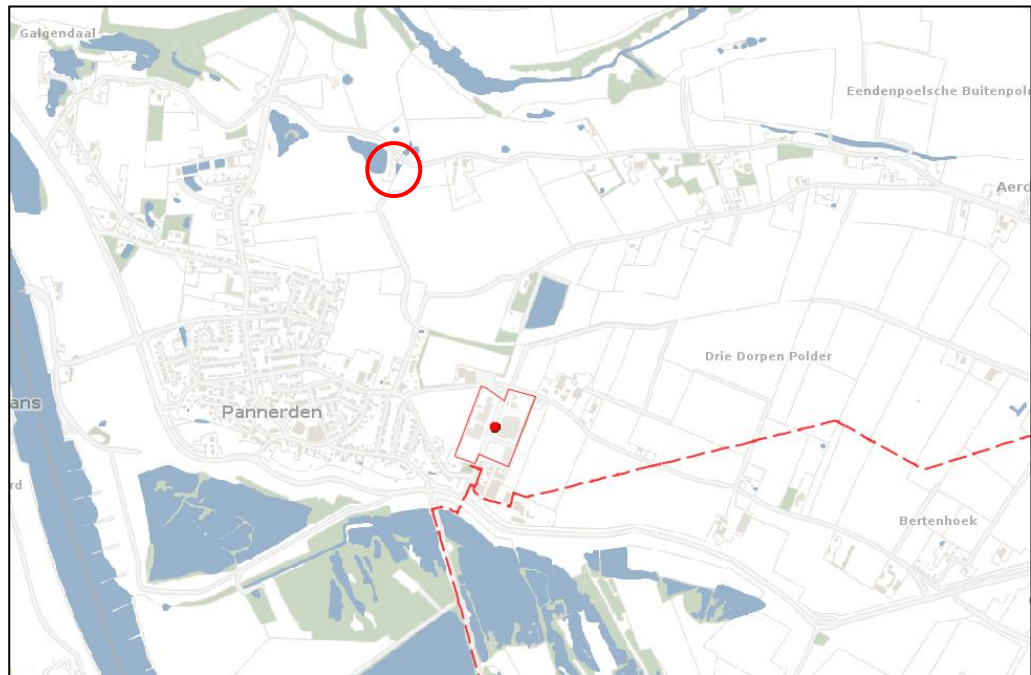
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico met 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.4.1 Toetsing

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven. Hierop is te zien dat er in de nabije omgeving van het plangebied een stationaire risicobron gelegen is, namelijk de palletfabriek aan de Industrieweg in Pannerden. De inrichting heeft een risicoafstand van 0 m en is gelegen op een afstand van circa 800 m van het plangebied.



Uitsnede risicokaart (bron: IPO; Interprovinciaal Overleg)

Ten zuiden van de palletfabriek bevindt zich een buisleiding van de Nederlandse Gasunie. Voor deze leiding geldt dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour ligt. Ook ligt het plangebied buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt namelijk circa 61 meter. Het plangebied ligt op ruim 1.100 meter afstand van de leiding. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven.

4.4.2 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling. Door het Waterschap is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkelingen in het plangebied op het nabijgelegen Natura 2000-gebied¹. Door het Waterschap is tevens een onderzoek uitgevoerd naar de voorkomende soorten in het plangebied². Beide onderzoeken zijn opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.5.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Voor Natura2000-gebied Rijntakken, deelgebied Gelderse Poort, zijn verschillende habitattypen en -soorten benoemd. Deze habitattypen en -soorten mogen niet negatief beïnvloed worden door de veranderende bestemming. Het effect van het project op de typen en soorten staat hieronder vermeld.

Habitattype	Effect van project op N2000
H3270 slijkige rivieroever	n.v.t.; niet nabij het projectgebied aanwezig
*H6120 stroomdalgrasland	enkele algemeen voorkomende soorten behorende tot habitattype stroomdalgrasland zijn aanwezig nabij het plangebied. Door de ligging (wegberm) en het voorkomen van slechts enkele algemene plantensoorten, wordt uitgesloten dat in of in de invloedssfeer van het projectgebied een waardevol stroomdalgrasland aanwezig is. Het project heeft daarom geen negatieve invloed op het areaal of kwaliteit van habitattype stroomdalgrasland.
*H91E0A zachthoutoibossen	n.v.t.; niet nabij het projectgebied aanwezig
*H91E0B zachthoutoibossen	n.v.t.; niet nabij het projectgebied aanwezig
H91F0 droge hardhoutoibossen	n.v.t.; niet nabij het projectgebied aanwezig
Habitatsoort	Effect van project op N2000
H1337 Bever	habitat van de bever komt op ca. 300 meter van projectgebied voor. Activiteiten projectgebied heeft geen invloed op bever aangezien het territorium van de bever maar tot 20 meter uit de oever reikt.
H1145 Grote Modderkruiper	n.v.t.; de soort is niet in invloedssfeer project aanwezig.

De wijziging van het bestemmingsplan en de uitvoering van het project heeft geen significant effect (positief of negatief) op Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Gelderse Poort.

¹ Waterschap Rijn en IJssel, Memo Effect activiteiten Rijngemaal op N2000, september 2014.

² Waterschap Rijn en IJssel, Toetsing Flora- en faunawet Oude Rijngemaal, Inventarisatie van beschermde soorten, juli 2014.

Soortenbescherming

Het onderzoek bestond uit een tweetal veldbezoeken en een controle van de database (Nationale Databank Flora en Fauna) van de Gegevens Autoriteit Natuur, waar het waterschap een aansluiting heeft. De veldbezoeken hebben plaats gevonden in juni 2014. Tijdens de veldbezoeken is er specifiek gekeken naar beschermde soorten (tabel 2 en 3), en soorten van de rode lijst. Hieronder wordt nader ingegaan op de uitkomsten van het onderzoek.

Amfibieën / Reptielen

Tijdens het veldbezoek werden er in de kelderruimte dode en levende kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad aangetroffen. Deze komen waarschijnlijk via een ventilatie rooster de ruimte binnen maar door de lage luchtvochtigheid overleven deze niet. Het is verstandig deze (ventilatie-) openingen af te sluiten voor amfibieën.

Vaatplanten

Op de schuur bevinden zich grote aantallen muurvarens. De plant is niet beschermd maar is niet algemeen voorkomend. Deze varen maakt gebruik van het kalk wat is gebruikt met de aanmaak van de metselspecie. In het kader van de uitvoering zal nader worden bezien of in de specie een soortgelijke kalk verwerkt wordt zodat de schuur na renovatie opnieuw een geschikte biotoop vormt voor deze soort varens.

Broedvogels

Tijdens het veldbezoek zijn er een witte kwikstaart en oude boerenzwaluwnesten aangetroffen op deze locatie. Ongetwijfeld zullen er nog andere vogelsoorten gebruik maken van de opstallen als nestplaats. In de aanwezige schuur bevindt zich een kerkuilenkast die niet in gebruik was tijdens het veldbezoek. Vanwege de broedvogels, verdient het de voorkeur om werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (periode 15 maart t/m 15 juli).

Zoogdieren

Er worden binnen het plangebied geen bomen gerooid. Mocht dit toch nodig zijn dan dient er vooraf een onderzoek plaats vinden naar het voorkomen van vleermuizen en de aanwezigheid van mogelijk nesten. Mogelijk dient er dan alsnog ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van ELI. Tijdens het veldbezoek is gebleken dat de muren van de woning en gemaal geen spouw heeft waardoor uitgesloten kan worden dat vleermuizen hier gebruik van maken. Controle van de zolder gaf ook aan dat er geen gebruik van werd gemaakt door vleermuizen.

De daken zijn niet geïsoleerd waardoor de zolderruimtes niet geschikt zijn als winterverblijf voor vleermuizen. Mogelijk dat er zich onder de pannen gedurende het voorjaar en zomer wel vleermuizen ophouden, dus eventuele werkzaamheden het liefst uit voeren na september.

4.5.3 Conclusie

De wijziging van het bestemmingsplan en de uitvoering van het project heeft geen significant effect (positief of negatief) op Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Gelderse Poort.

In het plangebied zijn meerdere beschermde soorten bekend vanuit het literatuuronderzoek en de gehouden veldbezoeken. De meeste waarnemingen betreffen soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd maar kan volstaan worden met de zorgplicht. Voor de soorten van tabel 2 hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd van de Flora- en faunawet maar kan het waterschap gebruik maken van de gedragscode voor waterschappen.

Het aspect flora en fauna vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

4.6.2 Toetsing

In het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een woning. Het bestemmingsplan maakt deze woning opnieuw mogelijk. De huidige bebouwing blijft gehandhaafd en de woning komt niet dicht bij de Deukerdijk te liggen. Gezien het feit dat de woning reeds bestaat en gezien het rustige verkeersbeeld op de Deukerdijk, wijzigt de akoestische situatie ter plaatse van de woning niet. Ook in de toekomst wordt hiermee een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

4.7.2 Toetsing

In het gemealcomplex in het plangebied worden meerdere functies mogelijk gemaakt:

- een burgerwoning;
- horeca in de vorm van een koffie-/theeschenkerij;
- detailhandel in de vorm van ene streekwinkel;
- een residential art center;
- een vakantiewoning;
- een gemealmuseum.

Woning/vakantiewoning

De woning (of de vakantiewoning) die mogelijk wordt gemaakt draagt volgens de ministeriële regeling NIBM niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging (grenswaarde: minder dan 1.500 woningen).

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Overige functies

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor de overige functies die mogelijk worden gemaakt (koffie-/theeschenkerij, streekwinkel, residential art center, gemealmuseum). Dit betekent dat voor deze functies op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De ingebruikname van het gemealcomplex als residential art center of als koffie-/theeschenkerij of streekwinkel zal naar verwachting een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Verkeer zorgt uitstoot van stikstofdioxide en fijn stof. Het aantal verkeersbewegingen zal echter minimaal toenemen en bovendien slechts in een bepaalde periode in het jaar (zomermaanden). Daarom zal het plan naar verwachting niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

De herziening van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Verkeer

In het gemealcomplex in het plangebied worden meerdere functies mogelijk gemaakt:

- een burgerwoning;
- horeca in de vorm van een koffie-/theeschenkerij;
- detailhandel in de vorm van ene streekwinkel;
- een residential art center;
- een vakantiewoning;
- een gemaalmuseum.

Het mogelijk maken van een woning of vakantiewoning in het plangebied heeft geen verkeersaantrekkende werking, aangezien de woning nu al in gebruik is.

Het mogelijk maken van een koffie-/theeschenkerij, streekwinkel, residential art center, en/of een gemaalmuseum leidt naar verwachting in een deel van het jaar (zomermaanden) tot een geringe toename van verkeersbewegingen. Op deze locatie leiden deze functies niet tot verkeershinder voor de omgeving. De voertuigbewegingen kunnen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Deukerdijk.

4.8.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW³.

Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor de verschillende functies is uitgegaan van het gebiedstype buitengebied.

Functie en omvang			Aantal parkeerplaatsen benodigd		
Functie	Functie in CROW	maximale omvang / aantal	Per:	Min.	Max.
Woning	Woning, koop, vrijstaand	1	woning	2,0	2,8
Koffie-/ theeschenkerij	Café, bar, cafetaria ⁴	100 m ²	100 m ² bvo	6,0	8,0
Streekwinkel	Kringloopwinkel	100 m ²	100 m ² bvo	2,0	2,5
Residential art center	Cultureel Centrum / wijkgebouw ⁵	100 m ²	100 m ² bvo	2,0	4,0
Vakantiewoning	Bungalowpark, huisjescomplex	1	bungalow	2,0	2,2
Gemaal-museum	Cultureel Centrum / wijkgebouw	100 m ²	100 m ² bvo	2,0	4,0

³ CROW-publicatie: 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

⁴ CROW-publicatie: 182, 'Parkeerkencijfers- Basis voor parkeernorming'.

⁵ CROW-publicatie: 182, 'Parkeerkencijfers- Basis voor parkeernorming'.

Aan de overzijde van de dijk zullen 16 parkeerplaatsen langs de dijk worden gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Rijnwaarden staat kleinschalige parkeervoorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik toe in de bestemming "Agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden", waarin de parkeerplaatsen zullen komen te liggen. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8.3 Verkeer

Om de verkeersgeneratie te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁶.

Bij de berekening van de verkeersgeneratie voor de verschillende functies is uitgegaan van het gebiedstype buitengebied.

Functie en omvang			Verkeersgeneratie		
Functie	Functie in CROW	maximale omvang / aantal	Per:	Min.	Max.
Woning	Woning, koop, vrijstaand	1	woning	7,8	8,6
Koffie-/ theeschenkerij	Café, bar, cafetaria	100 m ²	100 m ² bvo	24	32
Streekwinkel	Kringloopwinkel	100 m ²	100 m ² bvo	21,6	26,9
Residential art center	Botanische tuin	1	tuin	30,5	30,5
Vakantiewoning	Bungalowpark, huisjescomplex	1	bungalow	2,6	2,8
Gemaal-museum	Botanische tuin	1	tuin	30,5	30,5

De extra verkeersbewegingen die met de uitvoering van het plan worden veroorzaakt kunnen naar verwachting worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Deukerdijk en vormen daarmee geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

⁶ CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

4.9.2 Situatie besluitgebied

Huidige situatie

Op de locatie aan de Deukerdijk 42 bij Pannerden bevindt zich een oud gemaalcomplex, waarvan het oude Ketelhuis in gebruik is als woning. De bebouwing bestaat uit een voormalige machinekamer, voormalig ketelhuis en een schuur. Rondom de bebouwing is weinig erfverharding aanwezig. Het plangebied is grotendeels onverhard.

Toekomstige situatie

In de toekomst wordt de bebouwing van het gemaalcomplex opgeknapt en in oude glorie hersteld. In de bebouwing zijn diverse functies mogelijk, waaronder een woning (of vakantiewoning) kleinschalige horeca en/of detailhandel, of een residential art center. De oude machinekamer wordt als museum in gebruik genomen. Aan de overzijde van de Deukerdijk is een gebied opgenomen in het plangebied om ervoor te zorgen dat het cultuurhistorisch waardevolle uitstroomhoofd kan worden beschermd. Voor de hiervoor genoemde functies wordt geen extra bebouwing of verharding toegevoegd.

De enige bebouwing die in het plangebied wordt toegevoegd is een stalen uitkijktoren, die herinnert aan de schoorsteen die ooit bij het gemaal aanwezig was en een bijgebouw achter de schuur. Mogelijk kan de toren worden opgericht op een gebouw van 1 bouwlaag. De toevoeging van bebouwing bedraagt maximaal 55 m². Daarnaast zal bij de inrichting van de buitenruimten erfverhardingen worden gebruikt. Hierbij zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van halfverhardingen die het hemelwater snel door laten zodat deze kan infiltreren in de ondergrond.

4.9.3 Toetsing

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1 Ligt in of binnen 20 m vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja ^{*1}	2
	2 Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1 Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2 Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3 Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1 Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2 Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3 Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4 In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1 Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1 Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2 Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3 Beoogt het plan dempen van perceelsslotten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1 Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1 Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja ^{*2}	1
	2 Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1 In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2 Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1 Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2 Ligt in/nabij het plangebied een HEN/SED-water?	Nee	2
	3 Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4 Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja ^{*3}	1
Verdroging	1 Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Ja ^{*4}	1
Recreatie	1 Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	2 Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja ^{*5}	1

Ad. 1

De waterkering met bijbehorende beschermingszone blijft vrij van bebouwing en andere ontwikkelingen die het functioneren ervan kunnen belemmeren. Het waterschap is de initiatiefnemer van het plan en houdt rekening met de keurzone van de waterkering.

Ad. 2

De voorgenomen ontwikkelingen zijn geen belemmering voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem. Er worden geen aanpassingen gedaan aan het watersysteem.

Ad. 3

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk in Natura2000-gebied Gelderse Poort. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en -kwaliteit in relatie tot de natte natuurgebieden daar.

Ad. 4

Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk in het TOPgebied Rijnstrangen. In het plangebied worden geen functies ontwikkeld die de aanvoer van water richting het natuurgebied negatief beïnvloeden.

Ad. 5

In het plangebied bevindt zich het gemaal Oude Rijn. Dit cultuurhistorische object is niet functioneel en krijgt een nieuwe functie, onder andere als museum.

4.9.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is de bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling op, of ter beperking van, de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingregels met betrekking tot bouw- en/of gebruik. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingregels en algemene wijzigingsregels en een regeling inzake de aanvullende werking van de bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bevat de bestemmingen Agrarisch met waarden, Gemengd en Water, en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologische verwachting 1 en Waterstaat - Waterkering.

Agrarisch met waarden

De bestemming Agrarisch met waarden is opgenomen ten westen van het erf en ten noorden van de Deukerdijk. Op deze gronden is extensief agrarisch gebruik toegestaan, evenals extensieve dagrecreatie (wandelpaden etc.) en educatie. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel is, gelet op het feit dat de exacte locatie van de geplande uitkijktoren nog niet bekend is, in een daarvoor aangeduid gebied een uitkijktoren toegestaan met een maximale hoogte van 25 m.

De bescherming van cultuurhistorisch waardevolle objecten (in dit geval: het uitstroomhoofd ten noorden van de Deukerdijk) is expliciet in de bestemmingsomschrijving geregeld. Verder is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen om ervoor te zorgen dat diverse werken en werkzaamheden (ontgronden, verharden, bomen rooien, etc.) alleen na het verlenen van een vergunning zijn toegestaan. Dit om de waardevolle natuur binnen het gebied, dat is aangewezen als Natura 2000-gebied en Groene Ontwikkelingszone, te beschermen.

Gemengd

Binnen de bestemming Gemengd zijn verschillende functies toegestaan die denkbaar zijn in het gemaalcomplex en de buitenruimten waarvan de haalbaarheid in deze toelichting is onderzocht.

maatschappelijke voorzieningen

Denk hierbij aan culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, et cetera);

dienstverlening en detailhandel

Waarbij als het gaat om detailhandel uitsluitend verkoop van streekproducten en ter plaatse geproduceerde goederen is toegestaan;

horeca

Horeca is toegestaan in de vorm van een zelfstandige koffie-/theeschenkerij en/of theetuin. De horecavoorziening is hierbij gericht op het verstrekken van koffie en of thee en daaraan verwante producten zoals gebak en andere lekkernijen. Tevens kunnen ook maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, niet-alcoholische en (zwak)alcoholische dranken worden verstrekt.

Daarnaast is ook ondersteunende horeca mogelijk. Hierbij zijn de horeca-activiteiten gerelateerd aan de op de locatie toegestane functies (zoals kunst, historie, detailhandel, evenementen, vergaderingen) en de omgeving. Denk hierbij aan horeca in de vorm van een pleisterplaats voor wandelaars en fietsers, het geven van een receptie of borrel in verband met een expositie, een ontbijt- lunch- of dinervoorstelling, het verstrekken van maaltijden en drankjes tijdens of na een vergadering, evenement, workshop of excursie, het ter plaatse schenken of serveren van streekproducten in een winkel et cetera. Bij ondersteunende horeca mag maximaal 120 m² van de bebouwing worden gebruikt voor deze functie.

Tenslotte kunnen de gronden gebruikt worden als vergaderruimte, als woning of voor verblijfsrecreatie zoals bijvoorbeeld een Bed&Breakfast.

De waardevolle bebouwing van het gemaalcomplex is aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'. Deze aanduiding is opgenomen zodat het gemaal als gemeentelijk monument herkenbaar is op de verbeelding. De bescherming van het monument is geregeld in de gemeentelijke monumentenverordening.

Tenslotte mag op de gronden met de bestemming Gemengd drie keer per jaar een evenement worden georganiseerd op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.

De bouwmogelijkheden binnen de bestemming Gemengd zijn beperkt en sluiten aan op de bestaande maten van de bebouwing. De cultuurhistorisch waardevolle gemaalgebouwen moeten immers zoveel mogelijk beschermd worden.

In een speciaal hiervoor aangeduid gebied naast het ketelhuis mag een uitkijktoren van maximaal 25 m hoog worden opgericht. Daarnaast kan direct achter de schuur, binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak, een bijgebouw worden opgericht.

Water

In het oosten en noorden van het plangebied is water aanwezig, dat ook als zodanig bestemd is. Binnen de bestemming Water zijn waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, paden, wegen en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Waarde - Archeologische verwachting 1

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Op het moment dat de bouwoppervlakte kleiner is dan 100 m² kan hiervan worden afgeweken en is een onderzoek niet noodzakelijk.

Waterstaat - Waterkering

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering (de Deukerdijk). In afwijking van de bestemmingen die voorkomen onder deze dubbelbestemming mag alleen ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Waterkering worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een initiatief van het waterschap Rijn en IJssel dat op het grondeigendom van dit waterschap plaatsvindt. De kosten voor benodigde investeringen (inclusief plankosten en leges) en de jaarlijkse exploitatie en rentelasten worden gedekt uit verwachte inkomsten uit de verhuur van het object en subsidie van de provincie Gelderland in het kader van de 'robuuste investeringsimpuls'. Er bestaan geen redenen om te twifelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Aan het bestemmingsplan zijn geen kosten voor de gemeente verbonden. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening.

7 Procedure

7.1 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap en de provincie Gelderland. Beiden hebben aangegeven in te stemmen met het plan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp van bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 23 oktober 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen bestonden uit het toevoegen van de mogelijkheid voor ondersteunende horeca binnen de bestemming Gemengd alsmede het opnemen van een definitiebepaling voor een koffie/theeschenkerij en/of theetuin.