

**Ruimtelijke onderbouwing
Babberichseweg 33c, Zevenaar**

Landschappelijke inpassing

augustus 2017 | Gemeente Zevenaar

Visvijvers Mobiele Eetheid
Babberichse weg 33C Zevenaar



OOSTZEE
ontwerp & omgeving

De Kleine Campus
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem
info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Kristiaan Visser
Landschapsontwerper
06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.



INLEIDING

AANLEIDING

Ten oosten van het dorp Oud Zevenaar, nabij molen De Hoop, bevindt zich aan de Babberichseweg kookstudio de Mobiele Eetheid. Een zeer mooie locatie waar men terecht kan voor vergaderen, besloten feesten en workshops.

De Mobiele Eetheid wil haar bestaande horeca gelegenheid, een voormalige bedrijfsgebouw van de molen, aan de Babberichseweg gebruiken voor restaurant en workshops, uitsluitend bestemd voor besloten bijeenkomsten voor groepen. Daarnaast wordt vanuit dit gebouw ook catering verzorgd. Voorts wil de Mobiele Eetheid ook uitbreiden met een drietal visvijvers.

Voor het perceel dat onderdeel is van de Mobiele Eetheid is er enige discussie ontstaan over de hoofd- en nevenactiviteiten met de gemeente Zevenaar betreft de huidige bestemmingen. De gemeente heeft aangegeven dat het plan in strijd is met de regels van het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Om alle activiteiten de juiste bestemming te geven kan de initiatiefnemer meeliften in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Daarbij zal er

gekeken worden naar de functies en berekend worden hoeveel parkeerplaatsen daarvoor nodig zijn.

Voor de uitbreiding van de nieuwe visvijvers is de gemeente Zevenaar bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat de beoogde uitbreiding dient uitgewerkt te worden in een landschappelijke inrichtingsplan dat ter goedkeuring voorgelegd zal worden aan de gemeente

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zevenaar en maakt onderdeel uit het bebouwingslint langs de doorgaande weg richting Babberich. Ten noorden van het plangebied ligt het spoortracé van de Betuweroute. Aan de westzijde bevindt zich een hoveniersbedrijf met showtuin en aan de overzijde van de Babberichseweg een kassencomplex.



Ligging plangebied



Huidige situatie Babberichseweg (bron: Topografische atlas Gelderland)



Situatie rond 1915 Babberichseweg (bron: Topografische atlas Gelderland)

LANDSCHAPSANALYSE

De invloed die het water hier op het landschap heeft gehad is zichtbaar aanwezig

LANDSCHAP

Het plangebied maakt onderdeel uit van 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. Tot in Groot Holthuizen zijn nu nog geulen waarneembaar die door de invloed van de Rijn zijn ontstaan. Panoven, Breuly en Zwanenwaay zijn enkele van de vele plekken die nauw verbonden zijn met het

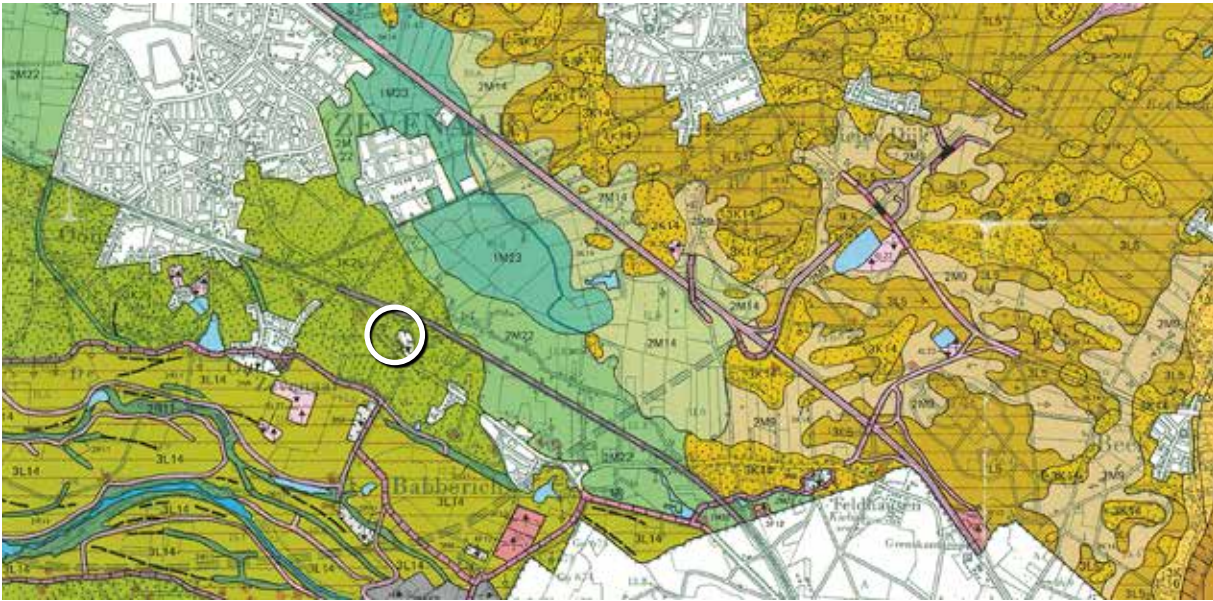
Rijnstrangengebied. Hoewel het nadrukkelijk behoort tot het landelijk gebied is bebouwing hier nooit ver weg. Het zorgt voor een zachte overgangszone tussen de stad Zevenaar en het buitengebied. Het is vanwege het aantrekkelijke kleinschalige landschap en de nabijheid van voorzieningen een populair woongebied. Daarnaast komen ook typische “buitengebied” functies voor, zoals weiden, boomgaarden, recreatie en landgoederen.

GEOMORFOLOGIE

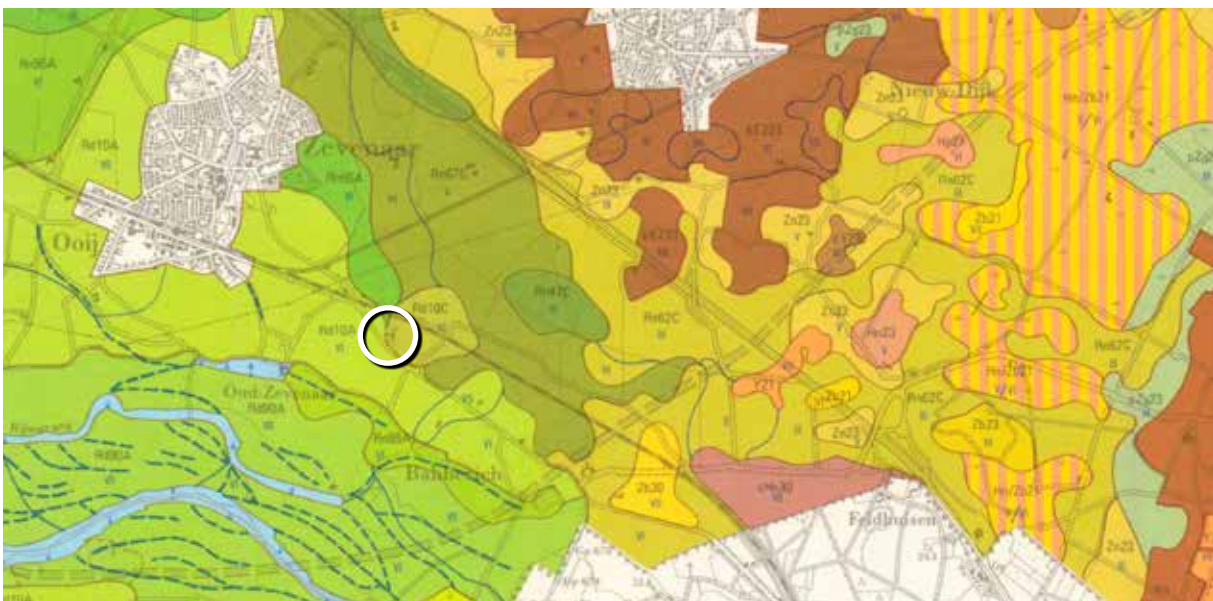
De landstreek Liemers, waarin Zevenaar is gelegen, behoort tot het gebied van de grote rivieren van Nederland. De oorsprong van het landschap ligt in de geologische tijdperken Pleistoceen en Holoceen. In de voorlaatste ijstijd in het Pleistoceen (het Saalien) schoven grote gletsjers

landijs vanuit het noorden gedeeltelijk over Nederland, tot aan de stuwwallen bij Nijmegen. Hierdoor werd de Rijn westwaarts gericht. Na het terugtrekken van het ijs werd het IJsselbekken gevuld met sediment uit de Rijn. Nadien is de Rijn zich wederom westwaarts gaan bewegen. In de vroege Middeleeuwen is de IJssel ontstaan als zijtak van de Rijn die zich door het IJsseldal is gaan bewegen.

In het Holoceen werd rivierklei en rivierzand in al zijn variaties afgezet. De afzetting van deze sedimenten vond plaats op de gebruikelijke manier: op de oevers van de rivieren ontstonden oeverwallen waarop het grover zand- en kiezeldeeltjes afzonken en de kleinste riviersedimenten zoals kleideeltjes kwamen verder van het stroombed tot bezinking.



Geomorfologische kaart (bron: Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000)



Bodemkaart (bron: Stichting voor bodemkartering)

Op deze manier ontstond een bijzondere patroon van kommen en oeverwallen. Deze komgebieden overstroomden veelvuldig. De vorming van oeverwallen en komgronden is doorgestaan totdat de mens dijken ging bouwen om zich tegen het water te beschermen.

BODEM

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit ooivaaggronden. Dit zijn kleigronden met een weinig donkere (vage), humushoudende bovengrond en met een tot ten minste 50 cm diepte doorgaande, homogene, min of meer bruine horizont zonder roest of grijze vlekken. Men treft ze vooral aan in de relatief hoog gelegen delen van de uiterwaarden en binnendijks op stroomruggen en overslagen.

De voorkomende ooivaaggronden in het plangebied zijn:

- Kalkhoudende ooivaaggronden met lichte zavel (bodemcode Rd10A)
- Kalkhoudende ooivaaggronden met lichte zavel en lichte klei (bodemcode Rn66A)
- Kalkloze ooivaaggronden met lichte zavel (bodemcode Rd10C)

WATERHUISHOUDING

In het plangebied geldt grondwatertrap VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.



Korenmolen De Hoop

MOLEN DE HOOP

Deze molen wordt ook wel een stellingmolen genoemd. Dit is een hoge windmolen met halverwege een omloop, de stelling. Zo'n omloop wordt ook wel zwichtstelling, galerij, gaanderij of balie genoemd. Vanaf deze stelling, die rondom de molen loopt, wordt de molen bediend. Denk hierbij aan het kruien (naar de wind zetten) van de molen en het voorleggen van de zeilen aan de wieken.

Een stellingmolen staat meestal in bebouwd gebied en moet daarom hoog zijn om voldoende wind te kunnen vangen, de vrije windvang. De wieken en de staart reiken niet tot aan de grond, maar tot aan de stelling. De voet van een stellingmolen is meestal van steen, vanaf de stelling omhoog is het soms een houten constructie, maar in dit geval is de molen rietgedekt. Grutterij betekent 'plaats waar gerst gepeld wordt'. Deze molen is dus van oorsprong een korenmolen en pelmolen.



LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

Rondom de vijvers wordt met opgaande beplanting gezorgd voor beschutting zodat er een gevoel van rust en ontspanning voor de visser ontstaat

VISVIJVERS

Op het agrarische perceel ten noorden van de kookstudio Mobiele Eetheid wil de initiatiefnemer uitbreiden met een drietal natuurlijke visvijvers. Deze vijvers zijn zo natuurlijk mogelijk ingericht. Er wordt 1 grote en 2 kleinere visvijvers gerealiseerd. Er kan gevist worden op forellen, karpers en steuren.

Rondom de visvijvers wordt met opgaande beplanting gezorgd voor beschutting zodat er een gevoel van rust en ontspanning voor de visser ontstaat. Zo is er ten noorden van de visvijvers een lage grondwal (ca. 1 meter hoog) met deels de vrijkomende grond van de te graven vijvers gecreëerd. Deze grondwal wordt beplant met diverse streekeigen beplanting en zorgt met de bestaande rij knotwilgen

voor een landschappelijke afscheiding van het plangebied. Een bestaande beukenhaag met een rij bomen van de naastgelegen hoveniersbedrijf zorgt samen met de aan te planten struweelhaag aan de westzijde voor de inpassing van de vijvers.

Het landschap aan de oostzijde wordt bewust open gelaten om de karakteristieke zichtrelatie tussen het open landschap en besloten woonkavel te behouden en te versterken. Deze woning heeft tevens recht van overpad op het pad dat nu ook de agrarische percelen ontsluit. De bestaande knotwilgen langs dit pad worden deels uitgebreid met hier en daar een bosje van streekeigen soorten. Een solitaire boom zorgt hier voor diepte aan de voortuin. Rondom de visvijvers zijn verschillende bomen toegepast.

Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.

ONTSLUITING & PARKEREN

De visvijvers worden ontsloten aan de zuidzijde van het perceel. Via half verharde paden of gemaaide graspaden kan men rondom de vijvers lopen en in principe overal vissen. Op enkele plekken zijn vissteigers gecreëerd die het ook voor minder validen mogelijk maakt om te vissen.

Het parkeren kan op de huidige parkeerterrein van de Mobiele Eetheid. Hier is voldoende ruimte. De fietsenstalling krijgt een plek naast het grote terras.



bestaande knotwilgen
uitbreiden
gron
ca. 1me

gemengde struweelhaag
met streekeigen soorten

wandelpaden
(halfverharding of gemaaid gras)

mindervaliden visplek

visvijver

visvijver

visvijver

tuin

terras

erf

dwal
ter hoog

ijver

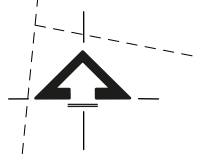
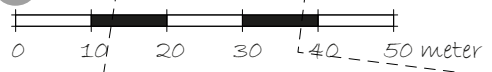
solitaire boom

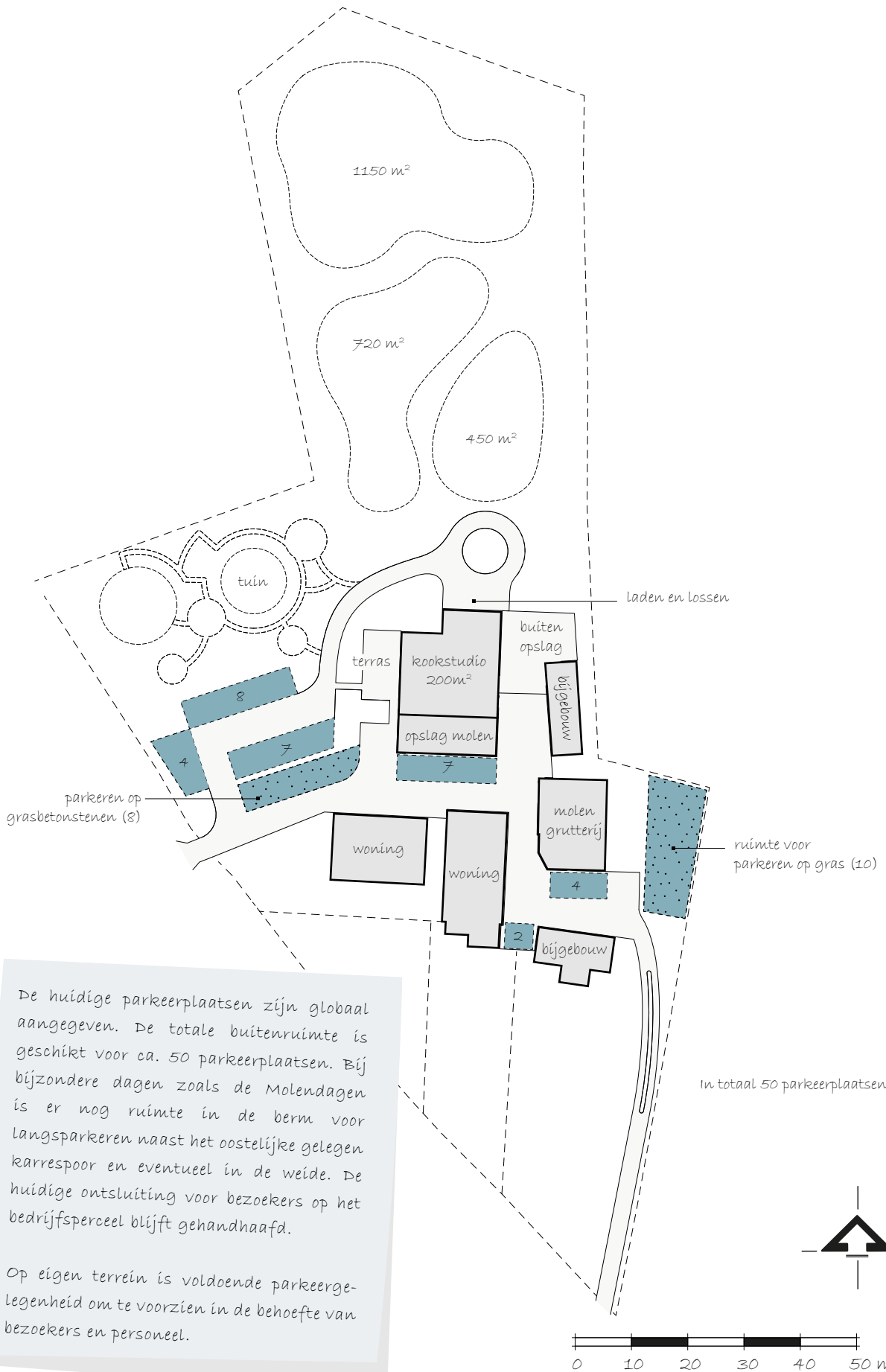
zicht

voorraadbakken vis
uitgifte hengels en aas e.d.
in bestaande gebouw

fietstalling t.b.v.
rookstudio en visvijvers

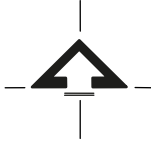
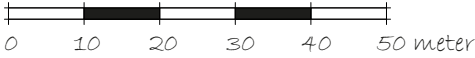
zicht





De huidige parkeerplaatsen zijn globaal aangegeven. De totale buitenruimte is geschikt voor ca. 50 parkeerplaatsen. Bij bijzondere dagen zoals de Molendagen is er nog ruimte in de berm voor langsparkeren naast het oostelijke gelegen karrespoor en eventueel in de weide. De huidige ontsluiting voor bezoekers op het bedrijfsperceel blijft gehandhaafd.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid om te voorzien in de behoefte van bezoekers en personeel.



PARKEERBEHOEFTE

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of functieveranderingen op een perceel moet in principe op eigen terrein kunnen worden voorzien in de parkeerbehoefte.

PARKEERBELEID

De gemeente Zevenaar bereidt nieuwe regels voor op het gebied van parkeren. Dit nieuwe parkeerbeleid is nog niet vastgesteld.

Vooruitlopend op dit nieuwe beleid wordt voor de berekening van de parkeernormen van de nieuwe ontwikkelingen voor de locatie Molen De Hoop en de Mobiele Eetheid uitgegaan van de parkeerkencijfers uit de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', uitgave 317 (hierna te noemen: de Brochure).

In deze brochure worden parkeerkencijfers gerubriceerd onder de volgende onderwerpen:

- Wonen
- Werken
- Winkels en boodschappen
- Sport, cultuur en ontspanning
- Horeca en verblijfsrecreatie
- Gezondheid en (sociale) voorzieningen
- Onderwijs

Daar waar deze brochure niet voorziet in kencijfers zal op basis van aannames, gebaseerd op ervaringsgegevens, een norm worden bepaald. Het gebied

waar de functieveranderingen plaatsvinden wordt aangemerkt als 'niet stedelijk'. De locatie ligt in het buitengebied van Zevenaar.

De Mobiele Eetheid wil haar bestaande gebouw aan de Babberichseweg gebruiken voor restaurant en workshops, uitsluitend bestemd voor besloten bijeenkomsten voor groepen. Daarnaast wordt vanuit dit gebouw ook catering verzorgd. Voorts wil de Mobiele Eetheid ook een drietal visvijvers aanleggen.

Op het perceel aan de Babberichseweg zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan. Hierin zal een verschuiving plaatsvinden. De 2 bedrijfswoningen zijn geschakeld. In de toekomst wordt een bedrijfswoning als bedrijfsruimte aangewend. de atelier op het terrein zal worden gebruikt als bedrijfswoning. Voor een overzicht van de gebouwen en functies zie tekening hiernaast.

Bij het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe situatie wordt uitgegaan van de volgende variabelen: Aanwezige gebouwen, functies en activiteiten.



tijdelijk parkeren tijdens de Molendagen in de weide

MOLEN DE HOOP

- Molen met grutterij en atelier:
openingstijden donderdag en vrijdag van 09.00-17.00 u en zaterdag van 9.00-16.00 u.
- Bedrijfswoning met bijgebouwen

De functie molen wordt niet vermeld in de Brochure. Er kan worden aangesloten bij vergelijkbare functies zoals een museum of hoe gaan andere gemeente om met de parkeernormering bij een molen.

Parkeernorm museum per 100 m²: min. 1,0 en max. 1,2 (rest bebouwde kom. Er is geen norm aangegeven voor het buitengebied.

In de kern Ravenstein wordt bijvoorbeeld voor de molen de volgende parkeernorm gehanteerd:

Voorziening	Parkeernormering		Opmerkingen
	Min.	Max.	
Molen	0,5	0,7	per 100 m ² bvo

De oppervlakte van de molen met de grutterij bedraagt circa 220 m². Het aantal bezoekers en dus de parkeerbehoefte ligt op grond van

ervaringsgegevens beduidend hoger. Ingeval uitgegaan wordt van de hoogste norm betekent dit 3 parkeerplaatsen (afgerond naar boven). Op bijzondere dagen (De Molendagen) zal de parkeerdruk hoger zijn. Veel bezoekers komen niet met de auto maar met de fiets/e-bike.

Parkeernorm vrijstaande woning min. 2.0 en max. 2.8

Berekening parkeernormering voor één bedrijfswoning:

Voor een vrijstaande (bedrijfs)woning geldt:

Aantal woningen x parkeernorm per woning: $1 \times 2.8 = 2,8 \text{ p.p.}$

Correctie vanwege eigen oprit bij woning: $-1 \times 0.8 = -0,8 \text{ p.p.}$

Subtotaal aan te leggen parkeerplaatsen: 2 parkeerplaatsen

Het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen voor de molen en één bedrijfswoning bedraagt 5.



bestaande parkeerplaats Mobiele Eetheid

MOBIELE EETHEID

- Restaurant en workshops, uitsluitend bestemd voor besloten bijeenkomsten voor groepen. Daarnaast wordt ook catering verzorgd op bestelling. Openingstijden naar behoefte van aanvragers. Worstcase-scenario: maandag tot en met zondag van 10.00 tot 00.00 u.

Parkeernorm restaurant min. 14 en max. 16 rest bebouwde kom (geen kencijfers voor buitengebied)

De oppervlakte van het restaurant bedraagt 200m². Dit resulteert in een parkeernorm van 28 parkeerplaatsen. Het restaurant wordt 2 wekelijks op maandag en donderdag bevoorrad met een busje/kleine vrachtauto.

- Uitbreiding met 3 visvijvers op korte termijn. Op lange termijn mogelijk nog een uitbreiding met 3 of 4 visvijvers. Openingstijden maandag tot en met zondag van 8.00 tot zonsondergang (tot max 22.00 u.).

Voor visvijvers zijn geen parkeerkencijfers in de Brochure opgenomen. In Schagen hanteert men bij het bestemmingsplan Burgerfarm Middenweg 56 Dirkshorn Gemeente Schagen 21 juni 2017 de volgende normering:

Parkeerbehoefte Input: nota parkeernormen Schagen 2016

<i>Functie</i>	<i>eenheid</i>	<i>norm</i>	<i>behoefte</i>
<i>Visvijvers (attractie)</i>	<i>1 ha</i>	<i>8/ha(netto)</i>	<i>8 p.p.</i>
	<i>0,35 ha</i>	<i>(8x0,35=2,8)</i>	<i>3 p.p.</i>

Parkeernorm vrijstaande woning min. 2.0 en max. 2.8

Berekening parkeernormering voor één bedrijfswoning:

Voor een vrijstaande (bedrijfs)woning geldt:

Aantal woningen x parkeernorm per woning: 1 x 2.8 = 2,8 p.p.

Correctie vanwege eigen oprit bij woning: $-1 \times 0.8 = 0,8 p.p.$

Subtotaal aan te leggen parkeerplaatsen: 2 parkeerplaatsen

Het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen voor de Mobiele Eetheid bedraagt 33.

Het totaal aantal vereiste parkeerplaatsen voor de locaties, vermeld onder 1 en 2, bedraagt 38.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving