

**Ruimtelijke onderbouwing
Pannerdenseweg 14, Zevenaar**

Colofon:

Plannaam: Pannerdenseweg 14 Zevenaar

Auteur: Hetterschijt Vastgoed Advies

Datum: concept 22 maart 2017

Gemeente: Zevenaar

Webadres gemeente: www.zevenaar.nl

Contactpersoon gemeente:

Kenmerk:

ID: NL.IMRO.0299.BP00BUITENGEBIED

Toelichting

INHOUD

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding**
- 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied**
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan**
- 1.4 Opzet van het bestemmingsplan**
- 1.5 Leeswijzer**

2 Beschrijving bestaande situatie

- 2.1 Inleiding**
- 2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur**
- 2.3 Functionele hoofdstructuur**

3 Uitgangspunten

- 3.1 Inleiding**
- 3.2 Ruimtelijke en functionele structuur**
- 3.3 Verkeer en parkeren**
- 3.4 Landschappelijke inpassing**

4 Beleidskader

- 4.1 Inleiding**
- 4.2 Rijksbeleid**
- 4.3 Provinciaal beleid**
- 4.4 Regionaal beleid**
- 4.5 Gemeentelijk beleid**
- 4.6 Water**

5 Milieu- en waardenaspecten

- 5.1 Geluid**
- 5.2 Luchtkwaliteit**
- 5.3 Geur**
- 5.4 Bodem**
- 5.5 Externe veiligheid**
- 5.6 Milieuzonering**
- 5.7 Water**
- 5.8 Flora en fauna**
- 5.9 Archeologie en cultuurhistorie**
- 5.10 Kabels, leidingen en straalpaden**

6 Wijze van bestemmen

- 6.1 Algemeen**
- 6.2 Hoofdstukopbouw van de planregels**
- 6.3 Beschrijving per bestemming**

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 7.1 Economische uitvoerbaarheid**
- 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

8 Procedure

- 8.1 Overleg**
- 8.2 Van ontwerp naar vaststelling**

9 Conclusie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Op de locatie Pannerdenseweg 14 werd een agrarisch bedrijf (tuinderij) geëxploiteerd. In het kader van het functieveranderingsbeleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) van de gemeente Zevenaar wensen initiatiefnemers een vrijstaande burgerwoning met bijgebouw te realiseren. Initiatiefnemers hebben daartoe medio mei 2016 een principeverzoek ingediend. Bij brief van 23 februari 2017 (WABO_VO-2016-0789) heeft de gemeente Zevenaar aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het functieveranderingsinitiatief.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Middels dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft een agrarisch perceel aan de Pannerdenseweg 14 te Zevenaar. Deze locatie ligt ten zuiden van de kern Zevenaar. Het plangebied omvat de agrarische bebouwing op het perceel. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, burgerwoningen, agrarische bedrijf en veehandel. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied de 'Beheersverordening Buitengebied Zevenaar'. Deze beheersverordening is op 25 september 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Op grond van de beheersverordening heeft het plangebied de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting. Deze gronden zijn bestemd voor

Bestemming Agrarisch - tuinbouw

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Tuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf
2. binnen het agrarisch bouwperceel aan agrarische functie ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van:
 - i. bewerking en verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten, met een maximale oppervlakte van 100 m²;
 - ii. bed & breakfast met maximaal 3 kamers, met per kamer een oppervlakte van maximaal 50 m²;
 - iii. theeschenkerij of vergelijkbare kleinschalige horeca, met een oppervlakte van maximaal 50 m²;
 - iv. uitoefenen van aan huis gebonden beroep, met een maximale oppervlakte van 75 m²;
3. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en watergangen ten behoeve van de water huishouding met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder waterbassins.

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting' bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5m uit te voeren. Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.



Uitsnede verbeelding Beheersverordening Buitengebied Zevenaar met globale aanduiding plangebied (rood)

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Bestemmingsplannen worden door de gemeenteraad op digitale wijze vastgesteld. Dit plan voldoet daarom aan de wettelijke eisen voor digitalisering en uitwisseling van bestanden. De regels en de verbeelding zijn gebaseerd op de RO Standaarden 2012. Daarnaast is aangesloten bij de standaardsystematiek van de gemeente Zevenaar.

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

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 5 bevat de milieu- en waardenaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 6), de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 7), de procedure (Hoofdstuk 8) en een conclusie (Hoofdstuk 9).

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven.

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Zevenaar aan de Pannerdenseweg 14 te Zevenaar, op ca. 2 kilometer van de bebouwde kom van Zevenaar. Dit deel van het buitengebied wordt aan de westelijke en zuidelijke zijde begrensd door weilanden en burgerwoningen en aan de oostzijde door een agrarisch bedrijf en aan de noordzijde een woning met bedrijf.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 12.500m². Het betreft het agrarisch bouwblok met daarop een bedrijfswoning en met kassen.. In de volle grond (grootte 8.000m²) worden momenteel diverse groenten/siergewassen geteeld. (in het verleden deed de kas dienst voor de teelt van aardbeien). De bedrijfsvoering is in handen van Mevr. Bloemberg die een eigen onderneming heeft met naast bovenstaand ook gastouderopvang aan huis. Het geheel wordt ontsloten op de Pannerdenseweg.



2.3 Functionele hoofdstructuur

In het plangebied bevindt zich een bedrijfswoning, kassen met een oppervlakte van 1.150m². In de volle grond (grootte 8.000m²) worden momenteel diverse groenten/siergewassen geteeld. De planlocatie is omgeven door een bedrijf (veehandel), een object met een agrarische bestemming en burgerwoningen. Daarnaast voornamelijk graslanden en akkerland.

3 Uitgangspunten

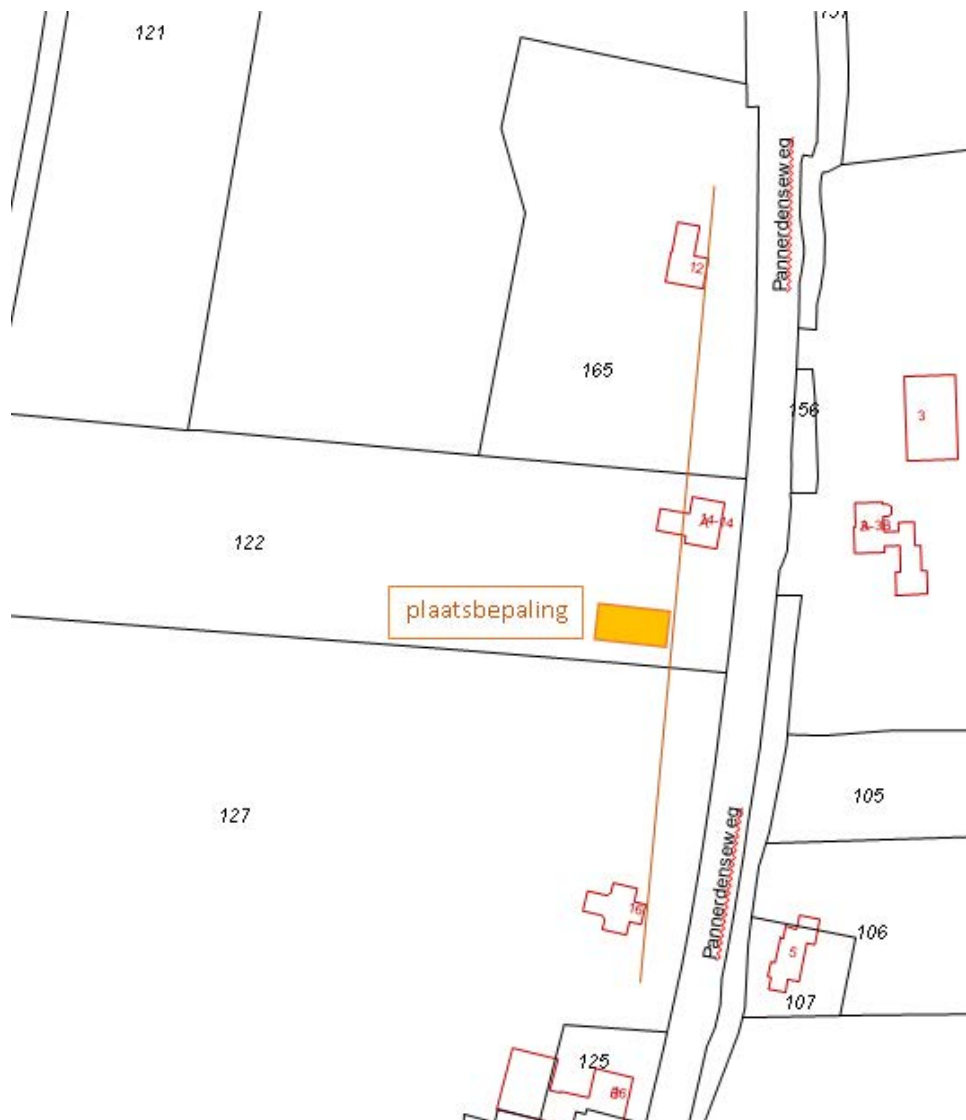
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. Hierbij is tevens ingegaan op de situatie omtrent verkeer en parkeren.

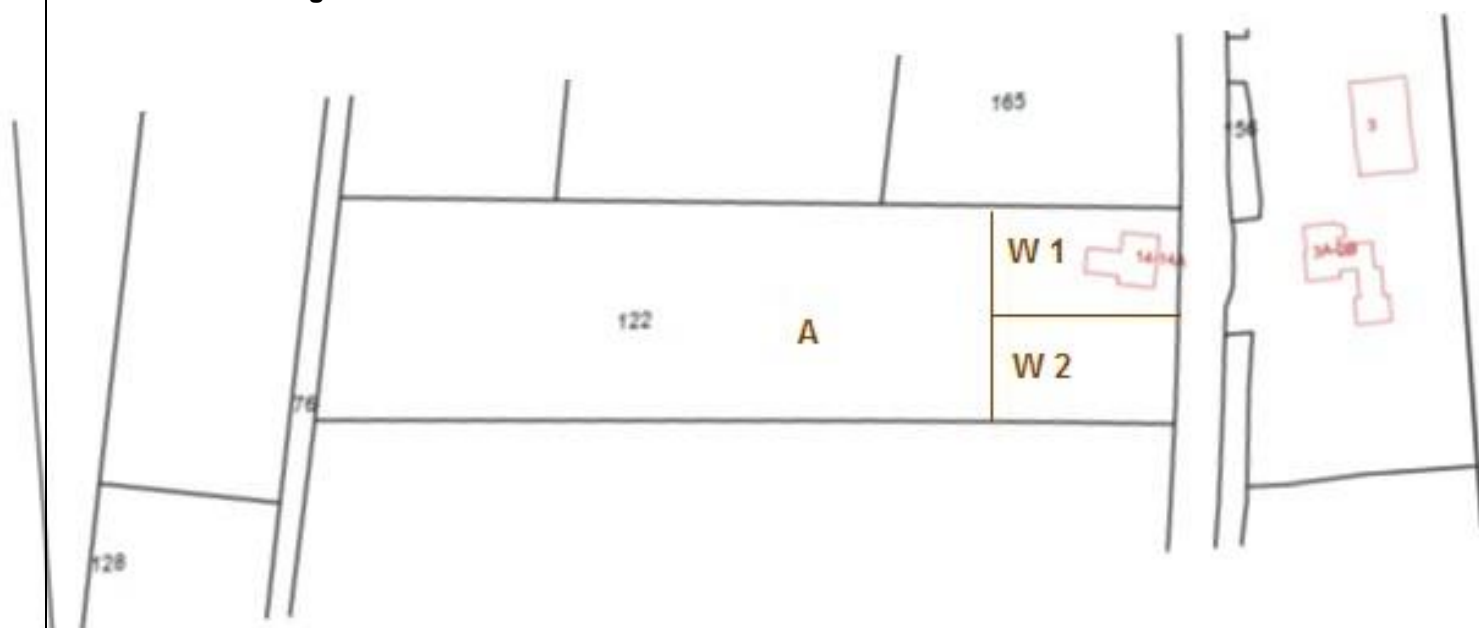
Landschap

De locatie is gelegen in het zuidelijke deel van het buitengebied van de gemeente Zevenaar. Een gebied dat getypeerd wordt door een kleinschalig karakter, waarbij een afwisseling van bebouwing en landschapselementen het landelijk beeld mede bepaalt.

De plaats van de nieuw te realiseren burgerwoning.



Kavelverdeling



Kavel verdeling:

2 gelijke woonkavels van +/- 1400 m2 groot

Woonkavel: 1+2 Breedte +/- 28 meter

Lengte +/- 50 meter

Agrarisch kavel Breedte +/- 56.50 meter

Lengte +/- 172 meter

De kassen zullen worden gesloopt en vervangen door één vrijstaande burgerwoning. Waarbij de positie zoveel mogelijk in de bestaande lintbebouwing zal worden opgenomen. Daarbij wordt het plan afgestemd op het omliggende landschap.

Stedenbouwkundige hoofdozet

Gekozen is voor een inpassing van de nieuwe bebouwing binnen de lintstructuur van de Pannerdensedweg. Door de beperktere hoeveelheid aan bebouwing ontstaat een ruimtelijke verbetering die aansluit bij de omgeving.

Bij de nieuw te realiseren burgerwoning zal het parkeren op goede wijze op eigen terrein opgevangen moeten worden.

De tuin is dusdanig van omvang dat deze in principe al door enkel gebruik te maken van landschapselementen voldoende privacy biedt. Een geleidelijke overgang naar het achterliggende terrein, gebruikmakend van zichtlijnen, biedt de mogelijkheid de relatie tussen tuin en omgeving te versterken en het woongenot te vergroten.

Bebouwing nieuwe woning

Het toe te voegen woonvolume is conform het VAB-beleid. Eén nieuwe woning wordt gebouwd en de bestaande kassen worden gesloopt. De nieuwe bebouwing zal een duidelijk volume passend binnen de bebouwingsstructuur van de Pannerdensedweg moeten vormen.

Verevening

De verevening (compensatie) die in dit geval vereist is, is de sloop van de kassen en de landschappelijke aanpassing van het gebied.

Inrichting buitenruimte

Ten aanzien van de buitenruimte zal de huidige oprit in stand blijven om het achterliggende agrarische perceel bereikbaar te houden, deze oprit zal tevens dienen om de nieuw te realiseren woning te bereiken.

De bestaande hagen – bomen dienen behouden te blijven. Er worden enkele nieuwe bomen en hagen aangeplant (zie paragraaf 4.3.1.).

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

In het plangebied worden de kassen met een oppervlakte van 1.150 m² gesloopt. Op de gronden in het plangebied wordt een bedrijfswoning bestemd als burgerwoning en wordt een nieuwe vrijstaande burgerwoning gerealiseerd beide met een oppervlakte van 1.200 m² per perceel. Gekozen is voor een inpassing van de nieuwe bebouwing binnen de lintstructuur van de Pannerdenseweg. Door de beperkte hoeveelheid bebouwing en afstand (op maximaal 15meter) ten opzichte van de weg ontstaat een ruimtelijke en landschappelijke verbetering in het plangebied. De inhoud van de nieuwe te realiseren woning zal niet meer bedragen dan 800 m³ en bijgebouw van maximaal 150 m² met een maximale bouwhoogte van 11m. Rondom de woning is ruimte beschikbaar voor de realisatie van een tuin.

3.3 Verkeer en parkeren

De nieuw te realiseren wordt ontsloten middels de bestaande oprit, nu enkel dienend om het achterliggende agrarische perceel te bereiken. De ontwikkeling zal niet leiden tot een substantiële verkeerstoename op de Pannerdenseweg. Het toevoegen van een woning op de Pannerdenseweg leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid ter plaatse. De situatie is overzichtelijk, de verkeersintensiteit is beperkt en ter plaatse geldt een snelheidsbeperking tot 60 km/u. Het gebruik van de extra uitrit is marginaal.

Uitgangspunt is dat de parkeervraag die uit de ruimtelijke ontwikkeling volgt aannemelijk en aantoonbaar wordt geborgd en op eigen terrein. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen worden de actuele parkeerkencijfers van het CROW (CROW publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012) als parkeernorm toegepast.

Voor het gebruik van deze publicatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: matig stedelijk
- Stedelijke zone: buitengebied
- Kencijfer: gemiddelde van minimale en maximale waarde.

Voor vrijstaande woningen wordt daarbij de categorie 'koop, vrijstaand' aangehouden. Hiervoor wordt een parkeernorm van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Het kencijfer (gemiddelde) bedraagt dus 2,4 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

3.4 Landschappelijke inpassing

Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat of juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste. Voor de bebouwing houdt dit in dat deze in het landschap wordt ingebed. Evenzo belangrijk is een goede inrichting van de buitenruimte. De harde uitstraling van de bouwmassa wordt hiermee verzacht en het landschap kan verder worden versterkt met nieuwe landschappelijke elementen. Per saldo wordt uitgegaan van minder bebouwing op een beperktere oppervlakte dan in de huidige situatie het geval is.

De kavel ligt in het lint van de Pannerdenseweg. Deze locatie vraagt een op het gebied afgestemde landschappelijke inpassing. Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is aansluiting gezocht bij de gebiedskenmerken van de omgeving van het plangebied. Van belang is dat het aanzicht van de erven vanuit westelijke zijde niet stedelijk oogt. Om dit te bereiken is ervoor gekozen om de huidige beplanting te handhaven en aan de achterzijde een boomgaard aan te planten.

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Onderzocht is in hoeverre de beleidskaders van de overheid, de provincie, de regio en de gemeente gevolgen hebben voor het voorliggende bestemmingsplan. Door middel van beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en beleidsplannen is een overzicht van het relevante ruimtelijke beleid verkregen. Deze beleidsstukken zijn vervolgens getoetst.

4.2 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kader stellende 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 kader stellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaerwegen, 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

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

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie en –verordening

De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 14 januari 2014 en geactualiseerd in maart 2017.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsverordening vervangt de Ruimtelijke Verordening. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als midden bestuur benadrukken:

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'.

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.

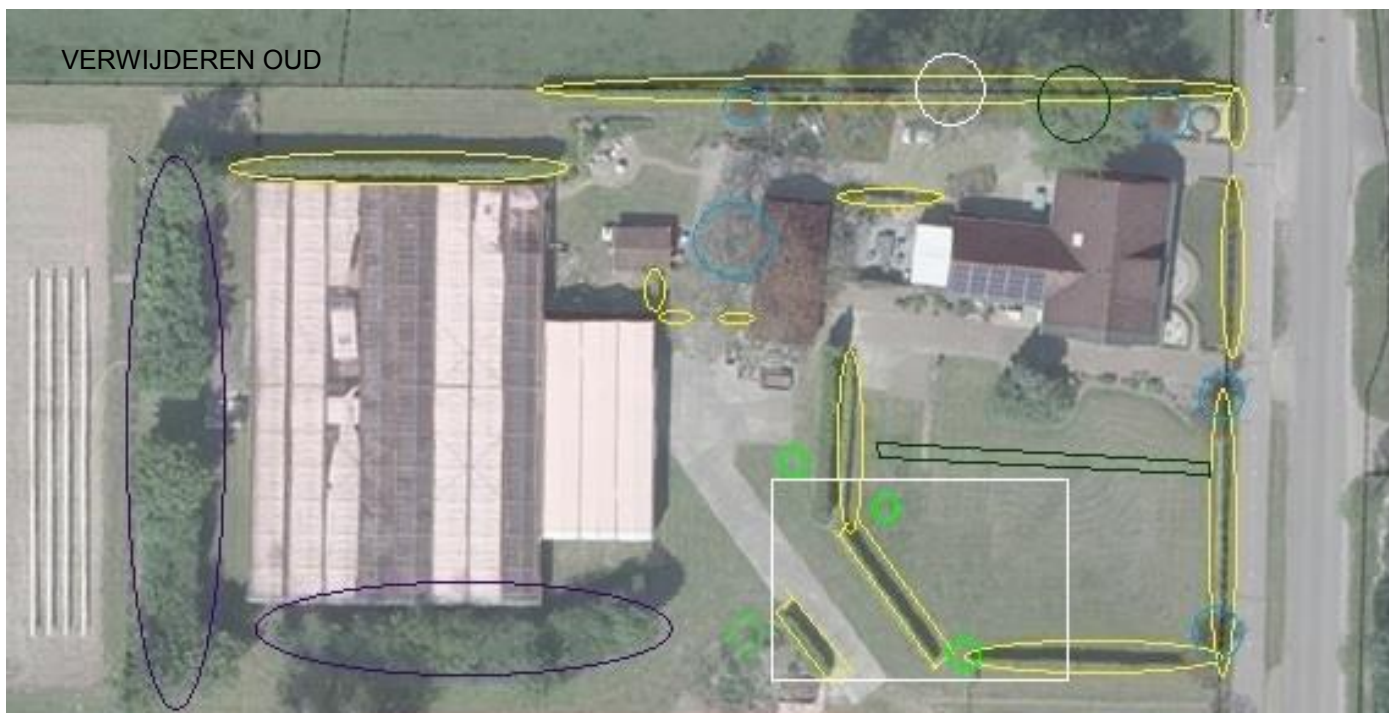
De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke 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.

Beleid vrijkomende agrarische bebouwing

In 2009 is door de gemeente Zevenaar beleid opgesteld met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing. Het functieveranderingsbeleid dient ter ondersteuning van de transformatie van het landelijk gebied. Nieuwe functies kunnen in het landelijk gebied een plek krijgen mits het gebied zich daarvoor leent en de functieverandering leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit. Naast het agrarisch gebruik mogen andere belangrijke functies van het landelijk gebied daarbij niet onevenredig aangetast worden. Met het VAB beleid wordt een goede wijze van (her)gebruik te bevorderd voor gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of hebben verloren. Voor het plangebied betekent dit beleid dat er ruimte is voor transformatie mits dit leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de trend van schaalvergroting in de landbouw, waardoor leegstand kan ontstaan. Door het VAB-beleed is voor de vrijkomende bebouwing functieverandering mogelijk en wordt bovendien aanbod gecreëerd in een landelijk woonmilieu zonder dat dat ten koste gaat van het agrarisch gebruik van het buitengebied.


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. In dit geval wordt de nieuwe woning zorgvuldig ingepast in de bestaande kleinschalige landschappelijke structuur. Hiermee sluit het plan aan bij de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. (zie ook bijlage 1).




Het wit omliggende gedeelte geeft het bouwperceel aan waarin woonhuis, parkeerplaats, terras enz., zijn gepland. De bestaande beplanting wordt indien nodig verplaatst naast de beoogde nieuwbouw, parkeerplaats en terras, zodat er geen afname van de totale beplanting is.


 bestaande haagbeuk en beukhaag


 bestaande houtsingel met: beukhaag, haagbeuk, liguster, kardinaalsmuts, kornoelje, meidoorn, wegedoorn, veldesdoorn en hazelaar. (*Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaeus*, *Cornus mas*, *Crataegus monogyna*, *Rhamnus cathartica*, *Acer campestre*, *Corylus avellana*.)


 bestaande meidoorn heg (*Crataegus monogyna*)

 bestaande beukenbomen (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea')

 bestaande notenboom (*Juglans regia*)

 bestaande acaciaboom (*Juglans regia*)

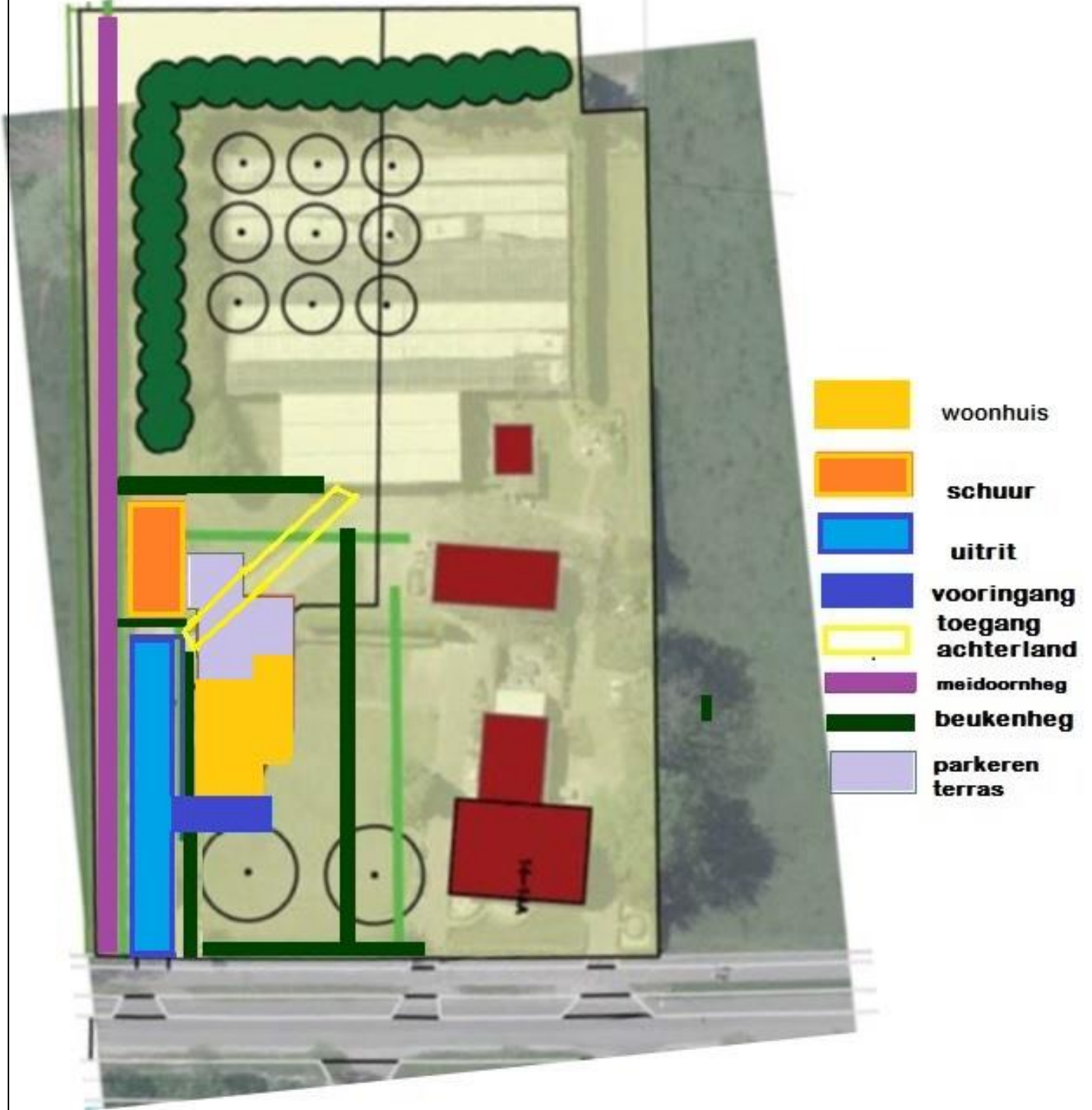
 bestaande eikenboom (*Quercus robur*)

 bestaande berkenboom (*Betula papyrifera*).

 nieuw aan te planten beuk en noten bomen (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea' en *Juglans regia*)

 nieuw aan te planten beukenhaag (*Fagus sylvatica*)

nieuw



4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Notitie functieverandering buitengebied

Op 18 oktober 2007 heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen de 'Notitie functieverandering buitengebied' vastgesteld. Deze notitie bevat een beleidskader voor de functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijven.

Het Streekplan is inmiddels vervagen en de Provincie Gelderland heeft destijds generiek beleid opgenomen voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Onderdeel daarvan is de mogelijkheid een regionale beleidsuitwerking te maken met betrekking tot de maatvoering. Voorwaarde hiervoor is dat per regio één regionale beleidsuitwerking wordt opgesteld voor de gehele regio. In het Regionaal Plan is dit al beperkt opgepakt. De opgenomen beleidsregels maken ruimere nevenfuncties en niet agrarische functies (tot 750 m²) mogelijk bij het recreatief routenetwerk en beperken de mogelijkheden in de gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij. Ook is in het Regionaal Plan opgenomen dat een regionale beleidsuitwerking zal worden opgesteld, waarin deze beleidsregels zullen worden verwerkt.

Voor het plangebied geldt de aanduiding multifunctioneel gebied. Dit zijn de gebieden met verspreid liggende waarden. De gebiedsprioriteit is een zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. De relatie met functieverandering is een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gericht op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap op lokaal niveau.

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het Streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel, aan de behoefte aan landelijk wonen, kan worden tegemoet gekomen. Volgens de generieke regeling uit het Streekplan kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij uitgangspunt is dat 50% van de bebouwing wordt gesloopt en het wonen plaatsvindt in maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden. Het is ook mogelijk alle bestaande vrijkomende gebouwen te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden. Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het Streekplan mogelijk bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Ter toelichting hierop het volgende.

Het landelijk gebied in de stadsregio is voor een groot deel gelegen in de directe nabijheid van stedelijk gebied. Dat heeft gevolgen voor de gewenste vorm waarin nieuwe woningen worden gerealiseerd. In grote delen van het verstedelijkt gebied wordt een forse inspanning geleverd om betaalbare woningen in de nabijheid van voorzieningen te realiseren. In aanvulling op dit woonmilieu is het gewenst ook te voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied. Er is daarom voor gekozen om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen.

De gemeenten bepalen vervolgens in welke mate en op welke locaties van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. De afstemming op de regionale woningmarkt wordt hierbij gewaarborgd doordat alle nieuw te realiseren woningen onderdeel uitmaken van de afspraken die gemaakt zijn in de concessies woningbouw. Door deze aanpak wordt zo goed mogelijk ingespeeld op de regionale woningmarkt en worden de kansen die het buitengebied biedt optimaal benut.

Toetsing

De regio heeft functieverandering vertaald naar specifiek beleid voor de regio. Een van de voorwaarden in dit beleid, gesteld aan functieverandering, is dat de bedrijfsmatige activiteiten volledig beëindigd moeten worden. Daarnaast moeten de kassen worden gesloopt. Er wordt voldaan aan de eis dat minstens alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het plan past hiermee binnen de notitie voor functieverandering in het buitengebied. Voor een visuele weergave zie paragraaf 3.1 en 4.3.1.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Samen kijken naar de toekomst 2012-2030' vastgesteld. In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofdopgaven:

- versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies;
- voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030;
- behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen;
- tegengaan van versnippering van de leefomgeving incl. het leefbaar houden van de kernen;
- nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

De opgaven worden benaderd vanuit de drie kernwaarden: 'verbinden', 'diversiteit' en 'kwaliteit'. Deze kernwaarden vormen de rode draad van waaruit de gemeente Zevenaar de komende jaren werkt.

Omtrent het thema wonen wordt een aantal doelstelling geformuleerd, waaronder de doelstelling om aan te sluiten bij de vraag naar diverse woonmilieus. In de gemeente Zevenaar wonen mensen met verschillende leefstijlen. Hieruit ontstaat ook de vraag naar verschillende woonmilieus; van klein stedelijk wonen tot landelijk wonen. Landelijk wonen wordt mogelijk door het transformeren van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) naar woningen.

Beleid vrijkomende agrarische bebouwing

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

Voor het plangebied betekent dit beleid dat er ruimte is voor transformatie mits dit leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de trend van schaalvergroting in de landbouw, waardoor leegstand kan ontstaan. Door het VAB-beleid is voor de vrijkomende bebouwing functieverandering mogelijk en wordt bovendien aanbod gecreëerd in een landelijk woonmilieu zonder dat dat ten koste gaat van het agrarisch gebruik van het buitengebied.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de doelstelling om tegemoet te komen aan de verschillende leefstijlen en bijbehorende woonmilieus van de inwoners. Hiertoe behoort ook het landelijk wonen. Door het transformeren van het agrarisch perceel aan de Pannerdensedeweg 14 te Zevenaar wordt de bestaande bedrijfswoning bestemd als burgerwoning en wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. De woningen maken deel uit van het landelijke woonmilieu. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

4.6 Water

4.6.1 Nationaal beleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op 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. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

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.

4.6.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland. Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

4.6.3 Beleid Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap Rijn en IJssel werkt aan het realiseren en in stand houden van een duurzaam en aantrekkelijk watersysteem en het beschermen van het beheersgebied tegen wateroverlast en overstromingen. Het waterschap stelt de volgende doelen:

- de watersystemen zijn in balans en ze kunnen tegen een stootje. Dit betekent dat perioden met grote neerslaghoeveelheden of perioden van extreme droogte geen grote, maatschappelijke, ecologische of financiële gevolgen hebben;
- het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden daar waar het valt. In extreme omstandigheden wordt overtollig water zoveel mogelijk in het eigen systeem opgevangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer;
- water, landbouw en natuur zorgen gezamenlijk voor een aantrekkelijk landschap waar het ook aangenaam recreëren is, zowel in het landelijk gebied als in de bebouwde gebieden;
- het water is zo schoon dat het optimale leef- en voortplantingsmogelijkheden biedt aan planten en dieren;
- de zwemwateren zijn schoon en helder zodat recreanten zonder risico een frisse duik kunnen nemen.

5 Milieu- en waardenaspecten

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

5.1.2 Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen wegen. Spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen zijn in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig. □ De snelheid op de Pannerdensedweg bedraagt 60 km/h. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van één woning en bestemmen van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Het plangebied wordt via inritten ontsloten op de Pannerdensedweg. De verwachting is dat er geen toename van verkeer is, omdat het aantal verkeersbewegingen van vrachtverkeer geheel komt te vervallen.

5.1.3 Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 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 vervuulende 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 betekenende 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 betekenende 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 betekenende 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.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de

concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

5.2.2 Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om ter plaatse van de agrarische opstallen 1 burgerwoning planologisch gezien mogelijk te maken. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

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 2011, 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.

5.2.3 Planspecifiek

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoeks zones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd, zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

5.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

5.3.2 Toetsing

In het plangebied wordt een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van de realisatie van geurgevoelige functies. Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Voor melkrund-vee en paarden zijn in het kader van de Wgv geen geuremissie vastgesteld. Voor be-drijven met melkrundvee en/of paarden gelden vaste afstandsnormen. De Wgv maakt voor de afstandsnormen onderscheid tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (100 meter tot emissiepunt) en buiten de bebouwde kom (50 meter tot emissiepunt). Het gaat hierbij niet om de verkeerskundige bebouwde kom, maar om de ruimtelijke situatie. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Zevenaar en daarom moeten de afstand van de nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) tot het emissiepunt (stal) minimaal 50 meter bedragen.

5.3.3.Planspecifiek

Op meer dan 50 meter van het plangebied staan de opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf, (melkveehouderij) **Pannerdensedweg 3 te Zevenaar. Het betreft wel een adres met agrarisch bouwblok – agrarische bestemming echter vinden er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het agrarische bedrijf is al meerdere jaren geleden beëindigd. TEKST HANS** De afstand van de nieuw te realiseren woning in het plangebied tot het agrarische bouwblok van de bedraagt meer dan 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de afstandsnormen uit de Wgv. De geplande woning in het plangebied bevindt zich dus op een afstand die voldoet aan de afstandseis die is bepaald in de Wgv en onderhavig plan zorgt niet voor een (verdere) beperking van de bedrijfsvoering van dit agrarische bedrijf.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur niet aan uitvoering van dit initiatief in de weg staat.

Verzoek om de conclusie nog nader bespreken met de heer Sannes.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure of de procedure voor een omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

5.4.2 Toetsing

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijk initiatief van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

5.4.3 Planspecifiek

Voor dit plan dient nog een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

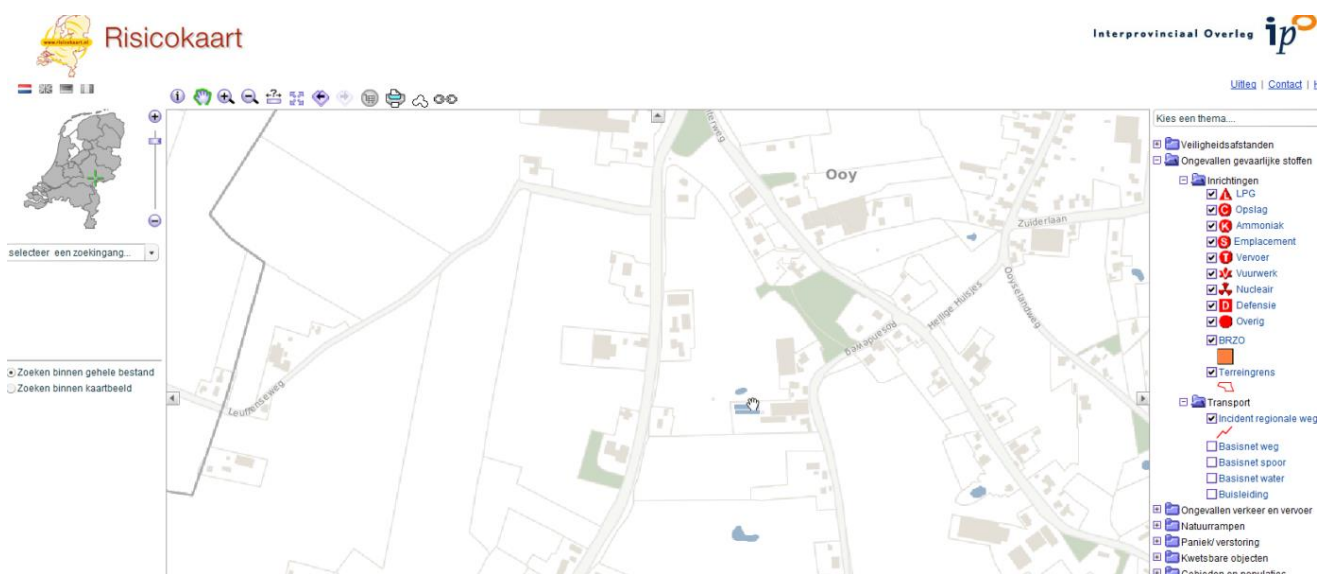
Conclusie

Het ligt niet in lijn der verwachting dat er een bodemverontreiniging aanwezig is die het plan niet uitvoerbaar maakt. Bij de bouwaanvraag zal nader bodemonderzoek gedaan worden

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'objecten' wordt voldaan aan de normen. Artikel 1 van het Besluit externe veiligheid bepaalt hierbij dat kwetsbare objecten woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven zijn en dat beperkt kwetsbare objecten/gebouwen/voorzieningen, zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen zijn.



5.5.2 Planspecifiek

Om te onderzoeken of er zich in of in de omgeving van het plangebied activiteiten of inrichtingen bevinden die gevaar opleveren voor het initiatief, is de risicokaart geraadpleegd. Bijgevoegd is een uitsnede hiervan.

5.5.3 Conclusie

Op de risicokaart is te zien dat er in of in de omgeving geen activiteiten of inrichtingen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

5.6 Milieuzonering

5.6.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie: past de nieuwe functie in de omgeving? Dit is zowel van belang vanuit de nieuwe functie als gedacht vanuit de omgeving. Door middel van een zonering in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de aan te houden afstanden vanuit de Wet milieubeheer wordt dit geregeld. De vragen daarbij zijn:

1. Is er niet (te veel) overlast voor de omgeving vanuit de nieuwe functie en is er niet (te veel) overlast van de omgeving op de nieuwe functie?
2. Kan de nieuwe functie wel goed functioneren in die omgeving en kan de omgeving nog wel goed functioneren met deze nieuwe functie?

5.6.2 Planspecifiek

In het kader van de milieuzonering zijn de omliggende bedrijven van belang. Het enige aspect wat van enige invloed is, is het aspect geur.

5.6.3 Conclusie

Dat aspect is in de voorgaande paragraaf al aan bod gekomen.

5.7 Water

5.7.1 Watertoets

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel van het Waterschap Rijn en IJssel geselecteerd en vervolgens beschreven.

5.7.2 Planspecifiek

Regenwater wordt losgekoppeld van het vuilwaterriool en wordt direct in de bodem gebracht of geïnfiltreerd op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte. Als er daarvoor een technische maatregel nodig is, zal deze worden aangelegd.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

5.7.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van water.

5.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het projectgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor de ecologie kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.8.1 Planspecifiek

Het plangebied grenst niet aan een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en is gelegen op 600 meter afstand van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Op de bijgevoegde afbeelding is dit te zien. Het karakter van het plangebied en de aard van de ingreep maken dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de beschermde gebieden.



Afbeelding: Ecologische verwachtingskaart (Bron: synbiosys.alterra.nl/natura2000.nl)

Gelet op de huidige bebouwing, de te slopen kassen, (enkel glas opstanden) is te verwachten dat er geen beschermde plant- en diersoorten zich hierin bevinden omdat dit geen natuurlijke habitat is. De locatie voor de nieuw te bouwen woning is op dit moment in gebruik als gazon.

De bestaande groenstructuren (kunnen) worden gebruikt door diverse algemeen voorkomende soorten (geen jaarrond beschermd nest) als broedlocatie.

Binnen het plangebied kunnen diverse Tabel 1 soorten voorkomen. Voor Tabel 1 soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting betreft. Ten aanzien van de ingrepen dient (voor alle soorten) de zorgplicht in acht te worden genomen.

5.8.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering is voor de uitvoer van dit initiatief. Omdat de huidige bebouwing geen natuurlijke habitat is en daarnaast de bouwlocatie enkel gazon is.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In deze paragraaf worden de onderdelen archeologie en cultuurhistorie afzonderlijk beschreven en getoetst.

5.9.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig zijn dan is vooronderzoek nodig. Het gemeentelijke archeologische beleid van de gemeente Zevenaar is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Archeologie'.

5.9.2 Cultuurhistorie

Naast archeologie worden ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. In de Cultuurhistorische waardenkaart maakt het plangebied onderdeel uit van 'Z9 Zevenaar-Zuid'.

'Zevenaar-Zuid' ligt in het zuidelijke deel van de gemeente Zevenaar en wordt van oudsher aan de zuidzijde begrensd door de dijk langs de Oude Rijn (De Oliemolen-Ooysedijk-Oud-Zevenaarsedijk-Kamphuizerweg). Deze dijk is, gezien het kronkelige verloop en de aanwezigheid van wielen, in het verleden meermaals doorgebroken. Het gebied, dat bestaat uit oeverwal- en crevasseafzettingen, werd gekenmerkt door een overwegend kleinschalige, onregelmatige blokvormige verkaveling en was overwegend in gebruik als bouwland. Het gebied werd doorsneden door een onregelmatig netwerk van wegen, waarlangs op veel plekken sprake was van relatief dichtbebouwde bebouwingslinten (o.a. Dijkstukken en Ooij). In het oostelijke deel van het gebied was sprake van meer verspreide bebouwing (Holthuizen). Tevens bevonden zich in het gebied enkele duidelijke bewoningskernen, zoals Oud-Zevenaar en Zevenaar. De afwatering van het gebied werd verzorgd door enkele min of meer noord-zuid georiënteerde waterlopen, die in zuidelijke richting op de Waarden afwaterden. Met de aanleg van de spoorlijn Zevenaar in de tweede helft van de negentiende eeuw is het gebied in tweeën gedeeld.

De historische karakteristiek is in een groot deel van het gebied behouden gebleven. Desondanks staat het gebied onder druk van oprukkende nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen en de daarmee verband houdende uitbreiding van infrastructuur en verdichting van bebouwingslinten.

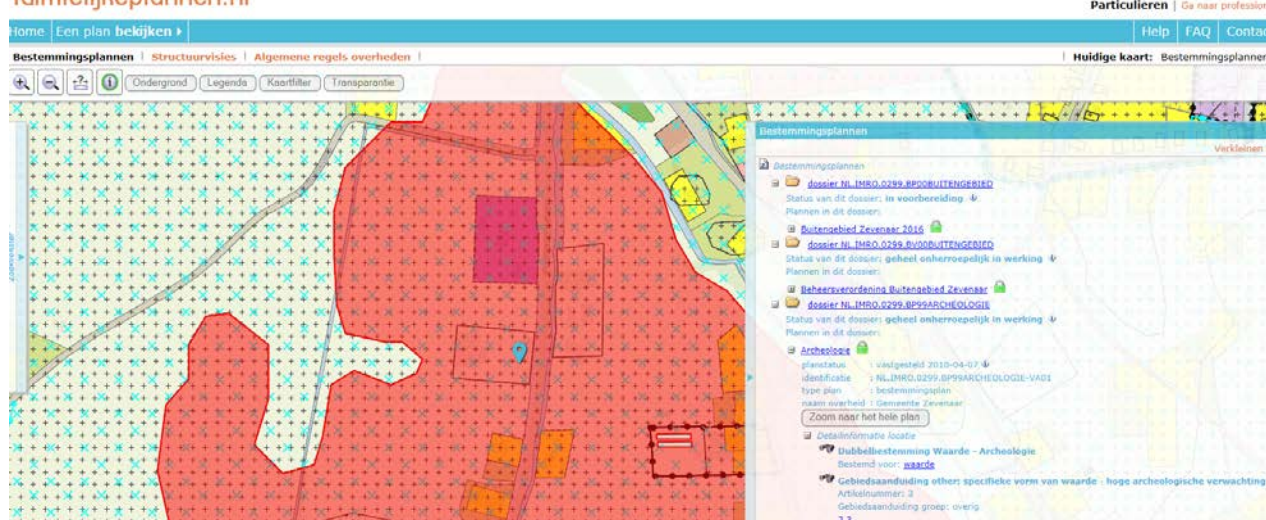
Het plangebied aan de Pannerdenseweg maakt onderdeel uit van 'Gebied Z9f' en heeft de volgende kenmerken:

- toponiem Olie Molen;
- afwisseling strookvormige en blokvormige verkaveling;
- netwerk historische infrastructuur; wegen (Leuffenseweg, Pannerdenseweg en Hoevestraat) en dijk (De Oliemolen);
- wetering (De Groesensche Leigraaf) op gemeentegrens;
- bebouwingslint langs De Oliemolen en Pannerdenseweg (deels met terpen);
- verspreide bebouwing;
- 1 gemeentelijk monument;
- wijziging historisch karakter door vergroting verkaveling en uitbreiding en vergroting bebouwing

5.9.3 Planspecifiek

Uit de navolgende kaartuitsnede uit het bestemmingsplan Archeologie blijkt dat het plangebied is aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk nodig, alsmede een inventariserend archeologisch onderzoek.

Ruimtelijkeplannen.nl



Afbeelding: Archeologische verwachtingswaardenkaart

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft het slopen van de kassen en bouwen van een nieuwe woning. De oppervlakte van de te slopen kassen en de nieuw te bouwen woning is groter dan 200 m², de bodemingreep die nodig is, is minder dan 0,5m. De nieuwe te realiseren woning wordt gebouwd met peil

gelijk aan/ hoger dan de Pannerdenseweg en de te slopen kassen zijn gerealiseerd op het maaiveld, waardoor verder archeologisch onderzoek niet nodig is.

5.9.4 Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een zogenaamd 'attentiegebied'. De bestaande kassen aan de Pannerdenseweg 14 te Zevenaar zijn in 1995 gerealiseerd en hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Voor wat betreft de erfinrichting en de beplanting is dit ook niet aan de orde. Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die verdwijnen door onderhavig initiatief.

5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Er zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen en straalpaden aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

6. Wijze van bestemmen

6.1 Algemeen

6.1.1 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 etc.) 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 (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 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 dé 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, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. 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.

6.2 Hoofdstukopbouw van de planregels

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. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en een bepaling ter afstemming met 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.

6.3 Beschrijving per bestemming

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.

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Wonen

In de Beheersverordening Buitengebied is aan burgerwoningen de bestemming wonen toegekend, deze zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Binnen de woonbestemming wordt onderscheid gemaakt in:

- 'reguliere' woningen (1 zelfstandige woonfunctie);
- gesplitste woningen: er zijn twee zelfstandige woningen met een gezamenlijk 'bouwrecht' voor 1 woning (800 m³ en 150 m² bijgebouwen).

Om concentratie van bebouwing en een efficiënt ruimtegebruik te bevorderen zijn voor woningen bestemmingsvlakken van maximaal 1.200 m² toegekend. Bebouwing, van woning en bijbehorende bebouwing, is uitsluitend binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Door deze systematiek blijft de bebouwing ruimtelijk geclusterd. Indien een kadastraal perceel groter is dan 1.200 m² krijgt het resterende deel de bestemming agrarisch (zonder bouwmogelijkheden). Binnen het bestemmingsvlak dient:

- o alle bouwwerken en voorzieningen te worden gerealiseerd;
- o de woning op maximaal 15 m vanaf de openbare weg gelegen te zijn;
- o bijbehorende bebouwing bij de woning mag op maximaal 20 m van de woning worden geplaatst. De maximale omvang is 800 m³. Verder is 150 m² aan bijgebouwen rechtstreeks toegestaan. De toegestane bouwhoogte voor de woning bedraagt 11 m.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. kleinschalig kamperen;
- c. extensieve dagrecreatie in de vorm van wandelen, fietsen, varen, paardrijden;
- d. extensieve dagrecreatie in de vorm van boerengolf en poldersporten;
- e. het behoud van aanwezige landschappelijke waarden;
- f. paardenbakken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waar onder afrasteringen, teeltondersteunende voorzieningen ontsluitingswegen en watergangen met de daarbij behorende voorzieningen en wandel-, fiets-, -ruiterpaden, meubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, schuilhutten, bewegwijzering en dergelijke;

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het gebied te beschermen is de functie aanduiding specifieke vorm van waarden – hoge archeologische verwachting aan toegekend.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst zijn afspraken omtrent planschade en kostenverhaal opgenomen. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voert met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De uitkomsten hiervan zijn in paragraaf 8.1 opgenomen

8 Procedure

8.1 Overleg

Dit plan met een beperkte reikwijdte is niet voor inspraak ter visie gelegd. De directe burens zijn op de hoogte van dit plan.

Overleg

Onderhavig initiatief wordt in het kader van het wettelijk overleg besproken met het waterschap Rijn en IJssel en in het kader van het VAB-beleid voorgelegd aan de provincie.

8.2 Van ontwerp naar vaststelling

Dit plan loopt mee met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar.

9 Conclusie

Het plan is in het nieuwe bestemmingsplan beleidsmatig gezien inpasbaar in het beleid, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is uitvoerbaar.