

**Ruimtelijke onderbouwing  
Pannerdenseweg 18, Zevenaar**

**Ruimtelijke onderbouwing Pannerdenseweg 18 te Zevenaar**

**Project functiewijziging Wonen naar Agrarisch, legalisatie bestaande situatie.**



Rapportnummer: 16908  
Zevenaar, 8 april 2016

## **Inleiding:**

De paardenhouderij met fouragehandel Edwin Jansen Speciaalvoerders is gevestigd aan de Pannerdenseweg 18 te Zevenaar. In het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar, vastgesteld in 2000, is de voormalige agrarische bestemming van het perceel Pannerdenseweg 18 gewijzigd in een woonbestemming. In de geldende Beheersverordening Buitengebied 2013 is deze woonbestemming overgenomen. Het perceel is in 2002 aangekocht en is sindsdien in gebruik als paardenhouderij en opslag ten behoeve van de fouragehandel met bijbehorende woning. Het bestaande gebruik past niet binnen de huidige planologische regels. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een herbestemming van het perceel tot een agrarisch bestemming met als nevenactiviteit een fouragehandel nader beschreven.

In deze onderbouwing wordt achtereenvolgens ingegaan op:

1. Beschrijving van het project en projectgebied;
2. De geldende planologische situatie;
3. Overwegingen ten aanzien van rijks-, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid;
4. Toetsing aan milieuwetgeving en beleid;
5. Toetsing aan natuur- en landschapswaarden;
6. Cultuurhistorische en archeologische toets;
7. Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin;
8. Watertoets;
9. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
10. Civieltechnische aspecten;
11. Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten;
12. Verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## **1. Beschrijving van het project en projectgebied**

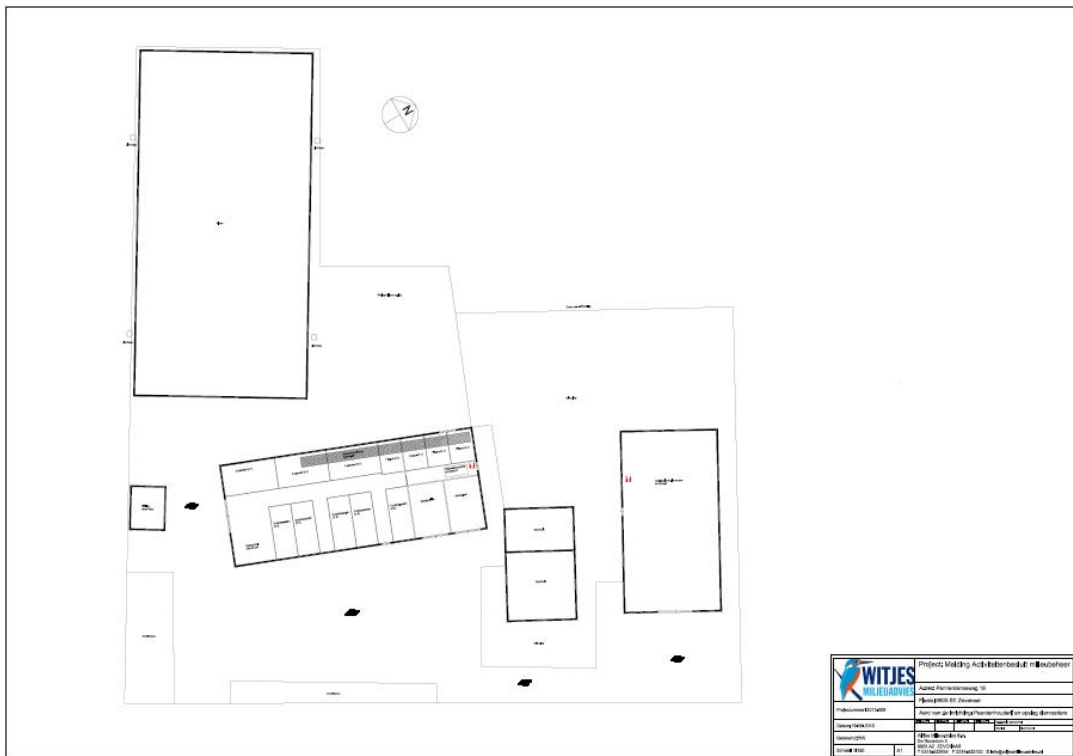
### Planlocatie:

Pannerdenseweg 18  
6905 SE Zevenaar  
Gemeente Zevenaar

### Kadastrale aanduiding:

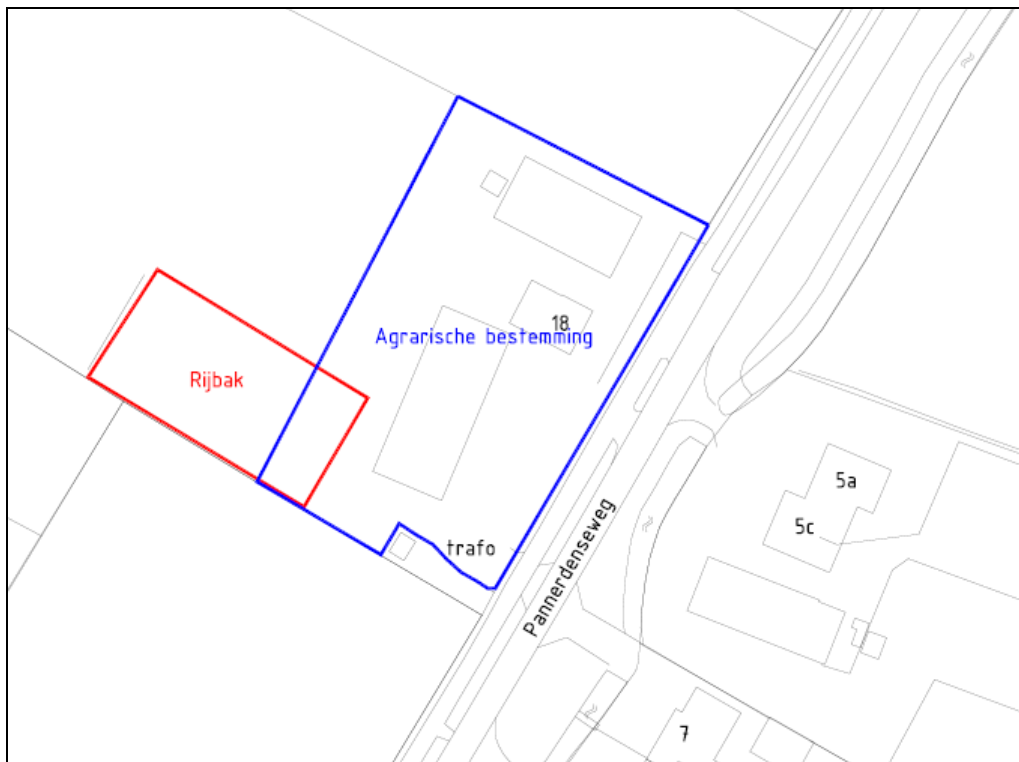
Gemeente: Oud-Zevenaar  
Sectie: G  
Nummer: 131

Het perceel is in 2002 aangekocht en is sindsdien in gebruik als paardenhouderij en opslag ten behoeve van de fouragehandel met bijbehorende woning. Het totale kadastrale perceel is circa 8.985 m<sup>2</sup> en gedeeltelijk grasland, bebouwd en verhard. De bebouwing van het perceel bestaat uit een woonhuis, een gebouw voor opslag van voeders en fourage, een paardenstal met bijbehorende rijbak, zie onderstaande afbeelding.



Voor het huidige gebruik is op 27 augustus 2013 een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer (verder: Activiteitenbesluit) ingediend voor een paardenhouderij met opslag van diervoeders en fourage. Het gemelde aantal paarden is 15 volwassen paarden (Rav-code K 1.100) en 16 opfokpaarden (Rav-code K 2.100). Vervolgens is op 17 december 2013 voor hetzelfde aantal paarden een vergunning op grond van artikel 19d Natuurbeschermingswet verleend (2013-012544).

Plankaart nieuwe bestemming:

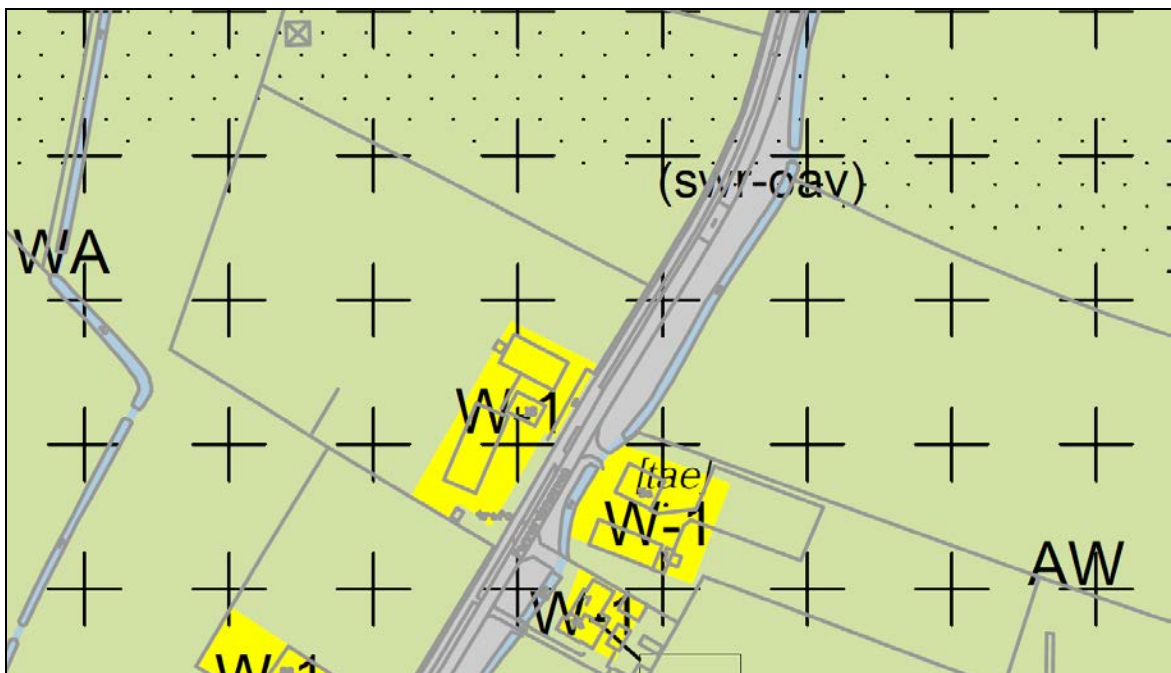


## 2. Geldende planologische situatie

Voor de planlocatie is op 20 juli 1999 een revisievergunning Wet milieubeheer verleend voor het houden van 240 vleesvarkens, 11 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar en 12 vleesstieren. Deze vergunning is op 22 januari 2002 gedeeltelijk ingetrokken voor wat betreft 240 vleesvarkens omdat gebruik werd gemaakt van de Regeling beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Daarna resteerde nog een vergund veebestand van 12 vleesstieren en 11 stuks vrouwelijk jongvee.

De Regeling beëindiging Veehouderijtakken (RBV) is voor het eerst gepubliceerd in de Staatscourant van 14 maart 2000. Deze regeling was bedoeld voor het opkopen van dier- en mestproductierechten en voor deelname aan een sloopregeling voor stallen ten behoeve van de reconstructiewet. Een van de voorwaarden voor het meedoen aan deze regeling was dat de gehele diertak (varkens, rundvee of pluimvee) werd beëindigd, en dat de verleende milieuvergunning (gedeeltelijk) werd ingetrokken. In de situatie aan de Pannerdenseweg 18 is dus op de juiste wijze de gehele varkenstak beëindigd en de vigerende milieuvergunning is op 22 januari 2002 gedeeltelijk ingetrokken. Er is geen gebruik gemaakt van de hiervoor genoemde sloopregeling en de mogelijkheid om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimteregeling (sloop stallen en bouw van extra woning).

Ongeveer gelijktijdig met de gedeeltelijke intrekking van de milieuvergunning werd ook het bestemmingsplan Buitengebied herzien. De relatie tussen deze twee gebeurtenissen is niet aan te tonen maar in deze herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming terwijl er nog een milieuvergunning voor het houden van rundvee vigerend was. Dat deze wijziging mogelijk ten onrechte is gedaan blijkt ook uit de toelichting van het Bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar van oktober 2001. In bijlage 3 wordt het bedrijf aan de Pannerdenseweg 18 genoemd in een opsomming van de niet-grondgebonden intensieve agrarische bedrijven, als zijnde een volledig (rundveebedrijf), terwijl op de plankaart een woonbestemming is aangegeven. Door de toenmalige eigenaar van de planlocatie zijn destijds geen zienswijzen ingediend waardoor de woonbestemming onherroepelijk is opgenomen in het bestemmingsplan, zie onderstaande afbeelding.



### **3. Overwegingen ten aanzien van rijks-, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid**

#### Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofdoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde legalisatie van het bestaande gebruik heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

#### Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben in december 2015 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. 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, verkeer en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Voor wat betreft grondgebonden veehouderij zijn in de Omgevingsverordening de volgende regels opgenomen:

1. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op het agrarisch gebied wordt nieuwvestiging van grondgebonden veehouderijbedrijven niet toegestaan.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het agrarisch gebied nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderijbedrijf worden toegestaan indien:
  - dit een verbetering van de landbouwstructuur oplevert en aangetoond is dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel ondoelmatig is; of
  - indien een bestaand bedrijf moet worden verplaatst op initiatief van de overheid ten behoeve van het realiseren van ruimtelijke doelen van

algemeen maatschappelijk belang.

3. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid dient de nieuwvestiging ruimtelijk aanvaardbaar te zijn en moet voorzien zijn in een goede landschappelijke inpassing.

Voor wat betreft nevenactiviteiten zijn de volgende regels opgenomen:

1. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op het agrarisch gebied worden nevenactiviteiten toegestaan, mits:
  - sprake is van verkoop van zelf geteelde of geproduceerde agrarische producten, eventueel aangevuld met agrarische producten afkomstig van bedrijven uit de omgeving en deze nevenactiviteiten geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven; of
  - de nevenactiviteiten geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
2. In aanvulling op het bepaalde in het eerste lid dient de nevenactiviteit ruimtelijk aanvaardbaar te zijn en moet voorzien zijn in een goede landschappelijke inpassing.

De beoogde legalisatie van het bestaande gebruik is de voortzetting van een agrarische bedrijf op een bestemming die in het verleden ten onrechte is omgezet naar een woonbestemming. Er is sprake van het vastleggen van het bestaande gebruik in het nieuwe bestemmingsplan. De paarden worden gehouden als (fok)paarden en zijn dus productiegericht. Een productiegerichte paardenhouderij is een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden. Paardenfokkerijen en opfokbedrijven worden gekenmerkt door een groot grondbezit, stallen en een buitenrijbak. Daarnaast trekt het bedrijf weinig bezoekers aan en is verkeersaantrekkende werking hierdoor ook zeer beperkt.

Naast de paardenhouderij worden voeders en fourage opgeslagen en verhandeld. Een fouragehandel waar uitsluitend hooi, stro en het diervoer is opgeslagen en van waaruit de voorraad bezorgd wordt bij particulieren (geen verkoop ter plaatse) is passend in het buitengebied en wordt dan ook gezien als een agrarisch verwant bedrijf bij de paardenhouderij.

#### Gemeentelijk beleidskader

Bij brief van 24 februari 2016 heeft gemeente Zevenaar aan de initiatiefnemer meegedeeld dat de gemeente in principe bereid is om planologische medewerking te verlenen aan de legalisering van de bestaande paardenhouderij met opslag van voeders en fourage op de locatie Pannerdensedeweg 18 te Zevenaar. De wijziging kan worden meegenomen in het ontwerp van het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2016 met de bestemming 'agrarisch' met nadere aanduiding 'fouragehandel' en voor het deel van de rijbak dat buiten de agrarische bestemming valt de bestemming de specifieke aanduiding 'paardenbak'.

De legalisatie van het bestaand gebruik is op grond van Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid niet bezwaarlijk.

#### **4. Toetsing aan milieuwetgeving en beleid**

##### Bodem

Uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkeling is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Omdat er sprake is van een legalisatie van een reeds lang bestaande situatie, en er geen sprake is van nieuwbouw van bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn, is het uitvoeren

van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect bodem is geen belemmering voor het initiatief.

### Geluid

De bedrijfsactiviteiten bestaan uit een paardenhouderij en de opslag van diervoeders en fourage. De diervoeders en fourage worden telefonisch of via internet besteld en vervolgens via vaste routes bezorgd. Er is geen sprake van detailhandel, afhalen van artikelen of diervoeders is niet toegestaan. Bevoorrading vindt plaats in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur) door maximaal 3 vrachtwagens per week. Deze vrachtwagens kunnen lossen op eigen terrein zodat de openbare weg niet wordt geblokkeerd. De werkzaamheden vinden volledig plaats in de bestaande gerenoveerde bedrijfsgebouwen.

De bedrijfsvoering moet voor wat betreft de geluidemissie voldoen aan artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn geluidnormen opgenomen voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) als het maximaal geluidniveau ( $L_{Amax}$ ) op de gevel van geluidgevoelige gebouwen (woningen van derden). In de periode tussen 07.00 en 19.00 uur (dagperiode) hoeft niet te worden getoetst aan het maximaal geluidniveau ( $L_{Amax}$ ) voor geluid veroorzaakt door laad- en losactiviteiten. Aan de genoemde geluidsnormen kan ruimschoots worden voldaan.

Het aspect geluid is geen belemmering voor het initiatief.

### Lucht

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide ( $NO_2$ ), zwevende deeltjes ( $PM_{10}$  of fijn stof), zwaveldioxide ( $SO_2$ ), lood (Pb), benzeen ( $C_6H_6$ ) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overall in de buitenlucht. De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

Op grond van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is er sprake van een niet in betekenende mate bijdrage als de 3% grens niet wordt overschreden of als de activiteit in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is genoemd. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$ .

Het is mogelijk om met behulp van het rekenmodel ISL3a de concentraties van fijn stof rondom de inrichting te berekenen, echter voor de categorie paarden zijn geen emissiefactoren vastgesteld door het ministerie van VROM. Hierdoor is de berekening van de concentratie fijn stof afkomstig van paarden niet mogelijk. Verder is er geen sprake van een uitbreiding van het houden van paarden ten opzichte van de reeds bestaande situatie.

Voor wat betreft het effect op de luchtkwaliteit van vervoersbewegingen van en naar de inrichting is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Dit is een rekentool voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Als uitgangspunt is genomen dat maximaal 2 vrachtwagens (4 vervoersbewegingen) per etmaal komen laden en lossen op de planlocatie (worst-case). De berekening met de NIBM-tool is hieronder weergegeven.



## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		4
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Het effect van de legalisatie van de paardenhouderij met opslag van voeders en fourage heeft een niet in betekende mate effect op de luchtkwaliteit.

### Geur

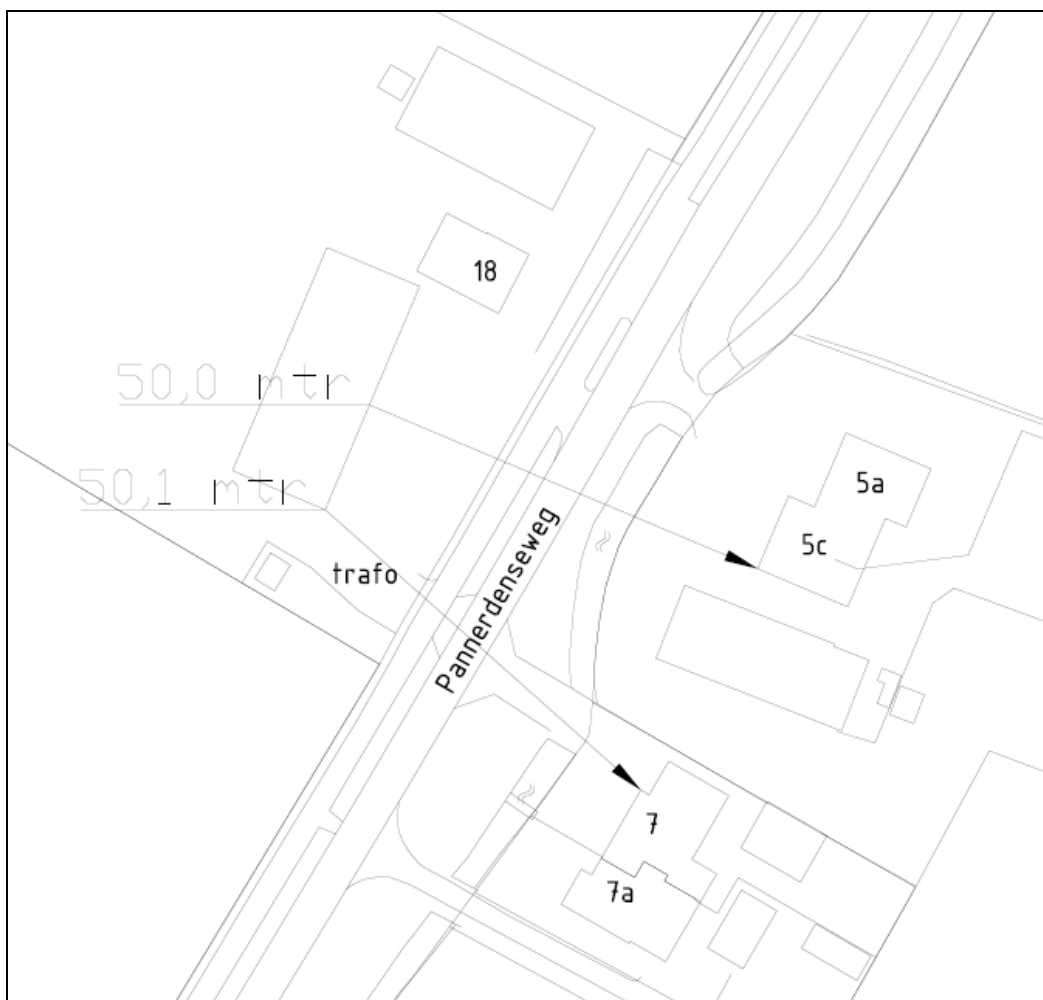
Voor het beoordelen van het aspect geur afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen, is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader. De Wgv maakt onderscheid in dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld. Daarnaast maakt de wet onderscheid in de ligging van de veehouderij in of buiten een concentratiegebied en de ligging van de geurgevoelige objecten binnen of buiten de bebouwde kom. De gemeente Zevenaar is gelegen in een concentratiegebied.

In de omgeving van de veehouderij zijn de volgende geurgevoelige objecten gelegen:

- Pannerdenseweg 5a en 5c, burgerwoningen;
- Pannerdenseweg 7, burgerwoning.

### *Dieren zonder geuremissiefactoren*

Binnen de inrichting worden uitsluitend dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld maar voldaan moet worden aan minimale afstanden zoals vastgesteld in artikel 4 Wgv. Alle geurgevoelige objecten zijn buiten de bebouwde kom gelegen, zodat de minimumafstand tussen het emissiepunt van de stal en de gevel van het geurgevoelig object 50 meter is. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning (Pannerdenseweg 5a en 5c) en het meest nabijgelegen emissiepunt van een dierenverblijf (gevel van de paardenstal) bedraagt exact 50 meter, zodat aan de vereiste afstand wordt voldaan.



#### *Gevel – gevelafstanden*

Voor alle stallen gelden minimumafstanden tussen de buitenzijde van het dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object (artikel 5 Wgv). Voor buiten de bebouwde kom gelegen geurgevoelig object geldt een minimumafstand van 25 meter en voor binnen de bebouwde kom gelegen geurgevoelig object geldt een minimumafstand van 50 meter. Binnen 50 meter is geen sprake van een bebouwde kom. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning (Pannerdensedeweg 5a en 5c) en de buitenzijde van het meest nabijgelegen dierenverblijf (paardenstal) bedraagt 50 meter, zodat aan de vereiste afstand wordt voldaan.

#### *Geur vaste mestopslag*

Uitgangspunt is dat indien de afstand tussen een mestplaat en kuilvoerplaten en woningen van derden 50 meter is, deze voldoende is om geurhinder te voorkomen. De mestplaat is op 53 meter van de dichtbijgelegen woning van derden (Pannerdensedeweg 7) gelegen en voldoet daarmee aan de afstandseis.

#### *Woon-en leefklimaat*

Binnen de inrichting worden uitsluitend dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Uit het voorgaande is gebleken dat wordt voldaan aan de minimale afstand van 50 meter tot omliggende woningen van derden. Op grond hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege geur afkomstig van de paardenhouderij op de planlocatie.

Verder zijn binnen een straal van circa 450 meter rondom de planlocatie geen andere veehouderijen gelegen. De dichtst bijgelegen veehouderij is gelegen aan de

Pannerdensedeweg 12 te Zevenaar. Dit is een kleine veehouderij waar voornamelijk handelsvee wordt gestald. De eerstvolgende veehouderij is een melkrundveehouderij gelegen aan de Slenterweg 16 in Zevenaar op een afstand van circa 600 meter van de inrichting. Hierdoor zal er geen sprake zijn van cumulatie van geur afkomstig van andere veehouderijen op grotere afstand.

In een ruime omgeving van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld en door de overige veehouderijen wordt voldaan aan de minimale afstanden. Hierdoor is er ter plaatse van de woningen van derden rondom de planlocatie sprake van een goed woon- en leefklimaat vanwege geur van veehouderijen.

Het aspect geur is geen belemmering voor het initiatief.

#### Externe Veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals opslag en transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Op de risicokaart van de provincie Gelderland staan binnen een straal van circa 1750 meter van de projectlocatie geen risicoveroorzakende bedrijven en/of objecten aangegeven. Het uitvoeren van een risicoanalyse wordt dan ook niet noodzakelijke geacht.

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het initiatief.

#### Licht

Rondom de rijbak zijn lichtmasten geplaatst die worden gebruikt tijdens het gebruik van de rijbak. In artikel 3.148 Activiteitenbesluit is geregeld dat de verlichting moet zijn uitgeschakeld:

- tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- als er geen sport wordt beoefend;
- als er geen onderhoud aan de rijbak plaatsvindt.

Met dit voorschrift is voldoende gewaarborgd dat hinder door de rijbakverlichting wordt voorkomen. Verder is de lichtbundel van de lichtmasten naar beneden gericht zodat directe instraling naar omliggende woningen wordt voorkomen.

Het aspect licht is geen belemmering voor het initiatief.

#### Water

Het waterverbruik binnen de planlocatie beperkt zich tot verbruik vanwege schoonmaakwerkzaamheden en als drinkwater voor de paarden. De lozing van afvalwater bestaat uit het lozen van huishoudelijk afvalwater vanuit de woning op de gemeentelijke drukriolering en het lozen van niet-verontreinigd hemelwater in de bodem op eigen terrein.

Het aspect water is geen belemmering voor voor het initiatief.

### **5. Toetsing van natuur- en landschapswaarden**

Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Bestaande natuur- en landschapswaarden, voor zover aanwezig, blijven hierdoor ongewijzigd.

Voor de effecten van de paardenhouderij met opslag van voeders en fourage op het

Natura 2000-gebied 'Rijnstrangen' is op 17 december 2013 een vergunning op grond van artikel 19d Natuurbeschermingswet verleend (2013-012544). Wijzigingen binnen het bedrijf met effecten op Natura 2000-gebieden zijn alleen mogelijk na vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.

## 6. Cultuurhistorische en archeologische toets

### Bestemmingsplan Archeologie

De planlocatie is in het Bestemmingsplan Archeologie bestemd als specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting. Ter plaatse van deze aanduiding is het verboden om bodemingrepen uit te voeren groter dan 200 m<sup>2</sup> of dieper dan 0,5 m<sup>1</sup>.

Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie zodat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

## 7. Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin

Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Wat in de afgelopen jaren wel heeft plaatsgevonden is de omvorming van een marginale varkens- en rundveehouderij tot een levensvatbare paardenhouderij met als nevenfunctie opslag van voeders en fourage. De bestaande gebouwen zijn gemoderniseerd en worden goed onderhouden.

## 8. Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Het aanwezige watersysteem vormt een belangrijke randvoorwaarde voor wat in een bepaald gebied wel of juist niet mogelijk is en stelt daarmee eisen aan de inrichting van de beperkte ruimte. De watertoets is een instrument om te komen tot een juiste afstemming tussen water en ruimtelijke ordening. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met ruimtelijke relevante aspecten van duurzaam waterbeheer en biedt de mogelijkheid om alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. Dat advies omvat alle waterhuishoudkundige aspecten: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De inbreng van water en daarmee ook het doel en de inhoud van de waterparagraaf hangt sterk af van het type bestemmingsplan.

Voor de watertoets is gebruikt gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn & IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met een set van standaarden die door het waterschap worden gehanteerd. Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord, dan is het waterthema relevant en met deze worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van de toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag	Nee Nee

	gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?</li> <li>2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?</li> <li>3. Is in het plangebied sprake van kwel?</li> <li>4. Beoogt het plan dempen van slootjes en andere wateren?</li> </ol>	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wordt er vanuit het plangebied op oppervlaktewater geloosd?</li> <li>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?</li> <li>3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?</li> </ol>	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?</li> </ol>	Nee
Volksgesondheid	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde geschieden stelsel?</li> <li>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich mee brengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?</li> </ol>	Nee Nee
Natte natuur	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?</li> <li>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natuur?</li> </ol>	Nee Nee
Inrichting en beheer	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?</li> <li>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?</li> </ol>	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in het beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?</li> </ol>	Nee
Cultuurhistorie	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?</li> </ol>	Nee

De lozing van afvalwater bestaat uit het lozen van huishoudelijk afvalwater vanuit de woning op de gemeentelijke drukriolering. en het lozen van niet-verontreinigd hemelwater in de bodem op eigen terrein. Het niet-verontreinigde hemelwater, wordt behandeld volgens de trits vasthouden – bergen – afvoeren. Hemelwater wordt geïnfilteerd in de bodem op eigen terrein.

## **9. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving**

Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

## **10. Civieltechnische aspecten**

Binnen het plangebied vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Laden en lossen van vrachtwagens vindt plaats op het eigen terrein zodat de openbare weg (met fietspad) niet wordt geblokkeerd.

## **11. Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten**

Het perceel is kadastraal bekend onder Oud-Zevenaar, sectie G, nummer 131 en is eigendom van de initiatiefnemers. Er rust geen zakelijk recht op het perceel.

## **12. Verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De plankosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. De legalisatie van het bestaand gebruik leidt niet tot kosten die voor rekening van de gemeente komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

### Planschade

Gezien het feit dat het bestaand gebruik niet binnen het bestemmingsplan past, bestaat de kans dat naar aanleiding van het projectbesluit planschadeclaims worden ingediend. Om eventuele schadeclaims op de aanvrager te kunnen verhalen is een privaatrechtelijke overeenkomst noodzakelijk, waarin afgesproken wordt dat de kosten die voortvloeien uit de planschadeclaims geheel door de aanvrager zullen worden betaald.

### **13. Conclusie**

Gezien het voorgaande is de geplande legalisatie van het bestaand gebruik uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Witjes Milieuadvies B.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Witjes', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

R. Witjes