

**Ruimtelijke onderbouwing
Panovenweg 29, Zevenaar**

Ruimtelijke onderbouwing

Panovenweg 29

Zevenaar

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Ruimtelijke onderbouwing Panovenweg 29
Datum:	25 september 2017
Projectnummer Buro SRO:	01.90.07
Bijlagen:	Kaart met landschappelijke inpassing

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Bolck Makelaardij
Betrokken gemeente:	Zevenaar
Behandelend ambtenaar:	J. Steenhuis

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	E. Mekelenkamp
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl



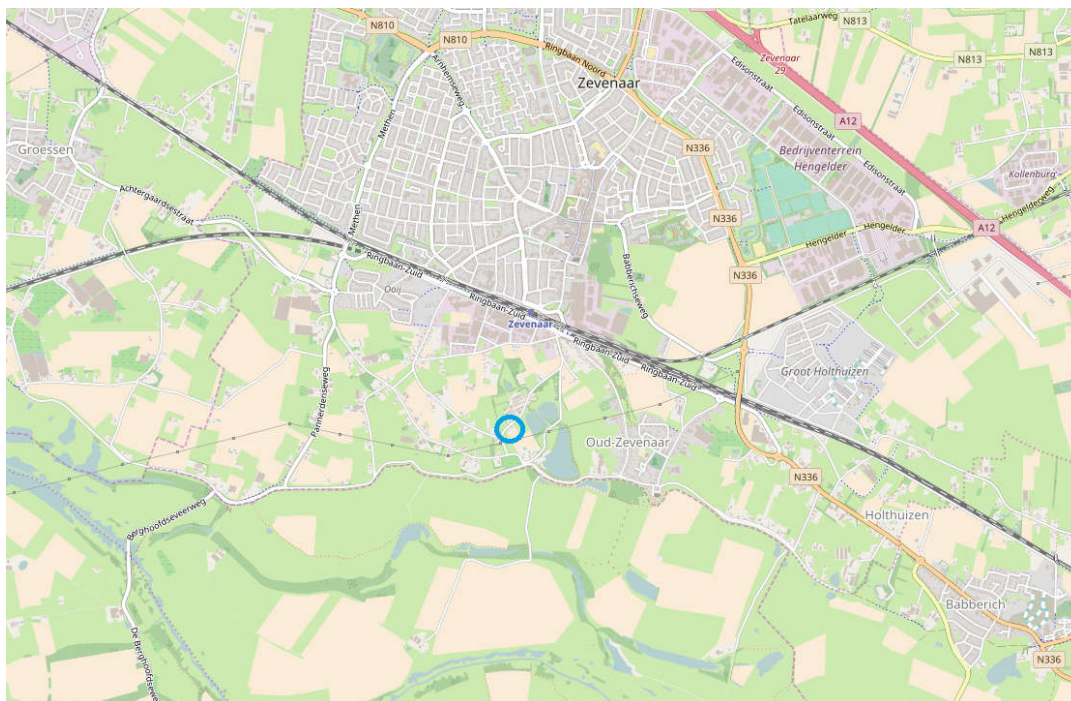
1. Initiatief

1.1 Aanleiding

De woning Panovenweg 29 was oorspronkelijk de bedrijfswoning van een glastuinbouwcomplex. Het glastuinbouwcomplex is enkele jaren geleden gesloopt en de woning is als (burger)woning in gebruik genomen. In het vigerende bestemmingsplan heeft de woning echter nog de agrarische bedrijfsbestemming. Om de woning te voorzien van de juiste bestemming "Wonen – 1", is besloten om dit bij de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Zevenaar 2016" mee te nemen. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Zevenaar ten westen van de recreatieplas De Breuly en direct ten zuiden van het recreatiegebied de Panoven. Ten westen van het plangebied liggen agrarische gronden met hier en daar een (voormalige agrarische) woning. Ten zuiden liggen de uiterwaarden van het Rijnstrangengebied.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

De bedrijfswoning in het plangebied was in het verleden onderdeel van het glastuinbouwcomplex waartoe ook de voormalige bedrijfswoning Slenterweg 35 behoorde. Dit kassencomplex is enige jaren geleden gesloopt. Een klein gedeelte van het glastuinbouwcomplex is behouden en wordt door de bewoners van de Panovenweg 29 gebruikt als hobbyruimte.



Huidige situatie plangebied (bron: PDOK.nl)

De woning betreft een vrijstaande woning uit de jaren '30 met een rieten kap. Rondom de woning is een ruime tuin aanwezig en de inrit bevindt zich aan de noordoostzijde van het perceel. Bijgevoegde foto's geven een impressie van de bestaande situatie.



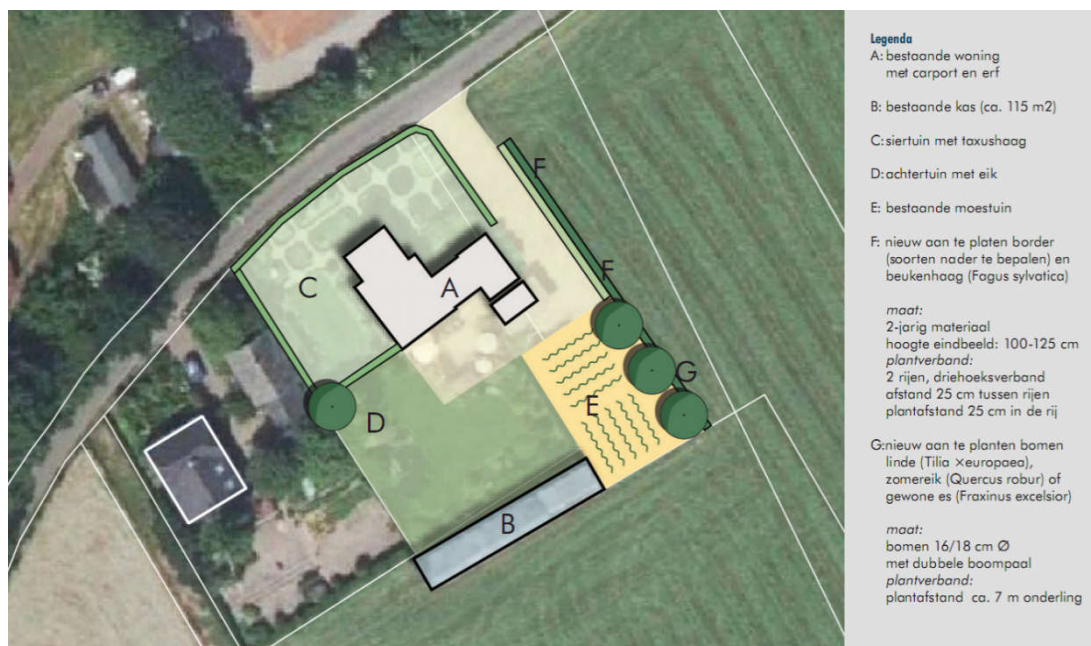
Beeld vanaf Panovenweg (bron: Google Streetview)

1.3 Toekomstige situatie

De reeds als burgerwoning in gebruik zijnde voormalige bedrijfswoning zal nu ook in het bestemmingsplan als burgerwoning bestemd worden. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats: de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd. De woning heeft een inhoud van circa 700 m³. Bij de woning is een carport aanwezig van circa 15 m² en een restant van het glastuinbouwcomplex van circa 115 m². Deze kas zal blijven functioneren als hobbyruimte voor de bewoners. De maatvoering

van de gebouwen is in lijn met de maximale maatvoeringen die in het bestemmingsplan Buitengebied worden gehanteerd (een maximale inhoud van 800 m³ voor het hoofdgebouw en maximaal 150 m² aan bijgebouwen). De woning is gepositioneerd op een ruime kavel met voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

Vanuit het gemeentelijke VAB-beleid (zie hoofdstuk 2) geldt dat bij functieverandering van een VAB-locatie het perceel landschappelijk ingepast moet worden. In onderhavige situatie is sprake van een te handhaven woning die reeds voorzien is van een tuin. De oostzijde van het perceel wordt landschappelijk ingepast door een border aan te leggen en een beukenhaag te planten. Tevens worden hier enkele bomen aangeplant, zodat er hier een wat hoger landschappelijk element ontstaat. Zie voor de tekening met de landschappelijke inpassing en de plantsoorten de toegevoegde bijlage.



Kaart met landschappelijke inpassing (zie ook bijlage)

2. Beleidskader

2.1 Rijks- en provinciaal beleid

Gezien de beperkte impact van het initiatief (het voorzien van een correcte bestemming op een woning die reeds enkele jaren als burgerwoning in gebruik is), staat het Rijks- en provinciaal beleid uitvoering van het initiatief niet in de weg.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Zevenaar 2010-2030

De nieuwe Structuurvisie doet uitspraken over de ontwikkeling van Zevenaar in de periode 2010-2030. In het algemeen richt de gemeente zich (vanuit regionaal perspectief) met de structuurvisie op het '(ruimtelijk) faciliteren van welvaart en welzijn in Zevenaar en het bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit als onderdeel van de leefkwaliteit van Zevenaar'. Tijdens het structuurvisieproces is onderzocht wat daarvoor wenselijk, noodzakelijk en ook daadwerkelijk mogelijk is. Het gaat hierbij om onderwerpen op allerlei terreinen, zoals wonen, zorg, welzijn, voorzieningen en werken, maar ook over recreatie, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur.

Ten aanzien van het thema wonen worden een aantal doelstellingen 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 kleinstedelijk wonen tot landelijk wonen. Landelijk wonen wordt mogelijk door het transformeren van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) naar woningen. Hierop wordt in de navolgende paragraaf nader ingegaan.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstelling om tegemoet te komen aan de verschillende leefstijlen en bijbehorende woonmilieus van de inwoners. Hiertoe behoort ook het landelijk wonen. Door de het transformeren van het agrarisch perceel aan de Panovenweg 29 in Zevenaar wordt de bestaande bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. De woning maakt deel uit van het landelijke woonmilieu. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

Beleidskader vrijkomende agrarische bebouwing (2009)

De gemeente Zevenaar heeft een lokale invulling gegeven aan het functieveranderingsbeleid vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Met het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing wordt beoogd:

- nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen ruimtelijk in te passen;
- de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren;
- te bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of hebben verloren op een goede wijze kunnen worden hergebruikt;
- de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te bevorderen.

Het functieveranderingsbeleid zal de transformatie van het landelijk gebied daar waar mogelijk en wenselijk ondersteunen. Functies als (burger)wonen, recreatie, zorg en bedrijvigheid kunnen onder voorwaarden in het landelijk gebied een plek krijgen. De aard van het gebied moet zich wel voor een dergelijke ontwikkeling lenen. Functieverandering moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke en/of planologische situatie. De voorwaarden en mogelijkheden worden afgestemd op de aard van het gebied en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Naast het agrarisch gebruik zijn rust, ruimte, landschap, duisternis en leefomgeving voor plant en dier belangrijke kwaliteiten en functies van het landelijk gebied. Deze mogen niet onevenredig worden aangetast. Deze kwaliteiten en functies zijn onder andere van belang voor recreatieve beleving van het gebied.

Een woonbestemming in het buitengebied is binnen de kaders van het beleid van vrijkomende agrarische bebouwing toegestaan onder de voorwaarde dat sprake is van verevening. Verevening kan bijvoorbeeld bestaan uit een goede landschappelijke inpassing en het toevoegen van landschappelijke elementen met natuurwaarde. Mede door de ligging van de agrarische gronden tegen de ecologische hoofdstructuur/ verbindingszone aan, kan op het vlak van verevening nadrukkelijk winst voor het landschap ontstaan door toevoeging van nieuwe landschapselementen. Er liggen zodoende goede kansen om de benodigde verevening hier te bereiken.

Omdat het om een reeds bestaande burgerwoning met tuin gaat, kan de landschappelijke inpassing beperkt blijven. Het plan voor deze landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 1.3 en als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied sluit aan bij het gemeentelijke beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Het uitvoering van vereveningsmaatregelen is niet aan de orde.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zevenaar 2011

De gemeente Zevenaar heeft op 23 mei 2012 de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zevenaar 2011 vastgesteld. De gemeente Zevenaar wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. In die zin draagt zij een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om externe veiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld (23 mei 2012). Bij onder andere de verantwoording van het groepsrisico dienen de uitgangspunten van de beleidsvisie externe veiligheid in acht te worden genomen.

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor rondom risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen waarover c.q. waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving en beleidsnota's, onder andere in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Invulling geven aan deze wettelijke verplichtingen vormt een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Zevenaar aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's om dient te worden gegaan. Dit betekent dat onder meer invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting aangaande het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. De beleidsvisie focust op nieuwe situaties. In de alinea 'externe veiligheid' wordt specifiek op dit onderwerp ingezoomd ten aanzien van het plangebied.

Gemeentelijk geluidsbeleidsplan 2008

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoor en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). De wet stelt verplicht onderzoek te verrichten indien binnen de onderzoekzones van wegen wordt gebouwd.

De gemeente Zevenaar heeft in 2008 het gemeentelijk geluidbeleid vastgesteld voor haar hele grondgebied. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleidsplan is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren een passende geluidskwaliteit in elk gebied.

Voor verschillende gebieden binnen de gemeente is de geambieerde geluidskwaliteit vastgesteld. Hiervoor is de gemeente ingedeeld in gebieden. Hiervoor is de landelijke Milieukwaliteit in de Leefomgeving systematiek (MILO-systematiek) als basis gebruikt. Voor elf deelgebieden is de geluidsambitie bepaald waarbij een grenswaarde is vastgesteld en is aangegeven tot welke bovengrens, bij hoge uitzondering, daarvan mag worden afgeweken.

In de alinea 'geluid' in hoofdstuk 3 wordt dit aspect nader uitgewerkt. Het geluidbeleid van de gemeente staat uitvoering van het plan niet in de weg.

3. Uitvoerbaarheidsaspecten

Bodem

Met het plan verandert de functie van het plangebied van agrarisch naar wonen. De bedrijfsactiviteiten die op het perceel zijn uitgevoerd bestonden enkel uit het bewonen van een bedrijfswoning. Op het perceel zijn geen bodemverontreinigende activiteiten uitgevoerd. Omdat het feitelijk gebruik van de bedrijfswoning ongewijzigd blijft, is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

Lucht

Aangezien het initiatief slechts het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft, waarbij de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft, draagt dit project 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Geluid

Het plangebied ligt aan de Panovenweg. Dit is een landelijke weg met een lage verkeersintensiteit. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersintensiteit is dusdanig laag dat deze onder de voorkeursgrenswaarde voor het buitengebied van 48 dB blijft.

Tevens geven de geluidscontouren uit de Nota Geluidbeleid aan dat het geluidsniveau hier ruim onder blijft. Dit is in overeenstemming met de geluidsambitie voor dit gebied (buitengebied: ambitie rustig: 38-43 dB; bovengrens: 43-48 dB).

Op 650 m afstand van het plangebied ligt de Betuwelijn. Langs deze spoorlijn zijn reeds geluidwanden geplaatst om geluidsoverlast voor omliggende woningen te voorkomen. De spoorlijn ligt op dusdanige afstand van het plangebied dat de geluidsproductie van deze spoorlijn geen belemmering vormt voor het plan. Bovendien is er met de bedrijfswoning in de huidige situatie al sprake van een geluidgevoelig object. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

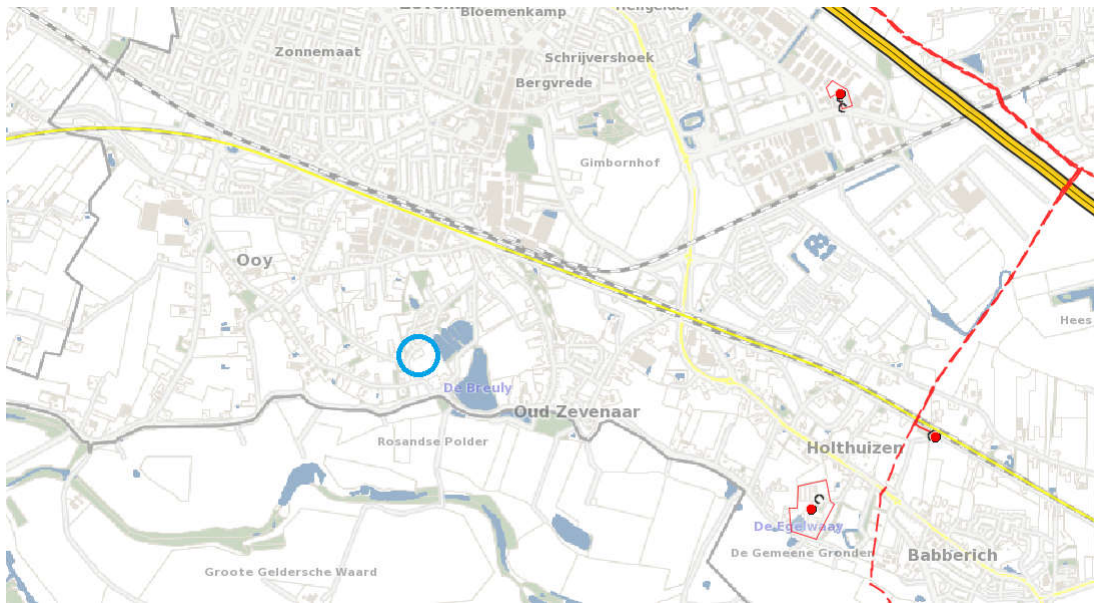
Milieuzonering

Aan de overzijde van de Panovenweg is het buitengoed "De Panoven" gelegen. De locatie waar de activiteiten van het buitengoed plaatsvinden ligt op circa 40 m van de woning. De richtafstand voor een verantwoord woon- en leefklimaat vanuit het VNG voor deze functie is 10 m. Het feitelijk gebruik van de woning blijft ongewijzigd. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft.

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Op de kaart is te zien dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen en transportroutes liggen. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied en het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Kabels en leidingen

Ten zuiden van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. Aan weerszijden van de verbinding is een zone van 36 meter aanwezig waar conform het bestemmingsplan geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De woning ligt buiten deze zone. De aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding heeft daarmee geen consequenties voor het onderliggende initiatief.

Water

Het initiatief betreft de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, zonder uitbreiding van gebouwen of een toename van verharding. De functieverandering heeft geen effecten op de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied. Overleg met het waterschap is daarom niet nodig. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor water is hiermee aangetoond.

Ecologie

Aangezien het voorliggende plan alleen een functiewijziging betreft (en geen bouw- en sloopactiviteiten) heeft dit geen significante effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Tevens leidt het initiatief niet rechtstreeks tot verstoring van (leefgebieden van) beschermde soorten. Omdat de fysieke leefomgeving niet wijzigt, is er geen sprake van een strijdigheid met de Flora- en faunawet. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

Verkeer

Het feitelijk gebruik van de woning blijft ongewijzigd. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel zal dus gelijk blijven. Uitgangspunt bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen worden

de actuele parkeercijfers van het CROW als parkeernorm toegepast. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied wordt een parkeernorm van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Hoewel er bij onderhavig initiatief geen sprake is van nieuwe woning, is er op het erf voldoende parkeerruimte voor 3 auto's. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer is hiermee aangetoond.

Cultuurhistorie en archeologie

In onderhavig initiatief blijft de bestaande woning gehandhaafd en worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast. In het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor een dergelijke verwachting geldt voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm de plicht om archeologisch onderzoek te verrichten. In het voorliggende plan is geen sprake van bodemingrepen, waarmee de archeologische waarde onaantast blijft. De uitvoerbaarheid van het initiatief op het gebied van cultuurhistorie en archeologie is hiermee aangetoond.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Op hiervan kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

4. Conclusie

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor het omzetten van de Agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere (burger)woonbestemming aan de Panovenweg 29. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Deze ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar 2016'.