Toelichting bij het bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich"

Opdrachtgever	Gemeente Zevenaar
Contactpersoon	mevr. B. van der Meer
Webadres gemeente	www.zevenaar.nl
IDN	NL.IMRO.0299.BP99KERNENOOB-VA01
Plan gemaakt door	Bureau AMER en de gemeente Zevenaar
Contactpersoon	H. Nienhuis (AMER), B. van der Meer (gemeente Zevenaar)

Inhoudsopgave

TOELICHTING 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding tot deze planvorming 4
1.2 Ligging van het plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 Opzet van het bestemmingsplan 6

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan 7
2.1 Het plan 7
2.2 Het plan in relatie tot de omgeving 7

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid 11
3.1 Beleid in relatie tot dit plan 11
3.2 Archeologie en cultuurhistorie 16
3.3 Duurzaamheid 17
3.4 Ecologie 17
3.5 Economische uitvoerbaarheid en planschade 18
3.6 Kabels en Leidingen 18
3.7 Milieu 18
3.8 Verkeer en parkeren 22
3.9 Water 23
3.10 Conclusie uitvoerbaarheid 23

Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen 25
4.1 Algemeen 25
4.2 Dit bestemmingsplan 26

Hoofdstuk 5 Procedure 30
5.1 Overleg en inspraak 30
5.2 Van ontwerp naar vaststelling 30

Hoofdstuk 6 Conclusie 31

Bijlage 1 Overzicht te vervallen bestemmingsplannen 32

Bijlage 2 Zienswijzennota 38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1 dat via een bestemmingsplan goede ruimtelijke ordening moet worden toegepast. Wat daaronder wordt verstaan, wordt bepaald op basis van een mengeling van allerlei andere wetten, regels, beleidsstukken, handvatten, algemeen geaccepteerde principes en mede op basis van uitspraken van rechters (jurisprudentie). Goede ruimtelijke ordening hangt direct samen met een aantal andere beleidsterreinen, zoals water, economie en milieu. Deze onderwerpen komen in dit bestemmingsplan aan de orde. Alle aspecten samen bepalen of voldaan wordt aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Het effect van hetgeen via een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, hangt direct samen met de reden waarom het bestemmingsplan gemaakt wordt. Een ontwikkelingsgericht plan voor een grote ontwikkeling vraagt in het algemeen meer toelichting dan een kleine 'postzegel' en een plan wat gericht is op het beheren van de bestaande situatie.

1.1 Aanleiding tot deze planvorming

De gemeente Zevenaar is bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen binnen haar grondgebied. Het voorliggende bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" maakt deel uit van deze actualiseringsslag. De herziening van de geldende bestemmingsplannen is om de volgende redenen noodzakelijk:

- Een actueel bestemmingsplan biedt een grotere rechtszekerheid aan burgers dan een verouderd plan. In een verouderd plan kunnen immers veel initiatieven slechts via afwijkingsprocedures worden gerealiseerd, waarbij opnieuw een ruimtelijke onderbouwing moet worden gegeven;
- Gewijzigd ruimtelijk overheidsbeleid (van verschillende niveaus) kan bij een actualisering worden vertaald. Op deze wijze blijft het bestemmingsplan, als het centrale plan in de ruimtelijke ordening, drager van het meest actuele ruimtelijke beleid;
- Een regelmatige actualisering biedt de mogelijkheid om het vigerende bestemmingsplan aan te passen aan de verschillende feitelijk gewijzigde situaties, voorzien door middel van een partiële herziening of afwijking, waardoor ook voor burgers een goed overzicht is gewaarborgd;
- Met deze herziening wordt tegemoet gekomen aan het gestelde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit artikel is de verplichting opgenomen om een bestemmingsplan ten minste eens in de 10 jaar te herzien.

Voor deze actualisatie gelden de volgende randvoorwaarden:

- de bestaande situatie, mits legaal, wordt ingepast;
- het geldende facetbeleid, voor zover ruimtelijk relevant, wordt verwerkt;
- zoveel mogelijk wordt rekening gehouden met de in de loop van de jaren gewijzigde inzichten ten aanzien van het wonen in het algemeen en de gewenste woonbehoefte in het bijzonder;
- uitgegaan wordt van een uniformering van de regels en de verbeelding;
- nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bestemmingsplantechnieken worden toegepast.

Uitgangspunt is het flexibel maken en houden van een bestemmingsplan. Waar het planologisch-stedenbouwkundig verantwoord is, kan functiewijziging binnen één bestemming mogelijk zijn. Dit geldt ook voor de uitbreiding van het bouwvolume: daar waar dat verantwoord is, is dat mogelijk. Concreet betekent dit dat in het algemeen de bestemmingen ruimer kunnen zijn geformuleerd en dat eigenaren/gebruikers daardoor meer gebruiks- en bouwmogelijkheden hebben. Nieuwe ontwikkelingen met een ingrijpende planologische uitstraling die op hoofdlijnen bekend zijn, zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Voor dit bestemmingsplan is gekozen (ten opzichte van geldende bestemmingsplannen) voor een minder gedetailleerd plan, zowel wat betreft de opgenomen bestemmingen als de daarmee samenhangende regels. Te gedetailleerde bestemmingsplannen leiden veelal tot partiële herzieningen dan wel afwijkingsprocedures, wat voor de burger tot onnodige vertraging kan leiden. Daarnaast kunnen de bestuurslasten hierdoor aanzienlijk verminderen. In de gekozen opzet zijn de grenzen zo ruim gesteld, dat planologisch gewenste ontwikkelingen daarbinnen plaats kunnen vinden. Door de bestemmingsomschrijving niet te beperkt te kiezen, zijn binnen de bestemming meerdere planologisch aanvaardbare invullingen mogelijk.
Overeenkomstig artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het gebied. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan is er in principe van uitgegaan dat de situatie, zoals die zich tot heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd. Dit betekent dat een uitgebreid onderzoek achterwege kan blijven. In hoofdstuk 2 volgt een nadere omschrijving van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Zevenaar en omvat de kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich. Op de onderstaande kaart zijn de kernen weergegeven, waarbij in de luchtfoto globaal in rood is aangegeven om welke gebieden het gaat.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden meerdere bestemmingsplannen, projectbesluiten en vrijstellingen. In bijlage 1 is een lijst opgenomen van deze plannen.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het bestemmingsplan is ontworpen conform de richtlijnen zoals opgenomen in de SVBP2008 (de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen). De wijze van bestemmen is in hoofdopzet gebaseerd op de basis bestemmingssystematiek van de gemeente Zevenaar. Het IDN van het plan is: NL.IMRO.0299.BP99KERNENOOB-VA01.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter. In dit hoofdstuk wordt de historische ontwikkeling, de ruimtelijke karakteristiek en de functionele karakteristiek van de drie kernen beschreven. Hierdoor wordt een goed beeld gevormd van hoe het beheer er voor de diverse functies uitziet voor onder andere de bestaande functies, bouwmassa's, maatvoeringen en ontsluitingen in het gebied.

2.1 Het plan

Dit bestemmingsplan is een conserverend/beheersmatig plan van een bestaand, reeds ingericht plangebied. Het gebied is in zijn opzet reeds voltooid. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn hier niet aan de orde. Dit betekent dat het accent in dit bestemmingsplan zal liggen op een heldere beheersregeling voor het gebied.

2.2 Het plan in relatie tot de omgeving

Het bestemmingsplan geeft geen nieuw effect in relatie tot de omgeving, omdat het gaat om een conserverend en beheersmatig plan. Ontwikkelingen die al geheel uitgekristalliseerd zijn, zijn meegenomen.

2.2.1 Gemeente Zevenaar als geheel

De gemeente Zevenaar is onderdeel van het streekgebied de Liemers dat tot het gebied van de grote rivieren behoort. De gemeente ligt in een verstedelijkt gebied ten oosten van Arnhem, tussen de gemeente Duiven aan de westzijde en de gemeente Montferland en de Duitse grens aan de oostzijde. Ten zuiden van de gemeente loopt de Oude Rijn.

De gemeente Zevenaar bestaat uit een zestal kernen. Dit zijn Zevenaar, Oud-Zevenaar, Angerlo, Giesbeek, Lathum en Babberich. Voorts zijn er nog twee buurtschappen: Ooy en Bahr. Van deze kernen is Zevenaar veruit de grootste. Het overige grondgebied heeft voor het grootste deel een agrarische functie. Er zijn een aantal groene en recreatieve gebieden, namelijk de Breuly, de Rhederlaag en de Panoven. Na de Tweede Wereldoorlog werd Zevenaar door het provinciaal bestuur aangewezen om een regionale centrumfunctie te gaan vervullen. In het streekplan Rijn en IJssel werd in het kader van de wederopbouw ruimte voor groei geboden, een prognose van 10.000 inwoners in 1958 tot 25.000 in 1973. In de tweede helft van de jaren 2000 is een grote woningbouwlocatie en bedrijventerrein (Groot Holthuizen en 7Poort) in ontwikkeling genomen.

2.2.2 Kern Ooy

Historische ontwikkeling

De gedachten om ten zuiden van de spoorlijn in het gebied Ooy een woonwijk te realiseren dateren van de begin jaren tachtig en hebben in eerste instantie geleid tot het bestemmingsplan 'Kampakkers', dat goed was voor de realisering van circa 1200 woningen in een gebied dat werd begrensd door de spoorlijn, de Methen, de Slenterweg en de Heilige Huisjes. De Kroon heeft echter goedkeuring onthouden aan dit plan, deels op grond van de overweging dat de woningbehoefte in Zevenaar zou gaan dalen en deels in verband met een naar haar oordeel te grote aantasting van de bufferfunctie tussen de kern Zevenaar en de rivierdijk.

De realisering van woningbouw in het gebied Ooy is weer in beeld gekomen, omdat op grond van een gerechtelijke uitspraak in 1992, de bebouwing van de zogenaamde 'compromisgronden' aan de oostzijde van Zevenaar voorlopig niet waren te verwachten. Discussies op bestuurlijk-politiek niveau hebben uiteindelijk geleid tot de structuurschets Ooy en Babberich (juni 1994), waarin het gebied Ooy is aangewezen voor de realisering van circa 550 woningen. Zo zijn er door middel van het bestemmingsplan 'Ooy' (2002) circa 200 woningen gebouwd.

Ruimtelijke karakteristiek - Ligging

Ooy is gelegen in het oeverwallengebied, op hoger gelegen lichte kleigronden. De wijk Ooy is onderdeel van het grotere buurtschap Ooy en is in dit bestemmingsplan begrensd door: het spoor aan de noordzijde, het

bedrijventerrein Zuidspoor aan de oostzijde, de Zuiderlaan aan de zuidzijde en de Methen aan de westzijde en nog een gedeelte aan de Panovenweg. Het gebied ligt vlak bij het bedrijventerrein Zuidspoor en de spoorlijn. Het overige gedeelte van het buurtschap is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000 Zevenaar' opgenomen.

Ruimtelijke karakteristiek - Bebouwings-/inrichtingsstructuur
Het huidige karakter van Ooy lijkt sterk op dat van een buurtschap in het landelijk gebied. Het woongebied bestaat uit kleine woonhoven en woonstraten in een groene omgeving. De landschappelijke inpassing is herkenbaar. Het streven naar behoud en bescherming van het buurtschap Ooy, waaronder de karakteristieke lintbebouwing aan de Heilige Huisjes dient dan ook als beleidsdoelstelling expliciet te worden benadrukt. Ooy heeft een herkenbare bebouwingsstructuur met een dorps karakter. Hierbij past een open en afwisselende invulling van bebouwing.

Ruimtelijke karakteristiek - Wegenprofiel en openbare ruimte
In Ooy zijn 30 km/u wegen en ontsluitingswegen. Langs de wegen staat bebouwing. De openbare ruimte kenmerkt zich door groene randen rondom het plangebied. Aan de zuidzijde is het buitengebied gelegen. De bestaande wegen-, kavel- en bebouwingsstructuren en landschapselementen zijn zoveel mogelijk ingepast. Kernmerkend hiervoor is het open karakter naar het zuiden en de bestaande beplanting langs de Grietakkers en de Methen.

Functionele karakteristiek
Ooy is één van de kleinste buurtschappen van Zevenaar. Het heeft een functionele relatie met het centrum van Zevenaar. Het is een buurtschap zonder voorzieningen en werklocaties en fungeert uitsluitend voor de functie wonen. Het centrum van Zevenaar, het station en de scholen liggen op korte afstand.

2.2.3 Kern Oud-Zevenaar

Historische ontwikkeling
Oud-Zevenaar is als een kleine kern ontstaan als oeverwalbebouwing langs de Kerkweg. De hoger gelegen oeverwal bood destijds bescherming tegen het water en werd al snel verzwaard tot dijk. Deze dijk is nog steeds een prominente verschijning met een onbebouwde groene uitstraling aan de waterzijde en aan de achterzijde van de dijk bebouwing. Achter de dijk staat de St. Martinuskerk (1276). Dit kerkgebouw is ten opzichte van de kleinschalige dorpsbebouwing een hoog, structurerend en zichtbaar element in de omgeving. Vanaf de dijk lopen van oudsher via oeverwallen (van doorbraakgeulen) twee verbindende straten van de kern naar de achterliggende gebieden: de Oud Zevenaarseweg en de Dijkweg. Langs de Dijkweg en de Oud Zevenaarseweg is er sprake van lintbebouwing, waardoor voornamelijk de Oud Zevenaarseweg een helder structurerende en begeleidende route is van Zevenaar naar Oud-Zevenaar. De linten hebben een organisch verloop. In een latere periode is de ruimte tussen de dijk en de twee linten ingevuld met een rechthoekig straatpatroon. De kerk en de omgeving hebben een bijzondere karakteristiek en cultuurhistorische waarde.

Ruimtelijke karakteristiek - Ligging
Kenmerkend aan Oud-Zevenaar is de ligging nabij diverse gebieden, zoals het Rijnstrangengebied, het Gelderse Poortgebied, het Natura 2000-gebied, het buitengebied van Zevenaar, alsook de ligging in de nabijheid van de stad Zevenaar. Oud-Zevenaar wordt ontsloten via de Oud Zevenaarseweg, de Dijkweg en de Oud Zevenaarsedijk en Ooysedijk. De Oud Zevenaarseweg verbindt Oud-Zevenaar met de Ringbaan Zuid, de zuidzijde van het centrum van Zevenaar evenals het bedrijventerrein Zuidspoor en het treinstation. De Dijkweg verbindt Oud-Zevenaar primair met de Ringbaan Zuid en van daaruit onder andere naar de A12 of Babberich.

Ruimtelijke karakteristiek - Bebouwings-/inrichtingsstructuur
Kenmerkend voor Oud-Zevenaar is de vele laagbouw van één bouwlaag met kap. Deze laagbouw komt met name voor in de historische kern, langs de (buitenzijden van de) linten, langs de dijk, bij de bejaardenwoningen aan de Hofweg, de woningen ten zuiden van de school aan de St. Annastraat en de woningen aan de Roosdom. De bebouwing bestaat voornamelijk uit korte bouwblokken, omdat het ingevulde gebied tussen de twee linten zeer kleinschalig is en geen lange rechthoekige bouwblokken toelaat. In contrast met de korte bouwblokken, staan de langere structuren van de linten uit lange rijen vrijstaande en 2/1-kap

woningen. De overige woningen zijn overwegend twee lagen met kap. Het enige hogere element in het dorp is de kerk, een historisch pand van enkele tientallen meters hoog met toren.

Ruimtelijke karakteristiek - Wegenprofiel en openbare ruimte
Oud-Zevenaar kent een zeer divers wegenprofiel en openbare ruimte. De Oud Zevenaarseweg bezit een breed profiel, bestaande uit een weg van asfalt met een vrijliggend looppad, gescheiden door een groenstructuur van volwassen bomenrijen of een heg. De Kerkweg ligt op de dijk, zodat de berm bestaat uit schuine zijden deels begrensd door een afrastering. De noordelijk gelegen nieuwbouw langs de Roosdom bezit een smal wegprofiel met een begeleidende groenstructuur. De overige woonstraten hebben een brede beklinkerde woonstraat met een stoep aan weerszijden en parkeren op de rijbaan. Er is een park en op enkele plekken komen groenzones voor.

Functionele karakteristiek
Oud-Zevenaar is een kleine kern, gelegen op de overgang van het Rijnstrangengebied naar het oeverwallenzandgebied. Het centrum van het gebied bestaat uit de St. Martinuskerk (1276) met een café/restaurant. Met name de locatie van de kerk met het nevenliggende café is bijzonder karakteristiek en van cultuurhistorische waarde. Langs de Martinusweg zijn de basisschool en de begraafplaats gevestigd. Het overige gebied is ingericht als woongebied. Ten noorden van de kern ligt het wandelpark 'Tichelkamp'. Sportterreinen en industrieterreinen komen niet voor.

2.2.4 Kern Babberich
Historische ontwikkeling
Babberich (oude naam "Babborga") is een dorp in de streek De Liemers in de provincie Gelderland. Tot de jaren '80 lag de nadruk op de ontwikkeling aan de zuidzijde van de Dorpstraat, tussen de Dorpstraat en Witte Kruis. In de jaren '80 is Babberich ook ten noorden van de Dorpstraat uitgebreid. Het onbebouwde terrein tussen het Babborgaplein/Kloosterpad en de kern Babberich is jarenlang gereserveerd geweest voor een mogelijke doortrekking van de A15. Het tracé van de A15 wordt hier niet gerealiseerd, waardoor mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zijn ontstaan.

In 2005 is het woningbouwproject "Woonkwartier Betburgh" mogelijk gemaakt. Momenteel worden de woningbouwlocaties Zwanenwaaij ten zuiden van de Dorpstraat en Middag-Oost ten noorden van de Dorpstraat gebouwd. De ontwikkelingslocatie Middag-Oost vormt een verbinding tussen de twee genoemde delen van de kern Babberich.

Ruimtelijke karakteristiek - Ligging
Kenmerkend aan Babberich is de ligging aan de Duitse grens. De Babberichseweg verbindt Babberich met Zevenaar en Oud-Zevenaar, deze weg gaat over in de Dorpstraat, die op een gegeven moment weer overgaat in de Emmerichseweg (Duitsland). De sportvelden van Babberich en de camping liggen parallel aan de Beekseweg, de weg van Babberich richting Beek. De Witte Kruis ten zuiden van Babberich gaat over in de Aerdtseweg, die naar Herwen en Aerdt leidt. Ten zuiden grenst Babberich aan Natura 2000-gebied.

Ruimtelijke karakteristiek - Bebouwings-/inrichtingsstructuur
Babberich heeft een dorps karakter, voor wat betreft maat, schaal en materiaal. De massaopbouw bestaat uit één of twee bouwlagen met een zadeldak. Ruimtelijk gezien is Babberich opgebouwd rond een lint (Dorpstraat). Diverse functies liggen verspreid aan de Dorpstraat, zoals de supermarkt en de horecagelegenheden. In 2011 is op de plek van het voormalige Dorpshuis Sint Jan aan het Babborgaplein een 'Kulturhus' gerealiseerd. Een centrum-accent is gerealiseerd door de komst van het Kulturhus. Functies liggen verspreid aan de Dorpstraat en het Babborgaplein, zoals horeca-gelegenheden, een basisschool en een klooster/kerk. Midden in de kern ligt huize Valdijk en zowel ten noorden als ten zuiden van de Dorpstraat liggen woonuitbreidingen: Zwanenwaaij en Middag-Oost. Ten zuiden van de Dorpstraat ligt ook de plas 'de Zwanenwaaij' met daarbij het clubgebouw van de postduivenvereniging.

Ruimtelijke karakteristiek - Wegenprofiel en openbare ruimte
Er zijn drie hoofdwegen in Babberich, namelijk de Dorpstraat, de Beekseweg en de Witte Kruis, dit is de doorgaande weg tussen het Gelders Eiland en de A12. De overige wegen zijn buurtontsluitingswegen. In

Babberich is de Zwanenwaaij een kenmerkend element. Verspreid over het plangebied liggen een groot aantal kleinere groene plekken. Deze zijn van belang voor het dorpse en groene karakter van de kern.

Functionele karakteristiek
De kern Babberich is opgedeeld in twee delen, ten eerste het grootste deel van de kom van Babberich zelf aan de westzijde en ten tweede het deel van de kern ter hoogte van het Babborgaplein en het Kloosterpad aan de oostelijke zijde. Deze verdeling is zichtbaar door een duidelijke onderbreking in de bebouwing. Het gedeelte van de kern rondom het Babborgaplein en het Kloosterpad is enkel door de lintbebouwing aan de Dorpstraat met de rest van de kern Babberich verbonden.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De uitvoerbaarheid moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Hierbij moet worden gedacht aan het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van planologische aspecten een rol: geluid, bodem, water, economie, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, etc.

3.1 Beleid in relatie tot dit plan

Bij de totstandkoming van dit plan is rekening gehouden met het hierna weergegeven beleid.

Nota Ruimte
In de Nota Ruimte (januari 2006) zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Hierbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De afzonderlijke nota's op de desbetreffende onderdelen van ruimtelijk beleid zijn samengevoegd tot één Nota Ruimte.

"Ruimte voor ontwikkeling" is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is het motto. Het rijk focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd. Tot de basiskwaliteit rekent het rijk onder meer de aandacht voor "ruimtelijke kwaliteit", de "watertoets" en wettelijke vereisten op het vlak van geluid, veiligheid, natuur, milieu en dergelijke.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De structuurvisie infrastructuur en ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale ruimtelijke belangen zijn opgenomen in de Amvb Ruimte, die met de structuurvisie inmiddels naar de Tweede Kamer is verzonden. In de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

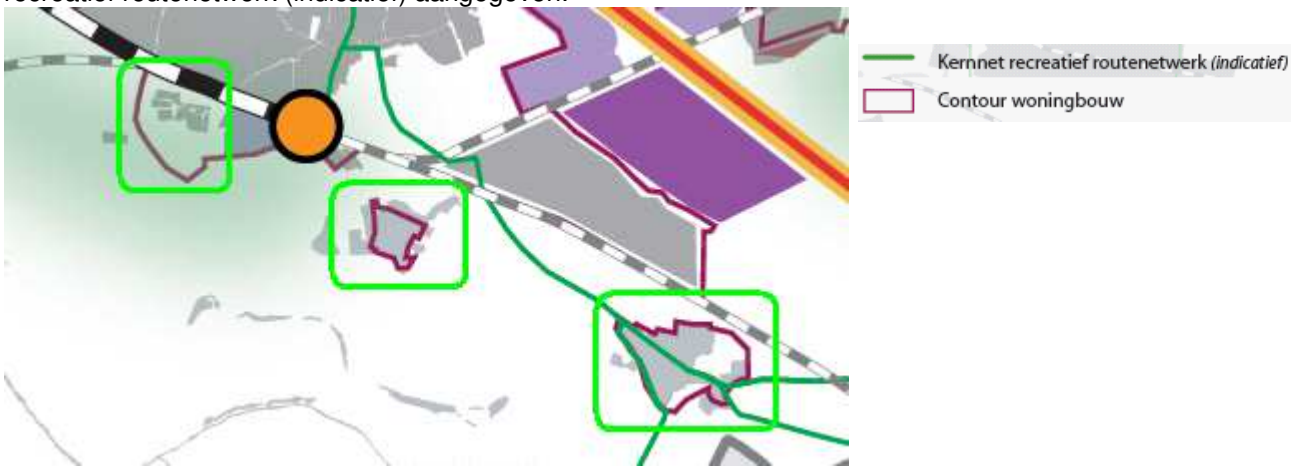
Taken en bevoegdheden in het ruimtelijk domein zijn verdeeld tussen de diverse overheidslagen. Voor gemeenten geldt:
- De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving;
- In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen;
- Bevoegdheden conform de Wet ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld het opstellen van structuurvisies en bestemmingsplannen).

Conclusie: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020
De Stadsregio Arnhem Nijmegen (SAN) legt in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem-Nijmegen. De stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Deze hoofddoelstelling kan naar vier ontwikkelingsthema's worden onderscheiden.

Dit leidt tot vier subdoelstellingen:
- Economie: het versterken van het economisch vestigingsklimaat in (inter)nationaal perspectief, waarbij de potenties van de stuwende werkgelegenheid worden uitgebuit.
- Mobiliteit: het verbeteren van de bereikbaarheid in het regionale kernnet van (snel)wegen en OV, waarbij de mobiliteit per auto, trein, bus en de fiets beter met elkaar worden geïntegreerd.
- Landschap: het vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie.
- Wonen: het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in de stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met het landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

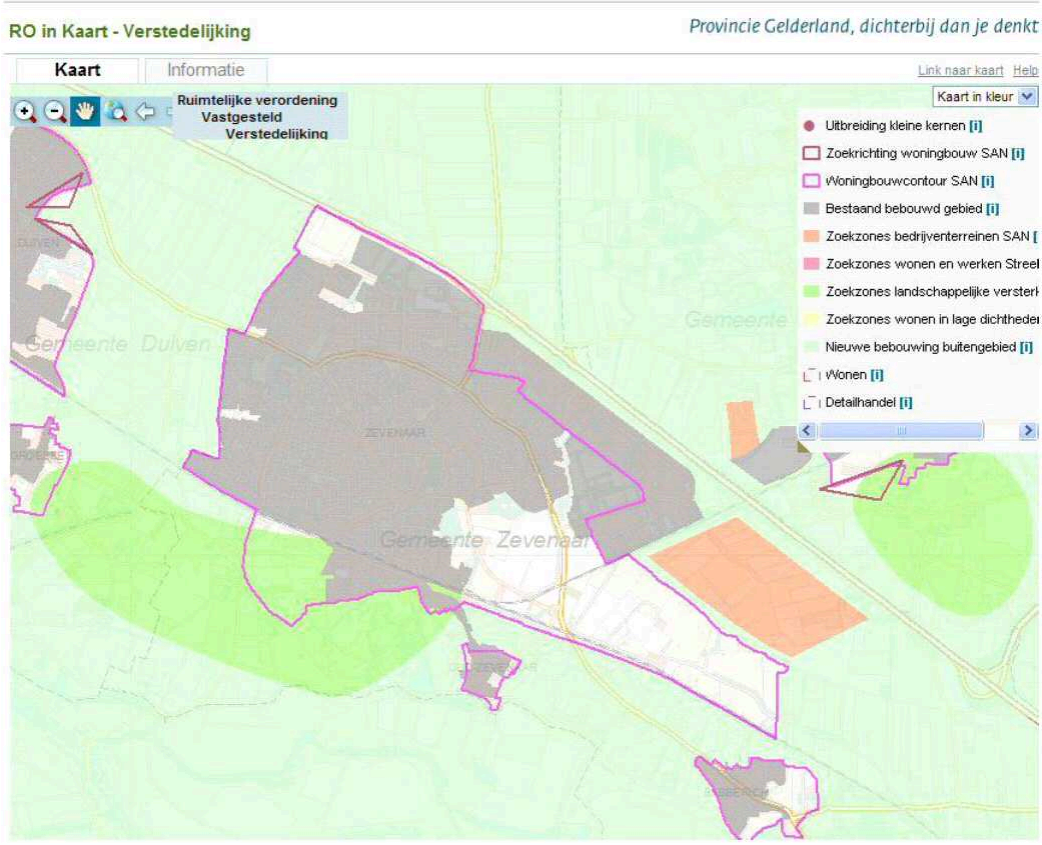
Op de beleidsadvieskaart van het Regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen is het plangebied met een groene cirkel aangegeven. De drie kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich vallen binnen de contouren van woningbouw, behalve de linten langs de Dijkweg en de Oud-Zevenaarseweg. Door Babberich is een Kernnet recreatief routenetwerk (indicatief) aangegeven.



Figuur 1: Uitsnede beleidsadvieskaart Regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020

De Ruimtelijke Verordening Gelderland
De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 15 december 2010, nr. PS2010-780. In de provinciale verordening zijn toetsingskaders aangegeven waaraan nieuw op te stellen bestemmingsplannen moeten voldoen. Een van die kaders betreft de mogelijke locatie van nieuw te realiseren woonbestemmingen. In de provinciale verordening is aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:
- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Conclusie: de Ruimtelijke Verordening heeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.



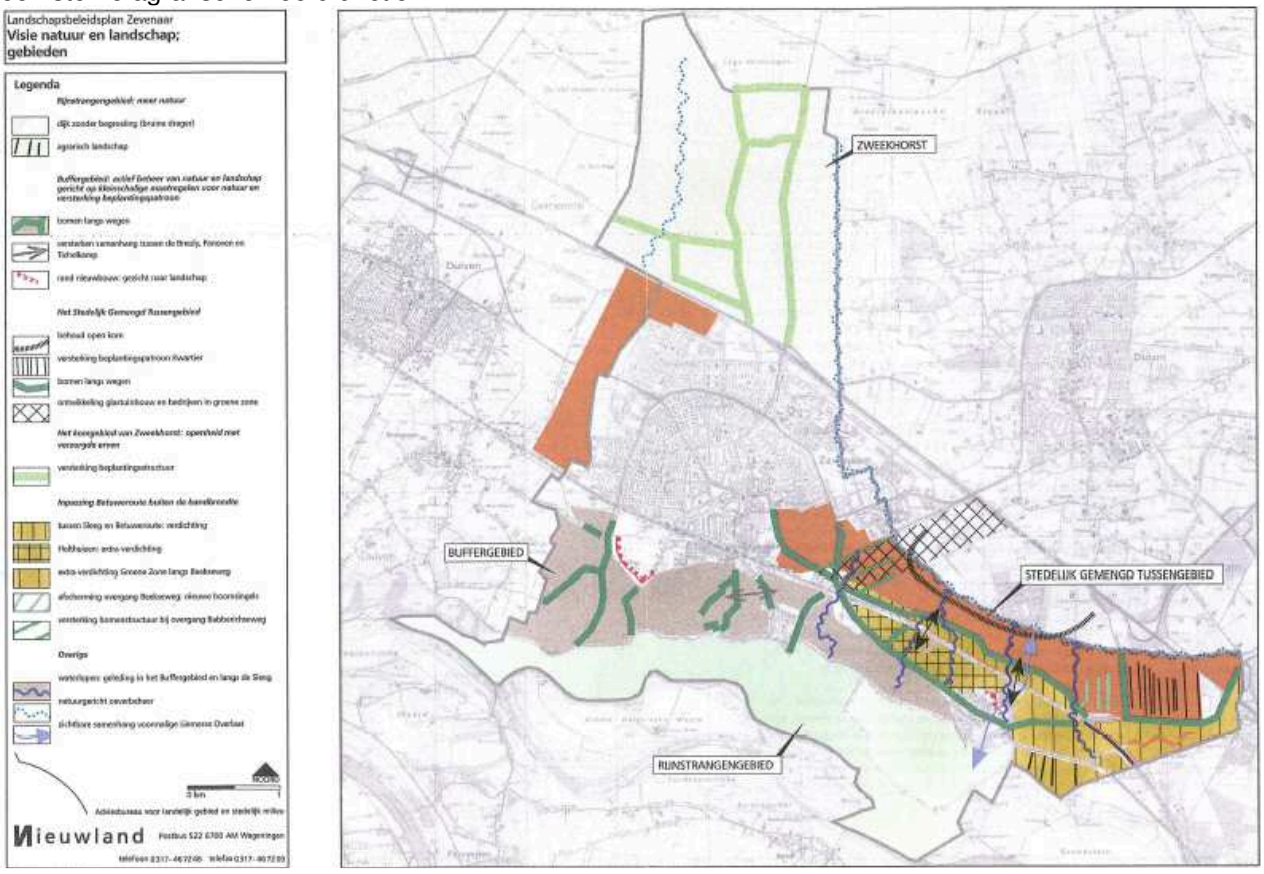
Figuur 2: Verstedelijking

Gemeentelijk beleid

Evenementenbeleid
Zevenaar heeft een aantal evenementen die karakteristiek zijn: de muziekfestivals van Muziekstad Zevenaar, de Halfvastenoptocht Angerlo, lokale kermissen en volksfeesten, schuttersfeesten en festival Buitenblik. Voor buurtbarbecues, wijk- en straatfeesten of andere festiviteiten die plaatsvinden in de openbare ruimte die weinig impact hebben op de omgeving, geldt een meldingsplicht.
De volgende evenementen georganiseerd door een vaste organisatie verdienen een beschermde status: Zevenaar Muziekstad, streekculturele evenementen, buurtbarbecues, wijk- en straatfeesten, Doedorp en jeugdactiviteiten, festival Buitenblik, kermis Zevenaar, Giesbeach, Breulyfeest en Koninginnedag Zevenaar. Dit zijn de unieke, plaatselijke evenementen met regionale uitstraling die jaarlijks terugkomen en de landelijke evenementen die een vaste plek op de kalender hebben. De beschermde status houdt in dat de betreffende organisatie voorrang heeft bij de vergunningverlening op een bepaalde locatie met een bepaald tijdstip.
Het centrum van Zevenaar, de Rhederlaag en het terrein rondom de Breuly worden bij de actualisatie van bestemmingsplannen als evenemententerrein planologisch ingepast. Op die manier wordt het in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om hier jaarlijks terugkerende evenementen te laten plaatsvinden. De overige jaarlijkse terugkerende en incidentele evenementen kunnen met een afwijking worden toegestaan.

Landschapsbeleidsplan
In vervolg op de integrale Ontwikkelingsvisie heeft de gemeente Zevenaar in juni 1999 een Landschapsbeleidsplan laten opstellen om de kwaliteiten en de bedreigingen van natuur en landschap in kaart te brengen en om het beleid voor de toekomst te bepalen. Uit het landschapsonderzoek is naar voren gekomen dat de oude landschappelijke verscheidenheid in rivierenlandschap, oeverwallen, zandgebied en kommen eigenlijk niet meer bestaat. In het buitengebied van Zevenaar is sprake van een aantal ‘kamers’ die van elkaar worden gescheiden door de Ooysedijk (bruine drager) en de spoorlijnen en wegen (de rode

dragers). De komende verzwaring van de infrastructuurlijnen zal de scheiding tussen de deelgebieden alleen nog maar versterken. De visie in het Landschapsbeleidsplan Zevenaar richt zich op de inpassing van de bruine en rode dragers in het landschap en op de kwaliteitsverbetering van de tussenliggende deelgebieden. Voor de inpassing van de Betuweroute bevat het Landschapsbeleidsplan voorstellen gericht op de landschappelijke aankleding van het tracé en het behouden van ecologische relaties tussen de verschillende deelgebieden langs de spoorlijn. Voor de directe omgeving van de Betuweroute bevat het plan voorstellen voor herstel van de landschappelijke kwaliteit. Voor de vier onderscheiden deelgebieden geeft het Landschapsbeleidsplan streefbeelden. Per deelgebied zijn er verschillende accenten, afgestemd op de kwaliteiten van die gebieden en de beleidskeuze uit de Ontwikkelingsvisie. In het Rijnstrangengebied ligt het accent op natuurontwikkeling. In de bufferzone streeft de gemeente naar consolidatie van de bestaande functies met versterking van de waarden van natuur en landschap. In het Stedelijk gemengd tussengebied zijn de veranderingen aanleiding voor ingrijpende vernieuwing: landschapsbouw. De veranderingen in het noordelijke komgebied van Zweekhorst zijn daarentegen beperkt. Landschapsbeheer wordt hier afgestemd op een sterke agrarische hoofdfunctie.



Figuur 3: Visie Natuur en landschap: gebieden

Mantelzorg
Iemand is mantelzorger als hij/zij vanuit een persoonlijke relatie extra hulp en zorg geeft aan een familielid (ouders, kinderen, partner, broer, zus) dat door (chronische) ziekte of handicap aangewezen is op de hulp van anderen. Mantelzorg is niet de alledaagse zorg voor bijvoorbeeld een gezond kind. Mantelzorgers helpen in het huishouden, geven persoonlijke (lichamelijke) verzorging, houden toezicht en ondersteunen en begeleiden de persoon met een ziekte, handicap of beperking. Mantelzorgers doen eigenlijk vaak alles wat de persoon die zij helpen niet meer zelf kan. Soms kan een persoon met een ziekte, handicap of beperking nog voor een deel voor zich zelf zorgen, dan helpt de mantelzorger bijvoorbeeld maar een aantal uren per week.

Er is sprake van mantelzorg wanneer meer dan 8 uur per week en/of langer dan 3 maanden wordt gezorgd voor een chronisch ziek, gehandicapt of hulpbehoevend familielid zonder dat daarvoor betaald wordt.

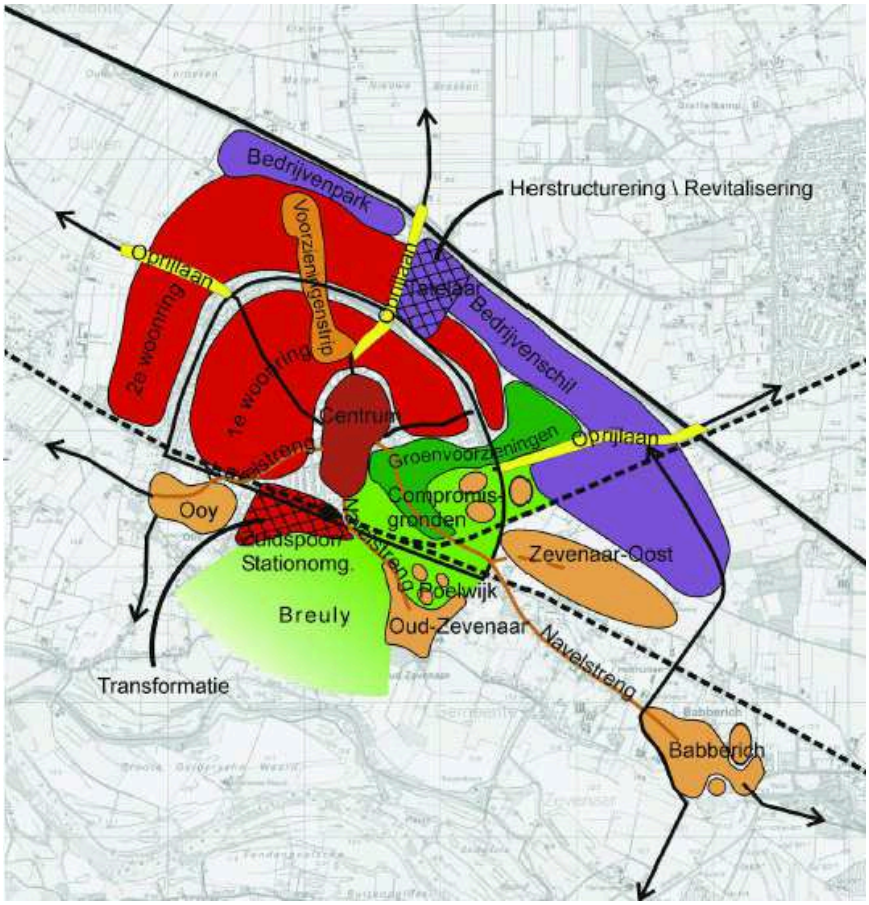
Het college wil mantelzorg waar mogelijk ondersteunen. Met deze beleidslijn wil het college door het verruimen van de mogelijkheden via het ruimtelijk beleid mantelzorg faciliteren. Binnen de mogelijkheden van deze beleidslijn worden alle gevallen individueel beoordeeld. In dit verband verleend het college onder de volgende voorwaarden ontheffing van de totaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken:

- De uitbreiding vindt plaats ten behoeve van mantelzorg en wordt in gebruik genomen voor woondoeleinden.
- De noodzaak van mantelzorg moet aangetoond worden. Bij voorkeur met een verklaring van een 2e lijns specialist. Een verklaring van de eigen huisarts is niet voldoende.
- Uitgaande van de feitelijke situatie moet eerst een oplossing binnen de bestaande planologische mogelijkheden gezocht worden. Aan het woongedeelte ten behoeve van mantelzorg kan maximaal 45 m² toegerekend worden.
- Het woongedeelte ten behoeve van mantelzorg (de afhankelijke woonunit) moet aan de woning worden aangebouwd en van daaruit rechtstreeks bereikbaar zijn (woondoeleinden voor een vrijstaand bijgebouw blijft onmogelijk). Bewoners kunnen elkaar en de hoofdentree binnendoor bereiken. De verbinding tussen de woning en de afhankelijke woonunit mag niet het karakter hebben van een gang of 'verbindingsstuk'.
- Er kan voor maximaal 45 m² worden afgeweken . Bestaande planologische ruimte (op basis van de feitelijke situatie) wordt hier op in mindering gebracht. Voor nieuwbouw wordt voor maximaal 5 m² afgeweken boven de gebruikelijke planologische mogelijkheden. In dat geval is een garage van gebruikelijke afmetingen en een afhankelijke woonunit van 45 m² mogelijk.
- De gezamelijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van de bij de woning behorende gronden buiten het woningvlak.
- De woning (hoofdverblijf) en de afhankelijke woonunit beschikken slechts over:
  - 1 huisnummer;
  - 1 meterkast / aansluiting voor gas, water, elektriciteit, kabel;
  - 1 hoofdentree;
  - 1 inrit naar het perceel.
- Er wordt geen afwijking/afwijking verleend voor goot- en nokhoogtes en overige bepalingen in het bestemmingsplan ten aanzien van bijbehorende bouwwerken.
- De woning wordt als geheel (woning + afhankelijke woonunit) getoetst aan het Bouwbesluit. Dit betekent bijvoorbeeld dat de woonunit voor sanitaire voorzieningen afhankelijk mag zijn van de woning.
- De afhankelijke woonunit is inpasbaar op het perceel en in de omgeving. Daarbij wordt gekeken naar en kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en parkeren (al dan niet op eigen terrein).
- De woning moet kadastraal als één geheel in stand blijven. Bij verhuizing moet de woning als één geheel worden verkocht. De initiatiefnemer moet hiervoor een overeenkomst tekenen.
- Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer moet hiervoor in voorkomend geval een planschade-overeenkomst tekenen.
- Het burenrecht is onverkort van toepassing.

Ruimtelijk Beleidsplan

Het Ruimtelijk Beleidsplan geeft een visie op hoe Zevenaar er in 2020 uit moet zien. Aanleiding voor dit plan waren verschillende behoeftes: na het voltooien van de verdichtinglocaties in circa 2009 is het noodzakelijk uitbreidingslocaties voor wonen en werken aan te duiden teneinde in de behoefte aan woningen en bedrijven te kunnen blijven voorzien. Om zowel de kwaliteit als het aanbod van voorzieningen in stand te kunnen houden, streeft de gemeente naar een groei van circa 35.000 inwoners. Als de werkgelegenheid toeneemt als gevolg van de uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen, wil Zevenaar voor deze werknemers en ondernemers gevarieerde en kwalitatieve goede woonruimte aanbieden alsmede een passend voorzieningenpakket.

Het Ruimtelijk Beleidsplan is in opdracht van de gemeente Zevenaar opgesteld vóór de fusie met de gemeente Angerlo en heeft betrekking op het toenmalige grondgebied van de gemeente (Zevenaar, Oud-Zevenaar, Babberich, Ooy). De gemeente Angerlo had reeds de beschikking over een actuele structuurvisie. Het Ruimtelijk Beleidsplan en de Visie Wonen en Werken geven gezamenlijk de ontwikkelingsrichting van de gemeente Zevenaar weer.



Figuur 4: Ruimtelijk Beleidsplan Zevenaar

Structuurvisie
De gemeente Zevenaar is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie voor het hele grondgebied van Zevenaar: “Structuurvisie 2010-2030”. Een structuurvisie geeft het gewenste beeld voor de ruimtelijke ontwikkelingen van een gemeente. Dit beeld wordt uiteengezet in verschillende thema’s: algemeen, wonen, werken, voorzieningen, natuur & landschap en infrastructuur.

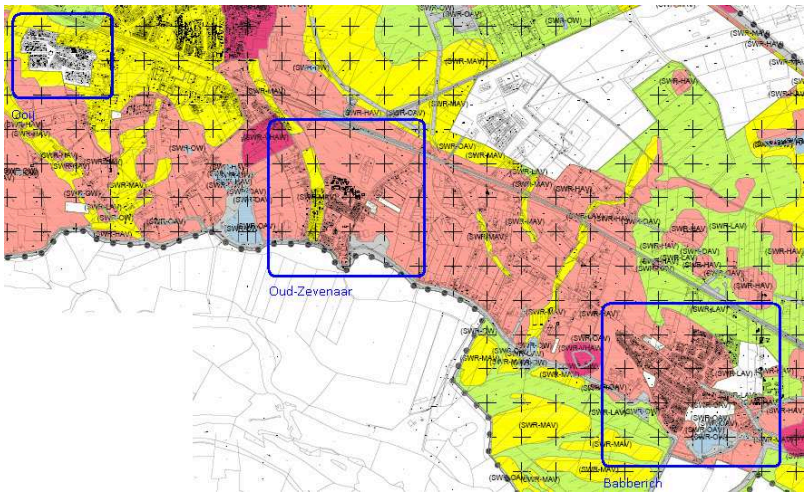
3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en cultuurhistorie
Op 16 januari 1992 is in Valetta (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 onmiddellijk 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 kunnen zijn, dan is vooronderzoek nodig. Het archeologiebeleid van de gemeente Zevenaar is doorvertaald in het bestemmingsplan ‘Archeologie’. Dit bestemmingsplan is een parapluplan waarmee het gemeentelijke archeologiebeleid wordt doorvertaald in alle bestemmingsplannen van de gemeente Zevenaar. Met de in werking treding van dit plan, is aan alle bestemmingen een extra bestemming toegevoegd: de archeologische waarde. Voor de verschillende te onderscheiden gebieden geldt een omgevingsvergunningenstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet.

Ook wordt degene die een ingreep in de bodem verricht, verplicht om bij elke mogelijke vondst van archeologische waarde dit te melden bij de minister.

Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat een deel van Ooy een vrijgegeven gebied is. Oud-Zevenaar en Babberich zijn aangeduid als gebieden met een hoge archeologische verwachting (lichtroze kleur). Voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 50 cm is een omgevingsvergunning nodig, alsmede een inventariserend archeologisch onderzoek. De regeling zoals deze in het bestemmingsplan 'Archeologie' is opgenomen is overgenomen in dit bestemmingsplan. Met het aspect archeologie en cultuurhistorie is als volgt rekening gehouden: omdat het voorliggende plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die de ondergrond kunnen verstoren, is archeologisch onderzoek achterwege gebleven.



Figuur 5: Archeologische waardenkaart (Bestemmingsplan 'Archeologie')

3.3 Duurzaamheid

De provincie Gelderland heeft een project "Duurzaam Gelderland tot 2011" opgesteld. Dit project geeft inzicht in de Duurzaamheidskaart en Klimaatenergiekaart van Gelderland. Deze kaarten bieden een overzicht over wie en wat er in Gelderland gaande is op het terrein van duurzaamheid, klimaat en energie. Gemeenten kunnen hun duurzaamheidsproject hier aanmelden, zodat andere gemeenten hiervan op de hoogte zijn en eventueel inspiratie kunnen opdoen.

Onder duurzaam bouwen wordt verstaan: "het op zodanige wijze bouwen en beheren van gebouwen en gebouwde omgeving dat de schade aan het milieu in alle fasen, schaalniveaus en sectoren van het bouwproces zoveel mogelijk beperkt wordt". De fasen van het bouwproces omvatten de levensloop: van ontwerp tot en met sloop van het gebouwde. Bij schaalniveaus gaat het om locatiekeuze tot en met inrichting van gebouwen. De verschillende sectoren omvatten woningbouw, utiliteitsbouw en grond-, weg- en waterbouw.

Met de aspecten duurzaamheid, klimaat en energie wordt in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden, omdat het om een conserverend bestemmingsplan gaat en er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

3.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. 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.

Omdat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt met een relevante planologische uitstraling, zijn geen significante gevolgen te verwachten. Naast het aanwijzen van gebieden zijn ook aangewezen dier- en plantensoorten beschermd op basis van de Flora- en Faunawet. Ook hierbij geldt dat omdat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, geen afwijking op basis van deze wet is vereist.

3.5 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de economische uitvoerbaarheid daarvan. Bij een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan is dit sterker aan de orde dan bij een conserverend bestemmingsplan. In nagenoeg de meeste gevallen moet een exploitatieplan worden opgesteld, dit volgt uit artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. In plaats van een exploitatieplan kan ten behoeve van de ontwikkeling van het plan een anterieure overeenkomst worden aangegaan (de kosten zijn dan anderszins verzekerd). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat de waarde van omliggende objecten negatief wordt beïnvloed. Deze schade is in beginsel verhaalbaar op de gemeente die een nieuw planologisch regime mogelijk maakt. Ook hier kan door middel van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar het aspect planschade worden geregeld, zodat eventuele kosten bij de ontwikkelaar verhaald kunnen worden. Met het aspect economische uitvoerbaarheid is als volgt rekening gehouden: aangezien het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan is, brengt dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen de plankosten met zich mee. Hiervoor zijn in de begroting gelden gereserveerd. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor de kans op planschade nihil is. Er is geen planschaderisicoanalyse opgesteld en geen planschadeovereenkomst gesloten.

3.6 Kabels en Leidingen

Om een goede beoordeling te maken voor de functies binnen het plangebied, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en de eigenschappen van kabels en leidingen in het plangebied. Het gaat daarbij om kabels en leidingen die conflicterende planologische gevolgen met zich kunnen brengen, zoals:

- Aardgastransportleiding.
- Brandstoftransportleiding.
- Hoogspanningsmasten en –leidingen.
- Straalpaden.

In het plangebied bevinden zich geen bovengrondse en/of ondergrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn. Ter hoogte van de noordkant van Oud-Zevenaar ligt een hoogspanningsleiding, maar deze heeft geen ruimtelijk relevante effecten voor het plangebied.

3.7 Milieu

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan spelen al snel diverse milieuaspecten waarmee rekening gehouden moet worden, zoals bodem, externe veiligheid, geluid, geur en luchtkwaliteit.

Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Vervuilingen in de bodem kunnen ruimtelijke ontwikkelingen in de weg staan. De gezondheid van mens en dier moet gewaarborgd worden. Aan de hand van een bodemonderzoek kan beoordeeld worden of een gebruiksfunctie is toegestaan.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s). Voor dit conserverende bestemmingsplan geldt dat eventuele aanwezige verontreinigingen via een apart milieuspoor in de gaten wordt gehouden. Via het spoor van de bouwverordening wordt gezorgd dat bij nieuwe omgevingsvergunningen gelet wordt op de bodemkwaliteit.

Externe veiligheid
Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om de productie, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld vuurwerk, LPG en munitie) en het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid moeten goed op elkaar worden afgestemd, daarbij spelen de begrippen 'plaatsgebonden risico', 'groepsrisico' en 'risicobeleving'. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid ("Indeling Leidraad maatramp") zijn met name ongevallen met brandbare / explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot inrichtingen, vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen en vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Inrichtingen
De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:
- Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten de inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor kwetsbare objecten geldt een plaatsgebonden risico PR10-6 en voor beperkt kwetsbare objecten geldt een richtwaarde voor het plaatsgebonden risico PR10-6.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor
Het plangebied ligt op diverse plekken nabij de Betuweroute. Over deze spoorlijn worden giftige vloeistoffen, giftige gassen en brandbare gassen getransporteerd. Er zijn in dit kader externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

Geluid
De Wet geluidhinder heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg- of spoorweglawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect geluid. Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

Het plangebied heeft wel te maken met een aantal belemmeringen. Voor wat geluidhinder betreft zijn de 57 dB(A)-contour in verband met de huidige en geprognotiseerde geluidproductie van de Betuweroute en de spoorlijn Arnhem-Winterswijk en de 50 dB(A)-contour als gevolg van de aanleg van de Zuidelijke Verbindingsweg en de daarop te verwachten verkeersintensiteiten van belang (voorkeursgrenswaarden voor spoor- respectievelijk wegverkeerslawaai). Ook dient rekening te worden gehouden met de activiteiten van de bedrijven aan Zuidspoor.

In dit beheergerichte plan worden geen mogelijkheden gegeven voor nieuwbouw van woningen en geluidsgevoelige objecten. Om die reden is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Geur
Geurbronnen in de omgeving van het plangebied kunnen voor de ontwikkeling, wettelijk gezien, als hinderlijk en ontoelaatbaar worden aangemerkt. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het realiseren van een woning bij een veehouderij. Het omgekeerde, waarbij de nieuwe ontwikkeling zelf een bron van hinder is voor de omgeving, kan zich uiteraard ook voordoen.

In Babberich veroorzaakt het agrarisch bedrijf Maatschap Ross aan de Maatjesweg 18 geurhinder. Sinds 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het nieuwe beoordelingskader bij het verlenen van milieuvergunningen en het opstellen van ruimtelijke plannen. In de nieuwe Wgv is de mogelijkheid opgenomen om, als uit onderzoek blijkt dat de hinder afkomstig van het bedrijf niet verder reikt dan 50 meter, de afstandsnorm van 100 meter te verleggen naar 50 meter. Om van deze mogelijkheid gebruik te kunnen heeft de gemeente een verordening vastgesteld, waarin is aangegeven dat de verkorte afstand mogelijk is gezien de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. Daarnaast heeft de eigenaar van het agrarische bedrijf de gemeente Zevenaar om planologische medewerking verzocht ten behoeve van een nieuwe veestal ten westen van zijn huidige agrarisch bouwperceel. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid het agrarisch bouwperceel te wijzigen. Voorwaarde voor planologische medewerking is wel dat het agrarisch bouwperceel qua omvang niet groter mag worden. Wijziging van het agrarisch bouwperceel levert een milieucontour op die gunstiger is.

Met het aspect geur hoeft geen rekening gehouden, omdat het om een beheersmatig bestemmingsplan gaat waarbij geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Luchtkwaliteit
Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:
- Aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of;
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet

langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:
- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Omdat in het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de bestaande functies in het stedelijk gebied worden vastgelegd en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die direct van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.
In het nu voorliggende bestemmingsplan worden de bestaande functies in het stedelijk gebied ingepast. Dit bestemmingsplan is een beheerplan. Van nieuwe ontwikkelingen die direct van invloed zijn op de luchtkwaliteit is geen sprake. Er is geen milieuzonering opgenomen in dit bestemmingsplan.

Aanwezige bedrijvigheid
Om in de toekomst planologisch ongewenste veranderingen te voorkomen, worden bestaande legale bedrijven binnen het stedelijk gebied als zodanig bestemd. Zodoende kan een planologische en stedenbouwkundige afweging worden gemaakt indien er sprake is van voorgenomen functiewijziging. Het aspect bedrijvigheid gaat ook in op de mogelijke hinder die omliggende bedrijven veroorzaken. Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. In onderhavig plan is geen sprake van nieuwe, gevoelige functies.

Molenbiotoop
Aan de Molenstraat 63 bevindt zich de “Buitenmolen”. Het betreft een windkorenmolen van het type torenmolen-beltmolen. Het Rijk heeft elke molen als Rijksmonument aangewezen, de molenomgeving is echter van Rijkswege niet wettelijk beschermd. In de provincie Gelderland is de Gelderse Molenverordening van kracht (vastgesteld bij besluit der Staten van 14 september 1998. Laatstelijk gewijzigd bij besluit van 13 december 1995. In werking getreden op 12 januari 1996). De molenbiotoop van deze molen van deze molen strekt zich over een deel van Ooy uit.

Het is verboden in de molenbiotoop zonder vergunning van gedeputeerde staten of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorwaarden bouwwerken op te richten, te wijzigen, werken aan te leggen of bomen, struiken of heesters aan te planten of te hebben van zodanige aard of omvang, dat daardoor het normale of toekomstig gebruik van de molen met windkracht wordt belemmerd of onmogelijk gemaakt of de monumentale waarde van de molen wordt aangetast. Gedeputeerde staten kunnen verklaren dat geen vergunning is vereist indien naar hun oordeel wordt voorzien in een adequate bescherming van de molenbiotoop door een bestemmingsplan dat rechtskracht heeft gekregen.

De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. De Gelderse Molenverordening en de Uitvoeringsregeling Gelderse molenverordening zijn specifiek geschreven om de molens te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen in de molenbiotoop. De biotoopformule is een eenvoudige manier om de maximaal aanvaardbare hoogte van obstakels rond een molen te berekenen, dusdanig dat de molen hier geen onoverkomelijke hinder van ondervindt. Bij de afweging tot welke hoogte er gebouwd kan worden, mag daarbij rekening gehouden worden met de al aanwezige tussenliggende bebouwing. De biotoopformule wordt dus vooral toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet "te hoog" is.

Deze biotoopformule luidt als volgt:
Hx=X/n+cxz of X=n(HX-cxz)

Waarin:
H = hoogte obstakel
X = afstand obstakel tot molen
n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied
c = constante = 0,2
z = askophoogte (helft van lengte vlucht + de eventuele hoogte van de stelling)

Wanneer de omgeving van de beschouwde molen voldoet aan de eisen uit de formule is er sprake van een toelaatbare situatie. Zoals aangegeven gelden binnen de zone van de molenbiotoop van de molenbiotoop andere beperkende maatregelen ten aanzien van de hoogte van de bebouwing en beplanting. Op de verbeelding zijn de toelaatbare hoogtes aangegeven. Voor de bestaande bebouwing worden de hoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen gehandhaafd.

3.8 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met onder andere ontsluiting (van wijken, hofjes), de wegenstructuur, actuele parkeernormeringen en bij grotere ontwikkelingen aan fietsroutes en openbaar vervoer.

Verkeer
De gemeentelijke Verkeersbeleidsvisie is een belangrijk plan voor het aspect Verkeer. Voor de fiets zijn de routes verdeeld in hoofdroutes (primaire routes) en secundaire routes. Het fietsnetwerk van het Streefbeeld uit de gemeentelijke Verkeersbeleidsvisie vormt daarvoor de basis. Het verschil in hoofdroutes en secundaire routes toont zich met name in de intensiteit van het fietsverkeer en de kwaliteit van de aangeboden fietsvoorzieningen.

Parkeren
Parkeren van auto’s geschiedt voor een groot deel in de openbare ruimte. Uitgangspunt voor parkeren bij bestemmingen is dat dit zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Omdat de komende jaren een verdere toename van het autobezit wordt verwacht, zullen toekomstige ontwikkelingen en eventuele functiewijzigingen op parkeereffecten worden getoetst. Toetsing geschiedde tot nu toe op basis van de meest actuele landelijke parkeerkencijfers en -normering van het CROW, kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur. Via het spoor van de bouwverordening krijgt dit juridisch haar beslag bij functieverandering en omgevingsvergunningverlening.

Met het aspect verkeer en parkeren hoeft vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden.

3.9 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden, dit komt tevens de kwaliteit van het water ten goede. Het uitgangspunt is dat het gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit kan worden bereikt door infiltratie van het schone hemelwater dat op verhardingen valt of bijvoorbeeld het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel.

Watertoets
De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. In deze paragraaf wordt aangegeven óf en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf het wateradvies van de waterbeheerder. Indien wordt afgeweken van het wateradvies, moet hiervoor een motivatie worden afgegeven.

Waterbeheer
Het is van belang om het doel van het hedendaagse waterbeheer te benoemen, mede ook om op voorhand een kader te schetsen voor (her)ontwikkelingen die mogelijk op termijn gaan spelen. Het navolgende kan als advies in dit kader worden beschouwd.

Als uitgangspunten gelden de volgende principes:
- De kwantiteitsrits “vasthouden - bergen - afvoeren”. Bij de ruimtelijke inrichting wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Vertrekpunt is dat de huidige situatie niet nadelig wordt beïnvloed.
- De kwaliteitsrits “schoonhouden - scheiden - schoon maken”. Om eventuele verontreiniging van bodem-, grond- en oppervlaktewater te voorkomen, worden duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen en een milieuvriendelijk beheer en onderhoud toegepast.

Concreet betekent dit:
- Geen afvoer van hemelwater naar het riool, maar infiltratiemogelijkheden worden maximaal benut en verhard oppervlak zoveel mogelijk afgekoppeld;
- In principe geen directe afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater;
- Hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied vasthouden en/of bergen en dit tevens planologisch regelen;
- Ophogen van het terrein indien onvoldoende ontwateringsdiepte aanwezig is;
- Voorkomen van grondwateroverlast binnen en buiten het plangebied;
- Geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen.

Watertoetstabel
Het voorliggende plangebied valt binnen de grenzen van het beheergebied van Waterschap Rijn en IJssel. Uitgangspunt is dat de actualisatie conserverend van aard is en niet gericht is op (grote) ontwikkelingen binnen de kernen. Omdat de bestaande functies en het grondgebruik gehandhaafd blijven, zijn er geen wijzigingen te verwachten met betrekking tot de waterhuishouding in het plangebied. Er hoeft daarom geen watertoetstabel ingevuld te worden.

Keur van het Waterschap
Via de Keur voor de watergangen/waterhuishouding en de Keur op de waterkeringen worden watergangen e.a. beschermd. Op de verbeelding is aangegeven op welke gronden de Keur van toepassing is.

3.10 Conclusie uitvoerbaarheid

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota’s betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende structuurvisies. Een ‘doorzetting’ van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota’s, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook

binnen de gemeente Zevenaar is dit het geval. Het voorliggende bestemmingsplan doet geen afbreuk aan hetgeen binnen de beleidskaders wordt verwoord.
Er is gekeken naar de diverse planologische aspecten. Omdat het hier om een conserverend plan gaat, hoeven er geen onderzoeken te worden uitgevoerd. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de uitvoerbaarheid op deze aspecten gewaarborgd is.

Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, eventuele onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Aan het bestemmingsplan wordt een IDN-nummer toegekend: NL.IMRO.0299.BP99KERNENOOB en daaraan gekoppeld de status (concept, voorontwerp, ontwerp, vastgesteld) en de versie (01, 02, etc.). Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en afkortingen aangegeven. Aan de bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Er kunnen ook functieaanduidingen aan worden toegevoegd.

De verbeelding en regels vormen het toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (VROM: Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008). Hierdoor is het bestemmingsplan een goed leesbaar en bruikbaar plan.

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Op de verbeelding is te vinden welke bestemming gronden hebben en in de planregels zijn de bepalingen te vinden bij dat stuk grond. 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;
- De grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang). Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van “werken” (omgevingsvergunning).

Een bestemmingsplan regelt het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij ook regels geven voor het bebouwen van de gronden en het verrichten van werken (aanleggen).

Bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de 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:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één enkelbestemming en soms geldt er een dubbelbestemming. Er kunnen zelfs meer dan twee bestemmingen op gronden worden gelegd. In de regel 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.
- 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 worden in de regels extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken geregeld.

Hoofdstukopbouw van de regels
De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels bepaald.
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is onder andere het toegestane gebruik en bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, dan 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 de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) aanlegvergunningenstelsels en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen op die manier ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Hierin staan onder andere de anti-dubbeltelregel, de algemene procedurebepalingen, maar ook regels met betrekking tot (mogelijke) binnenplanse afwijkingen. Een binnenplanse afwijking is een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan zelf van de regels uit het betreffende bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot een buitenplanse afwijking, die moet voldoen aan voorwaarden die in de wet zijn geregeld. Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóórdat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

4.2 Dit bestemmingsplan

Hieronder worden de regels van dit bestemmingsplan artikelsgewijs toegelicht.

Agrarisch
De gronden met een agrarisch gebruik gelegen in of nabij de bebouwde kom hebben de bestemming “Agrarisch” gekregen. De bestemming is zo beperkt mogelijk gehouden en wijkt af van de gebruikelijke bestemming “Agrarisch” in het buitengebied. Een aantal specifieke werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden zijn ter bescherming van de bestemming gekoppeld aan een verbod met een omgevingsvergunningenstelsel. Een aantal zaken, zoals het normale onderhoud en gebruik, zijn uitgezonderd van het hiervoor genoemd verbod. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming “Groen”. Hiervan kan gebruik gemaakt worden indien het agrarisch gebruik is beëindigd en de gronden meer als groenvoorziening voor het stedelijk gebied in gebruik zijn. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming “Groen”. Hiervan kan gebruik worden gemaakt indien het agrarische gebruik is beëindigd en de gronden meer als groenvoorziening voor het stedelijk gebied in gebruik zijn.

Bedrijf
De bestaande bedrijven in het plangebied zijn bestemd in overeenstemming met de huidige bedrijfsactiviteiten. Omdat de bedrijven zijn gelegen in het bestaand stedelijk woongebied, wordt op voorhand een niet te ruime bestemming opgenomen. Dat komt vooral tot zijn recht, indien de bedrijfsactiviteiten worden stopgezet en een andersoortig bedrijf zich wilt vestigen. Vanwege de kwetsbaarheid van de omgeving is niet elk bedrijf geschikt voor vestiging. Er zal een afweging gemaakt moeten worden of vestiging uit planologisch oogpunt mogelijk is, waarna afwijking kan worden verleend voor vestiging van het nieuwe bedrijf. In de regels wordt verwezen naar de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft om planologische redenen een inperking van de Staat van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat (SBI-code 52 en 55) weggelaten, omdat het niet gewenst is deze bij recht ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in het dorp toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de bestemming “Detailhandel”.

De bestemmingsregeling voor “Bedrijf” laat wel detailhandel toe als ondergeschikt deel van het bedrijf vanuit het meest doelmatig gebruik. In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in de bestemming. Hierbij kan genoemd worden maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiveiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bij de regels gevoegde “Staat van Bedrijfsactiviteiten”. Dergelijke vestigingen en activiteiten krijgen over het algemeen een specifieke bestemming. In de derde plaats is het planologisch ondenkbaar, dat zich binnen een bedrijfsbestemming in het dorp/de wijk land- en tuinbouwers kunnen vestigen. De categorie land- en tuinbouw is ook grotendeels uit de “Staat van Bedrijfsactiviteiten” geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (hoveniersbedrijven). Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, danwel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.
Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de “Staat van Bedrijfsactiviteiten” te actualiseren. Daarmee kan de Staat worden aangevuld met nieuwe bedrijfsactiviteiten, die nu (nog) niet op de lijst voorkomen en die qua milieuhinder redelijkerwijs zijn te vergelijken met de wel op de lijst voorkomende bedrijfsactiviteiten. Tevens kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt om bepaalde bedrijfsactiviteiten qua milieuhinder lager in te schalen, indien is gebleken dat door toepassing van nieuwe technieken de milieubelasting van die activiteiten structureel lager is geworden.

Bos
De gronden met (hoog) opgaande afschermende beplanting en wat onder normale omstandigheden als bos wordt bestempeld heeft de bestemming “Bos” gekregen. Belangrijk binnen de bestemming is de bescherming, het behoud en het herstel van de aandeze gronden toegekende natuurwetenschappelijk en/of landschappelijke waarden. Een aantal werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden zijn ter bescherming van de bestemming gekoppeld aan een verbod, met een aanlegvergunningenstelsel. Bepaalde zaken, zoals het normale onderhoud en gebruik, zijn uitgezonderd van het hiervoor genoemde verbod.

Gemengd
In het plangebied komen enkele locaties voor met de bestemming “Gemengd”. Deze bestemming houdt in dat er meerdere functies kunnen voorkomen en dat deze onderling uitwisselbaar zijn. De functies die kunnen voorkomen zijn detailhandel, publieke dienstverlening en wonen. Wonen is dan alleen op de verdiepingen mogelijk, met uitzondering van een bedrijfswoning.

Groen
Het groen met een meer structureel karakter (structuurgroen) is vastgelegd in de meer specifieke bestemming “Groen”. Daarin zijn grasvelden, opgaande beplanting, speelplaatsen en de diverse in het groen aanwezige voet- en fietspaden opgenomen. Het is mogelijk om afwijking te verlenen voor verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen, indien de behoefte daaraan is aangetoond. Uitgangspunt bij deze afwijkingsmogelijkheid is dat het structurele karakter van de groenzones gehandhaafd moet blijven. Hierbij kan gedacht worden aan dat er in visueel opzicht nog steeds sprake moet zijn van een ononderbroken verbinding met een voldoende breedte. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding maken onderdeel uit van deze bestemming en mogen dus direct aangelegd worden.

Horeca
Binnen de bestemming “Horeca” mogen de functies hotel, restaurant en café voorkomen. Daarbij is wel bepaald dat vormen van horeca met een grote ruimtelijke uitstraling niet zijn toegestaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een discotheek. Om misverstanden te voorkomen, is bij de begrippen in artikel 1 opgenomen wat onder horeca wordt verstaan. Om te voorkomen dat andere functies zich vestigen op een locatie, zijn de uitzondering specifiek aangeduid.

Maatschappelijk
Alle bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot “Maatschappelijk”. Om te voorkomen dat de nutsvoorzieningen en de begraafplaatsen vervangen worden door zwaardere maatschappelijke functies, zijn deze functies specifiek aangeduid. In het plan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, zodat op de begraafplaatsen nog bergingen en stallingen gebouwd kunnen worden.

Verkeer
De wegen in het plangebied met een stroomfunctie voor het verkeer zijn bestemd tot “Verkeer”. Zowel de rijbaan zelf, als de bermen, parkeermogelijkheden en de fiets- en voetpaden zijn binnen de bestemming opgenomen. Bij herinrichting moet rekening worden gehouden met het aantal rijstroken (eisen Wet geluidhinder). Water en voorzieningen voor de waterhuishouding maken onderdeel uit van deze bestemming en mogen direct aangelegd worden.

Verkeer - Verblijfsgebied
Alle overige wegen zijn bestemd tot “Verkeer - Verblijfsgebied”. Deze wegen hebben allen een functie voor het bestemmingsverkeer in de wijk. In deze bestemming is een groot deel van de openbare straatruimte rond de woningen vastgelegd. Behalve de wegen zijn ook veelal de aansluitende trottoirs, parkeerstroken en stroken (blok-)groen in deze bestemming opgenomen. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding maken onderdeel uit van deze bestemming en mogen direct aangelegd worden.

Water
De waterpartijen waarvan het behoud gewaarborgd dient te worden zijn specifiek bestemd tot “Water”.

Wonen en Tuin
De woonpercelen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming “Wonen” en de bestemming “Tuin”. In de bestemming “Wonen” is een bouwvlak opgenomen. In dat bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd, onder bepaalde voorwaarden/kenmerken zoals een goot- en nokhoogte.

De bestemming “Tuin” hoort bij het woonperceel. In die bestemming is het niet toegestaan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, te bouwen aan de voorzijde van een woning. Dit is behoudens de vergunningsvrije bouwwerken. Het inrichten en gebruiken van de woning met bijbehorende bouwwerken (zoals aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen) als praktijkruimte voor zogenaamde aan huis gebonden beroepen (zoals arts, tandarts, administrateur, verzekeringstussenpersoon, kunstenaar, notaris), wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. Voor bedrijfsactiviteiten aan huis is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, mits aan een aantal specifieke voorwaarden is voldaan.

Waarde - Archeologie
Via dit artikel is een aanlegvergunningstelsel opgelegd voor het verrichten van bodemingrepen. Al naar gelang de diepte en omvang van een ingreep en afhankelijk van de mogelijke waarde van die locatie op het gebied van archeologie, is een omgevingsvergunning nodig.

Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken, wederom als basis wordt genomen bij de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel.

Algemene bouwregels
Binnen dit artikel zijn enkele specifieke regels opgenomen voor wat betreft afwijkingen in de bouw en afwijkingen in het bestaand bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels
Voor de redactie van de gebruiksregels is de algemene formulering aangehouden. In ieder geval is aangegeven wat op grond van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening gezien moet worden als strijdig gebruik. Ook is aangegeven wat gezien kan worden als toegestaan gebruik van de bestemming.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een aantal regels opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten kan worden aangepast.

Overige regels
Teneinde discussies te voorkomen, is expliciet aangegeven dat daar waar naar een wettelijke regeling wordt verwezen, dit de regeling betreft zoals die luidt op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Overgangsrecht
Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging, dan wel waarvoor een omgevingsvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en die verleend diende te worden, is onder het overgangsrecht geplaatst. Een geringe uitbreiding van de inhoud wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan. 'Illegaal' tot stand gekomen bebouwing valt in beginsel niet onder het overgangsrecht. Het legale gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip dat het van kracht wordt, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Overleg en inspraak

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd 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 belangen die in het plan in het geding zijn.
Het bestemmingsplan is opgestuurd naar de reguliere overlegpartners. Van de overlegpartners zijn geen reactie binnengekomen.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. In het vaststellingsbesluit zal verslag worden gedaan van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen indien deze worden doorgevoerd. De zienswijzennota is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. In deze nota is verslag gemaakt van de binnengekomen zienswijzen en de reacties hierop van de gemeente. Tevens is een aantal ambtelijke wijzigingen genoemd.

Hoofdstuk 6 Conclusie

Het bestemmingsplan is opgezet volgens artikel 3.1.6 van het Bro, waardoor geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan beleidsmatig gezien inpasbaar is in het beleid, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Door uitvoering van dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie in de kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich van een actuele planologisch-juridische regeling voorzien, waardoor er rechtszekerheid voor de burgers ontstaat. De planologische regels zijn afgestemd op de huidige en toekomstige situatie en geüniformeerd door middel van standaardisatie. Dit laatste komt de inzichtelijkheid en rechtsgelijkheid ten goede, namelijk een gelijke planregeling en -methodiek voor alle inwoners binnen de gemeente Zevenaar.

Bijlage 1 Overzicht te vervallen bestemmingsplannen

Overzicht te vervallen ruimtelijke plannen "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich"

	Plaats	Vastgesteld	Goedgekeurd
ARCHEOLOGIE (gedeeltelijk)	Geheel Zevenaar	31 maart 2010 (raad)	n.v.t.
BABBERICH	Babberich	21 augustus 1974 (raad)	14 januari 1976 (GS, ged.).
Babberich 1e Wijziging	Babberich	20 augustus 1975 (raad)	25 februari 1976 (GS)
Babberich 2e Wijziging	Babberich	28 juni 1978 (raad)	28 december 1978 (GS)
Babberich 3e Wijziging (renovatie 20 won. Veerw./Dorpsstr.)	Babberich		
Babberich 4e Wijziging (aanpassing woning Derksen)	Babberich	16 mei 1979 (raad)	8 november 1979 (GS)
Babberich 5e Wijziging (voorschriften eengezinshuizen)	Babberich	27 augustus 1980 (raad)	9 april 1981 (GS)
Babberich 6e Wijziging (groenstrook)	Babberich	25 juni 1980 (raad)	9 april 1981 (GS)
Babberich 7e Wijziging (andere bouwwerken)	Babberich	24 juni 1981 (raad)	26 maart 1982 (GS, ged.)
Babberich 8e Wijziging (eengezinsh. XIIIa)	Babberich	29 augustus 1984 (raad)	26 maart 1985 (GS)
Babberich 9e Wijziging (meergezh. kantoren horeca)	Babberich	27 november 1991 (raad)	7 mei 1992 (GS, onherr.)
Babberich 10e wijziging (muziekkoepel)	Babberich	30 juni 1993 (raad)	19 augustus 1993 (GS, onherr.)
Babberich 11e herziening (carports)	Babberich	30 juni 1993 (raad)	19 augustus 1993 (GS, onherr.)
Babberich 12e herziening (billboards)	Babberich	30 juni 1993 (raad)	19 augustus 1993 (GS, onherr.)
Babberich 13e herziening (aanbiedplaats huisvuil - cocons)	Babberich	23 februari 1994 (raad)	7 april 1994 (GS)
Babberich 14e herziening (Resto Aalbers Dorpstraat)	Babberich	26 oktober 1994 (raad)	30 december 1994 (GS)
Babberich 15e herziening (groenstroken)	Babberich	22 februari 1995 (raad)	24 mei 1995 (GS)
Babberich 15e herziening (rotonde Babberichseweg - Witte Kruis)	Babberich	19 juni 1996 (raad)	1 november 1996 (GS)
Babberich 16e herziening (alarmeringssysteem)	Babberich	20 december 1995 (raad)	1 april 1995 (GS)
Babberich 17e herziening (kantoorbestemming Huis Valdijk)	Babberich	19 juni 1995 (raad)	15 augustus 1996 (GS)
Babberich 18e herziening (woonbestemming klooster)	Babberich	5 november 1997 (raad)	12 mei 1998 (GS)
Babberich 19e herziening (verkeersdoeleinden Kloosterpad)	Babberich	2 juni 1999 (raad)	16 juli 1999 (GS)
Babberich 20e herziening (uitbouwstrook, Witte Kruis 35)	Babberich		
Babberich 21e herziening (voorschriften prostitutie)	Babberich	28 juni 2000 (raad)	10 oktober 2000 (GS)
Babberich 22e herzienig (prostitutie)	Babberich	20 december 2000 (raad)	1 maart 2001 (GS)

BABBERICH-NOORD	Babberich	24 juni 1992 (raad)	20 augustus 1992 (GS)
Babberich-Noord 1e herziening (billboards)	Babberich	24 juni 1992 (raad)	20 augustus 1992 (GS, onherr.)
Babberich-Noord 2e herziening (groenstroken)	Babberich	30 juni 1993 (raad)	19 augustus 1993 (GS, onherr.)
Babberich-Noord 3e herziening (voorschriften prostitutie)	Babberich	22 februari 1995 (raad)	24 mei 1995 (GS)
Babberich-Noord 4e herziening (prostitutie)	Babberich	28 juni 2000 (raad)	10 oktober 2000 (GS)
BETUWEROUTE GEMEENTE ZEVENAAR (gedeeltelijk)	Betuweroute Zevenaar	24 april 2002 (raad)	19 november 2002 (GS)
DORPSHART BABBERICH	Babberich	8 juni 2009 (B&W)	n.v.t.
FIETSPAD BABBERICH-HERWEN	Babberich		
HEILIGE HUISJES 1	Ooy		
HEILIGE HUISJES 8-10	Ooy	1 november 2006 (raad)	18 januari 2007 (GS, onherr.)
KAMPAKKERS	Ooy	8 mei 1980 (raad, ged.)	4 september 1981 (GS, ged.)
Kampakkers 1e herziening (Staring Groessenseweg 5) (zie 22e herziening Buitengebied)	Ooy	22 april 1981 (raad)	4 september 1981 (GS)
Kampakkers 2e herziening (Kampakkers-zuid)	Ooy	15 juli 1981 (raad)	28 mei 1982 (GS)
Kampakkers 3e herziening (Kerkhoff Groessenseweg 3)(zie 14e herziening Buitengebied)	Ooy	17 maart 1982 (raad)	22 september 1982 (GS, onherr.)
Kampakkers 4e herziening (Heilige huisjes/Groessenseweg)	Ooy	27 januari 1988 (raad)	16 mei 1988 (GS, onherr.)
Kampakkers 5e herziening (bouw Heilige Huisjes 5 en 32)	Ooy	24 september 1997 (raad)	20 januari 1998 (GS, onherr.)
Kampakkers 6e herziening (voorschriften prostitutie)	Ooy	28 juni 2000 (raad)	10 oktober 2000 (GS)
Kampakkers 7e herziening (prostitutie)	Ooy	20 december 2000 (raad)	1 maart 2001 (GS)
KAVEL KLOOSTERPAD BABBERICH	Babberich	10 maart 2009 (B&W)	n.v.t.
MIDDAG OOST EN ZWANENWAAY	Babberich	25 september 2007 (raad)	26 februari 2008 (GS)
Uitwerkingsplan Middag Oost	Babberich	12 augustus 2008 (B&W)	n.v.t.
Projectbesluit Tweekappers Middag Oost	Babberich	6 januari 2010 (B&W)	n.v.t.
Wijzigingsplan Zwanenwaay Babberich	Babberich	12 mei 2009 (B&W)	n.v.t.
Wijzigingsplan Middag Oost Babberich	Babberich	2011	n.v.t.

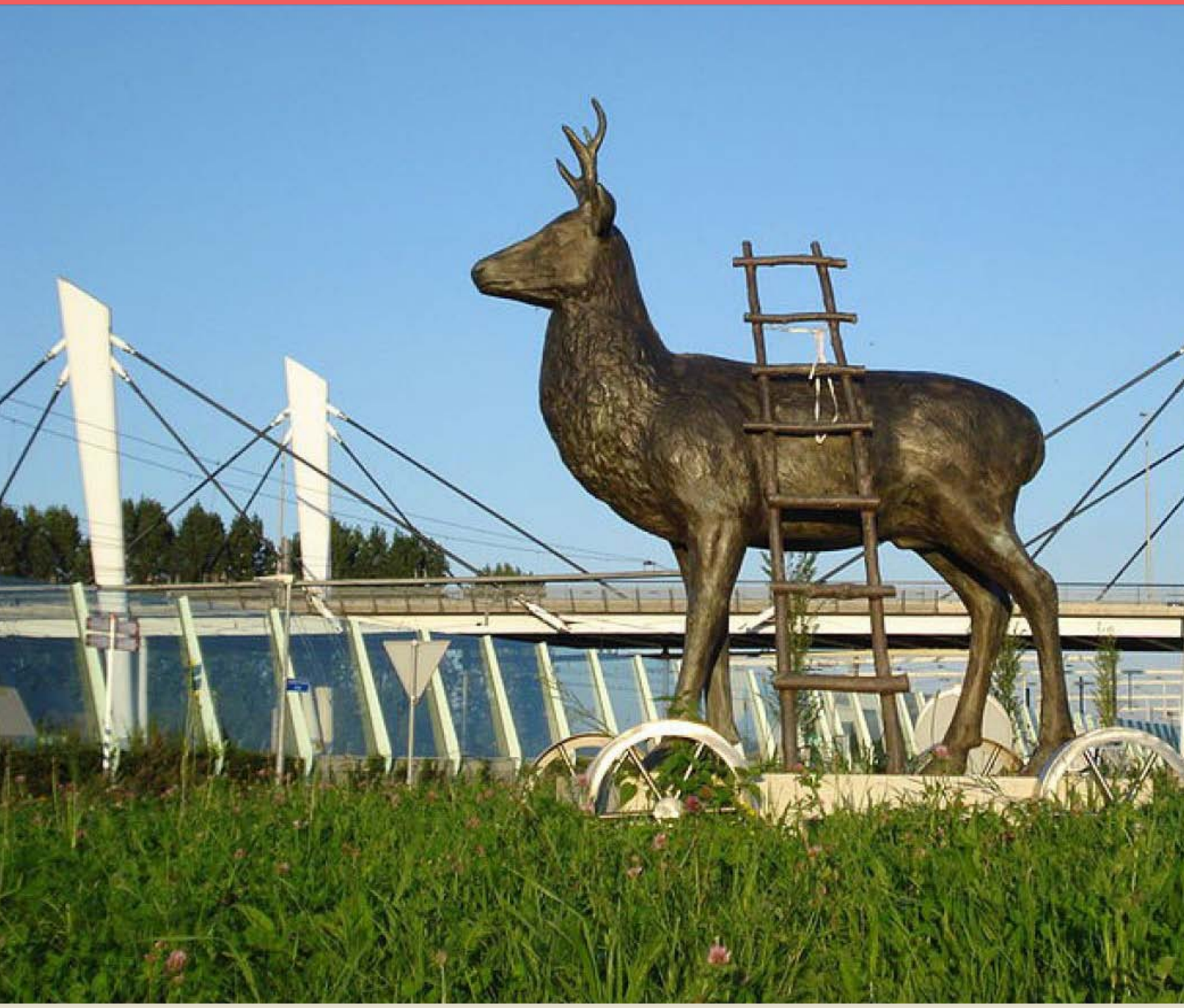
OOY	Ooy	22 mei 2002 (raad)	10 december 2001 (GS)
Uitwerkingsplan Ooy	Ooy		
ZZP Ooy Band 1	Ooy		
ZZP Ooy Band 2	Ooy		
OUD-ZEVENAAR	Oud-Zevenaar	16 januari 1974 (raad)	30 september 1974 (GS, ged.)
Oud-Zevenaar 1e herziening (voorschriften)	Oud-Zevenaar	19 maart 1975 (raad)	02 juni 1976 (GS, ged.)
Oud-Zevenaar 2e herziening (voorschriften)	Oud-Zevenaar	20 augustus 1975 (raad)	25 februari 1976 (GS)
Oud-Zevenaar 3e herziening (voorschriften)	Oud-Zevenaar	28 juni 1978 (raad)	28 december 1978 (GS)
Oud-Zevenaar 4e herziening (voorschriften)	Oud-Zevenaar	24 juni 1981 (raad)	26 maart 1982 (GS, ged.)
Oud-Zevenaar 5e herziening (Dijkweg)	Oud-Zevenaar	9 december 1981 (raad)	26 april 1982 (GS)
Oud-Zevenaar 6e herziening (Dijkweg)	Oud-Zevenaar	9 december 1981 (raad)	27 april 1982 (GS)
Oud-Zevenaar 7e herziening (Dijkweg 29)	Oud-Zevenaar	26 januari 1984 (raad)	26 juli 1984 (GS)
Oud-Zevenaar 8e herziening (voorschriften)	Oud-Zevenaar	19 april 1989 (raad)	28 november 1989 (GS)
Oud-Zevenaar 9e herziening (inbreiplan 21 woningen)	Oud-Zevenaar	26 januari 1994 (raad)	13 juli 1994 (GS)
Oud-Zevenaar 10e herziening (carports)	Oud-Zevenaar	30 juni 1993 (raad)	19 augustus 1993 (GS, onherr.)
Oud-Zevenaar 11e herziening (billboards)	Oud-Zevenaar	30 juni 1993 (raad)	19 augustus 1993 (GS, onherr.)
Oud-Zevenaar 12e herziening (aanbiedplaats huisvuil - cocons)	Oud-Zevenaar	23 februari 1994 (raad)	7 april 1994 (GS)
Oud Zevenaar 13e herziening (alarmeringssysteem)	Oud-Zevenaar	20 december 1995 (raad)	1 april 1995 (GS)
Oud Zevenaar 14e herziening (Kerkweg 1a) Hoksbergen	Oud-Zevenaar	28 mei 1997 (raad)	11 juli 1997 (GS)
Oud Zevenaar 15e herziening (voorschriften prostitutie)	Oud-Zevenaar	28 juni 2000 (raad)	10 oktober 2000 (GS)
Oud Zevenaar 16e herziening (prostitutie)	Oud-Zevenaar	20 december 2000 (raad)	1 maart 2001 (GS)
OUD ZEVENAARSEDIJK 13 EN BABBERICHSEWEG 40	Oud-Zevenaar	1 juli 2009 (raad)	
POELWIJK	Oud-Zevenaar	3 juni 1998 (raad)	30 juli 1998 (GS)
Poelwijk 1e herziening (voorschriften prostitutie)	Oud-Zevenaar	26 juni 2000 (raad)	10 oktober 2000 (GS)
Poelwijk 2e herziening (prostitutie)	Oud-Zevenaar	20 december 2000 (raad)	1 maart 2001 (GS)
ZUIDSPOOR (gedeeltelijk)	Oud-Zevenaar	19 maart 1975 (raad, ged.)	2 juni 1976 (GS, ged.)

Bijlage 2 Zienswijzennota

Bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich

Zienswijzennota

26 september 2012



Zin in Zevenaar

ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN "KERNEN OOY, OUD-ZEVENAAR EN BABBERICH"

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar
in de vergadering van 25 september 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Overzicht ingebrachte zienswijzen
3. Verwerking zienswijzen
4. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

1. Inleiding

Met het bestemmingsplan “Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich” wordt beoogd om de geldende bestemmingsplannen van deze kernen te actualiseren. Het is een beheersmatig (ook wel: consoliderend) bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn zeven zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid
De zienswijzen die tijdig zijn binnengekomen zijn inhoudelijk behandeld. Een uitzondering hierop is de zienswijze van Hendriks groente en fruit. Deze zienswijze is buiten de termijn ingediend, maar desondanks ambtshalve beoordeeld.

Mondelinge toelichting
Er is voor gekozen om geen hoorzitting te houden. Het houden van een hoorzitting is niet verplicht en bovendien zijn de zienswijzen voldoende duidelijk om inhoudelijk te kunnen beoordelen.

Beoordeling zienswijzen
In hoofdstuk 3 is door de gemeente een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Dit is als volgt vorm gegeven: in de linkerkolom is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en in de rechterkolom is de beoordeling van de zienswijzen weergegeven.

2. Overzicht ingebrachte zienswijzen

	Naam	Adres	Ingekomen d.d.	Registratienr.
1	G. Otten	Oud Zevenaarseweg 50 6905 AN Zevenaar	26 april 2012	I12.003703
2	Th. Hoksbergen	Heilige Huisjes 3 6905 AA Zevenaar	1 mei 2012	I12.003809
3	G. Staring	Grietakkers 5 6905 CD Zevenaar	2 mei 2012	I12.003828
4	Holding Ariës Natuursteen BV, M.C.J. Ariës	Oud Zevenaarseweg 66a 6905 AN Zevenaar	2 mei 2012	I12.003823
5	Recreatieoord De Panoven B.V., W.H. Kruitwagen	Panovenweg 18 6905 DW Zevenaar	2 mei 2012	I12.003851
6	Dorpsraad Ooij	Schokkencamp 5 6905 CN Zevenaar	3 mei 2012	I12.003874
7	Hendriks groente en fruit, L. Hendriks	Dijkweg 35 6905 BB Zevenaar	11 mei 2012	I12.004094

3 VERWERKING ZIENSWIJZEN

Samenvatting zienswijzen	Beoordeling zienswijzen
1. <u>De familie G. Otten</u>	
a. Het verbaast reclamant in hoge mate dat hun perceel niet in het bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" is opgenomen. Sinds jaar en dag hebben hun ouders ter plaatse gewoond en behoren gewoon helemaal bij de kern Oud-Zevenaar. Het perceel van reclamant sluit geheel en al aan bij de bebouwing van het betreffende gedeelte van Oud-Zevenaar. Naar mening van reclamant is er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht geen enkele aanleiding om het perceel buiten dit bestemmingsplan te houden. Ook is daartoe anderszins uit het recht geen enkele aanleiding voor. Reclamant heeft als zodanig geen enkele ruimtelijke relatie met het buitengebied: ze zijn gewoon burgers en hun woning is een burgerwoning. In het verleden – ruim 50 jaar geleden – was er toen de (schoon)ouders van reclamant nog leefden, sprake van een beroepsmatige agrarische activiteit. Dat is al die jaren niet meer het geval. Er is volgens reclamant sprake van een zodanige ruimtelijke samenhang met de overige aanwezige panden langs "hun" gedeelte van de Oud-Zevenaarseweg dat een onderbrengen van hun pand/perceel in het bestemmingsplan perfect strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.	a. Het genoemde perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000 Zevenaar" en heeft daarin de bestemming "Wonen" en "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000 Zevenaar" is ervoor gekozen om deze woning deel te laten uitmaken van dit bestemmingsplan. Ook toen was de vraag in de beroepszaak (*zie het destijds ingediende zienswijze/bezwaar van G.A. Otten, 5 maart 2001 in de bijlagen bij deze zienswijzennota*) tegen het bestemmingsplan om deze woning en aansluitende percelen toe te voegen aan de 'bebouwde kom van de kern Oud Zevenaar'. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (*200203509/1, datum uitspraak: 2 april 2003, zie de bijlagen bij deze zienswijzennota*) wordt de visie van de gemeente bevestigd om dit perceel deel te laten uitmaken van het buitengebied. De argumenten die destijds zijn aangevoerd, zijn nog altijd van kracht: - Het perceel in samenhang met de aanliggende gronden heeft een landschappelijke waarde, omdat het een buffer vormt tussen de kern van Zevenaar en de kern van Oud-Zevenaar. - Het vormt een belangrijke landschappelijke doorkijk vanaf de Oud Zevenaarseweg richting de Breuly. - Alsook een verbinding richting Poelwijk en naar de Breuly. - Gelet op de voorgaande argumenten en in samenhang gezien, behoort het perceel met de omliggende gronden juist uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bij het buitengebied. Voor beeldmateriaal wordt verwezen naar bijlage 1 van deze zienswijzennota.
b. Tevens vraagt reclamant om een bouwvlak voor een woning op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan op de ruimte tussen het pand aan de Oud Zevenaarseweg 52 en woning van reclamant. De huidige woning wordt langzamerhand aan de grote kant voor reclamant en zij zouden graag nog lange tijd ter plaatse willen blijven wonen. Reclamant is bereid de bestaande bijgebouwen aan te passen. Tevens is reclamant bereid het een en ander toe te lichten.	b. Het bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" betreft een actualisatieplan. Uitgangspunt hierbij is dat er geen nieuwe ontwikkelingen met een planologische procedure worden meegenomen in het bestemmingsplan. Met een planologische procedure wordt bedoeld dat er eerst wordt beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan de nieuwe ontwikkeling. Dit wordt gevolgd door het sluiten van een overeenkomst voor planschade- en kostenverhaal, het uitvoeren van eventuele onderzoeken omtrent de uitvoerbaarheid van het plan en vervolgens het volgen van een zienswijze-/beroepsprocedure waarop iedereen kan reageren. Daarnaast hebben we in de Gemeente Zevenaar het algemene beleid om in het buitengebied geen nieuwe

	woningen toe te voegen, behoudens de VAB-gevallen (vrijkomende agrarische bebouwing). Voor een 'VAB-geval' komt appellant overigens niet in aanmerking, gezien de huidige bestemming "Wonen" en de grootte van de bijgebouwen. Bovendien moet verdere verstedelijking in het buitengebied niet gestimuleerd worden en vormt juist deze locatie een landschappelijke verbinding tussen de Breuly en Poelwijk. Door nu een nieuwe ontwikkeling mee te nemen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, wordt het plan opgehouden. Dit omdat er allerlei gegevens moeten worden aangedragen (zoals hiervoor genoemd). Dit kost zodanig veel tijd dat het voldoen aan de wettelijke verplichting om voor 1 juli 2013 een geactualiseerd bestemmingsplan te hebben.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
2. <u>De heer Th. Hoksbergen</u>	
a. Reclamant heeft de beschikking over een vrij groot perceel waarop zijn woning staat. Tevens heeft hij aan de voorkant, de achterkant en aan beide zijkanten de beschikking over een groot stuk tuin. Aan de achterkant houdt hij al jaren hobbymatig een aantal paarden/pony's en enkele andere dieren. Het grote aantal vierkante meters is heel plezierig, maar niet altijd even zinvol vanwege het onderhoud. Daarbij komt dat reclamant langzamerhand een dagje ouder begint te worden en reeds aan de nabije toekomst van 'zijn oude dag' begint te denken. In het kader van het ontwerp bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" verzoekt reclamant op het perceel aan het gedeelte van de linkerkant (gezien vanaf de Heilige Huisjes) de bouw van een eenvoudige woning mogelijk te maken door middel van het opnemen van een bouwvlak voor een woning op het gedeelte van "tuin" en zo nodig deels "wonen". Dit betekent dan een aanpassing van (de begrenzing van) het bestemmingsplan in zeer beperkte mate. Uiteraard wil reclamant dit in overleg doen. Met de buurman (Opvangcentrum Asielzoekers) is reclamant reeds in onderhandeling met betrekking tot aankoop/ruiling van een strook grond voor het geval dit noodzakelijk zou zijn.	a. Het beoogde perceel past niet in de visie Heilige Huisjes en Zuiderlaan 2005 die door de gemeenteraad in juli 2005 is vastgesteld. Voor de Heilige Huisjes geldt een planologische visie die nader is uitgewerkt in een Beeldkwaliteitplan. De daarin genoemde uitgangspunten zijn nog altijd van kracht en worden ook toegepast bij huidige aanvragen aan de Heilige Huisjes en de Zuiderlaan. De visie geeft beperkte mogelijkheden voor een aantal nieuwe woningen, maar daar hoort deze locatie aan de Heilige Huisjes niet bij. Kortheidshalve verwijzen we naar pagina 11 van het Beeldkwaliteitsplan, die geheel als bijlage is toegevoegd aan deze zienswijzennota. Reclamant refereert naar een aankoop/ruiling van een strook grond van de Immigratie- en Naturalisatiedienst (hierna: IND). Dit loopt voor op een eventuele toestemming van de gemeente voor medewerking aan het verzoek. In dit bestemmingsplan worden en kunnen geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Zo zou er in deze situatie door reclamant onder andere moeten worden aangetoond wat deze ontwikkeling zou betekenen voor het aspect milieu. Uit de uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zuidspoor (2011)" blijkt namelijk dat het betreffende perceel grenst aan bedrijfsbebouwing, waardoor moet worden aangetoond dat het initiatief de omliggende bedrijfsactiviteiten niet beperkt. Voor de volledigheid wordt ook verwezen naar het gestelde onder zienswijze 1-b voor wat betreft de actualisatie en nieuwe ontwikkelingen.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	

3. <u>De heer G. Staring</u>	
a. Reclamant gaat er van uit dat wijzigingen op het bestaande mogelijk zijn onder andere ten dienste van de actualiteit, ondanks dat dit een consoliderend bestemmingsplan betreft. Reclamant neemt aan dat een bestemmingsplan dat voor 10 jaar geldt, toekomstgericht is en niet blokkerend is voor noodzakelijkheden en wenselijkheden. Reclamant weet dat (noodzakelijke) wijzigingen van geldende bestemmingsplannen achteraf zeer kostbaar en tijdrovend zijn. Reclamant is van mening dat het heel goed mogelijk is om op sommige percelen in het Ooyse veld selectieve woningbouw is te plegen. Dit om de bouwgrond effectief te benutten, het straatbeeld te complementeren en om verrommeling te voorkomen. Perceel Grietakkers 7 in Zevenaar is een dergelijk stuk grond. Na verwijdering van het nog bestaande, is het zeer wel mogelijk hier twee mooie bouwvlakken te creëren met behoud van de karakteristieke boom ter plekke.	a. Dit betreft een consoliderend bestemmingsplan waarin - zover mogelijk - binnen bestaande bestemmingen flexibiliteit is opgezocht en is geboden. Echt 'nieuwe' bouwmogelijkheden die nog niet eerder zijn 'vergeven' worden niet opgenomen. Reclamant heeft op 12 januari 2009 verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van twee woningen op het perceel Grietakkers 7. De gemeente heeft op 16 juni 2009 hierover een besluit genomen. Er is op grond van stedenbouwkundige overwegingen besloten dat de bouw van twee woningen goed inpasbaar is, mits daarbij de kaders zoals opgenomen in het document 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden Grietakkers 7 Ooy' in acht worden genomen. Ook is aangegeven dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is en dat door middel van onderzoek (o.a. geluid, externe veiligheid) aangetoond moet worden dat het plan uitvoerbaar is. Reclamant is hierop niet ingegaan. Voordat er een bouwvlak kan worden opgenomen zullen door reclamant de noodzakelijke onderzoeken aangeleverd moeten worden en bovendien zal ten behoeve van het kostenverhaal een overeenkomst worden gesloten.
b. In 2009 heeft reclamant een aanvraag ingediend, waarop hij een brief heeft ontvangen met kenmerk RU/ontw. registratienummer U09.747. In deze brief wordt aangegeven volledige medewerking te willen verlenen aan bovengenoemde perceelssplitsing ten behoeve van het bouwen van twee woningen. Reclamant verzoekt dan ook beleefd om dit gestand te doen en conform te handelen in het nieuwe geconsolideerde definitieve bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich".	b. Zie onder a.
<u>Conclusie:</u> *De zienswijze is ongegrond.*	
4. <u>Holding Ariës Natuursteen BV, dhr. M.C.J. Ariës</u>	
a. Het pand Oud Zevenaarseweg 66 valt binnen de bestemming "Bedrijf". Dat pand staat thans te koop. Reclamant merkt hierover met nadruk op dat deze woning de bestemming "bedrijfswoning" heeft en deze bestemming gehandhaafd dient te blijven in verband met het feit dat de direct aangrenzende bedrijfsbestemming nog steeds relevant is en de bedrijfsbebouwing (officieel Oud Zevenaarseweg 66b) binnen de bedrijfsbestemming nog steeds als zodanig wordt gebruikt en als zodanig ook aan alle eisen voldoet, inclusief de eisen van de Wet milieubeheer. De woning Oud Zevenaarseweg 66 is bij de WOZ-beschikking ook als bedrijfswoning beoordeeld en daarbij is derhalve rekening gehouden met de	a. De bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de bedrijfsbebouwing en is in het onderhavige bestemmingsplan dan ook gehandhaafd als 'bedrijfswoning': zie de aanduiding (bw) op de plankaart. Opgemerkt moet worden dat als de bedrijfswoning aan de Oud Zevenaarseweg 66 wordt verkocht, de gebruiker van de bedrijfswoning een directe relatie moet hebben met het achtergelegen (natuursteen)bedrijf. Als de woning als burgerwoning wordt verkocht, dan levert dat strijd op met het bestemmingsplan en een beperkende werking voor het bedrijf (geluid).

bedrijfsbestemming.	
b. Het vermelde onder 4.a. is uitermate relevant zulks mede gelet op de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. De afstand tussen de woning Oud Zevenaarseweg 66 (eertijds bewoond door de ouders/oprichter van Ariës Natuursteen bv) en de sinds 1953 bestaande bedrijfsbebouwing is circa 8 meter. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening en het geldende recht, is geen enkele reden aanwezig om van deze bedrijfsbestemming af te wijken. Expliciet familiaire redenen hebben ertoe geleid dat deze bedrijfswoning als burgerwoning is c.q. wordt gebruikt. Van een gedoogsituatie is volgens reclamant geen sprake. De bedrijfsgebouwen blijven concreet nu en in de toekomst als zodanig in gebruik. Op geen enkele wijze is de verwachting gewekt dat de bestemming “bedrijfswoning” gewijzigd zou kunnen worden in een “burgerwoning”. Reclamant verzoekt hiervan goede nota te nemen.	b. Zie antwoord onder 4.a.
c. Reclamant geeft aan de toekenning van een expliciete woonbestemming zal leiden tot planschade, zulks vanwege beperking van het gebruik van de bedrijfsbebouwing.	c. Zie antwoord onder 4.a.
d. De vermelding van de aanduidingen goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage binnen de bedrijfsbestemming “Bedrijf” en met betrekking tot de “bedrijfswoning” in het “rondje” is zelfs met een vergrootglas zodanig klein dat dit niet leesbaar is. Hiertegen maakt reclamant derhalve uitdrukkelijk bezwaar in verband met het ontbreken van rechtszekerheid en een oogpunt van zorgvuldigheid. Reclamant acht de bestaande maten / het percentage als minimum en verzoekt dit allereerst alsnog aan te geven en een uitbreiding van minstens 10-15% toe te staan. Overigens geldt dit ook voor de woning Oud Zevenaarseweg 66a (eigenaar M.C.J. Ariës).	d. Dat het een en ander niet leesbaar is op een afdruk van de plankaart is afhankelijk van het formaat waarop het wordt afgedrukt. De verplichte toepassing van de RO Standaarden is vastgelegd in de Ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Deze regeling stelt het verplicht om nieuwe bestemmingsplannen digitaal te maken en beschikbaar te stellen conform de RO Standaarden 2008 en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het digitale bestemmingsplan is daarmee authentiek en rechtsgeldig en prevaleert bij twijfel en verschil boven het analoge plan. Op internet zijn alle tekens raadpleegbaar, omdat ingezoomd kan worden. Op die manier is de rechtszekerheid en zorgvuldigheid geborgd. Uit klantgerichtheid stellen wij het bestemmingsplan altijd ook beschikbaar via www.zevenaar.nl en analoog bij het Loket Vergunningen. De bestaande maatvoering is in het gehele bestemmingsplan in zijn algemeenheid aangepast (verhoogd) ten opzichte van de geldende plannen, inclusief enige flexibiliteit. Voor dit specifieke geval is het bedrijf zoals dit nu in gebruik is, in zijn huidige omvang bestemd. In relatie tot het oude bestemmingsplan “Oud Zevenaar” is de bedrijfsbestemming zelfs enigszins vergroot. Het bouwvlak is specifieker bestemd, maar kan voor 100% bebouwd worden in plaats van 75% (zoals voorheen gold). Een extra vrijstellingsbevoegdheid van 10% is daarmee al bij recht gegeven.

e. In artikel 1 (Begrippen) ontbreekt het begrip “Natuursteenhandel”. Dit temeer omdat in artikel 4 onder 4.1 voor de Oud Zevenaarseweg 66 “Natuursteenhandel” staat vermeld. Het moge duidelijk zijn dat deze term in het spraakgebruik niet de lading dekt die aan het bedrijf als zodanig gegeven dient te worden en ook als zodanig gegeven is sinds 1945: niet alleen handel in beperkte zin, maar tevens alle werkzaamheden die in het kader van de wet milieubeheer staan vermeld (onder andere productie, bewerken, verkopen, beperkte detailhandel inclusief transportbewegingen enzovoort). Reclamant acht het van groot belang hierover duidelijkheid te verstrekken en als zodanig te vermelden.	e. We moeten bij de nieuwe plannen (na 1 juli 2008) rekening houden met standaardisering. Het opnemen van ‘natuursteenhandel’ in de begrippenlijst in de regels valt niet binnen die standaardisering. De begrippen in artikel 1 van de regels hebben betrekking op een nadere uitleg van de regels. Artikel 4.1 bevat een overzicht van de bedrijven die in het bestemmingsplan positief zijn bestemd. Uit planologisch oogpunt is het niet nodig om het begrip ‘Natuursteenhandel’ nader te omschrijven in de regels. Het bedrijf beschikt voorts over de benodigde vergunningen, waarin de bedrijfsvoering is omschreven.
f. Onduidelijkheid bestaat ook met betrekking tot de milieucategorie van het bedrijf van reclamant. Reclamant treft daarover in de bijlage niets aan. Het runnen van het natuursteenbedrijf zoals dat sinds 1945 tot heden plaatsvindt en plaatsgevonden heeft ter plaatse, moet gewoon mogelijk blijven. Daarbij merkt reclamant op dat ook de opslag van goederen in de buitenlucht bij recht mogelijk moet blijven zoals reeds van de oprichting van het bedrijf het geval is.	f. Het huidige bedrijf is bestemd als ‘Natuursteenhandel’, (categorie 2). Op grond van artikel 24.3 (pagina 43 van de regels) is buitenopslag toegestaan als het verband houdt met de bestemming.
g. Merkwaardig acht reclamant de mogelijkheid van voorzieningen ten behoeve van spoorwegen in het tegenover gelegen Tichelkamp (voormalige vuilnisstortplaats), dat terecht de bestemming “Groen” heeft. Wellicht heeft dat betrekking op Groenbestemmingen elders in het plangebied. Reclamant verneemt dit graag.	g. De mogelijkheid van voorzieningen ten behoeve van spoorwegen binnen de bestemming “Groen” heeft inderdaad betrekking op groenvoorzieningen elders in het plangebied, namelijk die stukken groen die nabij spoorwegen zijn gelegen. Het is in theorie mogelijk om overal binnen de bestemming “Groen” deze voorzieningen te realiseren, maar in de praktijk zal zich dit niet voordoen. Het is slechts van toepassing op de stroken groen naast de spoorlijn. De overweging was om de voorzieningen in zijn algemeenheid binnen de bestemming op te nemen, in plaats van tientallen keren de aanduiding op de plankaart aan te geven. Dat komt de leesbaarheid niet ten goede.
h. Reclamant gaat ervan uit dat de regels van de (dubbel)bestemming “Hoogspanningsverbinding” (artikel 19) voor de bedrijfsvoering niet tot beperkingen leidt, temeer omdat ook op een gedeelte van het terrein van reclamant deze bestemming is aangegeven. Reclamant ziet een bevestiging daarvan gaarne tegemoet. Dat spoort volgens reclamant niet met zijn huidige bedrijfsbebouwing. Daarnaast vraagt reclamant wat in artikel 19.1 onder a het woordje ‘ondergrondse’ betekent.	h. In het voorgaande bestemmingsplan “Oud Zevenaar” ruste ook de bestemming “Hoogspanningsleiding” op onderhavig perceel. Naast de bestemming “Hoogspanningsverbinding” blijft thans ook de bestemming “Bedrijf” van toepassing. Er moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningsleiding. Op zich is dat niet nieuw, want dit is al zo sinds het moment dat de masten zijn geplaatst. Dit bestemmingsplan leidt derhalve niet tot extra beperkingen. Naar aanleiding van de zienswijze is opgevallen dat ook het woordje ‘bovengrondse’ moet worden toegevoegd in plaats van ‘ondergrondse’ aan artikel 19.1.a.
i. Tenslotte merkt reclamant op dat in de toelichting nog de Nota Ruimte wordt genoemd, die inmiddels is vervallen en is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tevens wordt ook	i. Dit wordt aangepast in de toelichting.

het actuele Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening niet genoemd.	
Conclusie: De zienswijze is deels gegrond op de onderdelen 'h' en 'i' en voor het overige ongegrond.	
5. Recreatieoord De Panoven B.V., dhr. W.H. Kruitwagen	
a. Het ontwerp-bestemmingsplan grenst ter hoogte van de Zuiderlaan aan percelen die in eigendom zijn van Recreatieoord De Panoven B.V. Reclamant geeft aan dat de Gemeente Zevenaar bekend is met de plannen van Recreatieoord De Panoven B.V. om de bereikbaarheid van het recreatieoord te verbeteren (zoals ook weergegeven in de "Kansenkaart Panovenpark / Panoven / Breuly). Reclamant gaat er vooralsnog vanuit dat het ontwerp-bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" daar geen afbreuk aan doet.	a. De plannen zijn bekend binnen de gemeente. Omdat het bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" consoliderend van aard is, bevat het geen nieuwe ontwikkelingen die afbreuk zouden kunnen doen aan het plan van het Recreatieoord. Dit neemt niet weg dat bij de verdere beoordeling van de plannen van het Recreatieoord rekening moet worden gehouden met de omgeving.
Conclusie: De zienswijze is ongegrond.	
6. Dorpsraad Ooij	
a. Reclamant heeft kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" en geeft haar zienswijze op dit ontwerp, alleen voor zover het haar gebied betreft. Reclamant gaat ervan uit, dat, hoewel het een consoliderend bestemmingsplan betreft, wijzigingen op het bestaande mogelijk zijn, in de vorm van het creëren van mogelijkheden, die in een later stadium wel c.q. niet worden geëffectueerd. Een bestemmingsplan geldt voor 10 jaar en dient toekomstgericht te zijn, niet blokkerend te zijn voor te verwachten noodzakelijkheden en wenselijkheden. Reclamant weet dat (noodzakelijke) wijzigingen van geldende bestemmingsplannen achteraf kostbaar en tijdrovend zijn. Reclamant probeert tien jaar vooruit te kijken.	a. Wij onderschrijven dit. In het plan is voldoende flexibiliteit ingebouwd (standaard bouwblokken, standaard goot- en nokhoogtes). Ten opzichte van het geldende plan is de maatvoering in zijn algemeenheid aangepast (verhoogd). Het plan voldoet daarmee aan de eisen die vandaag de dag aan bestemmingsplannen worden gesteld.
b. De aanvankelijk gehanteerde formule met betrekking tot het creëren van parkeerplaatsen, gerelateerd aan het aantal woningen, heeft geleid tot nu al een tekort aan parkeerplaatsen ter plekke. Dit getuigen de auto's, die in het groen worden geparkeerd (met bermbeschadiging als gevolg) en die (soms) uitritten blokkeren. Hoewel de aanleg van extra parkeerplaatsen op korte termijn door de Gemeente Zevenaar niet waarschijnlijk is, is het zaak, in het bestemmingsplan wel de mogelijkheid tot extra parkeerplaatsen op te nemen. Realisatie ervan kan wellicht onder leiding van de Gemeente Zevenaar plaatsvinden door privépersonen of projectmatig door reclamant. Reclamant pleit er daarom voor dat er een extra parkeerstrook ingetekend wordt aan de	b. De bestemming 'Groen' voorziet in artikel 9.1 onder f (pagina 24 van de regels) in 'ondergeschikte verhardingen' en de bestemming 'Verkeer' voorziet in artikel 14.1 onder d in 'parkeervoorzieningen'. De mogelijkheid tot de aanleg van parkeervoorzieningen is daarmee aanwezig. Door gevolg te geven aan het verzoek van reclamant wordt juist een beperking opgenomen, omdat dan specifiek wordt aangewezen waar de parkeerplaatsen moeten komen. Binnen de voorgestelde regeling is er meer flexibiliteit. Indien een (nieuw) bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet het parkeren door de initiatiefnemer op eigen terrein plaatsvinden en gerealiseerd worden. Vooralsnog ziet de gemeente geen noodzaak voor de aanleg van extra parkeervoorzieningen.

	Kanselierscamp (spoorzijde), aan de Wielekescamp (zuidzijde) en op de hoek Weldscamp/Hoendercamp (westzijde).	
c.	Reclamant is blij met de aanduiding “Groen” aan de Kanselierscamp, zijde Spoor/Ringweg Zuid. Er zijn daarmee geen belemmeringen meer voor de inrichting en aanleg van speelvoorzieningen c.q. een speelveldje/trapveldje voor de jeugd.	c. Er zijn mogelijkheden om vergunningsvrij speeltoestellen te plaatsen onder de volgende voorwaarden: - niet hoger dan 4 meter - passend binnen de bestemming - uitsluitend functionerend op menskracht of zwaartekracht. Binnen de bestemming “Groen” mogen ook speeltoestellen geplaatst hoger dan 4 meter (maximaal 6 meter), maar daarvoor moet een aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden ingediend om dit te kunnen realiseren.
d.	De aanduiding “Agrarisch” voor de grasvelden liggend ten westen van de Speldencamp en de Kanselierscamp, zijde Methen, mag volgens reclamant niet leiden tot verrommeling ten gevolge van het maaischema c.q. gebruik. Tot de gebruiksmogelijkheden voor de toekomst zou kunnen behoren een trapveldje voor de wat oudere jeugd, een hondenspeelveld, een dierenweide e.d. De aanduiding moet hiervoor worden aangepast naar “Agrarisch/Groen”.	d. De bestemming is consoliderend en daarmee dekkend voor het huidige gebruik. Feitelijke werkzaamheden zoals door reclamant genoemd, vallen buiten dit bestemmingsplan.
e.	In de toekomst moet (selectief) bouwen op sommige plekken in het Ooyse Veld tot de mogelijkheden behoren, om effectief de bouwgrond te benutten, ter complementering van het straatbeeld en ter voorkoming van verrommeling. Reclamant stelt daarom voor om op perceel Grietakkers 7 twee bouwpercelen in te tekenen en aan de Heilige Huisjes een extra bouwperceel in te tekenen (nu aangeduid met “Groen”). Daarnaast merkt reclamant op dat zij blij is met de twee extra bouwpercelen aan de Zuiderlaan ter hoogte van Zuiderlaan 46.	e. Zie de beantwoording onder 1.b. Voor wat betreft het perceel Grietakkers 7 wordt verwezen naar de zienswijze van dhr. Staring. Voor wat betreft Zuiderlaan 46: dit zijn twee bouwpercelen die al mogelijk waren gemaakt met een artikel 19 lid 2-procedure.
f.	Aan de Zuiderlaan is een bedrijfsperceel ingetekend, het voormalige “Van Dorp-terrein”. Op dit terrein zijn nieuwe ontwikkelingen aan de orde, inclusief bouwplannen. Reclamant verzoekt de Gemeente Zevenaar dringend onder andere aan- en afvoer van goederen en personen, opslag van goederen, het verblijven van personen en het parkeren van auto’s goed te reguleren en overlast voor de omwonenden tot een minimum te beperken, door hieraan eisen te stellen en slechts de laagste categorie toe te laten.	f. Op de plankaart van dit bestemmingsplan is de laagste milieucategorie toegekend (categorie 1). Het overige wordt via een aparte planologische regeling geregeld. Met de opmerkingen wordt rekening gehouden.
g.	Het verkeer- en verblijfsgebied ter plaatse is ontoereikend, vooral wat betreft de parkeergelegenheid en het doorgaande verkeer	g. Wij waarderen het meedenken en zoals gezegd biedt de bestemming “Groen” in het plangebied de mogelijkheid om ondergeschikte verhardingen te

richting Panovenpark, museum “De Panoven”, verblijfsgebied “De Panoven” en het Breulygebied. Er zullen volgens reclamant in het hele gebied meer parkeerplaatsen moeten worden gecreëerd. Dat betekent, dat ter plekke, in het bijzonder voor de inwoners, meer parkeerruimte dient te worden ingetekend. Verdere ontwikkeling van genoemd achterland (buitengebied), mogelijk buiten-/binnenbad aan de Breuly met daghoreca, Sterrenwacht, Speeltuin, museum “De Panoven”, verblijfsgebied “De Panoven” en dergelijke leidt tot meer verkeersbewegingen en zwaarder verkeer dan tot nu toe. Reclamant ziet graag in de invulling van de “gebruiksvlakken” oplossingen voor aanwezige en komende problemen in deze.	realiseren. De vraag is of dit ook overal wenselijk en mogelijk is. In beginsel rust bij bewoners de plicht om op eigen erf te parkeren voor zover dat mogelijk is en bovendien dwingt een bestemmingsplan nog niet tot directe uitvoering.
h. In het kader van de verkeersproblematiek ten aanzien van de ontsluiting van het Breulygebied, Panovenpark, museum “De Panoven” en verblijfsgebied “De Panoven”, is het wellicht de oplossing om dit te doen via de Oud-Zevenaarseweg met een doorsteek ter hoogte van de Martinusweg, richting bedoeld gebied. Het betreft hier particulier terrein. Planning in deze, in het bestemmingsplan verandert hieraan vooreerst niets, maakt het alleen mogelijk en duidelijk. Een doorsteek vanaf de Zuiderlaan behoort wellicht ook tot de mogelijkheden.	h. Een sympathieke gedachte, die nader onderzocht zou kunnen worden in overleg met het Recreatieoord De Panoven.
Conclusie: De zienswijze is ongegrond.	
7. <u>Hendriks groente en fruit, dhr. L. Hendriks</u>	
a. Op 4 augustus 2011 heeft reclamant een vergunning gekregen van de Gemeente Zevenaar met registratienummer HZ_WABO-2011-0609 om een oude loods met tuinbouwkassen af te breken en een nieuwe loods te bouwen. Dit om het groente- en fruitbedrijf te kunnen laten voldoen aan de huidige eisen. Tijdens het doornemen van het ontwerp-bestemmingsplan viel het reclamant op dat het bouwperceel niet klopt, deze is namelijk kleiner dan wat er uiteindelijk gebouwd is en waarvoor de vergunning is verleend. De nieuwe loods is gebouwd vanaf de plek waar de oude loods stond en is van daaruit 40 meter naar achter gebouwd.	a. Reclamant heeft gelijk en het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
b. Reclamant vraagt of het mogelijk is een verruiming van het bouwperceel op te nemen in het bestemmingsplan, zodat hij in de toekomst wellicht een opslag kunnen maken voor bedrijfsmatig gebruik.	b. Zie de beantwoording onder 1.b.
Conclusie: De zienswijze is deels gegrond, in die zin dat het bestemmingsplan op onderdeel ‘a’ wordt aangepast.	

4. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

Naar aanleiding van overleg met inwoners en de ingebrachte zienswijzen, zijn er een aantal planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen voor het bestemmingsplan “Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich”.

4.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen

Toelichting

- In de toelichting worden de volgende teksten opgenomen op pagina 12 en verder:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De structuurvisie infrastructuur en ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale ruimtelijke belangen zijn opgenomen in de Amvb Ruimte, die met de structuurvisie inmiddels naar de Tweede Kamer is verzonden. In de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Taken en bevoegdheden in het ruimtelijk domein zijn verdeeld tussen de diverse overheidslagen. Voor gemeenten geldt:
- De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving;
- In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen;
- Bevoegdheden conform de Wet ruimtelijke ordening (bijvoorbeeld het opstellen van structuurvisies en bestemmingsplannen).

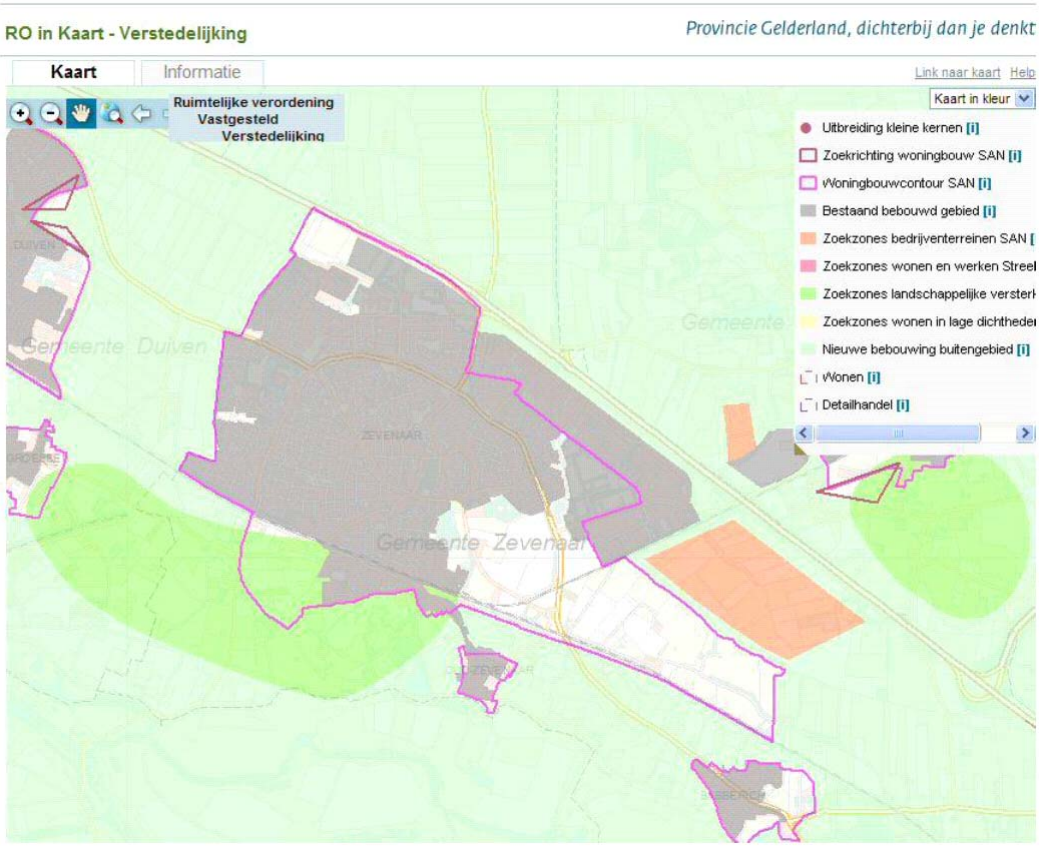
Conclusie: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 15 december 2010, nr. PS2010-780. In de provinciale verordening zijn toetsingskaders aangegeven waaraan nieuw op te stellen bestemmingsplannen moeten voldoen. Een van die kaders betreft de mogelijke locatie van nieuw te realiseren woonbestemmingen. In de provinciale verordening is aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Conclusie: de Ruimtelijke Verordening heeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.



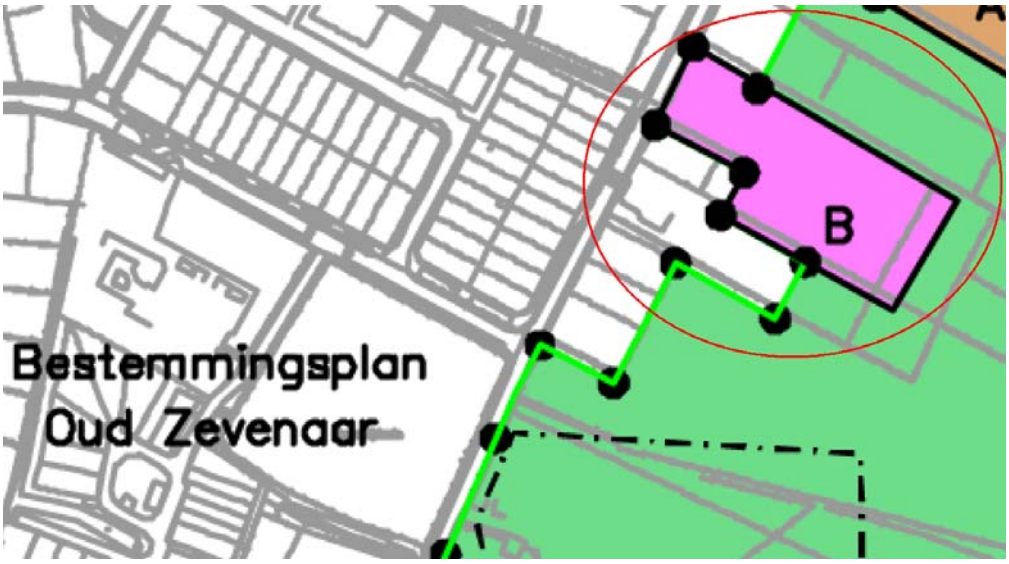
Regels

- Pagina 36: Aan artikel 19.1.a wordt ‘bovengrondse’ toegevoegd en ‘ondergrondse’ wordt verwijderd in artikel 19.1.a.

Plankaart

- De bouwvlakken van de Dijkweg 35 en 37 worden aangepast, in die zin dat deze wordt samengetrokken en vergroot conform het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied 2000 Zevenaar): de goothoogte 4 meter, de bouwhoogte 8 meter en het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden.

Hieronder is te zien hoe het in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2000 Zevenaar” is opgenomen en zoals het aangepast wordt na vaststelling van het bestemmingsplan “Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich”:



Hieronder hoe het per abuis bestemd is in het ontwerp bestemmingsplan “Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich” (rood omlijnd):

4.2 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

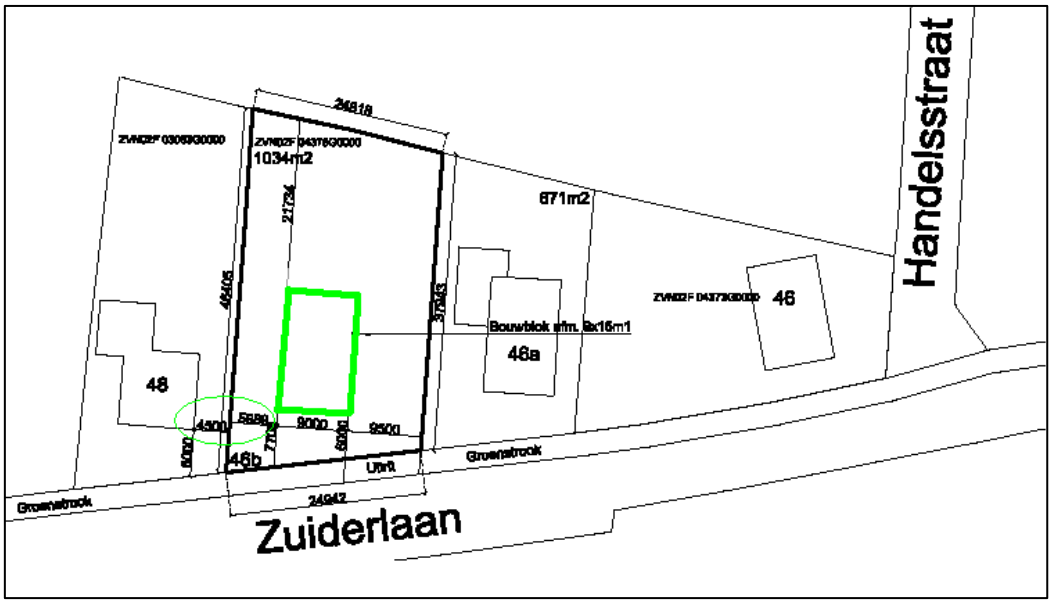
- Voorblad en pagina 6: Het IMRO-nummer wordt aangepast van ON02 naar VA01.
- Pagina 7: Onder paragraaf 2.1.1 staat een fout. “Gemeente Didam” moet “Gemeente Montferland” zijn.
- Pagina 7: Onder paragraaf 2.1.1 worden de laatste drie zinnen verwijderd en vervangen door: ‘In de tweede helft van de jaren 2000 is een grote woningbouwlocatie en bedrijventerrein (Groot Holthuizen en 7Poort) in ontwikkeling genomen’.
- Pagina 8: Onder paragraaf 2.2.2 ‘Ruimtelijke karakteristiek – Ligging’ wordt opgenomen dat ook een gedeelte van de Panovenweg is meegenomen.
- Pagina 8: Onder paragraaf 2.2.2 ‘Functionele karakteristiek’ wordt de eerste zin aangepast: ‘Ooy is één van de kleinste kernen van Zevenaar’.
- Pagina 9: Onder paragraaf 2.2.4 ‘Ruimtelijke karakteristiek – Bebouwings-/inrichtingsstructuur’ wordt de volgende zinnen aangepast:
    - de vierde zin wordt: ‘Een centrum-accent is gerealiseerd door de komst van het Kulturhus’.
    - de vijfde zin wordt: ‘Functies liggen verspreid aan de Dorpstraat en het Babborgaplein, zoals de horeca-gelegenheden, een basisschool en een klooster/kerk’.
    - de zesde zin wordt verwijderd.
- Pagina 10: Eerste zin wordt aangepast: ‘Er zijn drie hoofdwegen in Babberich, namelijk de Dorpstraat, de Beekseweg en het Witte Kruis’.
- Pagina 12: Onder ‘Landschapsbeleidsplan’ de zin over verantwoordelijkheid NS eruit halen. Dit is niet meer van toepassing.
- Pagina 16: Eerste zin van de tweede alinea, ‘kernen’ moet zijn ‘kern’.

Regels

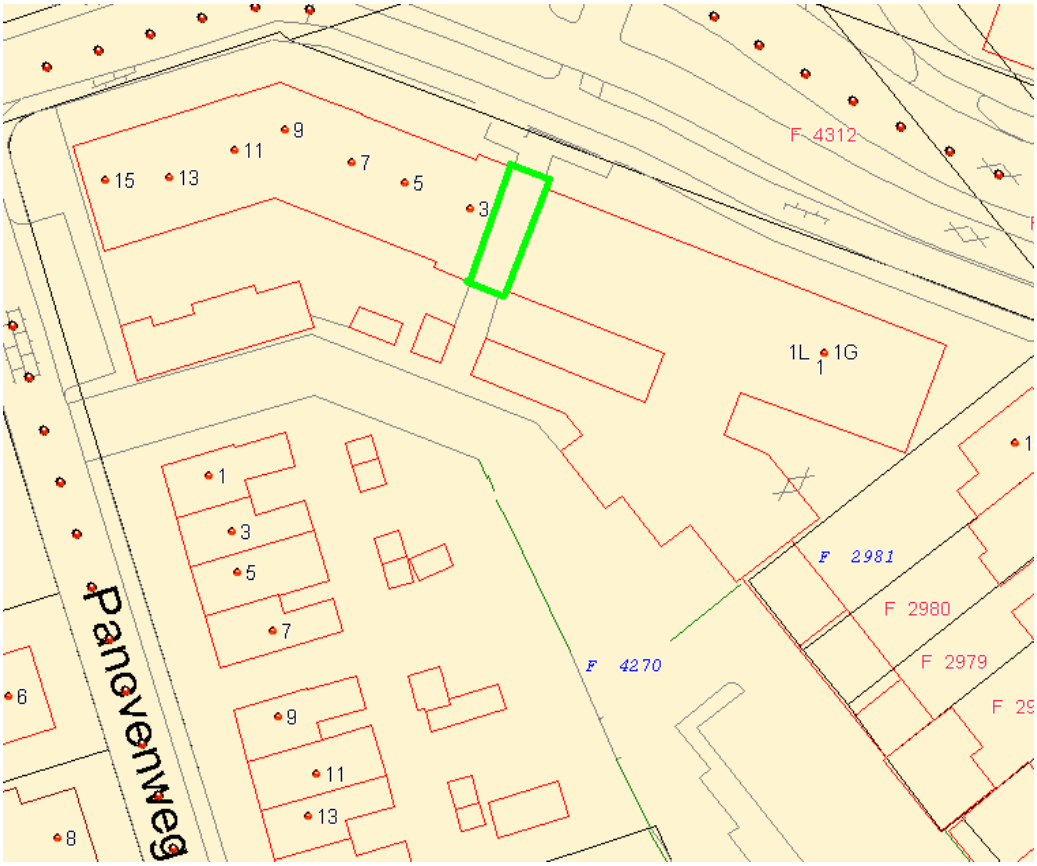
- Pagina 7: Het IMRO-nummer wordt aangepast van ON02 naar VA01.

Plankaart

- Het bouwvlak van de Zuiderlaan 46B wordt aangepast, in die zin dat het bouwvlak een paar meter wordt opgeschoven zodat de situatie is zoals hieronder aangegeven.



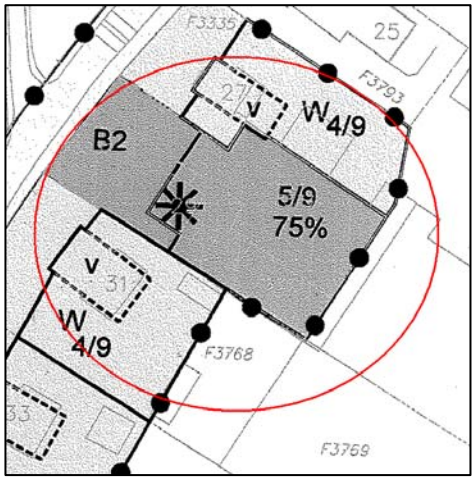
- Er wordt een aanduiding ‘Onderdoorgang’ op de plankaart aan de Oud Zevenaarseweg/Panovenweg opgenomen (groen aangeduid)



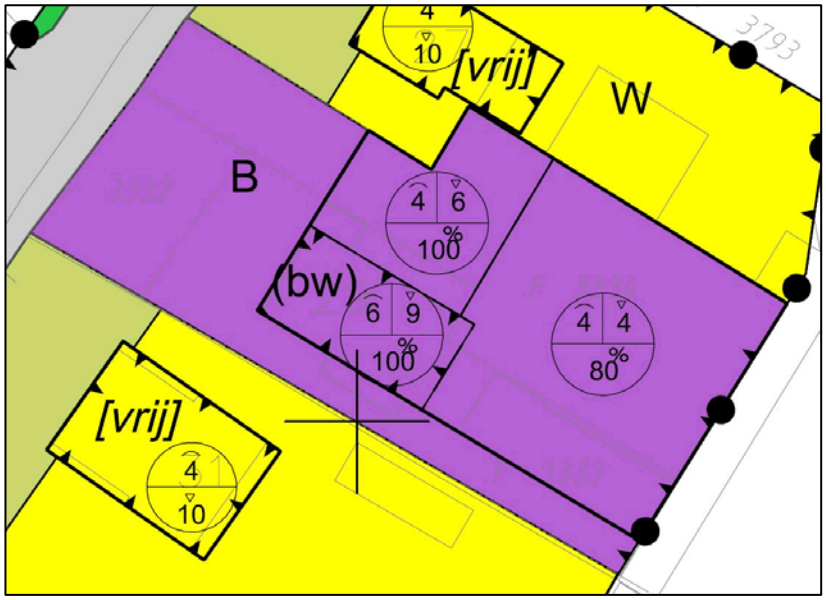
- Blad 1: Op de Heilige Huisjes 22 staat een aanduiding ‘vrij’, dat moet zijn ‘tae’.
- Blad 3: Het deel van “De Tichel” in Oud-Zevenaar wordt conform het oude bestemmingsplan bestemd. Dit was per abuis bestemd conform de bestaande situatie, maar behoort uiteraard conform de bestaande planologische situatie bestemd te zijn.

- Blad 3: De goot- en nokhoogte en het bouwvlak worden aangepast van het perceel Dijkweg 29. Dit was per abuis bestemd conform de bestaande situatie, maar behoort uiteraard conform de bestaande planologische situatie bestemd te zijn. Met dien verstande dat de bedrijfswoning als zodanig op de plankaart blijven staan. De goothoogte wordt over het gehele bouwvlak 5 meter en de nokhoogte 9 meter.

  Hieronder is te zien hoe het in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen en zoals het aangepast wordt na vaststelling van het bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich":

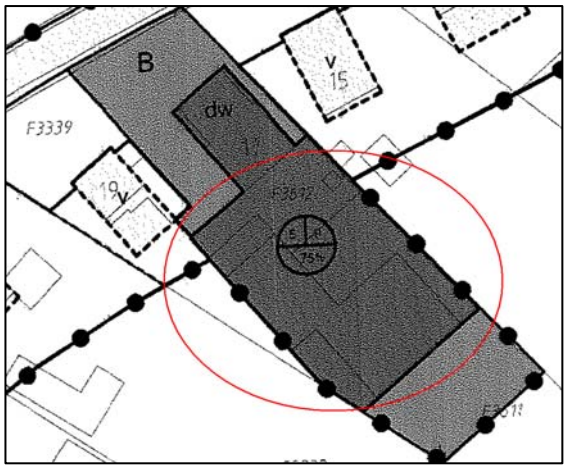


  Hieronder hoe het per abuis bestemd is in het ontwerp bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich":

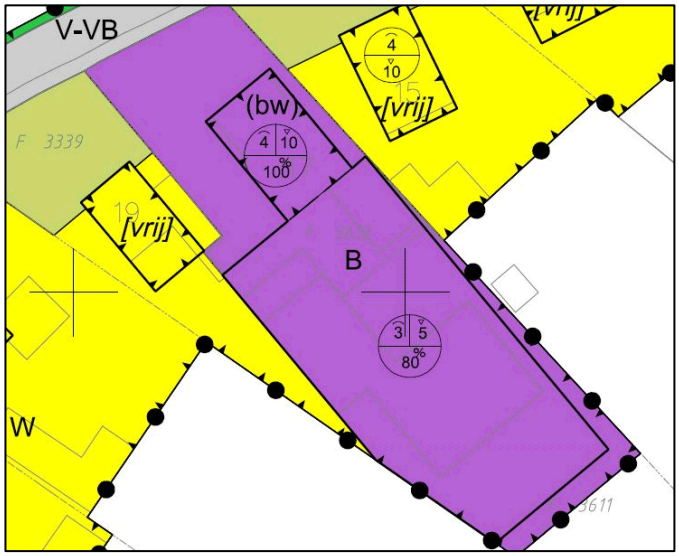


- Blad 3: De goot- en nokhoogte en het bouwvlak worden aangepast van het perceel Dijkweg 17. Met dien verstande dat de bedrijfswoningen als zodanig op de plankaart blijven staan. De goothoogte wordt over het gehele bouwvlak 5 meter en de nokhoogte 9 meter. Dit is dan conform de bestaande planologische situatie.

Hieronder is te zien hoe het in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen en zoals het aangepast wordt na vaststelling van het bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich":



Hieronder hoe het per abuis bestemd is in het ontwerp bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich":



Bijlagen: de ingediende zienswijzen en aanvullende informatie daarop

1. De familie G. Otten
    - Beeldmateriaal bij beantwoording zienswijze
    - Zienswijze/beroep van G.A. Otten op het bestemmingsplan “Buitengebied 2000 Zevenaar” d.d. 5 maart 2001
    - uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 200203509/1, datum uitspraak: 2 april 2003
    - Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan “Buitengebied 2000 Zevenaar”
2. De heer Th. Hoksbergen
    - Ruimtelijke visie Heilige Huisjes en Zuiderlaan 2005
    - Beeldkwaliteitsplan Heilige Huisjes/Zuiderlaan, oktober 2005
    - Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Zuidspoor” (2011)
3. De heer G. Staring
4. Holding Ariës Natuursteen BV, dhr. M.C.J. Ariës
    - Zienswijze Natuursteen Ariës bv met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2000 Zevenaar
5. Recreatieoord De Panoven B.V., dhr. W.H. Kruitwagen
6. Dorpsraad Ooij
7. Hendriks groente en fruit, dhr. L. Hendriks

I12.003703
Reg. Datum:26/04/2012
RU

Zevenaar 25 april 2012

Aan het college van burgemeester en wethouders van de

Gemeente Zevenaar

Postbus 10

6900 AA Zevenaar

Onderwerp : Zienswijze Ontwerp-bestemmingsplannen Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich

Geacht college,

Wij hebben inzage genomen van bovenstaande bestemmingsplannen. Wij brengen daarover de volgende zienswijze naar voren.

1. Het verbaast ons in hoge mate dat ons perceel niet in het bestemmingsplan Kern Oud-Zevenaar is opgenomen. Sinds jaar en dag hebben onze ouders ter plaatse gewoond en wij behoren gewoon helemaal bij de Kern Oud-Zevenaar.

Immers ook ons perceel sluit geheel en al aan bij de bebouwing van het betreffende gedeelte van Oud-Zevenaar. Naar onze mening is er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht geen enkele aanleiding om ons perceel buiten dit bestemmingsplan te houden. Ook is daartoe anderszins uit het recht geen enkele aanleiding voor. Wij hebben als zodanig geen enkele ruimtelijke relatie met het buitengebied: wij zijn gewoon burgers en onze woning is een burgerwoning. In het verleden – ruim 50 jaar geleden – was er toen onze (schoon)ouders nog leefden, sprake van een beroepsmatige agrarische activiteit. Dat is al die jaren niet meer het geval. Er is volgens ons sprake van een zodanige ruimtelijke samenhang met de overige aanwezige panden langs "ons" gedeelte van de Oud-Zevenaarseweg dat een onderbrengen van ons pand/perceel in het bestemmingsplan Kern Oud-Zevenaar perfect strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

2. Tevens vragen wij u op ons ruimte perceel tussen pand Oud-Zevenaarseweg 52 en onze woning een bouwvlak voor een woning op te nemen in het onderhavige bestemmingsplan. De huidige woning wordt langzamerhand aan de grote kant voor ons en wij zouden graag nog lange tijd zelfstandig ter plaatse willen blijven wonen. Uiteraard zijn wij bereid de bestaande bijgebouwen aan te passen. Tevens zijn wij bereid een en ander toe te lichten

Wij vernemen graag van u.

Hoogachtend,

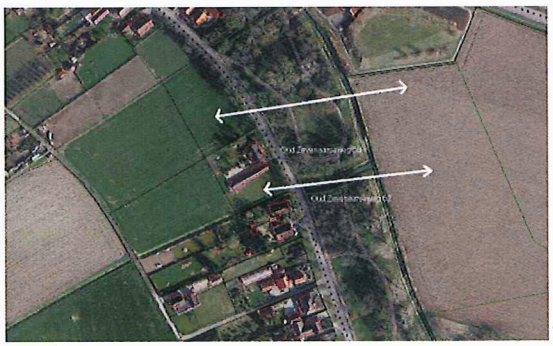
Fam. G.Otten

Oud-Zevenaarseweg 50

6905 An Zevenaar

Openheid landschap

Doorzichten Oud Zevenaarseweg



Doorzichten Oud Zevenaarseweg

Open plek tussen Oud Zevenaarseweg 50 en 52

Beeldmateriaal met betrekking tot de zienswijze van G. Otten, Oud Zevenaarseweg 50 in Zevenaar

Bijlage mbt zienswijze dhr. Otten

17

Zevenaar, 5 maart 2001

GEMEENTE ZEVENAAR
Rekenr. : 01.1184
Classnr. : - 1.731.21
Ingekomen: 5 MRT 2001
Toebeh. door: GG/RZV
Kopie aan: BenW/Raadlijst ingek. stukken
Afgedaan:
Rappel: 17-4-01 BvO: 410

Aan de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar

Postbus 10

6900 AA Zevenaar

Onderwerp : zienswijze (bezwaar) tegen het ontwerp – bestemmingsplan Buitengebied 2000

Geachte (dames en heren van de) gemeenteraad,

Het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar 2000 ligt van 8 februari tot en met 7 maart 2001 ter inzage. Ik heb daarvan kennis genomen en op grond daarvan breng ik de volgende zienswijzen (bezwaren) bij u naar voren.

Op de eerste plaats maak ik bezwaar tegen het bestemmingsplan Buitengebied op zich in relatie met mijn perceel Oud – Zevenaarseweg 50. Dit in die zin, dat het toch in strijd is met een goede ruimtelijke ordening als ons perceel wordt opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied, terwijl het bord van de bebouwde kom Oud - Zevenaar bijna voor onze deur staat. Weliswaar is er gelukkig bij ons in de directe omgeving nog het nodige groen, maar het ligt uit een oogpunt van redelijkheid , logica en billijkheid en vooral ook vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening toch voor de hand dat het bebouwde gedeelte vanaf huisnummer 50 (mijn woning met bijbehorend erf) tot aan de plangrens van het bestemmingsplan Oud – Zevenaar als één geheel wordt aangemerkt m.a.w. een aaneengesloten gebied met woningen. Ik maak er dan ook bezwaar tegen dat u mijn perceel in het bestemmingsplan buitengebied onderbrengt, terwijl er een zodanige ruimtelijke samenhang is met het aangrenzende, buiten het plan gelegen deel dat o.a. mijn perceel daarvan niet los kan worden gezien. In ben dus van mening dat vanaf mijn perceel richting Oud – Zevenaar alle percelen tot een zekere diepte behoren te worden ondergebracht in het bestemmingsplan Oud – Zevenaar. De verbinding met dit plan is zodanig dat mijn perceel in het kader van dit plan moet worden beoordeeld en niet in het kader van het bestemmingsplan buitengebied. Bij een andere beslissing handelt uw raad naar mijn mening ook in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur. In de stukken heb ik geen enkele motivering voor het onderbrengen van o.a. mijn woongebied in het bestemmingsplan kunnen kunnen vinden. Voor de goede orde merk ik op dat de tijd dat er nog agrarische bedrijven in dit gedeelte van de gemeente waren al zeer veel jaren achter ons ligt. Kortom de gewijzigde omstandigheden stellen andere eisen, ook aan een bestemmingsplan. Ik verzoek u dan ook het plan in de door

mij gewenste zin vast te stellen c.q. dit bedoelde gedeelte buiten het plan buitengebied te laten.

Op de tweede plaats maak ik bezwaar tegen het voorliggende ontwerp - plan omdat ik moet vaststellen dat mij niet de mogelijkheid wordt gegeven om tussen mijn woning Oud-Zevenaarseweg 50 en het pand Oud- Zevenaarseweg 52 een woning (voor een van mijn kinderen) te bouwen. Hierom heb ik reeds enkele keren uitdrukkelijk gevraagd. Hierboven heb ik reeds uiteengezet dat hier zonder meer sprake is van aaneengesloten (woon)bebouwing vanaf de Oud- Zevenaarsedijk tot en met mijn perceel ; Zonder enig steekhoudend actueel argument met uitzondering van het hierbovengenoemde perceel dat mijn eigendom is en een omvang van circa 1000 m2 omvat. Het argument dat burgerwoningen in het buitengebied geweerd moeten worden moge op zich zelf juist zijn, maar dan moet er ook echt sprake zijn van een buitengebied en daarvan is hier absoluut geen sprake. Ik protesteer dan ook met klem tegen het feit dat aan het perceel tussen de huisnummers 50 en 52 geen woonbestemming is gegeven en ik verzoek tenminste het plan in die zin te wijzigen (dan wel de uitdrukkelijke toezegging te doen dat u zult medewerken aan een procedure ex art. 19 WRO (de zelfstandige projectprocedure) . Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er naar mijn mening geen zinnig en redelijk argument te bedenken of aan te voeren die inwilliging van mijn verzoek ongewenst of onaanvaardbaar zou moeten maken. Eventuele extra plankosten ben ik bereid te betalen.

Ik verzoek u op grond van het bovenstaande het ontwerp - bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat aan mijn verzoek wordt tegemoet gekomen.

Ik behoud mij het recht voor deze zienswijze zo spoedig mogelijk aan te vullen en ik blijf bereid tot nader overleg en tot nadere toelichting.

Hoogachtend,

G.A.Otten,
Oud – Zevenaarseweg 50
6905 AN Zevenaar

Bijlage bij zienswijze Otten

PROVINCIE GELDERLAND

INGEKOMEN
9 APR. 1986

De Raad van de gemeente
ZEVENAAR

Arnhem, 2 april 1986 - nr. RO85.3575/5-ROV/G5209

4e herziening van het bestemmingsplan Zuidspoor

Beslissing van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot bovenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Dit plan omvat een tweetal zaken, namelijk de projectie van een burgerwoning aan de Oud-Zevenaarseweg en een wijziging van de voorschriften behorende bij de bestemming "handel en industrie" en "verzorgende bedrijven".
Hierbij wordt de vestiging van zogenaamde A-inrichtingen als bedoeld in het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder uitgesloten.

Met betrekking tot dit plan overwegen wij als volgt.

BEHANDELINGSPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 28 augustus 1985. Het is door ons op 24 oktober 1985 ter goedkeuring ontvangen.
De Provinciale Planologische Commissie heeft ons omtrent het plan geadviseerd.

BEZWAARSCHRIFT

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door de heer G.A. Otten, Oud-Zevenaarseweg 50 te Zevenaar, bij ons bezwaar ingediend.

Reclamant is in de gelegenheid gesteld het bezwaar mondeling nader toe te lichten.

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN HET BEZWAAR

SAMENVATTING

Reclamant is van oordeel dat het creëren van een bouwperceel aan de Oud-Zevenaarseweg op persoonlijke omstandigheden en niet op algemeen-planologische motieven berust. Bij gelijke rechtsbedeling zou een algemene mogelijkheid tot het bouwen van woningen aan de Oud-Zevenaarseweg moeten worden geschapen. Hij verzoekt de gemeenteraad hem mede te delen of en zo ja, onder welke voorwaarden voor zijn grond aan deze weg een bouwperceel kan worden toegekend.

Hij acht de door de gemeenteraad gevolgde procedure in strijd met het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening nu het plan op 24 augustus 1984 ter visie is gelegd, in eerste instantie in de raadsvergadering van 21 november 1984 is behandeld en eerst op 28 augustus 1985 is vastgesteld. Van de beslissing d.d. 21 november 1984 is hem geen mededeling gedaan, hetgeen hij in strijd acht met artikel 26, lid 2, van vorengenoemde wet.
Voorts is de vaststelling op 28 augustus 1985 in strijd met artikel 25, lid 1, van deze wet omdat de aldaar genoemde termijn is overschreden, dan wel onjuist omdat niet een nieuwe publicatie heeft plaatsgevonden.

BEOORDELING

Vanwege sociaal-medische motieven heeft het gemeentebestuur gemeend medewerking te moeten verlenen aan het creëren van een bouwperceel aan de Oud-Zevenaarseweg. Wij achten deze bouwmogelijkheid uit stedebouwkundig oogpunt aanvaardbaar.
Het is evenwel aan het gemeentebestuur om in eerste instantie te beoordelen of elders aan de Oud-Zevenaarseweg bouwkavels geprojecteerd kunnen worden.
Dit betreft echter veel meer het afwegen van planologische belangen dan de door reclamant genoemde "gelijke rechtsbedeling".
In het kader van het voorliggende plan is dit deel van het bezwaar niet relevant.
Wij delen het standpunt van reclamant niet dat de door de gemeenteraad gevolgde procedure in strijd zou zijn met het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
Artikel 26, lid 2, van die wet bepaalt dat burgemeester en wethouders aan hen, die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede delen. Op 21 november 1984 is het ontwerp-bestemmingsplan weliswaar behandeld in de raadsvergadering doch geen besluit omtrent de vaststelling en evenmin een beslissing omtrent het ingekomen bezwaar genomen, zodat geen toepassing kon worden gegeven aan artikel 26, lid 2.
Ingevolge het bepaalde in artikel 25, lid 1, beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het plan binnen drie maanden na afloop van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp voor een bestemmingsplan en kan deze beslissing eenmaal voor ten hoogste drie maanden verdagen.
Overschrijding van deze termijn heeft tot gevolg dat de voorbereidingsbescherming vervalt en derhalve op de aanhangige vergunningsaanvragen moet worden beslist.
Na overschrijding van deze termijn blijft de raad echter bevoegd te beslissen omtrent het plan, zonder dat opnieuw een publicatie behoeft plaats te vinden zoals door reclamant gesteld.
Het bezwaarschrift vormt voor ons college dan ook geen aanleiding tot onthouding van goedkeuring aan het plan of een deel daarvan.

PLANBEOORDELING

Het bestemmingsplan geeft voor wat betreft voorschriften, plankaart, uitvoerbaarheid, noch anderszins aanleiding tot onthouding van goedkeuring.

BESLISSING

Gelet op het vorenstaande en mede gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben wij besloten de 4e herziening van het bestemmingsplan Zuidspoor, zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Zevenaar, goed te keuren.

Gedeputeerde Staten voornoemd
overeenkomstig de geparafeerde minuut
de griffier der Staten

bijlagen:
een gewaarmerkte plankaart
een gewaarmerkt exemplaar van de voorschriften

coll. S
code: sl/73o

verzonden 06. APR. 1996

LJN: AF6735, Raad van State , 200203509/1

Datum uitspraak:	02-04-2003
Datum publicatie:	02-04-2003
Rechtsgebied:	Bestuursrecht overig
Soort procedure:	Eerste aanleg - meervoudig
Vindplaats(en):	Rechtspraak.nl

Uitspraak

200203509/1.
Datum uitspraak: 2 april 2003

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te [woonplaats],
2. [appellant sub 2], wonend te [woonplaats],
3. [appellanten sub 3], gevestigd te [plaats],
4. [appellant sub 4], wonend te [woonplaats],
5. [appellante sub 5], gevestigd te [plaats],
6. [appellanten sub 6], wonend te [woonplaats],
7. [appellanten sub 7], wonend te [woonplaats],

appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Gelderland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 24 oktober 2001 heeft de gemeenteraad van Zevenaar, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 september 2001, het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" vastgesteld.

Verweerder heeft bij zijn besluit van 14 mei 2002, no. RE2001.112131, beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Tegen dit besluit hebben appellant sub 1 bij brief van 26 juni 2002, bij de Raad van State ingekomen op 28 juni 2002, appellant sub 2 bij brief van 1 juli 2002, bij de Raad van State ingekomen op 2 juli 2002, appellanten sub 3 bij brief van 4 juli 2002, bij de Raad van State ingekomen op 5 juli 2002, appellant sub 4 bij brief van 9 juli 2002, bij de Raad van State ingekomen op 15 juli 2002, appellante sub 5 bij brief van 15 juli 2002, bij de Raad van State ingekomen op 16 juli 2002, appellanten sub 6 bij brief van 16 juli 2002, bij de Raad van State ingekomen op 17 juli 2002, en appellanten sub 7 bij brief van 17 juli 2002, bij de Raad van State ingekomen op 18 juli 2002, beroep ingesteld.

Bij brief van 11 september 2002 heeft verweerder te kennen gegeven dat de beroepschriften hem geen aanleiding geven opmerkingen te maken.

De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: Stichting Advisering Bestuursrechtspraak) heeft een deskundigenbericht uitgebracht, gedateerd 20 december 2002. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen van appellanten [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 4], [appellante sub 5], en het college van burgemeester en wethouders van Zevenaar. Deze zijn aan de andere partijen toegezonden.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 maart 2003 , waar appellant sub 1 in persoon,

2.14. Appellanten hebben bovendien bezwaren tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)" dat betrekking heeft op hun perceel aan de [locatie]. Zij wensen een tweede ontsluitingsmogelijkheid voor hun bedrijf over deze gronden in noordelijke richting naar de [locatie].

2.14.1. Verweerder heeft geen reden gezien dit plandeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening te achten en heeft dit goedgekeurd. Verweerder vindt dat door de tweede ontsluitingsroute voor het bedrijf van appellanten mogelijkheden ontstaan voor uitbreiding van bedrijfsactiviteiten, hetgeen hij ongewenst acht in verband met het gevaar voor verdere aantasting van het buitengebied.

2.14.2. De Afdeling is van oordeel dat verweerder zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel in kwestie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat niet is gebleken dat de huidige ontsluiting van het bedrijf van appellanten via de route over de Babberichseweg - het Bettestraatje - Oud Zevenaarsedijk uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat ernstige bezwaren oproept.

2.15. Tot slot hebben appellanten bezwaar tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)" dat betrekking heeft op de gronden aan de voorzijde van de woning [locatie]. Zij vinden dat de voortuin van deze woning niet voor agrarische doeleinden dient te worden bestemd.

2.15.1. Bij zijn bestreden besluit heeft verweerder dit gedeelte van het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht en heeft hij hieraan goedkeuring verleend. Hij heeft hierbij overwogen dat het de bedoeling is de bouwmogelijkheden voor een burgerwoning aan te geven en dat het van ondergeschikt belang is dat de voortuin deels onder de agrarische bestemming valt.

2.15.2. De Afdeling stelt vast dat van de desbetreffende strook grond bij genoemde woning, welke strook ongeveer 20 m diep is, geen bedrijfsmatig agrarisch gebruik wordt gemaakt. In verband hiermee is de Afdeling van oordeel dat verweerder zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plandeel in kwestie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat verweerder, door het desbetreffende plandeel goed te keuren, heeft gehandeld in strijd met artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht. Het beroep is op dit punt gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd. De Afdeling ziet aanleiding om goedkeuring te onthouden aan het desbetreffende plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)".

2.15.3. In hetgeen appellanten hebben aangevoerd omtrent de bebouwingsregeling, de doeleindenomschrijving en een tweede ontsluitingsweg, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Verweerder heeft daarom terecht in zoverre goedkeuring verleend aan het plan.

Het beroep is in zoverre ongegrond.

beroep van [appellant sub 4]

2.16. Appellant heeft bezwaren tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)" dat ligt tussen de woningen [locaties]. Appellant vindt dat het gebied waar de woningen [locaties] staan, niet thuishoort in het voorliggende plan maar behoort tot de bebouwde kom van de kern Oud Zevenaar. Appellant wil op het zuidelijke deel van zijn perceel tussen de [locaties] een nieuwe woning kunnen bouwen.

2.16.1. Verweerder heeft onvoldoende reden gezien het desbetreffende plandeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening te achten en heeft dit plandeel goedgekeurd. Hierbij heeft verweerder overwogen dat de keuze van de gemeenteraad om het desbetreffende gedeelte van de Oud Zevenaarseweg te beschouwen als buitengebied, is te rechtvaardigen. Omdat incidentele toevoeging van een nieuwe burgerwoning niet gewenst is, heeft de gemeenteraad naar de mening van verweerder terecht verdere verdichting van de lintbebouwing afgewezen, ondanks de aanduiding met een verkeersbord van de grens van de bebouwde kom.

2.16.2. De Oud Zevenaarseweg, die de verbindingsweg vormt tussen de kernen Zevenaar en Oud Zevenaar, is voor een gedeelte van 300 m opgenomen in het plan. Zowel op het grondgebied van het komplan van Zevenaar als op dat van Oud Zevenaar bevinden zich aan weerszijden van de weg overwegend vrijstaande woningen. Deze lintbebouwing zet zich voort aan de westelijke zijde van de weg tussen Oud Zevenaar en de woning van appellant aan de [locatie]. Op enkele plaatsen wordt de lintbebouwing onderbroken door open ruimtes met een breedte van hooguit 15 m. Ten noorden van de woning van appellant bevinden zich ook gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)". Het betreft hier een aanzienlijk grotere ruimte met een breedte van ongeveer 100 m.

Aan de oostelijke zijde van de Oud Zevenaarseweg, onder meer tegenover de woningen [locaties], bevindt zich een langgerekt park dat de bestemming "Houtopstanden (NH)" heeft gekregen. Achter dit park en achter de lintbebouwing zijn de gronden bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)".

2.16.3. Gelet op het voorgaande komt de Afdeling tot het oordeel dat verweerder redelijkerwijs tot het oordeel kon komen dat het desbetreffende gebied als buitengebied moet worden aangemerkt. Verweerder heeft zich in redelijkheid dan ook op het standpunt kunnen stellen dat het desbetreffende plandeel niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In hetgeen appellant heeft aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Hieruit volgt dat verweerder terecht goedkeuring heeft verleend aan het desbetreffende plandeel.

Het beroep is ongegrond.

beroep van [appellante sub 5]

2.17. Appellante maakt bezwaar tegen de goedkeuring van het plandeel met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)" dat betrekking heeft op haar perceel aan de [locatie] in [plaats]. Appellante heeft hier bezwaar tegen omdat dit plandeel niet is voorzien van de aanduiding "(agrarisch) bouwperceel", waardoor op het perceel geen bebouwing is toegestaan. Appellante wil de bestemming "Glastuinbouwbedrijf (Ag)" met bouwperceel om ter plaatse een boomkwekerij te kunnen exploiteren. Zij heeft erop gewezen dat het oorspronkelijke bedrijf in het bestemmingsplan "Buitengebied 1974" ook als zodanig was bestemd.

2.17.1. Verweerder heeft geen reden gezien dit plandeel in strijd met een goede ruimtelijke ordening te achten en heeft dit plandeel goedgekeurd. Verweerder is van mening dat de in het plan gelegde bestemming de mogelijkheid biedt om kwekerijactiviteiten uit te oefenen. Als deze activiteit uitgroeit naar een duurzame en volwaardige omvang, kan door wijziging van het plan alsnog een bouwperceel worden toegekend. Verweerder heeft hierbij betrokken de omstandigheid dat de vorige eigenaar in 1978 de bestaande dienstwoning met bedrijfsloods heeft afgesplitst van het tuinbouwbedrijf. De in het plan opgenomen agrarische bestemming zonder bouwperceel komt overeen met het bestaande gebruik.

2.17.2. Het perceel aan de [locatie] is vele jaren in gebruik geweest bij een glastuinbouwbedrijf dat was gevestigd aan de [locatie]. In het bestemmingsplan "Buitengebied 1974" waren de gronden bestemd voor agrarische doeleinden. Bebouwing was uitsluitend toegestaan binnen het als zodanig aangegeven agrarisch bouwperceel. Na beëindiging van de tuinbouwactiviteiten zijn de desbetreffende gronden verkocht. Er heeft een splitsing plaatsgevonden, waarbij de gronden met de bedrijfswoning en de loods apart zijn verkocht van de tuinbouwgronden met de kas en de schuur. Eerstbedoelde gronden zijn in het voorliggende plan bestemd voor woondoeleinden; de tuinbouwgronden met opstallen, die appellante in 1998 heeft gekocht, zijn bestemd voor agrarische doeleinden.

Uit de stukken, waaronder het deskundigenbericht van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak, blijkt dat de kas op het perceel van appellante enigszins is vervallen en dat deze kas niet meer bedrijfsmatig in gebruik is. De overige gronden van appellante zijn nu in gebruik als weiland voor enkele schapen. Verder moet op grond van de stukken worden aangenomen dat reeds sedert geruime tijd geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten op de gronden in kwestie plaatsvinden.

Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied 2000 Zevenaar" met betrekking tot de zienswijze van G. Otten, Oud Zevenaarseweg 50 in Zevenaar

Zevenaar, 29 april 2012

I12.003809
Reg. Datum:02/05/2012
rv

Aan het college van burgemeester en wethouders van Zevenaar

Postbus 10

6900 AA Zevenaar

Onderwerp : Zienswijze m.b.t. ontwerp-bestemmingsplan Kern Ooy

Geacht college,

Ik heb gelezen dat het ontwerp-bestemmingsplan Kern Ooy ter inzage is gelegd. Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze/ verzoek onder uw aandacht te brengen.

Zoals u wellicht weet, heb ik de beschikking over een vrij groot perceel waarop mijn woning staat. Tevens heb ik aan de voorkant , de achterkant en aan beide zijkanten de beschikking over een groot stuk tuin. Aan de achterkant houd ik al jaren hobbymatig tevens een aantal paarden/pony's en enkele andere dieren.

Het grote aantal vierkante meters is heel plezierig, maar niet altijd even zinvol vanwege het onderhoud. Daarbij komt dat ik langzamerhand een dagje ouder (gelukkig nog steeds gezond) begin te worden en reeds aan de nabije toekomst van "mijn oude dag" begin te denken.

In het kader van het ontwerp-bestemmingsplan Kern Ooy verzoek ik u op het perceel aan het gedeelte van de linkerkant (gezien vanaf de Heilige Huisjes) de bouw van een eenvoudige woning mogelijk te maken door middel van het opnemen van een bouwvlak voor een woning op het gedeelte van "tuin" en zo nodig deels "wonen". Dit betekent dan een aanpassing van (de begrenzing van) het bestemmingsplan in zeer beperkte mate. Uiteraard wil ik de uitwerking daarvan graag in direct overleg met u doen. Met de buurman (Opvangcentrum Asielzoekers) ben ik reeds in onderhandeling met betrekking tot aankoop/ruiling van een strook grond voor het geval dit noodzakelijk zou zijn.

Ik zie uw reactie graag spoedig tegemoet. Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Hoogachtend,

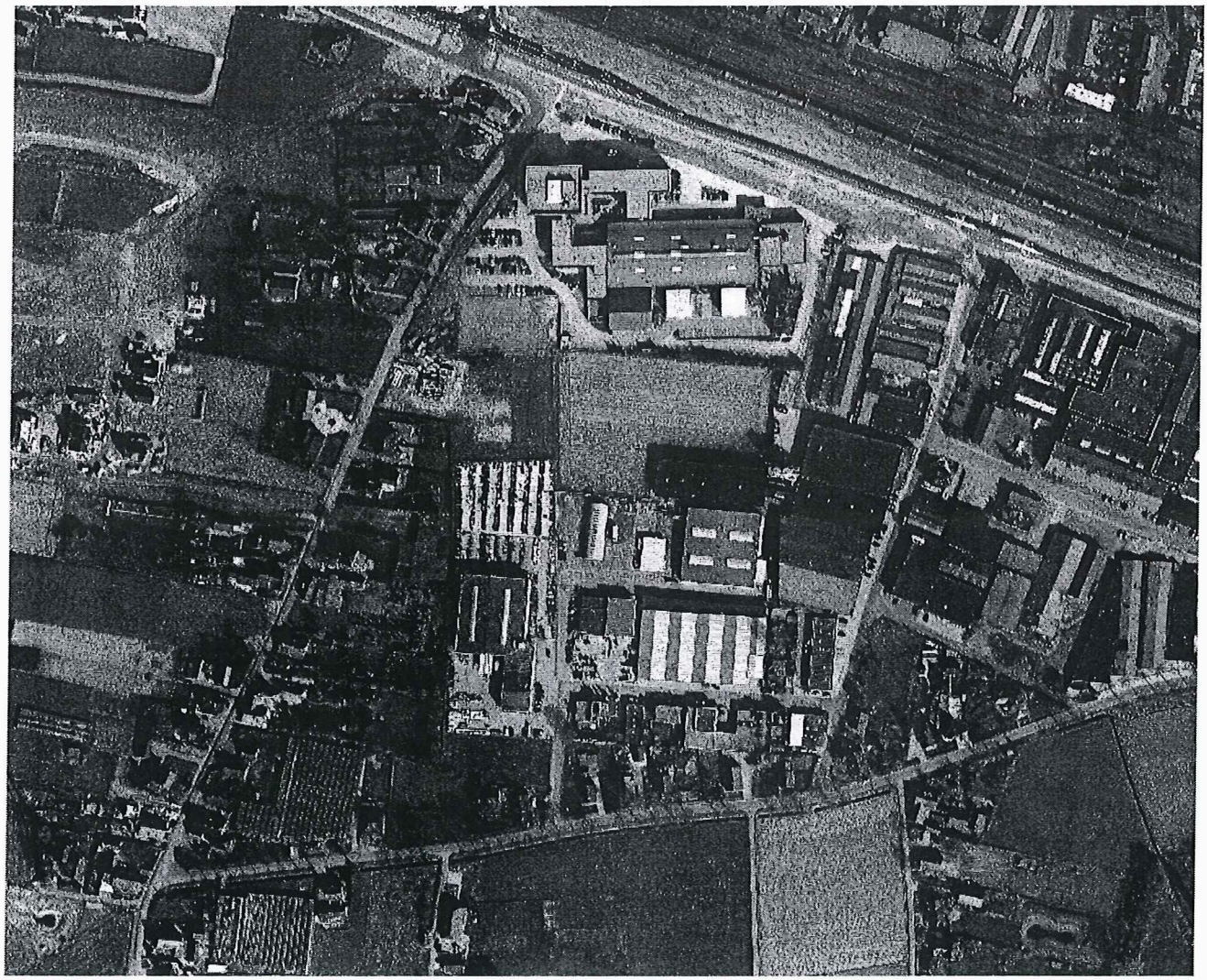
Th.Hoksbergen

Heilige Huisjes 3

6905 AA Zevenaar

Tel.0316-524645

Ruimtelijke visie Heilige Huisjes en Zuiderlaan 2005



Mei 2005
Gemeente Zevenaar

Ruimtelijke visie Heilige Huisjes en Zuiderlaan 2005

Aanleiding
De Heilige Huisjes en de Zuiderlaan liggen op de overgang van stad naar landschap. In dit overgangsgebied bestaat in steeds grotere mate behoefte om woningen toe te voegen. In de afgelopen jaren zijn meerdere discussies geweest over het al dan niet toestaan van extra bebouwing langs deze straten en om die reden is een ruimtelijke visie opgesteld voor het gebied (7 december 2004 vastgesteld door college). Op basis van deze visie heeft het college aan de raad voorgesteld de bouwplannen van de heer Staring (Heilige Huisjes 7 en 9) en de heer Froon (Heilige Huisjes 22) af te wijzen. In de gemeenteraad van 13 april jl. is aangegeven dat op basis van de visie zoals die is voorgelegd dit besluit niet genomen kan worden en hierover nog discussie moet plaatsvinden. Om die reden is besloten een herijking te maken de ruimtelijke visie waarbij onderzocht moet worden of er nog enkele vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden met behoud van het open en landelijk karakter.

Bij deze herijking is een karakteristiek geschetst van zowel de Heilige Huisjes als van de Zuiderlaan, omdat deze beiden nadrukkelijk van elkaar verschillen. Vervolgens is aangegeven of op basis van deze karakteristiek het mogelijk is vrijstaande woningen toe te voegen en aan welke randvoorwaarden dan voldaan moet worden.

Karakteristiek Heilige Huisjes (zie kaart 1)

Dit landelijk karakter van de Heilige Huisjes wordt door de volgende elementen bepaald:

- Doorzichten naar omgeving / landschap: Twee van deze doorzichten bevinden zich aan de westzijde van de Heilige Huisjes en spelen in op de ligging en groenstructuur van de nieuwbouw in Ooij. Daarnaast zijn deze doorzichten vooral aanwezig op de kruising met de Zuiderlaan en richting de Ooyse Landweg. Aan de oostzijde zijn nog twee doorzichten aanwezig (naast Heilige Huisjes 7 en 9) maar hier is alleen zicht op de bedrijfsbebouwing en -terreinen van Natuursteenhandel Ariës. Deze doorzichten kunnen derhalve niet als waardevol getypeerd worden voor de beleving van het landelijk karakter.
- Bebouwingsstructuur: De bestaande bebouwing van voornamelijk vrijstaande woningen kenmerkt zich door een niet aaneengesloten en onregelmatige situering ten opzichte van de weg. Het betreft van oudsher diepe kavels met smalle, diepe woningen.
- Architectuur: Alle woningen, ook de meer recentere woningen, hebben een landelijk architectuur. Die wordt met name bepaald door de aanwezigheid van een kap met veelal een wolfseind en de materialisering van de woningen (rode baksteen en zwarte dakpannen). Naast deze samenhang is vooral de diversiteit van de verschillende woningen bepalend voor de beleving van het landelijk karakter van het gebied.

Bouwmogelijkheden Heilige Huisjes (zie kaart 2)

Rekening houdend met bovenstaande omschrijving van de karakteristiek van het gebied is het mogelijk op de volgende plekken woningen toe te voegen.

Heilige Huisjes 7 en 9
De bestaande woning (nr. 7) en een schuur (nr. 9) kunnen volgens het vigerende bestemmingsplan vervangen worden door in totaal twee woningen. De heer Staring (eigenaar terrein) heeft meerdere malen verzoeken ingediend om in totaal drie woningen te realiseren en dan niet op de exacte plek van de huidige bebouwing, maar de terreinen ten noorden en zuiden van deze percelen worden hierbij betrokken. Deze percelen zijn niet waardevol voor het mogelijk maken van doorzichten naar het landschap, omdat hier zicht bestaat op de achtergelegen bedrijvigheid. De ervaring van het landelijk karakter zou zelfs versterkt kunnen

worden wanneer dit doorzicht er niet meer zou zijn en dan vooral op de plek in het verlengde van het voet/fietspad dat vanuit de nieuwbouw Ooy komt. Het totale perceel heeft een breedte van circa 75 meter waardoor bij realisering van 3 woningen perceelsbreedtes van 25 meter ontstaan. Dit zijn afmetingen die in dit gebied veelvuldig voorkomen. Gezien bovenstaande lijkt 3 woningen op deze locatie goed inpasbaar, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- Vrijstaande woningen met een breedte van maximaal 9 meter en een diepte van maximaal 15 meter. Waarbij de woning, in aansluiting op de karakteristiek uit de omgeving zoveel mogelijk in de diepte van het perceel ontwikkeld moet worden.
- De drie woningen onregelmatig t.ov. van elkaar en van de weg worden gesitueerd.
- De woningen hebben een landelijke architectuur (zie hierboven) maar zijn duidelijk verschillend.

Heilige Huisjes 8 en 10 (voormalige eierveiling)
Deze locatie bevindt zich aan de westzijde van de Heilige Huisjes en is in het bestemmingsplan Ooy meegenomen als woningbouwlocatie. In de ruimtelijke visie van december 2004 is aangegeven dat hier 1 vrijstaande of een 2/1-kapwoning gerealiseerd kan worden. Gezien de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving is het gewenst hier niet voor een 2/1 kap woning te kiezen omdat deze zich vooral in de breedterichting ontwikkelt. Voorgesteld wordt hier één vrijstaande woning mogelijk te maken die maximaal 9 meter breed en 15 meter diep is.

Heilige Huisjes 22
De bestaande schuur bij deze woning is abusievelijk als woning (vrijstaand of 2/1 kap) bestemd in het bestemmingsplan Ooy. De heer Froon heeft gevraagd of het mogelijk is deze bouwvlek iets te verplaatsen zodat een optimale verkaveling mogelijk is. De bestaande schuur staat erg dicht op de huidige woning. Ruimtelijk gezien is het wenselijk om hier niet een 2/1 kapwoning te bouwen, maar een vrijstaande woning die zich in de diepte van het perceel ontwikkelt en een breedte heeft van maximaal 9 meter en een diepte van maximaal 15 meter. Indien aan deze voorwaarden voldaan wordt kan medewerking verleend worden aan de verschuiving van de bouwvlek, waarbij een onregelmatige verkaveling t.o.v. de bestaande woning aangehouden moet worden.

Heilige Huisjes tussen 30a en 32
In het bestemmingsplan Ooy is hier een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning. Deze bouwvlek had ingeleverd moeten worden bij de bouw van de woning nr. 30a, maar is niet van de plankaart verdwenen. Ruimtelijk gezien is het niet gewenst hier nog een extra woning toe te staan, omdat de woningen hier op geringe afstand van elkaar staan (ca. 20 meter) en er dus geen ruimte aanwezig is om een extra woning ruimtelijk goed in te passen. Voorgesteld wordt om deze woningbouwmogelijkheid te laten vervallen. Dit heeft hoogstwaarschijnlijk wel een planschadeclaim tot gevolg.

Karakteristiek Zuiderlaan (zie kaart 1)

Het karakter van de Zuiderlaan wordt bepaald door:

- Duidelijk onderscheid tussen noord en zuid: Aan de noordzijde van de Zuiderlaan is lintbebouwing aanwezig uit verschillende tijdsperioden. De zuidzijde wordt vooral gekenmerkt door de open zichten op het landschap (o.a. Panoven) waartussen incidenteel woningen aanwezig zijn. Het handhaven van deze doorzichten is van essentieel belang voor de karakteristiek van dit gebied. Verdere toevoegingen aan bebouwing in de zuidrand moet dan ook niet toegestaan worden.
- Bebouwingsstructuur: De woningen langs de noordkant van de Zuiderlaan kennen een dichtere verkaveling dan het landelijke gebied langs de Heilige Huisjes. Bovendien zijn de woningen evenwijdig aan de weg gesitueerd en ligt de nadruk meer op traditionele woningen in plaats van boerderijen. Aan de noordzijde, tussen de Handelsdwarsstraat en de Heilige Huisjes, kan in aansluiting op deze structuur gekozen worden voor een verdere verdichting.

- Architectuur: De architectuur van de woningen langs de Zuiderlaan is wisselend, met een nadruk op woningen uit de jaren twintig. Nieuwe bebouwing aan de noordzijde van de Zuiderlaan moet hierop inspelen in materiaalgebruik (baksteen en donkere pannen) en vormgeving (steile kappen, erkers, bijzondere metselverbanden)

Bouwmogelijkheden Zuiderlaan (zie kaart 2)

Initiatieven voor zuidzijde
Voorgesteld wordt om alle toekomstige initiatieven voor bebouwing aan de zuidzijde van de Zuiderlaan af te wijzen zodat de waardevolle overgang naar het achterliggende landschap zichtbaar blijft.

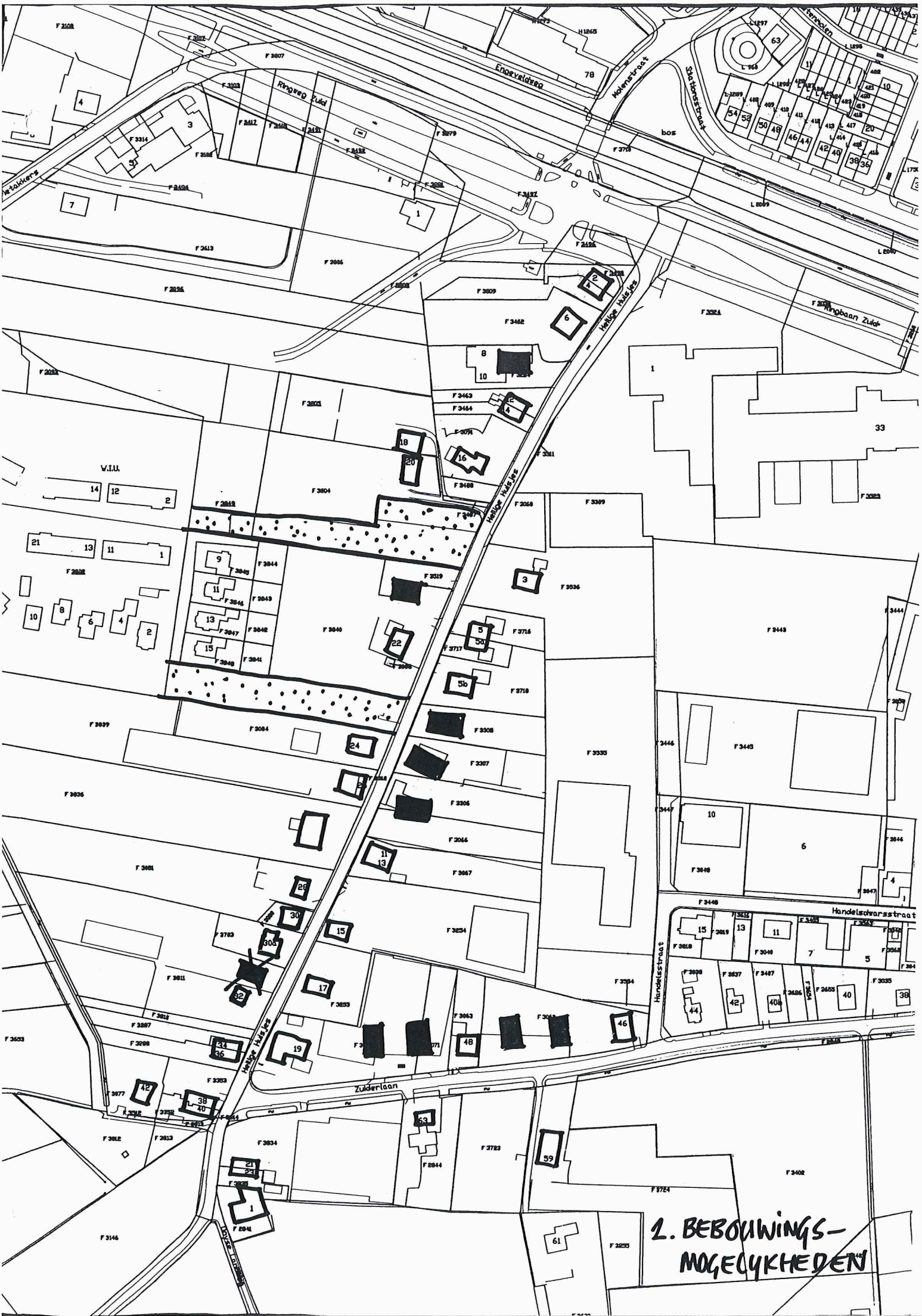
Gezien de structuur van de Zuiderlaan is het ruimtelijk zeer goed mogelijk om enkele vrijstaande woningen toe te voegen in het gebied tussen de Handelsstraat en de Heilige Huisjes. Daarbij moet aansluiting gezocht worden op de bebouwingsstructuur die aan de andere kant van de Handelsstraat aanwezig is. In totaal zouden dan 4 extra bouwmogelijkheden ontstaan. Echter gezien de milieuzone rondom het bedrijf Ariës is het niet mogelijk woningen te bouwen tussen Zuiderlaan 46 en 48. Tussen Zuiderlaan 48 en Heilige Huisjes 19 zouden – na sloop van de kassen- dan twee nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met de volgende uitgangspunten:

- Woningen evenwijdig aan de Zuiderlaan situeren
- Architectuur van de woningen aan laten sluiten op jaren twintig stijl van woningen uit de omgeving (zie hierboven).

Tenslotte

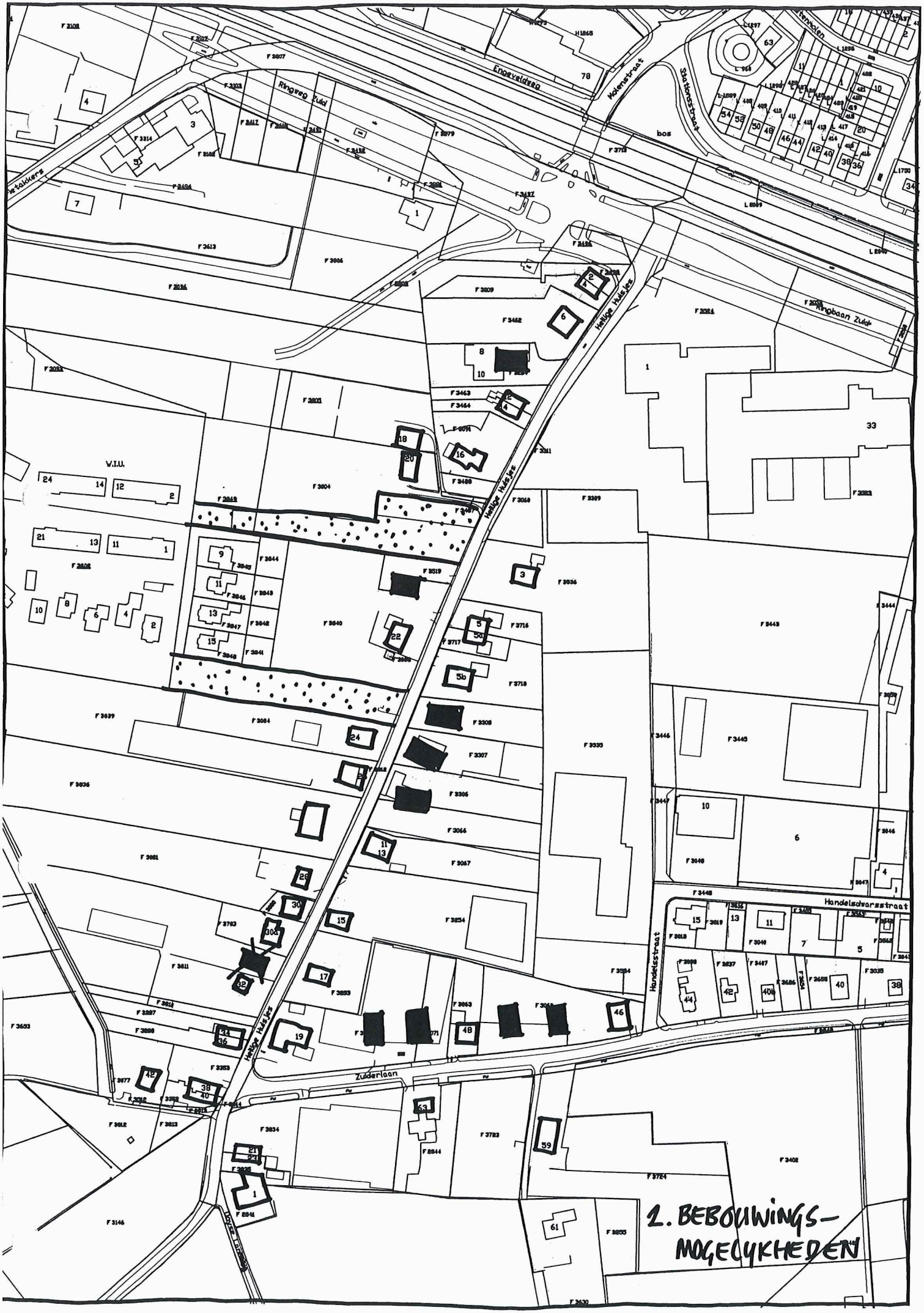
Deze visie geeft aan hoe het waardevolle karakter van de Heilige Huisjes en de Zuiderlaan gehandhaafd kan blijven met toevoeging van enkele woningen. Een verdere verdichting dan in deze visie is aangegeven leidt tot verlies van deze waardevolle karakteristiek. Duidelijk moet zijn dat na vaststelling van deze visie geen andere woningen dan diegene die in de visie zijn aangegeven gerealiseerd kunnen worden.

Doorberekenen kosten
Een belangrijke overweging bij het toestaan van extra woningen op privégronden is de waardevermeerdering van de grond. Deze waardestijging door bestemmingswijziging (planwinst) betekent dat de aanvrager zo maar zo'n € 100.000,- of meer per woning verdient. Voorgesteld wordt om de gemaakte kosten voor procedures, plankosten en kosten voor mogelijke planschade (o.a. voor het schrappen van de bouwmogelijkheid tussen Heilige Huisjes 30a en 32) te verhalen op de grondeigenaren bij ontwikkeling van nieuwe woningen. Per woning zal hiervoor een bedrag van naar schatting € 15.000 tot € 20.000 per woning doorberekend worden.



1. BEBOUWINGS-
MOGELYKHEDEN

Engeveldweg
Ringweg Zuid
Molenstraat
Stationsstraat
Grietakkers
Heilige Huisjes
Ringbaan Zuid
W.I.U.
Handelsstraat
Zuiderlaan
1. RUIMTELYKE STRUCTUUR



2. BEBOUWINGS-
MOGELYKHEDEN

Beeldkwaliteitplan Heilige Huisjes / Zuiderlaan

Gemeente Zevenaar

oktober 2005

Luchtfoto omgeving

INHOUDSOPGAVE

1	**Inleiding**		**5**
2	**Heilige Huisjes**		**7**
	2.1	Karakteristiek	7
	2.2	Mogelijke bouwlocaties	11
	2.3	Beeldkwaliteiteisen voor toekomstige ontwikkelingen	11
	2.4	Oplossingsrichtingen en inspiratie voor nieuwbouw	14
3	**Zuiderlaan**		**15**
	3.1	Karakteristiek	15
	3.2	Mogelijke bouwlocaties	16
	3.3	Beeldkwaliteiteisen voor toekomstige ontwikkelingen	17
	3.4	Oplossingsrichtingen en inspiratie voor nieuwbouw	19

Heiligo Huisjes
Heiligo Huisjes
Zuiderlaan
Zuiderlaan
Plangebied Beeldkwaliteitplan

1 INLEIDING

Aanleiding

Gelegen aan de zuidkant van Zevenaar maken de wegen Heilige Huisjes en Zuiderlaan deel uit van de overgang van stad naar landschap. In dit overgangsgebied bestaat in steeds grotere mate behoefte om woningen toe te voegen. In de afgelopen jaren zijn meerdere discussies gevoerd over het al dan niet toestaan van extra bebouwing langs deze wegen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een ruimtelijke visie voor dit gebied, deze is op 7 december 2004 vastgesteld door het college.

Op basis hiervan heeft het college aan de raad voorgesteld de bouwplannen van de heer Staring (Heilige Huisjes 7 en 9) en de heer Froon (Heilige Huisjes 22) af te wijzen. In de gemeenteraad van 13 april j.l. is aangegeven dat op basis van de visie zoals die is voorgelegd, dit besluit niet genomen kan worden en hierover nog discussie moet plaatsvinden. Om die reden is besloten een herijking te maken van de ruimtelijke visie waarbij is onderzocht of er nog enkele vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden met behoud van het open en landelijk karakter. Dit document, Ruimtelijke visie Heilige Huisjes en Zuiderlaan 2005, is op 6 juli 2005 door de raad vastgesteld. De strekking van de visie is dat waardevolle doorzichten gehandhaafd moeten blijven en dat lintbebouwing op passende plaatsen kan worden aangevuld waardoor er in totaal ruimte is voor 9 extra woningen.

Deze laatste visie vormt het uitgangspunt voor dit beeldkwaliteitplan waarin in woord en beeld richtlijnen worden gegeven voor de (toekomstige) invulling van het gebied. Hierbij wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen Heilige Huisjes en Zuiderlaan aangezien deze wezenlijk van elkaar verschillen.

Het doel van het beeldkwaliteitplan

Doel van dit beeldkwaliteitplan is om randvoorwaarden te geven voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast kan het inspiratie bieden bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen. Door de geschetste mogelijkheden en onmogelijkheden in acht te nemen, kan de bijzondere uitstraling van het gebied van de Heilige Huisjes en Zuiderlaan zeker gesteld worden voor de toekomst.

Dit plan vormt een aanvulling op de Welstandsnota Gemeente Zevenaar. De paragraaf met betrekking tot deelgebied Buurtschap Ooy is als bijlage I toegevoegd.

Het plangebied

Dit beeldkwaliteitplan beperkt zich tot delen van Heilige Huisjes en Zuiderlaan. Het plangebied van de Heilige Huisjes loopt vanaf het spoor tot aan de Zuiderlaan. Van de Zuiderlaan wordt het deel vanaf de Heilige Huisjes tot aan de Handelsstraat in dit beeldkwaliteitplan meegenomen.

Ruimtelijke structuur

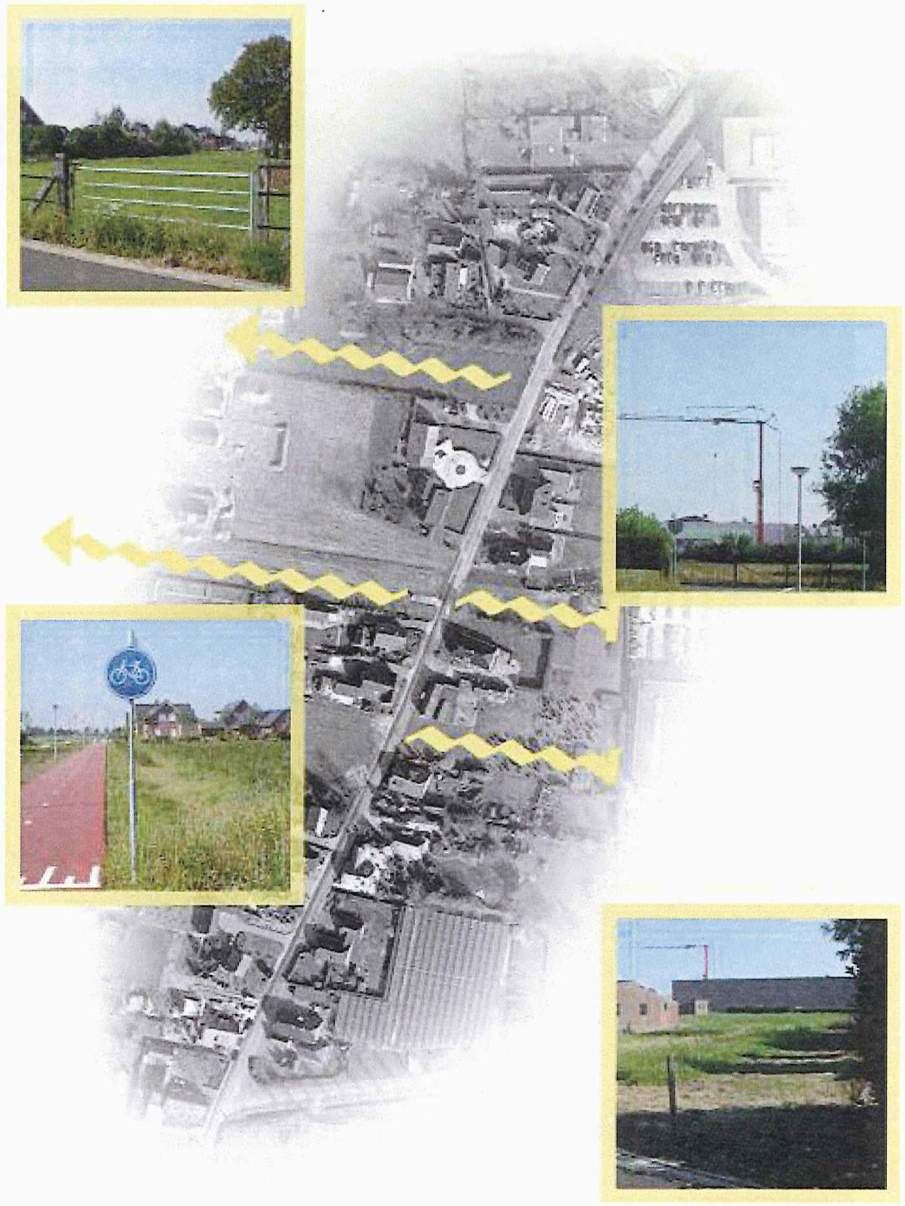
2 HEILIGE HUISJES

2.1 Karakteristiek

Heilige Huisjes wordt gekenmerkt door een landelijk karakter en vormt, komend vanuit Zevenaar een belangrijke entree tot het buitengebied aan de zuidzijde van de gemeente. Dit landelijk karakter wordt door de volgende elementen gekenmerkt.

Doorzichten

Vanaf de straat zijn er doorzichten naar het achterliggende landschap. Twee van deze doorzichten bevinden zich aan de westzijde van de Heilige Huisjes en spelen in op de ligging en groenstructuur van de nieuwbouw in Ooy. Daarnaast zijn deze doorzichten vooral aanwezig op de kruising met de Zuiderlaan en richting de Ooyse Landweg. Aan de oostzijde zijn nog twee doorzichten aanwezig (naast Heilige Huisjes 7 en 9) maar hier is alleen zicht op de bedrijfsbebouwing en -terreinen van Natuursteenhandel Ariës. Deze doorzichten kunnen derhalve niet als waardevol getypeerd worden voor de beleving van het landelijk karakter.

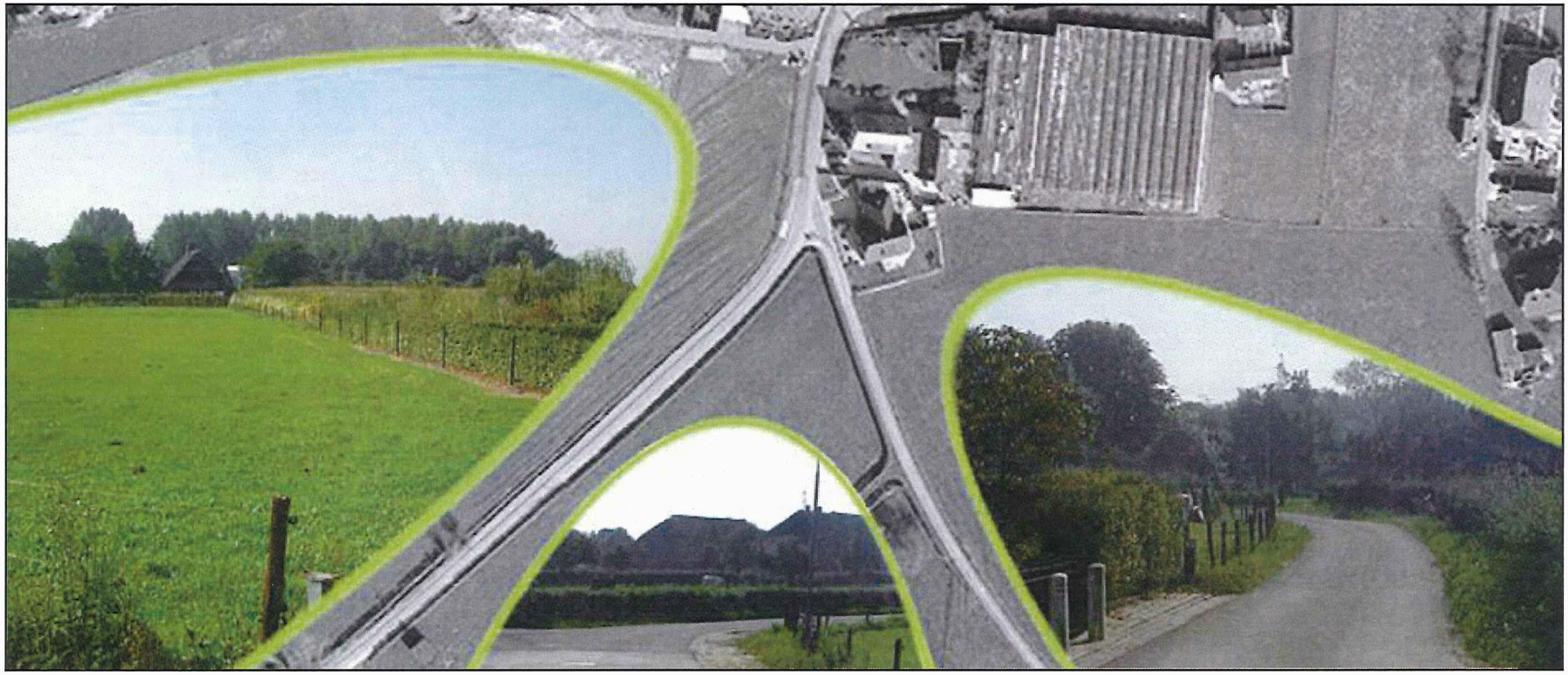


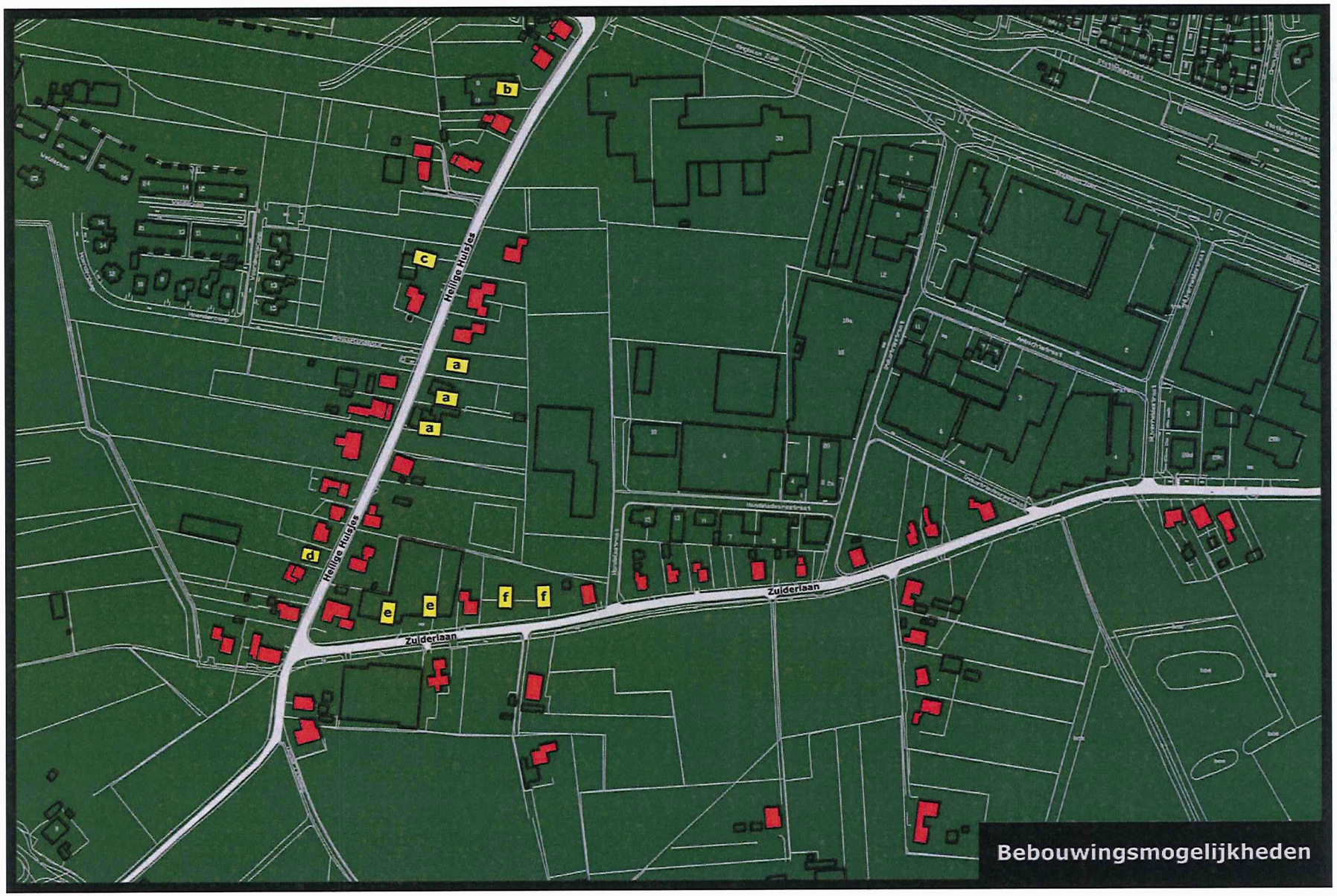
Bebouwingsstructuur

De bestaande bebouwing van voornamelijk vrijstaande woningen kenmerkt zich door een niet aaneengesloten en onregelmatige situering ten opzichte van de weg. Het betreft van oudsher diepe kavels met smalle, diepe woningen. De voortuinen bij de woningen variëren onderling sterk in diepte, maar zijn vrijwel altijd sterk naar de weg gericht

Architectuur

Alle woningen, ook de meer recentere woningen, hebben een landelijke architectuur. Deze wordt met name bepaald door een geringe bouwhoogte van 1 of 2 lagen met kap. Deze kap is daarnaast veelal voorzien van een wolfseind. Bij de materialisering van de woningen overheerst het gebruik van rode baksteen en donkergrijze dakpannen. Naast deze samenhang is vooral de diversiteit van de verschillende woningen bepalend voor de beleving van het landelijk karakter van het gebied. Verschillen in goot- en nokhoogte alsmede een sterk verschillende plattegrond van de woning dragen hiertoe bij.




Heilige Huisjes
Heilige Huisjes
Zuiderlaan
Zuiderlaan
a
a
a
b
c
d
e
e
f
f
Bebouwingsmogelijkheden

2.2 Mogelijke bouwlocaties

Rekening houdend met bovenstaande omschrijving van de karakteristiek van het gebied, zijn er slechts enkele mogelijke locaties waar een woning kan worden toegevoegd zonder hierbij afbreuk te doen aan de omgeving. Onderstaand zijn de nog aanwezige mogelijkheden voor woningbouw aangegeven.

a. Heilige Huisjes 7 en 9

De bestaande woning (nr. 7) en een schuur (nr. 9) kunnen volgens het vigerende bestemmingsplan vervangen worden door in totaal twee woningen. De eigenaar van het terrein heeft meerdere malen verzoeken ingediend om in totaal drie woningen te realiseren en dan niet op de exacte plek van de huidige bebouwing. De terreinen ten noorden en zuiden van deze percelen worden erbij betrokken om tot ruimere kavels te komen. De toegevoegde percelen zijn niet waardevol voor het mogelijk maken van doorzichten naar het landschap, omdat in dit geval achter de kavels geen vrij zicht is op het landschap maar op de achtergelegen bedrijvigheid. De ervaring van het landelijk karakter zou zelfs versterkt kunnen worden wanneer het zicht op de bedrijvigheid zou worden weggenomen door passende nieuwbouw. Met name bebouwing van de plek in het verlengde van het voet/fietspad dat vanuit de nieuwbouw Ooy komt, is in dit opzicht wenselijk.

Het totale terrein heeft een breedte van circa 75 meter waardoor bij realisatie van 3 woningen percelen van circa 25 meter breedte ontstaan met een diepte van ruim 60 meter. Dit zijn gangbare afmetingen voor dit gebied.

Gezien bovenstaande lijkt de bouw van maximaal 3 woningen, ter vervanging van de bestaande woningen, op deze locatie goed inpasbaar.

b. Heilige Huisjes 8 en 10 (de voormalige eierveiling)

Deze locatie bevindt zich aan de westzijde van de Heilige Huisjes en is in het bestemmingsplan Ooy meegenomen als woningbouwlocatie. Reeds in de ruimtelijke visie van december 2004 is aangegeven dat hier nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Gezien de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving biedt deze plek de mogelijkheid voor de bouw van 1 vrijstaande woning.

c. Heilige Huisjes 22

De bestaande schuur bij deze woning is abusievelijk als woning (vrijstaand of 2/1 kap) bestemd in het bestemmingsplan Ooy. De door de eigenaar gewenste verschuiving van de bouwvlek is mogelijk, zelfs wenselijk, bij vervanging van de schuur door woningen aangezien de bestaande schuur erg dicht op de huidige woning staat. Voor deze locatie heeft de ontwikkeling van een vrijstaande woning de voorkeur. Een 2-onder-1-kapwoning is op deze locatie echter ook toegestaan, zoals aangegeven door de raad op 6 juli 2005.

d. Perceel tussen Heilige Huisjes 30a en 32

In het bestemmingsplan Ooy is voor het perceel gelegen tussen nummer 30a en 32 een bouwmogelijkheid opgenomen voor een woning. Deze bouwvlek had ingeleverd moeten worden bij de bouw van de woning nr. 30a, maar is niet van de plankaart verdwenen. Ruimtelijk gezien is de ruimte tussen de bestaande woningen met 20 meter erg beperkt om passend binnen het beeld van de Heilige Huisjes een nieuwe woning toe te voegen. De raad heeft op 6 juli 2005 beslist om deze bouwmogelijkheid te handhaven. Vanwege de beperkte ruimte worden voor dit perceel specifieke randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteit gesteld.

2.3 Beeldkwaliteitseisen voor toekomstige ontwikkelingen

Teneinde de kwaliteit van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken, dient de nieuwbouw aan de volgende randvoorwaarden te voldoen als aanvulling op het bestemmingsplan.

Situering nieuwbouw

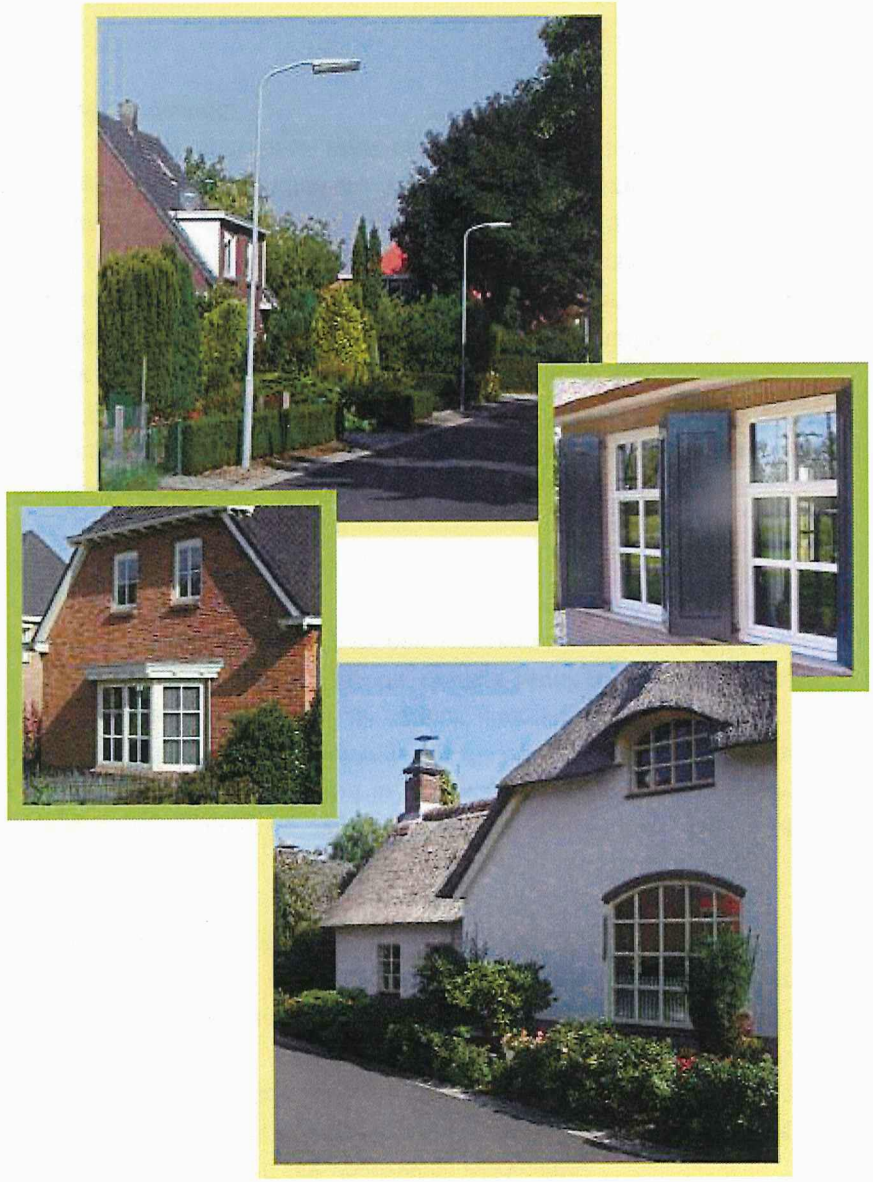
Bij de percelen waar mogelijkheden zijn voor nieuwbouw, dient gekozen te worden voor vrijstaande woningen met een duidelijke voortuin van minimaal 3 meter. De situering van de woning dient onregelmatig te zijn ten opzichte van zowel de weg als de omliggende woningen. Ontwikkeling van de woningen dient met het oog op de omgeving zoveel mogelijk in de diepte van het perceel te geschieden. Bij de vrijstaande woningen bedraagt de maximale breedte 9 meter en de diepte maximaal 15 meter. Voor de 2-onder-1-kap woning geldt een maximale breedte van 12 meter bij een diepte van 15 meter.
Voor het perceel gelegen tussen de percelen 30a en 32 gelden beperkte afmetingen gezien de beperkte afstand tussen de reeds aanwezige woningen en de beperkte perceelsbreedte van circa 14 meter. De maximale afmetingen voor bebouwing op dit perceel bedragen 7,5 meter in de breedterichting bij een diepte van 15 meter.

Architectuur

De architectuur van de nieuwbouw dient aan te sluiten bij de aanwezige landelijke architectuur, maar duidelijk te verschillen van de omliggende woningen teneinde de variatie in het straatbeeld te behouden.

Bouwhoogtes

De nieuw te bouwen woningen dienen in hun bouwhoogte aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwing en de in het bestemmingsplan

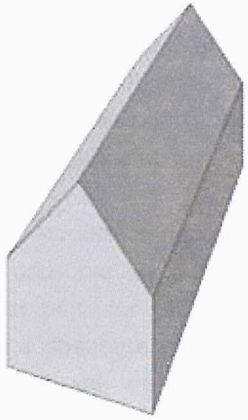


aangegeven grens niet te overschrijden. Gekozen dient te worden voor een bebouwingsvorm van 1 laag met kap waarbij een goothoogte van maximaal 4 meter is toegestaan. Ook eventueel aanwezige uitbouwen die in hoogte beperkt zijn dienen van een kap te zijn voorzien die aansluit bij de kap van de hoofdmassa.

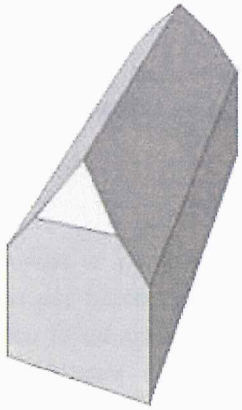
Dakvormen

Bij de Heilige Huisjes kenmerkt de bebouwing zich vrijwel overal door de aanwezigheid van een zadeldak. In aansluiting hierop wordt een dergelijke dakvorm ook als voorwaarde gesteld aan nieuwbouw, bij voorkeur voorzien van een wolfseind. Voor de hellingshoek van het dak geldt een maximum van 45 graden.

Toepassing van dakkapellen is toegestaan, mits deze voldoen aan de in de welstandsnota gestelde eisen (zie bijlage II).



zadeldak



zadeldak met wolfseinden

Kleur en materiaalgebruik

Met betrekking tot de vormgeving van de nieuwe woning, dient te worden aangesloten bij het overheersende beeld van baksteen en grijze dakpannen. Bij de keuze voor nieuwbouw in de vorm van een klassieke boerderij is een wit gestucte gevel voorzien van een rieten dak een mogelijke uitzondering.

2.4 Oplossingsrichtingen en inspiratie voor nieuwbouw

Erfafscheidingen

Het groen van de voortuinen loopt vrijwel overal door tot aan de verharde openbare weg. Harde afscheidingen in de vorm van muurtjes of zwaar hekwerk zijn aan de voorzijde van het perceel niet wenselijk. Indien een duidelijk fysieke afscheiding gewenst is, heeft een haag van beperkte hoogte de voorkeur.

Roedeverdeling ramen

Een verdeling van de ramen door toevoeging van roedes komt veel voor bij landelijke woningen. Dit komt met name de uitstraling van de boerderijwoning ten goede.

Klapluiken

Volwaardige klapluiken kunnen bijdragen aan de uitstraling van de woning, maar hebben daarnaast ook een duidelijke functie doordat de ramen volledig geblindeerd kunnen worden. Binnen het landelijk beeld is een dergelijke voorziening veel beter op zijn plaats dan rolluiken of andere moderne oplossingen.

Schoorstenen

Doordat de schoorsteen het hoogste punt vormt, kan deze een herkenningspunt bij uitstek vormen voor een woning. Bij veel woningen aan de Heilige Huisjes is deze ook als zodanig vormgegeven. Een bijzondere vorm, materiaal of toevoeging van een kap of ornament kan op die manier een waardevolle toevoeging vormen.

Gemetselde vensterbanken

Bij veel woningen zijn de vensterbanken uitgevoerd in dezelfde metselsteen in plaats van minder gepaste geglazuurde stenen.

3 ZUIDERLAAN

3.1 Karakteristiek

Zuiderlaan vormt de overgang tussen bedrijventerrein Zuidspoor en het buitengebied van Zevenaar. In tegenstelling tot Heilige Huisjes kent Zuiderlaan een duidelijk verschil tussen weerskanten van de weg. De noordzijde wordt gekenmerkt door de aanwezige lintbebouwing, met bebouwing uit verschillende perioden. De zuidzijde wordt vooral gekenmerkt door de open zichten op het landschap, onder andere op Panoven, slechts incidenteel onderbroken door woningen.
Zuiderlaan wordt verder door de volgende elementen gekenmerkt:

Doorzichten
Het vrije uitzicht dat vanaf de Zuiderlaan geboden wordt, is essentieel voor de karakteristiek van deze weg. Teneinde deze kwaliteit te bewaren moet verdere bebouwing in de zuidrand dan ook niet worden toegestaan.

Bebouwingsstructuur
De woningen langs de noordkant van de Zuiderlaan kennen een dichtere verkaveling dan het landelijk gebied langs de Heilige Huisjes. Bovendien zijn de woningen evenwijdig aan de weg gesitueerd en ligt de nadruk meer op traditionele vrijstaande woningen dan op boerderijwoningen. De kavels zijn over het algemeen minder diep dan de kavels van de Heilige Huisjes en daarnaast minder breed. De woningen hebben allemaal

redelijk grote voortuinen van circa 5 tot 7 meter diep.
Aan de noordzijde, onder meer tussen de Handelsdwarsstraat en de Heilige Huisjes, wordt het bebouwingslint op bepaalde plaatsen onderbroken. Deze onderbrekingen bieden mogelijkheden voor toekomstige woningbouw.

Architectuur

De architectuur van de woningen langs de Zuiderlaan is wisselend, mede door de verschillen in bouwjaar. Woningen uit de jaren 20 overheersen echter in het straatbeeld. De bijbehorerende aanwezige stijlkenmerken als steile kappen, erkers, bijzondere metselverbanden en uitvoering in baksteen en donkere dakpannen. De aanwezige woningen hebben een geringe bouwhoogte van 1 of 2 lagen met kap. Wolfseinden zijn hier niet gangbaar.

Bomenrijen

De Zuiderlaan wordt over praktisch de gehele lengte begeleidt door bomen. Aan de zuidzijde loopt de bomenrij praktisch onafgebroken langs

de gehele lengte van de weg door en vormt zo een fraaie overgang naar het open landschap. Ter hoogte van het punt waar de bedrijven van bedrijventerrein Zuidspoor direct aan de Zuiderlaan gelegen zijn is sprake van laanbeplanting met bomenrijen aan weerskanten van de weg.
Deze oude bomen vormen een duidelijk onderscheid met de Heilige Huisjes waar de bomen niet bepalend zijn in de structuur van het straatbeeld.

3.2 Mogelijke bouwlocaties

De Zuiderlaan biedt, mede doordat de openheid aan de zuidzijde gewaarborgd moet blijven, slechts beperkte mogelijkheden voor toekomstige woninguitbreidingen met behoud van de aanwezige karakteristiek van de straat. De mogelijkheden die er zijn, zijn te vinden op die plaatsen waar de lintbebouwing aan de noordkant van de weg onderbroken is.

e. Ruimte tussen Heilige Huisjes 19 en Zuiderlaan 48

Tussen het perceel van Heilige Huisjes 19 en Zuiderlaan 48 zijn thans kassen gelegen. Bij sloop hiervan is het mogelijk om op deze locatie een tweetal vrijstaande woningen te situeren, in aansluiting op de bestaande lintbebouwing. Tot de tegen de perceelsgrens aangebouwde woning van nummer 48 dient bij nieuwbouw voldoende afstand in acht genomen te worden.

f. Ruimte tussen Zuiderlaan 46 en 48

Het perceel gelegen tussen Zuiderlaan 46 en 48 kan in combinatie met achterliggend terrein, deel uitmakend van nr. 46, in de toekomst plaats

bieden aan een tweetal nieuwe woningen. Het terrein is momenteel onbebouwd en biedt uitzicht op de bedrijven van Zuidspoor. Gepaste woningbouw op deze locatie kan het beeld van de Zuiderlaan verbeteren. Met de huidige invulling van het bedrijventerrein is er door milieubeperkingen op dit moment nog geen woningbouw mogelijk. De aanstaande transformatie van het bedrijventerrein kan wellicht in de toekomst mogelijkheden bieden.

3.3 Beeldkwaliteitseisen voor toekomstige ontwikkelingen

Teneinde de kwaliteit van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken, dient de nieuwbouw aan de volgende randvoorwaarden te voldoen als aanvulling op het bestemmingsplan.

Situering nieuwbouw

De vier mogelijke locaties voor toevoeging van nieuwe woningen zijn alle gelegen binnen de lintbebouwingsstructuur. De nieuwbouw dient te bestaan uit vrijstaande woningen die de onderbrekingen in deze structuur wegnemen. Om de woningen zo goed mogelijk in dit lint in te passen dienen de woningen loodrecht op de weg te zijn georiënteerd waarbij de voorgevel evenwijdig aan de weg komt te lopen op een afstand van 6 meter vanaf de weg. Zodoende ontstaat een ruime voortuin die bijdraagt aan de groene uitstraling van de straat.
De maximale afmetingen bedragen 9 meter in de breedterichting bij 15 meter diepte.

Architectuur

De architectuur van de nieuwbouw dient aan te sluiten bij de aanwezige architectuur. Een gelijksoortige oriëntatie en bouwvorm als de bestaande woningen biedt een goede basis voor inpassing. Met betrekking tot materiaalgebruik kan naast de reeds toegepaste klassieke materialen op deze locatie gekozen worden om met moderne middelen een hedendaagse variant van de aanwezige bouwvormen te realiseren. De verschillen in bouwjaar mogen bijdragen aan een gevarieerd straatbeeld waarbinnen de eenheid behouden blijft. Toepassing van stijlkenmerken als erkers en bijzondere metselverbanden kunnen hier ook tot bijdragen.

Bouwhoogtes

Met betrekking tot bouwhoogte zijn de randvoorwaarden afgeleid van de reeds aanwezige bebouwing waarbij aangesloten dient te worden. Zodoende dient er gebouwd te worden in 1 laag met kap met een maximale goothoogte van 4 meter. Steile daken hebben de voorkeur, waarbij de hellingshoek ten minste 45 graden dient te bedragen.

Dakvormen

Nieuwbouw aan de Zuiderlaan dient te zijn voorzien van een symetrisch zadeldak, haaks op de weg gericht. Beide dakvlakken dienen een gelijke hellingshoek te hebben waarbij een gedeeltelijke verlenging over een uitbouw aan de zijkant is toegestaan. Een duidelijk aanwezig dakoverstek is hierbij gewenst. Het aanbrengen van dakkapellen is mogelijk, mits deze voldoen aan de eisen uit de Welstandsnota (zie bijlage II).

Kleur en materiaalgebruik

De aangegeven voorwaarden met betrekking tot de bouwvorm, dienen voldoende richting te geven voor een geslaagde inpassing van nieuwbouw in de bestaande situatie. Hierdoor is het mogelijk om aan de Zuiderlaan een redelijke vrijheid toe te staan met betrekking tot materiaalgebruik en kleur. In aansluiting op de bestaande bouw is gebruik van overwegend donkere baksteen in combinatie met grijze pannen zonder meer gepast.

Ook bij de keuze voor donkere baksteen met grijze pannen is het mogelijk door gebruik te maken van moderne toevoegingen een eigentijdse versie van de karakteristieke bouwvorm te realiseren zonder afbreuk te doen aan het straatbeeld.

Bij zeer goede inpassing van een nieuwe woning, waarbij situering en kapvorm overeenstemmen met de gestelde eisen, kan na positief advies van de welstand besloten worden om alternatieve materialen toe te staan.

3.4 Oplossingsrichtingen en inspiratie voor nieuwbouw

Verbijzondering metselwerk

Door binnen het metselpatroon accenten aan te brengen in de gevel, kan de woning een duidelijker eigen karakter krijgen en wordt de diverstiteit in het straatbeeld vergroot. Deze accenten kunnen ontstaan door binnen de gevel op bijzondere plaatsen te kiezen voor andere patronen, reliëf of een andere kleur stenen.

Erkers

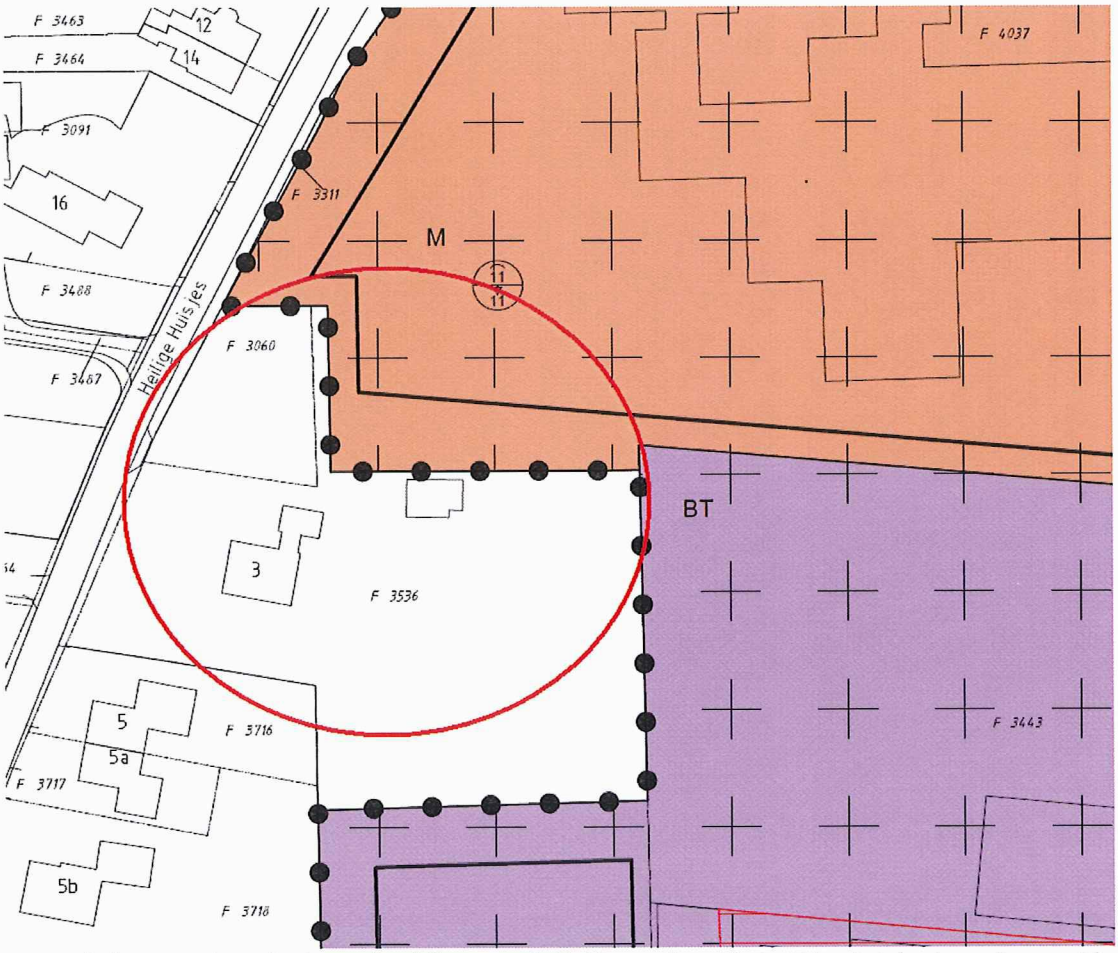
De toevoeging van een erker aan de voorzijde van de woning versterkt de betrokkenheid met het de straat en het verruimt de blik op het open buitengebied.

Bijzondere entree

De hoofdingang van de woning dient bij voorkeur in de voorgevel van de woning te zijn opgenomen, direct zichtbaar vanaf de straat. Een bijzondere entree is voor woningen op deze locatie op zijn plaats en kan extra aandacht krijgen door accenten is het metselwerk.

Erfafscheidingen

De Zuiderlaan kenmerkt zich door een groen straatbeeld. Voor een groot deel komt dit voort uit de aanwezige laanbeplanting en de relatie met het buitengebied, maar ook de ruime, beplante voortuinen en de veel voorkomende hagen als erfscheiding dragen hier in grote mate tot bij. Vandaar dat ook bij toekomstige woning een groene voortuin voorzien van een haag gewenst is.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Bedrijventerrein Zuidspoor" met betrekking tot de zienswijze van Th. Hoksbergen, Heilige Huisjes 3 in Zevenaar

ook via email
1 1 2. 3828.
RU

Aan: College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente
Zevenaar.
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar.
Van: *Dhr. G.Staring, Grietakkers 5, 6905 CD- Zevenaar*
Onderwerp: Zienswijze bij Bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich IDN/NL. IMRO.0299.BP99KERNENOOB-ONO2 .
Datum: 2 mei 2012.

Geachte Heer, Mevrouw

Onlangs heb ik kennis genomen van het Ontwerp Bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich.
Hierbij geef ik U mijn zienswijze op dit ontwerp, voorzover het mijzelf betreft, inzake perceel Grietakkers nummer 7, 6905 CD te Zevenaar.
Ik ga ervan uit, dat, hoewel het een consoliderend bestemmingsplan betreft, dat wijzigingen op het bestaande mogelijk zijn o.a. ten dienste van de actualiteit.
IK neem aan, dat een bestemmingsplan geldt voor 10 jaar, toekomst is gericht en niet blokkerend is voor noodzakelijkheden en wenselijkheden.
Ik weet, dat (noodzakelijke) wijzigingen van geldende bestemmingsplannen achteraf zeer kostbaar en tijdrovend zijn. Vandaar dit schrijven .

Ad kaart I: OOYSE VELD

Mijns inziens is het heel goed mogelijk, om op sommige percelen in het Ooyse veld selectieve woningbouw te plegen.
Dit om : de bouwgrond effectief te benutten,
het straatbeeld te completeren en
om verrommeling te voorkomen.
Perceel Grietakkers nummer 7 is zo'n stuk grond. Na verwijdering van het nog bestaande, is het zeer wel mogelijk hier twee mooie bouwvlakken te creëren met behoud van de karakteristieke boom ter plekke.
Indertijd mocht ik van U, de gemeente, na een aanvraag mijnerzijds, een brief ontvangen, kenmerk RU/ontw. registratienummer U.09.747, waarin U aangeeft volledige medewerking te willen verlenen aan bovengenoemde perceelssplitsing, t.b.v. het bouwen van twee woningen.
Ik verzoek U dan ook beleefd Uw woord van toen gestand te doen en conform te handelen in het nieuwe geconsolideerde definitieve bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich, kenmerk IDN/NL. IMRO.0299.BP99KERNENOOB-ONO2.
Er op vertrouwende, dat in de eindversie bovenstaande verzoek is gehonoreerd,

Met vriendelijke groet,

G.Staring
Grietakkers 5
6905 CD Zevenaar

Zevenaar

De heer G.H.J.M. Staring
Grietakkers 5
6905 CD ZEVENAAR

Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar
T (0316) 59 51 11
F (0316) 59 51 00
E gemeente@zevenaar.nl
www.zevenaar.nl

datum: 18 JUNI 2009
ons kenmerk: RU/ontw
registratienr.: U.09.747
behandeld door: W. Geurts, doorkiesnummer 0316 - 595 214
onderwerp: bouw twee eengezinswoningen Grietakkers 7

Geachte heer Staring,

Op 12 januari 2009 heeft u ons verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van twee eengezinswoningen op het perceel Grietakkers 7. Hieronder treft u onze reactie aan. Voor de late beantwoording van uw brief bieden wij onze excuses aan.

Ons besluit.
Op grond van stedenbouwkundige overwegingen is de bouw van twee woningen goed inpasbaar mits daarbij de kaders zoals opgenomen in het bijgevoegde document "Stedenbouwkundige randvoorwaarden Grietakkers 7 Ooy" in acht worden genomen. Om die reden hebben wij in beginsel besloten medewerking te verlenen aan uw verzoek. Zoals u weet staat het geldende bestemmingsplan Ooy de bouw van twee woningen op het perceel Grietakkers 7 niet toe. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoe nu verder
U kunt nu de verdere concretisering van uw voornemen ter hand nemen. Daarbij gelden de volgende kaders:

1. het bouwplan dient te voldoen aan de uitgangspunten en randvoorwaarde genoemd in het bijgevoegde document "Stedenbouwkundige randvoorwaarden Grietakkers 7 Ooy";
2. u dient te zorgen voor de verdere onderbouwing van het project (planologisch en / of architectonisch etc) en waar nodig te voorzien van onderzoeken (bodem, geluid, lucht, ecologie, archeologie, milieuzonering, watertoets, externe veiligheid, planschade, etc. etc);
3. zodra de onder b aan te leveren stukken zijn beoordeeld en akkoord bevonden, kan door u het ontwerp-bestemmingsplan worden opgesteld. De onderzoeken onder 2 worden daarin meegenomen;
4. alle kosten voortvloeiende uit het vorenstaande zijn voor uw rekening. Het betreft het op te stellen bestemmingsplan, de onderbouwing zoals onder punt 2 is benoemd. Voorts dient in het kader van artikel 6.12 Wro kostenverhaal te worden zeker gesteld. Hiertoe wordt in principe een overeenkomst gesloten met daarin ook aanvullende financiële afspraken. In deze overeenkomst kunnen ook afspraken worden gemaakt over het communicatietraject. Mogelijk komen er nog kosten bij doordat bijvoorbeeld een actieve rol wordt gevraagd bij het beantwoorden van zienswijzen. Hier komen voorts de legeskosten bij. Voor het bestemmingsplan bedragen deze € 4.365,00. De kosten kunnen dus flink oplopen;
5. het bestemmingsplan moet voldoen aan de RO-Standaarden. Hierover kunt u meer lezen in de bijgevoegde aanbestedingsvoorwaarden.

Uiteraard zijn wij bereid u hierover nader te informeren. Wij raden u aan om voor de onderbouwing en het opstellen van het bestemmingsplan deskundige bureaus in te schakelen.

Startprocedure
Zodra het bestemmingsplan akkoord is en de vereiste overeenkomst met u is gesloten, kan het bestemmingsplan de procedure doorlopen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent onder andere dat de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Mede aan de hand daarvan zal de gemeenteraad een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen dat besluit staat voor belanghebbenden nog beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Meer informatie
Als u vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Geurts van de afdeling Ontwikkeling. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0316 – 595 214).

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Zevenaar,

mr. S.E.M. Wiersma
De loco-secretaris,

drs. J.A. de Ruiter
De burgemeester

0 2 MEI 2012

Holding Aries Natuursteen bv

Oud-Zevenaarseweg 66a

6905 AN Zevenaar

I12.003823
Reg. Datum:02/05/2012
CJ

Aan het college van burgemeester en wethouders

van de gemeente Zevenaar

Postbus 10

6900 AA Zevenaar

Zevenaar, 1 mei 2012

Onderwerp: zienswijze met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Kern Oud-Zevenaar.

Geacht college,

Met betrekking tot bovenvermeld ontwerp-bestemmingsplan Kern Oud-Zevenaar en de daarbij behorende Toelichting brengen wij de volgende zienswijze naar voren.

1. Het pand Oud-Zevenaarseweg 66 valt binnen de bestemming "Bedrijf" . Dat pand staat thans te koop. Wij merken hierover met nadruk op dat deze woning de bestemming "bedrijfswoning" heeft en deze bestemming gehandhaafd dient te blijven in verband met het feit dat de direct aangrenzende bedrijfsbestemming nog steeds relevant is en de bedrijfsbebouwing (officieel Oud-Zevenaarseweg 66B) binnen de bedrijfsbestemming nog steeds als zodanig wordt gebruikt en als zodanig ook aan alle eisen voldoet inclusief de eisen van de wet milieubeheer. De woning Oud-Zevenaarseweg 66 is bij de WOZ-beschikking ook als bedrijfswoning beoordeeld en daarbij is derhalve rekening gehouden met de bedrijfsbestemming.

2. Het vermelde onder 1 is uitermate relevant zulks mede gelet op de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure"Bedrijven en Milieuzonering". De afstand tussen de woning Oud-Zevenaarseweg 66 (eertijds bewoond door de ouders /oprichter van Ariës Natuursteen bv) en de sinds 1953 bestaande bedrijfsbebouwing is circa 8 meter. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening en het geldende recht is geen enkele reden aanwezig om van deze bedrijfsbestemming af te wijken. Expliciet familiaire redenen hebben ertoe geleid dat deze bedrijfswoning als burgerwoning is c.q.wordt gebruikt. Van een gedoogsituatie is geen sprake. De bedrijfsgebouwen blijven concreet nu en in de toekomst als zodanig in gebruik. Op geen enkele wijze is de verwachting gewekt dat de bestemming " bedrijfswoning" gewijzigd zou kunnen worden in "burgerwoning'. Wij verzoeken u hiervan goede nota te nemen.

3. Toekenning van een expliciete woonbestemming zal leiden tot planschade, zulks vanwege beperking van het gebruik van de bedrijfsbebouwing.

4. De vermelding van de aanduidingen goothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage binnen de bedrijfsbestemming "Bedrijf" en met betrekking tot de "bedrijfswoning" in het "rondje" is zelfs met een vergrootglas zodanig klein dat dit niet leesbaar is. Hiertegen maken wij derhalve uitdrukkelijk bezwaar in verband met het ontbreken van rechtszekerheid en een oogpunt van zorgvuldigheid. Wij achten de bestaande maten /het percentage als minimum en wij verzoeken dit allereerst alsnog aan te geven en een uitbreiding van minstens 10-15% toe te staan. Overigens geldt dit ook voor de woning 66A (eigenaar M.C.J.Ariës);

5. In artikel 1 (Begrippen) ontbreekt het begrip "Natuursteenhandel". Dit temeer omdat in art. 4 onder 4.1 voor Oud-Zevenaarseweg 66 "Natuursteenhandel" staat vermeld. Het moge duidelijk zijn dat deze term in het spraakgebruik niet de lading dekt die aan het bedrijf als zodanig gegeven dient te worden en ook als zodanig gegeven is sinds 1945: niet alleen handel in beperkte zin maar tevens alle werkzaamheden die in het kader van de wet milieubeheer staan vermeld (o.a. productie, bewerken, verkopen, beperkte detailhandel inclusief transportbewegingen enz.). Het is van groot belang hierover duidelijkheid te verstrekken en als zodanig te vermelden.

6. Onduidelijkheid bestaat ook met betrekking tot de milieucategorie van ons bedrijf. Wij treffen in de Bijlage daarover niets aan. Het runnen van ons natuursteenbedrijf zoals dat sinds 1945 tot heden plaatsvindt en plaatsgevonden heeft ter plaatse, moet gewoon bij recht mogelijk blijven. Daarbij merken wij op dat ook de opslag van goederen in de buitenlucht bij recht mogelijk moet blijven zoals reeds vanaf de oprichting van het bedrijf het geval is.

7. Merkwaardig achten wij de mogelijkheid van voorzieningen ten behoeve van spoorwegen in het tegenover ons gelegen Tichelkamp (voormalige vuilnisstortplaats), dat terecht de bestemming "Groen"heeft. Wellicht heeft dat betrekking op Groenbestemmingen elders in het plangebied. Wij vernemen dit graag.

8. Wij gaan ervan uit dat de regels van de (dubbel) bestemming Hoogspanningsverbinding (art. 19) voor onze bedrijfsvoering niet tot beperkingen leiden te meer omdat ook op een gedeelte van ons terrein deze bestemming is aangegeven. Wij zien een bevestiging daarvan gaarne tegemoet. Dat spoort volgens ons thans niet met onze huidige bedrijfsbebouwing. Wat betekent in artikel 19.1 onder a het woordje "ondergronds"?

9. Tenslotte merken wij nog op dat volgens ons in de Toelichting nog de Nota Ruimte wordt genoemd die inmiddels is vervallen en is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tevens wordt ook het actuele Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening niet genoemd.

Uiteraard zijn wij tot een toelichting bereid.

Wij verzoeken u in het kader van de bestemmingsplanprocedure met onze bovenstaande zienswijzen rekening te houden.

Met vriendelijke groet,

Namens Holding Ariës b.v. én Ariës Natuursteen

M.C.J. Ariës

Tevens als privé-persoon,

M.C.J. Ariës

Oud-Zevenaarseweg 66A

6905 AN Zevenaar

26

■ GRAFMONUMENTEN
■ NATUURSTEEN VOOR IN- en EXTERIEUR

MARMER
GRANIET
KALKSTEEN
SPLIJTSTEEN

NATUURSTEEN ARIËS B.V.

Aan de gemeenteraad van Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Betreft: zienswijze m.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2000

Zevenaar, 6 maart 2001

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan buitengebied 2000 heeft vanaf 8 februari j.l. ter inzage gelegen en daarvan hebben wij kennisgenomen.

Naar aanleiding daarvan brengen wij hierbij onze zienswijze naar voren en wel met betrekking tot onze vestiging (natuursteen- en bouwmaterialenhandel) op het adres Oud-Zevenaarseweg 66 te Zevenaar.

Op de eerste plaats is het een feit dat de bedrijfsgebouwen gelegen zijn in het vigerende bestemmingsplan Oud-Zevenaar. Wij hebben echter moeten constateren dat het bijbehorende bedrijfserf, gelegen achter het verst van de openbare weg afgelegen bedrijfsgebouw nog steeds ondergebracht is in het bestemmingsplan Buitengebied 2000, terwijl dit (grotendeels geasfalteerde) erf reeds langer dan dertig jaar deel uitmaakt van het totale bedrijfsperceel. Het ligt dan ook voor de hand dat – zo is ons ook reeds eerder door een ambtenaar medegedeeld – het gehele bedrijfsgedeelte wordt gebracht binnen het bestemmingsplangebied Oud-Zevenaar.

Op de tweede plaats hechten wij er in dit verband aan te vermelden dat de onderhavige bedrijfsgedeelten aan de Oud-Zevenaarseweg nog steeds als zodanig door ons worden gebruikt.

Wij nemen aan dat het bovenstaande zal leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 2000 in de door ons gewenste zin.

Hoogachtend,
Natuursteen Ariës bv

H.J.J. Ariës
directeur

GEMEENTE ZEVENAAR
Reg.nr. : 01.1216
Classnr. : -1.731.21
2001
661 1220
Bouw / Raad wijz. st.

Zienswijze m.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2000 met betrekking op de zienswijze van de heer Ariës, Oud Zevenaarseweg 66 in Zevenaar

Fax aan : 0316-595100
En per hand afgegeven

Zevenaar, 1.5.2012,

College van Bestuur van de gemeente Zevenaar en de Raad
van de gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

02 MEI 2012

recreatieoord
de Panoven
Panovenweg 18 6905 DW Zevenaar
Tel: (0316) 52 35 20
Fax: (0316) 34 14 22

I12.003851
Reg. Datum:03/05/2012
RU

Geachte Raad,

Recreatieoord De Panoven B.V. heeft kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" dat van 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 ter inzage ligt.

Het ontwerp-bestemmingsplan grenst ter hoogte van de Zuiderlaan aan percelen die in eigendom zijn van Recreatieoord De Panoven B.V. U bent bekend met de plannen van Recreatieoord De Panoven B.V. om de bereikbaarheid van het recreatieoord te verbeteren (zoals ook weergegeven in de "Kansenkaart Panovenpark / Pnaoven / Breuly"). Ik ga er vooralsnog vanuit dat het ontwerp-bestemmingsplan "Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" daar geen afbreuk aan doet.

Met vriendelijke groet,

W.H.Kruitwagen
directeur

W. Kruitwagen

Dorpsraad Ooij

I12.003874
Reg. Datum:04/05/2012
RU

Aan: College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
Van: Dorpsraad Ooij
Datum: 30 april 2012
Betreft: Zienswijze Bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich
IDN/NL. IMRO.0299.BP99KERNENOOB-ONO2

GEM. ZEVENAAR
4 MEI 2012
OMSN

Geacht College,

Dorpsraad Ooij, een vereniging met meer dan 200 leden, vertegenwoordigend het buurtschap Ooy in de gemeente Zevenaar, maakt hierbij haar zienswijze kenbaar met betrekking tot het "Bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich" IDN/NL. IMRO.0299.BP99KERNENOOB-ONO2.

Vooraf

Dorpsraad Ooij heeft kennis genomen van het Ontwerp Bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich en geeft haar zienswijze op dit ontwerp, alleen voor zover het haar gebied betreft.
De Dorpsraad gaat ervan uit, dat, hoewel het een consoliderend bestemmingsplan betreft, wijzigingen op het bestaande mogelijk zijn, in de vorm van het creëren van mogelijkheden, die in een later stadium wel c.q. niet worden geëffectueerd. Een bestemmingsplan geldt voor 10 jaar en dient toekomst gericht te zijn, niet blokkerend te zijn voor te verwachten noodzakelijkheden en wenselijkheden. De Dorpsraad Ooij weet, dat (noodzakelijke) wijzigingen van geldende bestemmingsplannen achteraf kostbaar en tijdrovend zijn. Dorpsraad Ooij probeert tien jaar vooruit te kijken en meldt hier haar zienswijze.

Ad kaart 1: Ooyse Veld

A. De aanvankelijk gehanteerde formule met betrekking tot het creëren van parkeerplaatsen, gerelateerd aan het aantal woningen, heeft geleid tot nu al een tekort aan parkeerplaatsen ter plekke. Dit getuigen de auto's, die in het groen worden geparkeerd (met bermbeschadiging als gevolg) en die(soms) uitritten blokkeren. Hoewel de aanleg van extra parkeerplaatsen op korte termijn door de Gemeente niet waarschijnlijk is, is het zaak, in het bestemmingsplan wel de mogelijkheid tot extra parkeerplaatsen op te nemen. Realisatie ervan kan wellicht onder leiding van de Gemeente plaatsvinden door privé personen of projectmatig door de Dorpsraad. De Dorpsraad pleit er daarom voor dat er:
een extra parkeerstrook ingetekend wordt aan de Kanselierscamp, spoorzijde;
aan de Wielekescamp, zuidzijde;
op de hoek Weldscamp/Hoendercamp, westzijde.

B. De Dorpsraad is blij met de aanduiding Groen aan de Kanselierscamp, zijde Spoor/Ringweg Zuid. Er zijn daarmee geen belemmeringen meer voor de inrichting en aanleg van speelvoorzieningen c.q. speelveldje/trapveldje voor de jeugd.

C. De aanduiding Agrarisch voor de grasvelden liggend ten Westen van de Speldencamp en De Kanselierscamp, zijde Methen, mag volgens de Dorpsraad niet leiden tot verrommeling ten gevolge van het maaischema c.q. gebruik. Tot de gebruiksmogelijkheden voor de toekomst zou kunnen behoren een trapveldje voor de wat oudere jeugd, een hondenspeelveld, een dierenweide e.d. De aanduiding moet hiervoor worden aangepast naar Agrarisch/Groen

Website: www.dorpsraadooij.nl
Secretariaat: Schokkencamp 5, 6905 CN Zevenaar
T: 0316 526383 E: info@dorpsraadooij.nl

KvK 40125441
Rabo 14.18.42.288

D. In de toekomst moet (selectief) bouwen op sommige plekken in het Ooyse Veld tot de mogelijkheden behoren, om effectief de bouwgrond te benutten, ter completering van het straatbeeld en ter voorkoming van verrommeling. Dorpsraad Ooij stelt daarom voor om:
   - op perceel Grietakkers 7, twee bouwpercelen in te tekenen;
   - aan de Heilige Huisjes, een bouwperceel extra in te tekenen, nu aangeduid met Groen.

   De Dorpsraad is blij met de 2 extra bouwpercelen aan de Zuiderlaan ter hoogte van Zuiderlaan 46.

Ad Kaart 2: Zuidspoor (exclusief industrie- wonen en werken)

- Aan de Zuiderlaan is een bedrijfsperceel ingetekend, het voormalige " Van Dorp terrein".
  Op dit terrein zijn nieuwe ontwikkelingen aan de orde, inclusief bouwplannen.
  De dorpsraad verzoekt de Gemeente dringend o.a. aan- en afvoer van goederen en personen, opslag van goederen, het verblijven van personen en het parkeren van auto's goed te reguleren en overlast voor de omwonenden tot een minimum te beperken, door hieraan eisen te stellen en slechts de laagste categorie toe te laten.
- Het Verkeer- en verblijfsgebied ter plaatse is ontoereikend, vooral wat betreft de parkeergelegenheid en het doorgaande verkeer richting Panovenpark, museum "De Panoven", verblijfsgebied "De Panoven" en het Breulygebied.
  Er zullen in het hele gebied meer parkeerplaatsen moeten worden gecreëerd. Dat betekent, dat ter plekke, in het bijzonder voor de inwoners, meer parkeerruimte dient te worden ingetekend. Verdere ontwikkeling van genoemd achterland (buitengebied), mogelijk buiten/binnenbad aan de Breuly met daghoreca, Sterrenwacht, Speeltuin, museum "De Panoven", verblijfsgebied "De Panoven" e.d. leidt tot meer verkeersbewegingen en zwaarder verkeer dan tot nu toe. Dorpsraad Ooij ziet graag in de invulling van de "gebruiksvlakken" oplossingen voor aanwezige en komende problemen in deze.

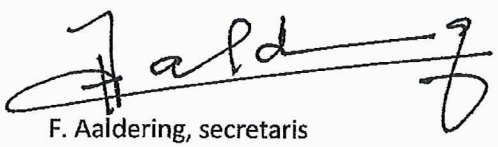
Ad Kaart 3: Oud-Zevenaar

- In het kader van de verkeersproblematiek ten aanzien van de ontsluiting van het Breulygebied, Panovenpark, museum "De Panoven" en verblijfsgebied "De Panoven", is het wellicht de oplossing dit te doen via de Oud-Zevenaarseweg met een doorsteek ter hoogte van de Martinusweg, richting bedoeld gebied. Het betreft hier particulier terrein. Planning in deze, in het bestemmingsplan, verandert hieraan vooreerst niets, maakt het alleen mogelijk en duidelijk. Een doorsteek vanaf de Zuiderlaan behoort wellicht ook tot de mogelijkheden.

Dorpsraad Ooij is gaarne bereid, op uitnodiging, het een en ander toe te lichten en hoopt, dat het door haar voorgestelde wordt verwerkt in het definitieve bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich.

Met vriendelijke groeten,

namens het Bestuur van Dorpsraad Ooij



F. Aaldering, secretaris

p/a Schokkencamp 5, 6905 CN Zevenaar
T: 0316 526383
E: info@dorpsraadooij.nl
W: dorpsraadooij.nl

I12.004094
Reg. Datum: 11/05/2012
RU

Hendriks groente en fruit

Dijkweg 35

6905 BB Zevenaar

Zevenaar, 3 mei 2012

Gemeente Zevenaar

college van burgemeester en wethouders

Postbus 10

6900 AA Zevenaar

Geachte meneer/ mevrouw,

Naar aanleiding van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan schrijf ik u deze brief.

Op 4 augustus 2011 hebben wij een vergunning verkregen van de gemeente Zevenaar met registratie nummer HZ_WABO-2011-0609, om een oude loods met tuinbouwkassen af te breken en een nieuwe loods te bouwen. Dit om ons groente en fruit bedrijf te kunnen laten voldoen aan de huidige eisen.

Tijdens het doornemen van het ontwerpbestemmingsplan viel mij op dat het bouwperceel niet klopt, deze is namelijk kleiner dan wat er uiteindelijk gebouwd is en waarvoor de vergunning verleent is. De nieuwe loods is gebouwd vanaf de plek waar de oude loods stond en is van daar uit 40 meter naar achter gebouwd.

Verder wil ik vragen of het mogelijk is een verruiming van het bouwperceel op te nemen in het bestemmingsplan, zodat we in de toekomst wellicht een opslag kunnen maken voor bedrijfsmatig gebruik.

Graag vernemen wij van u of u deze aanpassingen gaat doorvoeren in het nieuwe bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Lex Hendriks