



Bestemmingsplan Woongebied Kom Zevenaar

Zevenaar, 24 juli 2008

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart.

- De inspraak van voorliggend bestemmingsplan is gefaseerd uitgevoerd via een achttal bestemmingsplannen. De inspraakdata zijn:

1 Molenwijk vanaf	d.d.	1 juni 2005
2 Zonnemaat vanaf	d.d.	1 juni 2005
3 Schrijvershoek en Bergvrede vanaf	d.d.	1 december 2005
4 De Horst en Schaapsdrift vanaf	d.d.	1 december 2005
5 't Grieth en Bloemenkamp vanaf	d.d.	1 december 2005
6 Methen en Heerenmäten vanaf	d.d.	30 november 2006
7 Stegeslag en Roodwilligen vanaf	d.d.	30 november 2006
8 Lentemorgen I en II vanaf	d.d.	30 november 2006
- Ontwerp bestemmingsplan ter inzage vanaf d.d. 11 oktober 2007
- Vastgesteld door gemeenteraad d.d.
- Gewijzigd vastgesteld door gemeenteraad ja / nee
- Goedkeuring door Gedeputeerde Staten d.d.
- Nummer goedkeuring
- Volledige goedkeuring ja / nee
- Beroep ingesteld bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ja / nee
- Voorlopige voorziening gevraagd ja / nee
- Bestemmingsplan in werking d.d.
- Volledig in werking ja / nee
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d.
- Beroep ongegrond ja / nee
- Bestemmingsplan onherroepelijk d.d.
- Volledig onherroepelijk ja / nee

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Het doel: beheergericht	3
1.3	Het plangebied	5
2	Het plan	6
2.1	Omschrijving plangebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt	6
2.2	Bodem	9
2.3	Geluid	10
2.4	Water	10
2.5	Verkeer	14
2.6	Aanwezige bedrijvigheid	14
2.7	Externe veiligheid	15
2.8	Luchtkwaliteit	16
2.9	Flora en Fauna	16
2.10	Archeologie en cultuurhistorie	16
3	Juridische toelichting	18
3.1	Algemeen over bestemmingsplannen	18
3.2	Specifiek over dit bestemmingsplan	19
4	Uitvoerbaarheid	25
4.1	Economische uitvoerbaarheid	25
4.2	Overleg	25
4.3	Inspiraakresultaten	26
4.4	Zienswijzen	29
Bijlage		30
	Externe veiligheid pompstation Doesburgseweg	30

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Zevenaar is gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen. De algehele 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 vrijstellingsprocedures worden gerealiseerd waarbij opnieuw een ruimtelijke onderbouwing moet worden gegeven.
- Gewijzigd ruimtelijk overheidsbeleid (van verschillende niveaus) kan bij een actualisering worden vertaald. Op die 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 middels partiële herziening of vrijstelling, waardoor ook voor burgers een goed overzicht is gewaarborgd.
- Met de herziening wordt tegemoet gekomen aan het gestelde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dit artikel is de verplichting opgenomen om een bestemmingsplan ten minste eens in de 10 jaar te herzien. Deze verplichting is overigens (nog) niet gesanctioneerd maar in een aanstaande wetswijziging zal dat wel zo zijn.

Om te zorgen voor actuele bestemmingsplannen zijn er voor de kern Zevenaar in totaal acht bestemmingsplannen gemaakt die allemaal een apart inspraaktraject hebben doorlopen. Omwille van de eenheid en de eenvoudige raadpleegbaarheid zijn al deze plannen in één integraal bestemmingsplan Woongebied Kom Zevenaar opgenomen.

1.2 Het doel: beheergericht

Het doel van dit bestemmingsplan is het actueel maken van het bestemmingsplanenbestand in de gemeente Zevenaar. 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 uniformering van plankaart en voorschriften - waar mogelijk.
- Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bestemmingsplantechnieken worden toegepast.

Uitgangspunt is het flexibel maken en houden van een bestemmingsplan. Waar het planologisch-stedebouwkundig verantwoord is, kan functiewijziging en uitwisseling binnen één bestemming mogelijk zijn. Dit geldt ook voor de uitbreiding van het bouwvolumen: daar waar dat verantwoord is kan dat direct. Concreet betekent dit dat in het algemeen de bestemmingen ruimer zijn geformuleerd en eigenaren/gebruikers meer gebruiks- en bouw mogelijkheden hebben.

Nieuwe ontwikkelingen met een ingrijpende planologische uitstraling die op hoofdlijnen wel bekend zijn, zoals bijvoorbeeld een nieuwe locatie voor woningbouw, worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Gelet op het beoogde beheersmatige karakter van het te actualiseren bestemmingsplan, zullen dergelijke ontwikkelingen worden meegenomen in aparte bestemmingsplannen. Hiermee wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen een bestaande situatie en een nieuwe ontwikkeling. Voorts is gekozen (ten opzichte van geldende bestemmingsplannen) voor minder gedetailleerde plannen, zowel wat betreft de opgenomen bestemmingen als de daarmee samenhangende voorschriften. Te gedetailleerde bestemmingsplannen leiden veelal tot partiële herzieningen dan wel vrijstellingsprocedures hetgeen voor de burger tot onnodige vertraging leidt. 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.

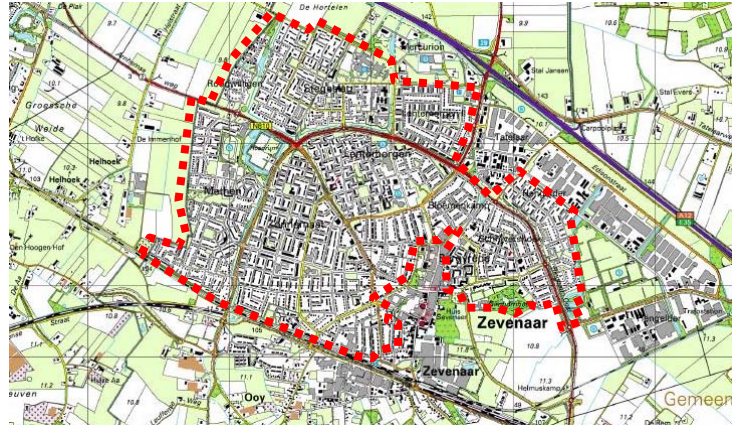
Overeenkomstig artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek in te stellen naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het gebied. Dit onderzoek dient mede betrekking te hebben op 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 zoals genoemd in artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 achterwege kan blijven. Het hanteren van de bestaande situatie als uitgangspunt, betekent niet dat er sprake is van een volledig consoliderend beleid. In die gevallen dat van de bestaande situatie wordt afgeweken, zal daarvan melding worden gedaan.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en planvoorschriften en gaat vergezeld van een toelichting. Op de plankaart zijn de bestemmingen door middel van kleuren en afkortingen aangegeven. De plankaart en voorschriften zijn rechtstreeks bindend en vormen het toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De toelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

1.3 Het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaand stedelijk woongebied van de kern Zevenaar. Op onderstaande kaart is globaal met een rode lijn aangegeven waar het plangebied ligt.

Voor het Centrum van Zevenaar alsmede voor de Zevenaarse Bedrijventerreinen worden aparte bestemmingsplannen opgesteld.



2 Het plan

2.1 Omschrijving plangebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt

Gemeente als geheel

De gemeente Zevenaar is onderdeel van de landstreek 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 Didam 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 is er nog een buurtschap: Ooy. Van deze kernen is Zevenaar veruit de grootste. Het overige grondgebied heeft voor het grootste deel een agrarische functie.

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. Zevenaar groeide met name in noord-westelijke richting tussen de A12 en het spoor. De woningbouw in de dorpen Oud Zevenaar en Babberich maakte een beperkte groei door. In 1987 werd in het streekplan Midden-Gelderland vastgesteld dat er een matiging in de groei moest komen en kwam het einde van de grote uitbreidingen in zicht.

Ontstaan en groei van de kern Zevenaar

De eerste bewoningssporen in de gemeente Zevenaar dateren vermoedelijk uit de IJzertijd. In het begin van de 11e eeuw wordt voor het eerst melding gemaakt van het plaatsje (nieuw) Zevenaar, dat dan ontstaat ten noorden van het al bestaande Oud Zevenaar. De agrarische nederzetting is gelegen op de overgang van oeverwal naar de komgronden, waar de toenmalige Zevenaarse Aa overbrugbaar is geweest.

In 1487 ontvangt Zevenaar stadsrechten, om zich te kunnen ontwikkelen tot een strategisch steunpunt aan de grens met het Gelderse gebied. De burcht Sevenaer met zijn omringende bebouwing vormt een tussenstation en een uitvalsbasis voor de hertogen van Kleef.

In 1793 telt Zevenaar nog maar 900 inwoners. Het gezicht van Zevenaar wordt gedurende lange tijd bepaald door 2 belangrijke huizen: het huidige huis Sevenaer aan de Wittenburgstraat en de in het verleden gesloopte burcht Sevenaer. Kenmerkend voor Zevenaar is de omwalling en de gracht, evenals de vier stadspoorten (de Blekse, Grietse, Didamse en Kerkpoort) bij de toegangswegen tot Zevenaar, die nu nog steeds het kruispatroon van het centrum vormen.

Na de woelingen van de Franse tijd wordt Zevenaar op 1 juni 1816 toegevoegd aan het Koninkrijk der Nederlanden. De gemeente Zevenaar telt op dat moment 2564 inwoners, waarvan er 1000 in de stad zelf woonden.

In 1856 krijgt Zevenaar een aansluiting op het spoorwegnet, maar het duurt nog tot 1907 voor Zevenaar een nijverheid van enige omvang kreeg.

In datzelfde jaar vestigt Max von Gimborn zijn toenmalige inktfabriek in huize De Doelen. In 1920 komt de sigarettenfabriek de Turmac (de huidige British American Tobacco), die werk biedt aan veel inwoners en mensen uit de omgeving. Rond 1940 is er in Zevenaar een redelijk voorzieningenniveau aanwezig in de vorm van een aantal middenstandszaken, een ziekenhuis en enkele scholen voor voortgezet onderwijs.

Na 1945 wordt de schade van de Tweede Wereldoorlog hersteld. Met name het noordelijke deel van het centrum was zwaar aangetast. Dat is de reden dat momenteel in dit deel van het centrum veel wederopbouwplannen zijn te vinden. In de periode daarna wijst het provinciebestuur Zevenaar aan om een regionale centrumfunctie te gaan vervullen. In het streekplan Rijn en IJssel wordt in het kader van de wederopbouw ruimte voor groei geboden. Vanaf de jaren '50 ontstaan grote wijken als Molenwijk ('50-'60), Grieth ('50-'60) en Schrijvershoek ('60). Deze wijken zijn gebouwd in een traditionele blokverkaveling; een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel, woningen in rijtjes van drie of meer gericht op de straat en een ingetogen materiaal- en kleurgebruik.

Zevenaar groeit met name in noordwestelijke richting tussen de A12 en het spoor. Het zuidoostelijke gebied naast het centrum blijft onaangetast. Ten zuiden van het spoor wordt bedrijventerrein Zuidspoor gerealiseerd.

Met het voltooien van de eerste wederopbouw wijken min of meer rondom het oude centrum worden er eind jaren '60, begin jaren '70, tegen de bestaande kern in noord-oostelijke richting verdere planmatige uitbreidingen gerealiseerd. Overeenkomstig de stedenbouwkundige denkwijzen van die tijd zijn de wijken Zonnemaat (op basis van de CIAM-gedachte, zoals geformuleerd tijdens het Congres Internationaux d'Architecture Moderne), Lentemorgen I & II (erven/hofjes), Stegeslag (erven/hofjes) en Hengelder (erven/hofjes) vormgegeven. De CIAM-gedachte is gebaseerd op een duidelijke functiescheiding en hiërarchie tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. De gebouwen en gebouwcomplexen bestaan uit eenvoudige, rechthoekige bouwblokken. De industriële bouwmethoden bepalen het uiterlijk van de architectuur. De erven / hofjes verkaveling komt voort uit de Forumbeweging, waarin de menselijke schaal en maat voorop staat. De groenstructuren bepalen het beeld van de wijk. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven waarbij het onderscheid tussen voor- en achterkanten vervaagt. Variatie en aantrekkelijkheid bepalen de architectuur, maar veel woningen in Zevenaar ondervinden de naweeën van de prefab-architectuur van de CIAM gedachte. In diezelfde periode wordt ook de halve ringbaan om Zevenaar aangelegd.

In de jaren '80 en '90 wordt de kern Zevenaar verder uitgebreid, met ten westen van de ringbaan de wijken De Methen en Heerenmaten en ten noorden van de Ringbaan Oost de wijk De Horst. In de jaren '90 is ten westen van Stegeslag de wijk Roodwilligen gebouwd. Bij de ontwikkeling van voornoemde wijken is veel aandacht besteed aan de architectonisch/stedenbouwkundige uitstraling. In de verkavelingsopzet wordt weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. In reactie op de monotone architectuur van de naoorlogse woningbouw bezit de nieuwbouw een frisse en gevarieerde uitstraling. De inrichting van de openbare ruimte is veelal met zorg ontwikkeld.

Nieuwe uitgestrekte bedrijventerreinen worden vanaf circa 1965 gebouwd langs de snelweg A12. De terreinen strekken zich uit vanaf de Doesburgseweg tot aan het spoor richting Doetinchem/Winterswijk, over zowel de gemeentegrond van Zevenaar als Didam. Veel bedrijven richten zich op transport en logistiek. In de jaren '90 is het transportcentrum Babberich aangelegd en het bedrijvenpark Mercurion.

De ruimtelijke structuur van de hoofdkern wordt momenteel in sterke mate bepaald door de ligging tussen de A12 aan de noordzijde en spoorlijnen aan de zuidzijde. De bebouwing is in hoofdzaak geconcentreerd tussen deze twee oost-west verbindingslijnen. De barrièrewerking van de Betuwespoorlijn is ter hoogte van de kern beperkt gebleven doordat deze in een tunnel wordt aangelegd. Als gevolg van de voorgenomen verbreding van de A12 en de aanleg van de HSL-oost zal, afhankelijk van de landschappelijke inpassing, de beleving en aanwezigheid van deze infrastructuur mogelijk toenemen. Op dit moment (2007) worden enkele inbreidingsplannen voorbereid of uitgevoerd en wordt onder meer gewerkt aan de uitbreiding van de woonfunctie in Groot Holthuizen en uitbreiding van de bedrijfsfunctie binnen het project 7-poort.

Welstandsbeleid

Een bestemmingsplan is erg belangrijk voor het bouwrecht. Bouwvergunningen worden immers getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan. Naast de bestemmingsplanbepalingen en de bouwtechniek is het uiterlijk van een bouwwerk erg belangrijk. Hiervoor is welstandsbeleid opgesteld. Het welstandsbeleid is opgesteld aan de hand van gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria zijn weer gekoppeld aan deelgebieden. De verschillende deelgebieden hebben een duidelijk waarneembare samenhang door de verschijningsvorm en functie van de bebouwing in combinatie met de stedenbouwkundige opzet. Vaak is de bebouwing ook in dezelfde periode gerealiseerd. Naast de verschijningsvorm en de functie is ook de hoofdstructuur een middel om tot een gebiedsindeling te komen. Parkzones, hoofdwegen maar ook de dijk begrenzen vaak deelgebieden. Soms is de ligging van bebouwing aan een belangrijke route juist de reden om te kiezen voor een apart deelgebied. In het buitengebied zijn de verschillen in landschapstypen de aanleiding geweest voor de gebiedsindeling.

De gebiedsindeling is weergegeven op de deelgebiedenkaart (van de welstandsnota, niet in dit bestemmingsplan). In Zevenaar zijn de deelgebieden met de volgende karakteristieken te onderscheiden:

- historische kern/centrum: dit is het historische centrum van Zevenaar;
- kleine kern: tot deze categorie behoren de kernen Giesbeek, Oud Zevenaar, Angerlo, Babberich en Lathum;
- bebouwingslint: daaronder vallen de oudste bebouwingslinten, deels gesitueerd in het buitengebied, waaronder het buurtschap Ooy;
- bloksgewijze traditionele woningbouw: dit zijn de eerste woninguitbreidingen buiten het historische centrum van Zevenaar;
- grootschalige planmatige woningbouw: daaronder vallen de woongebieden die na de Tweede Wereldoorlog zijn gerealiseerd rond het centrum van Zevenaar;
- bedrijventerrein: de bestaande bedrijventerreinen en toekomstige bedrijventerreinen grotendeels geconcentreerd langs het spoor en de A12;
- sportvoorzieningen: hiertoe behoren de verschillende sportparken in de gemeente;
- Rijnstrangengebied: dit gebied ligt langs de Oude Rijn;

- oeverwallen- en zandgebied: dit gebied is gesitueerd tussen het rivier- en uiterwaardengebied en (globaal) de A12;
- komgebied: dit gebied is grotendeels gesitueerd ten noorden van de A12.

De gemeente Zevenaar vindt het belangrijk dat er in het gehele gemeentegebied een bepaald welstandstoezicht gehandhaafd moet worden. Daarom zijn er geen gebieden in Zevenaar “welstandsvrij”. Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van welstandscriteria. Het welstandsniveau sluit aan op het te hanteren ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Er zijn 3 welstandsniveaus te onderscheiden:

1 gebieden met een bijzonder welstandsniveau

In deze gebieden is het welstandstoezicht gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristiek en het versterken van de bestaande kwaliteit. Het betreft gebieden met cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden. Ook voor gebieden die van cruciaal belang zijn voor het aanzicht van de gemeente geldt een bijzonder welstandsniveau. Voor een aantal van deze gebieden zullen in aanvulling op de welstandsnota beleidsinstrumenten ontwikkeld worden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

2 gebieden met welstandsniveau regulier extra

Bij dit welstandsniveau ligt de gewenste kwaliteit van de bebouwing net iets boven de basiskwaliteit omdat de gebieden beeldbepalend zijn voor de omgeving waarin ze zijn gelegen. Ze grenzen aan belangrijke wegen of belangrijke openbare (groene) ruimtes. Gebieden met dit niveau krijgen, in vergelijking tot het reguliere niveau wat hierna aan bod komt, aanvullende criteria ten aanzien van materialen en kleuren. Maar in het bijzonder gelden hier aanvullende criteria voor kleine bouwplannen (licht vergunningplichtige bouwwerken). Bij de zogenaamde sneltoets van kleine (licht vergunningplichtige) bouwplannen moet ook rekening worden gehouden met deze aanvullende gebiedsgerichte criteria.

3 gebieden met een regulier welstandsniveau

Onder het reguliere niveau vallen gebieden waarvan de basiskwaliteit gehandhaafd moet worden, voor zover deze niet grenzen aan belangrijke wegen of openbare ruimtes. In gebieden met een regulier welstandsniveau wordt getoetst aan criteria gericht op de relatie met de omgeving en de aard van de bouwmassa.

Voor meer informatie over dit belangrijke aspect bij de kwaliteit van Zevenaar en de wijze waarop daarmee omgegaan wordt bij de bouwvergunningverlening wordt verwezen naar de Welstandsnota.

2.2 Bodem

De gemeente Zevenaar beschikt via de provincie Gelderland sinds enige tijd over het Historisch Bodembestand. Het Historisch Bodembestand is een eerste stap binnen het project Landsdekkend Beeld. In het Historisch Bodembestand zijn alle voor bodemverontreiniging verdachte locaties binnen de gemeente opgenomen.

Uit het Historisch Bodembestand blijkt dat weinig bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er zijn wel diverse ondergrondse tanks aanwezig geweest, welke zijn gesaneerd. Uit het Historisch Bodembestand blijkt verder dat verspreid binnen het bestemmingsplangebied slechts enkele verdachte locaties aanwezig zijn of zijn geweest. Er zijn binnen het bestemmingsplangebied geen grootschalige gevallen van bodemverontreiniging bekend.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat de aanwezige verontreinigingen via een apart milieuspoor in de gaten worden gehouden. Via het spoor van de bouwverordening wordt gezorgd dat bij nieuwe bouwvergunningen gelet wordt op de bodemkwaliteit.

2.3 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.

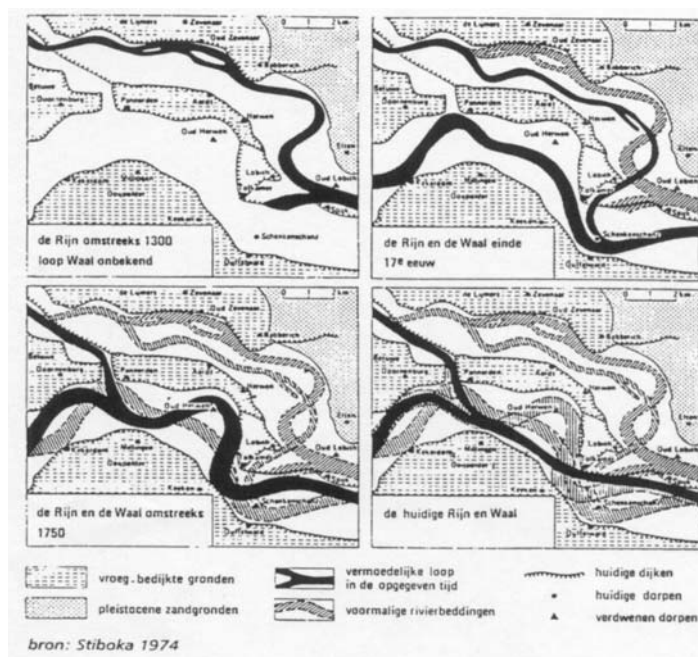
In dit beheergerichte plan worden geen mogelijkheden gegeven voor nieuwbouw van woningen en geluidsgevoelige objecten. Om die reden is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

2.4 Water

Historie & beschrijving

De ontstaansgeschiedenis van Zevenaar is mede bepaald door de loop die de Rijn heeft gevolgd en vorming van de ondergrond in samenhang daarmee. De indeling in oeverwallen en kommen is daarvan het nog steeds zichtbare gevolg. Die verschillen zijn tijdens de eeuwenlange occupatiegeschiedenis versterkt door bewoning en het agrarische gebruik.

In de loop van de tijd zijn er veel fluctuaties geweest in de beddingen van de Rijn en de Waal. De gevolgen van het voortdurend meanderen van de rivieren zijn nog steeds zichtbaar in het landschap, de Rijnstrangen. Door de voortdurend terugkerende overstromingen zijn de hoger gelegen oeverwallen en de lager gelegen kommen ontstaan. Het oeverwallengebied is door de mens als eerste voor bewoning in gebruik genomen. De kernen Zevenaar, Oud Zevenaar en Babberich liggen op zo'n oeverwal.



Beddingen van Rijn en Waal in verschillende perioden

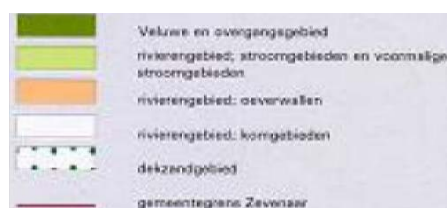
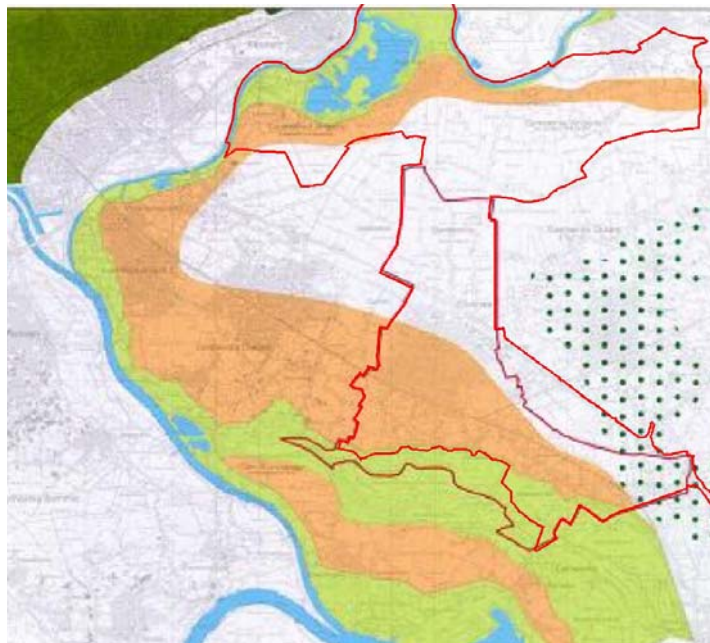
Het landschap van de noordelijke helft van de gemeente Zevenaar maakt deel uit van een open komgebied tussen de Rijn en IJssel. Doordat het gebied vroeger jaarlijks overstroomde, is het tot begin vorige eeuw een nauwelijks bewoond en schaars ontsloten gebied geweest. Nadat men het gebied waterstaatkundig beter beheersen kon, is het aantal ontsluitingswegen en bebouwingselementen groter geworden en zijn weg- en erfbeplantingen aangebracht. De openheid ten opzichte van het zand- en oeverwallengebied is echter blijven bestaan. De lage en natte kommen van Zevenaar zijn nog steeds open weidegebieden. De aanwezigheid van kwelwater vanuit Montferland is een goede basis voor de ontwikkeling van bijzondere vegetaties.

De oeverwal waar Zevenaar op ligt, is van oudsher dicht bewoond en intensief ontsloten. De lichte kleibodem biedt mogelijkheden voor allerlei vormen van agrarisch gebruik. Het bijbehorende landschapsbeeld is dat van wegbeplantingen langs wegen, beplante erven rond (oude) boerderijen, boomgaarden en singels. Dankzij de variatie in de ondergrond (bodem, nat-droog) en de grondwinningen zijn er biotopen, die een aanvulling vormen op de grootschalige natuur in het Rijnstrangengebied aan de overzijde van de dijk. De oprukkende stad, de minder sterke agrarische functie en het verspreide niet-agrarische wonen en de stadsrandactiviteiten verandert het aanzicht van de oeverwal. De Ooyse Dijk vormt een duidelijke begrenzing in het rivierenlandschap, die tot in het oostelijke Kwartier (de Zanddijk) doorloopt.

Het Stroomgebied Achterhoek Liemers wordt hydrologisch gekenmerkt door oppervlakte-wateren die oost- (noord)west zijn georiënteerd en hun oorsprong in Duitsland vinden. De diepere grondwaterstroming kent ook deze richting, maar heeft zijn oorsprong voornamelijk in de Achterhoek zelf. Door de ondiep gelegen keileem in het Oost-Nederlandse plateau (Winterswijk e.o.) komt ter plekke alleen ondiep grondwater voor dat snel wordt afgevoerd.

De dekzandruggen zorgen voor lokale kwel- en infiltratiesystemen. Grotere infiltratiegebieden zijn: Ampsen/Verwolde, Lochemerberg, Groteveld, de rug Ruurlo-Zelhem-Doetinchem, de rivierduinen van Hummelo Keppel, Montferland en de Needse Berg.

Het regenwater dat daar infiltreert komt als regionale kwel aan de randen, maar ook in verder gelegen gebieden weer aan de oppervlakte. Het (grond)watersysteem van Zuid-Veluwe wordt op deze manier gevoed door het noordelijk gelegen Veluwe-massief. Ook in het westen van de Achterhoek komt plaatselijk diep grondwater uit de Veluwe naar boven. Van nature vallen de waterlopen in het oosten van de Achterhoek in de zomer vaak droog. In droge perioden is aanvoer van voldoende -schoon- water slechts in beperkte delen van het gebied mogelijk. Wateroverlast in de Achterhoek en Liemers is in de tweede helft van vorige eeuw sterk teruggedrongen door de aanleg van dijken en het vergroten, verdiepen en rechtekken van waterlopen. De onbedoelde bijwerking hiervan is een toename van vochttekorten in de landbouw en verdroging van natte natuur. De grote rivieren Rijn en IJssel zijn in de loop der tijd bedijkt en teruggedrongen in een steeds kleiner winterbed.



Lokale gebiedsindeling op geomorfologische grondslag

Watertoets

Eind 2002 heeft het kabinet het standpunt “Anders omgaan met water” vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van het wateradvies. De watertoets is flexibel en kan aangepast worden aan de aard van het ruimtelijk plan. In overleg met het Waterschap Rijn en IJssel is onder meer onderstaande tabel opgesteld.

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant	Toelichting
Veiligheid	Nee	Het gebied is niet gelegen binnen een zomer of winterbed
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen natte en laag gelegen beekdalen en/of overstromingsvlaktes
Riolering	Ja	In het plangebied bevindt zich een gemengd en gescheiden stelsel
Watervoorziening	Nee	Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor drinkwaterwinning noch in een zone ter bescherming van de drinkwaterwinning. Het plan is niet geschikt voor regionale seizoensberging.
Volksgezondheid	Nee	Er zijn geen bijzondere omstandigheden aanwezig, die zouden kunnen leiden tot een nadelig gevolg voor de volksgezondheid
Bodemdaling	Soms	Zettingen zijn gelet op de ondergrond niet te verwachten, maar in droge zomers kan dit soms wel tot problemen leiden. Onder aan deze tabel wordt dit kort toegelicht in de voetnoot
Overlast grondwater	Nee	Van overlast door grondwater is nauwelijks sprake
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	Het plan heeft hierop geen invloed
Verdroging/kwel	Nee (1)	Er is geen sprake van verdroging of kwel (1)
Natte natuur	Nee	Het plangebied bevat geen kwelafhankelijke land- en waternatuur en er is geen sprake van ecologische waarden.
Inrichting en beheer	Nee	In het plangebied bevinden zich rioleringswerken die in beheer zijn bij de gemeente
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied is geen infiltratiegebied voor een drinkwatervoorziening dan wel een natuurgebied

(1): Vanaf omstreeks 1970 is in de gemeente Zevenaar zakkingschade (scheurvorming) geconstateerd bij “op staal” gefundeerde woningen. Dit zijn woningen waar geen paalfundering is toegepast. Hier is onderzoek naar verricht. Uit het onderzoek komt, in het kort, naar voren dat bij grote droogte het grondwater onder een kleilaag komt. Daardoor krimpt deze kleilaag waardoor “op staal” gefundeerde woningen kunnen zakken en schade ondervinden. Het betreft hier met name het noordoostelijke deel van de kern Zevenaar, plus een gedeelte aan de zuidwest zijde (ten noorden van het spoor). Schadegevallen zijn door de hele gemeente gemeld. Via dit bestemmingsplan wordt ingespeeld op dit probleem door expliciet toe te staan dat water en voorzieningen voor de waterhuishouding worden toegestaan in bestemmingen zoals groen en verkeer. Via deze voorzieningen kan er voor worden gezorgd dat de aanvoer van water verbetert. De integrale rapportage gaat veel uitgebreider in op dit probleem. Voor geïnteresseerden wordt naar die rapportage verwezen. Het bestemmingsplan Kom Woongebied Zevenaar is een beheersplan voor het bestaand stedelijk gebied. Dat wil zeggen dat uitsluitend de huidige aanwezige functies in het bestemmingsplan worden opgenomen; nieuwe functies worden niet toegekend. In dit bestemmingsplan staat de woonfunctie centraal. Om die reden heeft geen uitgebreid hydrologisch onderzoek plaatsgehad en zijn in het bestemmingsplan geen aanvullende hydrologische maatregelen opgenomen.

2.5 Verkeer

Het Regionaal Wegcategoriseringsplan van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen en het gemeentelijk Wegcategoriseringsplan zijn belangrijke plannen voor het aspect Verkeer. Zij verdelen het wegennet in wegen met een stroomfunctie, die de verbinding vormen tussen de landelijke en regionale bestemmingen, en de lokale gebieden. De volgende tabel toont het verband tussen beide bestemmingen in dit bestemmingsplan en de verschillende wegcategorieën.

Bestemming	Wegcategorisering		
	categorie	snelheid binnen bebouwde kom	snelheid buiten bebouwde kom
Verkeer	Stroomweg	n.v.t.	120/100
	Gebiedsontsluitingweg	50	100/80
Verkeer - Verblijf	Erftoegangsweg I	50	60
	Erftoegangsweg II	30	60

Op inhoudelijk gebied is er vrijwel geen verschil tussen de beide bestemmingen: in beide bestemmingen rijdt verkeer. Door het kleurverschil tussen de bestemmingen geven ze wel een duidelijke structuur aan de plankaart.

Voor de fiets zijn routes verdeeld in hoofdroutes (primaire routes) en secundaire routes. Het fietsnetwerk van het Streefbeeld uit het 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 van auto's geschiedt voor een groot deel in de openbare ruimte. Omdat de komende jaren een verdere toename van het autobezit wordt verwacht, zullen toekomstige ontwikkelingen en eventuele functiewijzigingen op parkeereffecten worden getoetst. Toetsing geschiedt op basis van de landelijke parkeercijfers 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 bouwvergunningverlening. Mede daarom is het artikel 'uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' in de voorschriften van belang. Via dat artikel wordt nadrukkelijk bepaald dat de bouwverordening voor het reguleren van het parkeervraagstuk van toepassing is.

2.6 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 een voorgenomen functiewijziging.

2.7 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein.

Voor het motorbrandstofverkooppunt aan de Doesburgseweg 37B, waar o.m. LPG wordt verkocht, geldt dat het bedrijf voldoet aan het bepaalde inzake het groepsrisico (zie daartoe de berekening in de bijlage bij het bestemmingsplan) maar niet voldoet aan het plaatsgebonden risico. Het bedrijf kan hieraan wel voldoen door de inrichting aan te passen en krijgt de mogelijkheid die inrichting zo aan te passen dat voldaan wordt aan het plaatsgebonden risico. Mede daartoe is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het afvulpunt te verplaatsen. Mocht niet (tijdig) voldaan worden aan het plaatsgebonden risico dan zal in het kader van de milieuvergunning het hebben van een LPG-inrichting onmogelijk gemaakt worden. Via een in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid zal dan tevens het LPG-afvulpunt uit het bestemmingsplan 'gehaald' worden zodat het daarna niet meer is toegestaan. Zo staat een combinatie van regelgeving via het spoor van de Wet Milieubeheer (milieuvergunning) en het spoor van de Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan) klaar om, indien niet tijdig (2010) wordt voldaan aan de risicoaspecten, in te grijpen en de bedrijfsvoering voor wat betreft de verkoop van LPG te staken. Het aanwezige groepsrisico wordt geaccepteerd daar het een historisch gegroeide situatie is.

Het risico is voorts waar mogelijk beperkt. Dit doordat de omwonenden in het algemeen goed zelfredzaam zijn, de 'voorkanten' van de woningen en de vluchtroutes van de bron af zijn gericht en de locaties door hun ligging aan belangrijke ontsluitingswegen in Zevenaar door de hulpdiensten goed bereikt kunnen worden (er is ruimte aanwezig voor opstelplaatsen, meerdere aan- en afrijroutes, geen doodlopende wegen, brede wegen, de wegen kunnen zware voertuigen aan, sirenes in het gebied hebben een goede dekking). Ook dit is historisch al langere tijd zo.

Voor het bedrijf Doesburgseweg 4, waar ook LPG wordt verkocht, geldt dat het groepsrisico past binnen de eisen die daarvoor gelden. Dit bedrijf voldoet evenwel niet aan het plaatsgebonden risico. Omdat de bron van dit vraagstuk, het afvulpunt, buiten het plangebied is gelegen valt een verdere juridische maatwerkregeling buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Mocht dat bedrijf op welke wijze dan ook veranderingen door willen voeren in de bedrijfsvoering wordt alsdan gekeken naar de consequenties waarbij ook het gebruik van de gronden in het plangebied van het bestemmingsplan Woongebied Kom Zevenaar wordt beoordeeld. De bijhorende zone is evenwel ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor beide motorbrandstofverkooppunten wordt in het kader van de milieuvergunningverlening een nieuwe vergunning opgesteld. Voor beide zal bepaald worden dat de doorzet aan LPG niet groter mag zijn dan 1.000m³.

Zie ook de bijlage in dit bestemmingsplan voor de berekening.

2.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005. Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de nieuwe Wet en regelgeving is tot 2009 voor projecten die 'niet in betekende mate' de luchtkwaliteit verslechteren (tot 500 woningen of 33.333 m² b.v.o. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteitonderzoek meer noodzakelijk tenzij het project in een (dreigend) lokaal overschrijdingsgebied ligt. Projecten binnen een straal van 1000 meter kunnen hierbij ook een rol spelen. Gevoelige functies als scholen, kinderdagverblijven, crèches en mogelijk ook verzorg- en bejaardentehuizen moeten minimaal 50 meter van een provinciale en 100 meter van een rijksweg liggen als er sprake is van een (dreigend) overschrijdingsgebied. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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.

2.9 Flora en Fauna

Rekening moet worden gehouden met de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze in Europees verband tot stand gekomen regelgeving heeft tot doel de instandhouding van allerlei soorten flora en fauna in daartoe aangewezen beschermingszones. Het Rijnstrangengebied is aangewezen in het kader van deze richtlijn. Volgens bestendige jurisprudentie mag een planologische ontwikkeling geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied. Omdat dit bestemmingsplan conserverend van aard is en geen ontwikkelingen opent 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 ontheffing op basis van deze wet is vereist.

2.10 Archeologie en cultuurhistorie

Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier onderzoek naar te worden verricht. Het voorliggende plan maakt echter geen ontwikkelingen mogelijk die het verstoren van de ondergrond mogelijk maken. Om die reden is archeologisch onderzoek achterwege gebleven. In het plangebied komen enkele archeologische monumenten voor. De bescherming ervan is afdoende geregeld in het kader van de Monumentenwet. Voor de grote aaneengesloten gebieden waar binnen de beheerkaders van dit bestemmingsplan toch grote werken verricht kunnen worden geldt een aanlegvergunningstelsel. Deze grote gebieden hebben de bestemmingen Groen en/of Verkeer en/of Verkeer - Verblijf. Binnen deze drie bestemmingen is dat aanlegstelsel dan ook opgenomen waarbij een aanlegvergunning nodig is indien werken plaatshebben dieper dan 1m beneden maaiveld.

Op de hoek Stationsstraat/Molenstraat vlakbij de spoorlijn Arnhem-Zevenaar-Emmerich en Arnhem-Winterswijk staat de korenmolen “Buitenmolen”. De Buitenmolen, welke dateert uit de eerste helft van de vijftiende eeuw, is in 1965 aangekocht door de gemeente en onlangs gerestaureerd ten behoud en gebruik van de molen als werktuig en monument. Om dit te kunnen bewerkstelligen moet er rekening gehouden worden met de molenbiotoop. De molenbiotoop heeft betrekking op de gehele omgeving van de molen, voor zover die van invloed is op de belevingswaarde van de molen als werktuig en monument. De biotoop vertaalt zich in een zone van 400 meter rond de molen. In de juridische plantoelichting in het volgende hoofdstuk wordt dit nader toegelicht.

3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen over bestemmingsplannen

3.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet op de Ruimtelijke Ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie, die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in, dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang). Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van ‘werken’ (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen ‘gelezen’ worden. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn voorschriften gekoppeld waarin de gebruiksmogelijkheden worden gegeven met daarbij de bouw- en aanlegbepalingen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek wat er aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels, zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

Meer informatie over de rol en betekenis van het bestemmingsplan is te vinden op de site www.minvrom.nl. Ook op de site www.zevenaar.nl vindt u informatie over bouwen en bestemmingsplannen.

3.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de plankaart wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden, zoals die in het bijhorende voorschrift worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld. Dat invullen kan bestaan uit een verruiming van de ter plaatse geldende mogelijkheden volgens de gegeven bestemming maar het kan ook een inperking zijn van de gegeven mogelijkheden. De twee manieren zijn:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling op, of ter beperking van, de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de voorschriften 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsvoorschriften en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

3.2 Specifiek over dit bestemmingsplan

3.2.1 *Hoofdstukopbouw van de voorschriften*

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- **Inleidende bepalingen.** In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard, die in de voorschriften worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de voorschriften te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de voorschriften bepaald (artikel 2).
- **Bestemmingsbepalingen.** In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwvoorschriften opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwvoorschriften opgenomen. Aansluitend volgen vrijstellingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksvoorschriften. Tenslotte zijn eventuele wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is, dat naast de bestemmingsbepalingen, ook in andere artikelen relevante informatie staat, die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- **Algemene bepalingen.** In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een bepaling met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling

in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), een bepaling die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt, algemene gebruiksbepalingen, algemene vrijstellings- en wijzigingsbepalingen en algemene procedurebepalingen (deze laatste bepaling hangt samen met de vrijstellings- en wijzigingsbepalingen in het bestemmingsplan).

- **Overgangs- en slotbepalingen.** In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een strafbepaling, overgangsbepalingen en een slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in dit aparte hoofdstuk opgenomen.

3.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De voorschriften in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven, is dit bestemmingsplan een beheerplan. Nieuwe ontwikkelingen met een ingrijpende planologische uitstraling zijn niet meegenomen in dit plan. Hiervoor worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. In hoofdstuk 2 is ingegaan op het plangebied. Er zijn geen overige bijzonderheden te vermelden. Onderstaand worden enkele bestemmingen nader toegelicht waarbij de alfabetische volgorde aangehouden wordt. Daarna komen de dubbelbestemmingen uit dit plan aan bod.

Bedrijf

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn bestemd overeenkomstig de huidige bedrijfsactiviteiten. Omdat de bedrijven zijn gelegen in het bestaande stedelijk woongebied wordt op voorhand een niet te ruime bestemming opgenomen. Dat komt met name tot zijn recht, indien de bedrijfsactiviteiten worden stopgezet en een andersoortig bedrijf zich wil vestigen. Vanwege de kwetsbaarheid van de omgeving is niet elk bedrijf geschikt voor vestiging in het stedelijk gebied. Er zal een afweging gemaakt moeten worden of uit planologisch oogpunt vestiging mogelijk is, waarna van het gebruik vrijstelling kan worden verleend.

In de voorschriften 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 een nadere inperking van de Staat van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, vanwege planologische redenen.

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 detailhandel en horeca met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in het dorp toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen. De bestemmingsregeling voor "Bedrijf" laat wel detailhandel toe als inherent, ondergeschikt deel van het bedrijf, als meest doelmatig gebruik. In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "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 zouden vestigen. De categorie land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële acti-

viteiten 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. Uitgangspunt bij deze wijzigingsbevoegdheid is dat het in beginsel om een binnengemeentelijke wijzigingsprocedure gaat. Aan Gedeputeerde Staten zal namelijk gevraagd worden om bij de goedkeuring van dit plan te verklaren, dat deze wijzigingsbesluiten hun goedkeuring niet behoeven.

Centrum - Buurt

In het plangebied komen enkele buurtcentra voor. De bestemming bij deze functie is een zogenaamde 'mengbestemming', wat inhoudt dat er meerdere functies kunnen voorkomen en dat deze uitwisselbaar zijn. De functies die kunnen voorkomen zijn detailhandel, publieke dienstverlening, en kantoren. Daar waar nu een cafetaria aanwezig is mag deze aanwezig blijven. Dat is in voorkomende gevallen als zodanig aangegeven op de plankaart. Deze buurtcentrumfuncties mogen op de begane grond uitgeoefend worden. Enkel op de verdiepingen mag gewoond worden.

Groen

Het groen met een meer structureel karakter (structuurgroen) is vastgelegd in de meer specifieke bestemming "Groen". Daarin zijn opgenomen grasvelden, opgaande beplanting, speelplaatsen en de diverse in het groen aanwezige voet- en fietspaden. Het is mogelijk vrijstelling te verlenen voor verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen, indien de behoefte daaraan op of rond de daartoe aangewezen plaats is aangetoond. Uitgangspunt bij deze vrijstellingsmogelijkheid is echter, dat het structurele karakter van de groenzones gehandhaafd blijft. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in visueel opzicht sprake moet blijven 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

Het woord Horeca is opgebouwd uit de eerste twee letters van de functies 'Hotel, restaurant en café'. Binnen de bestemming Horeca mogen deze functies dan ook voorkomen. Daarbij is wel bepaald dat vormen van horeca met een grote ruimtelijke uitstraling niet voor mogen komen binnen deze bestemming. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een discotheek. Om verdere misverstanden te voorkomen is in de begripsbepalingen opgenomen wat onder Horeca wordt verstaan in dit bestemmingsplan. Op één locatie is nu een cafetaria aanwezig. Dit cafetaria ligt midden in een woonwijk en het is niet gewenst dat hier 'zomaar' een andere vorm van Horeca uitgeoefend kan worden zoals restaurant of hotel. Daarom is daar via een aanduiding bepaald dat daar alleen een café aanwezig mag zijn.

Kantoor versus Dienstverlening

De bestemmingen Kantoor en Dienstverlening spreken voor zich en vragen geen verdere toelichting behalve het volgende aspect. Sommige kantoren, zoals een bank, hebben de bestemming Dienstverlening gekregen. De achtergrond is dat een bank naast een kantoor ook een dienstverlenende instelling is. Dienstverlenende instellingen trekken veel bezoekers naast het personeel waar een kantoor in hoofdzaak het personeel aantrekt. Dat is een belangrijk ruimtelijke verschil, en daarom is dit onderscheid gemaakt.

Maatschappelijk

Alle bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot "Maatschappelijk". Om te voorkomen, dat nutsvoorzieningen en begraafplaatsen vervangen worden door 'zwaardere' maatschappelijke functies als scholen, zijn deze met behulp van codes (Mn en Mb) op de kaart aangeduid.

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 de bepaling van het aantal rijstroken (eisen Wet geluidhinder). Water en voorzieningen voor de waterhuishouding maken onderdeel uit van deze bestemming en mogen dus direct aangelegd worden.

Verkeer - Verblijf

Alle overige wegen zijn bestemd tot "Verkeer - Verblijf". Deze wegen hebben allen slechts 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 veelal ook de aansluitende trottoirs, parkeerstroken en stroken (blok-)groen in deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is het, daar waar dat op de plankaart is aangeduid, toegestaan garageboxen te gebruiken. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding maken onderdeel uit van deze bestemming en mogen dus 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 voorts een bouwvlak opgenomen. In dat bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd (onder bepaalde voorwaarden). Erbuiten mogen aan- uit en bijgebouwen worden gebouwd (onder bepaalde voorwaarden). De bestemming Tuin hoort bij het woonperceel. In die bestemming is het niet toegestaan om te bouwen behoudens vergunningsvrije bouwwerken zoals muurtjes e.a.. als ook een erker en andere vergelijkbare (kleine) gebouwtjes aan de voorzijde van een woning.

Het inrichten en gebruiken van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen als praktijkruimte voor zogenaamde aan huis gebonden beroepen, zoals arts, tandarts, administrateur, verzekeringstussenpersoon, kunstenaar en 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.

Bijzondere bepalingen

In dit bestemmingsplan komen enkele bijzonder regelingen voor. Dit zijn:

- Waterstaat - waterlopen
- Vrijwaringszone – molenbiotoop
- Vrijwaringszone - LPG

Deze worden nader toegelicht.

Waterstaat - waterlopen

In het plangebied komen enkele belangrijke watergangen voor. Om er voor te zorgen dat deze watergangen hun functie goed kunnen uitvoeren en de beheerder(s) goed voor het onderhoud kunnen zorgen is aan weerszijden van die watergangen, en over de watergang zelf, een beschermingszone opgenomen in dit bestemmingsplan. Via de bepalingen bij deze zone wordt bepaald dat er pas werken en gebouwen mogen worden verricht nadat is gebleken dat dit de watergang, en diens functie en de onderhoudsmogelijkheid, niet onevenredig schaadt.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Voor een molen is voldoende vrije windvang belangrijk. Om dat belang te beschermen wordt er aan de omgeving van de molen een bouwbeperking opgenomen. Die bouwbeperking houdt in dat voordat gebouwd/verbouwd mag worden ook aan de belangen van de molen moet worden gedacht. Daarom is er een zone opgenomen rondom een molen: de molenbiotoop. Deze biotoop kent een straal van 400 m. Door toepassing van een formule is te berekenen hoe de obstakelhoogte (het gewenste bouwplan) zich verhoudt tot de afstand tot de molen en op die manier de invloed van het obstakel op de windvang. Zo wordt het belang van het bouwplan afgewogen tot het belang van de molen. Bij de afweging tot welke hoogte er gebouwd kan worden, mag daarbij rekening gehouden worden met de al aanwezige tussenliggende bebouwing.

De formule luidt als volgt: $Hx = X/n + c * z$

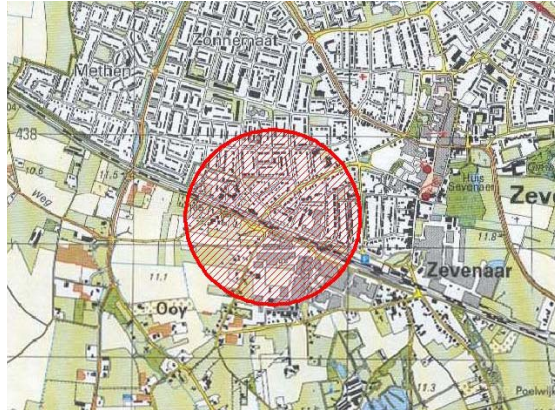
Hx	de hoogte van obstakel x is
X	de afstand van x tot de molen is
n	een constante (voor open gebied 140, voor ruw gebied 75, voor gesloten gebied 50)
c	een constante van 0,2
z	askophoogte van de molen

Voor de enige molen in dit bestemmingsplangebied waarvoor de Molenbiotoop van toepassing is (de Buitenmolen) geldt $n = 50$ (gesloten gebied) en een askophoogte van 16,0m. De formule wordt dan $Hx = X/50 + 0,2*16$ oftewel **$Hx = X/50 + 3,2$** .

Een woning van één laag met een kap van 5m hoog op een afstand van 200m die volgens de bestemming Wonen tot twee lagen met kap mag worden uitgebouwd met een kap op 9m mag dan ingevolge de molenbiotoop $200/50 + 3,2 = 4 + 3,2 = 7,2$ m hoog worden. Het bouwrecht uit de bestemming Wonen wordt in dit voorbeeld dus ingeperkt door de dubbelbestemming Molenbiotoop. Zou, in dit voorbeeld, deze woning

op 300m hebben gelegen mocht ze $300/50 + 3,2 = 9,2\text{m}$ hoog bouwen en volgen er uit de Molenbiotoop geen beperkingen meer aan de hoogte die gegeven is in de bestemming Wonen. Voor gebouwen die al hoger zijn dan volgens de formule zou mogen geldt dat deze zo hoog mogen blijven en ook na een verbouwing zo hoog mogen blijven.

Onderstaande afbeelding geeft de molenbiotoop van de Buitenmolen weer.



Vrijwaringszone - LPG

Deze zone is opgenomen rondom het afvoerpunt waar een tankwagen het LPG aflevert aan een brandstofverkooppunt. Binnen deze zone is het niet zomaar toegestaan nieuwe woningen te bouwen of andere kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Dit kan pas na onderzoek waaruit moet blijken dat geen onnodige risico's worden genomen. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen waardoor deze zone vooral een belangrijke signaalfunctie heeft. In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen zodat het college de zone kan verplaatsten als ook kan verwijderen indien geen LPG meer verhandeld wordt.

4 Uitvoerbaarheid

De gemeente Zevenaar is gestart met het actualiseren van de bestemmingsplannen voor de Kom Zevenaar. Daarbij is gestart met een indeling in een achttal nieuwe aparte bestemmingsplannen; elk van deze plannen heeft zelfstandig inspraak doorlopen. Al die bestemmingsplannen kennen een gelijke doelstelling: actualiseren volgens een beheergerichte benadering (geen nieuwe ontwikkelingen) en deze plannen zijn (dus) gelijk van opzet. In het voorliggende bestemmingsplan zijn ze samengevoegd in één groot bestemmingsplan voor de Kom Zevenaar. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van dit ene grote plan waarbij de inspraak per afzonderlijk deelplan beschreven wordt.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen de plankosten met zich mee. Hiervoor zijn in de begroting gelden gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

4.2 Overleg

Ten behoeve van het wettelijke vooroverleg ex artikel 10 Bro is het eerste plan wat is opgesteld, het plan Oud Zevenaar¹, aan de onderstaande drie partijen gezonden. Alle volgende plannen welke voor inspraak zijn opgesteld zijn niet toegezonden aan de overlegpartners. Reden hiervoor is dat alle volgende bestemmingsplannen onderdeel uitmaakt van de gehele actualisatie van bestemmingsplannen te Zevenaar. Omdat al de vervolgplannen dezelfde opzet kennen als dat eerste plan was overleg niet noodzakelijk. Hier komt nog bij dat de plannen een beheerdoelstelling hebben. Grootse nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

Per overlegpartner wordt de reactie gegeven alsmede onze gemeentelijke reactie daarop:

Waterschap Rijn en IJssel:

De watertoets wordt gemist. Naar aanleiding van deze reactie is in overleg met het Waterschap deze watertoets besproken en het resultaat ervan verwerkt in dit bestemmingsplan.

Provincie Gelderland:

- 1 Enkele onvolkomenheden op de kaart in relatie tot de voorschriften worden aangegeven. Deze zijn door ons aangepast in dit plan.

¹ Dit plan is het eerste plan geweest dat is opgesteld in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de woongebieden van de kern Zevenaar. Later is besloten dat dit plan uit het komplan voor Zevenaar is gehaald en dat dit plan als een apart plan verder gaat. De reden hiervoor is dat Oud Zevenaar een kleine kern is en net even anders van opbouw is als de kern Zevenaar.

- 2 De bedrijfsbestemming wordt te royaal gevonden, en geadviseerd wordt om de bedrijven in de woonomgeving strikt te bestemmen tot de huidige bedrijfsfunctie. Wij kunnen ons vinden in deze visie en hebben de bedrijven in dit plan bestemd tot het huidige gebruik. Via vrijstellingen kan ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen en zo wordt onnodige starheid voorkomen.

VROM-Inspectie:

De inspectie heeft geen opmerkingen.

4.3 Inspraakresultaten

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn verschillende deelplannen voor inspraak ter visie gegaan. Dit zijn:

- 1 Molenwijk
- 2 Zonnemaat
- 3 Schrijvershoek en Bergvrede
- 4 De Horst en Schaapsdrift
- 5 't Grieth en Bloemenkamp
- 6 Methen en Heerenmäten
- 7 Stegeslag en Roodwilligen
- 8 Lentemorgen I en II

Onderstaand komen de resultaten van de verschillende inspraakprocedures per plan aan de orde.

1 Molenwijk

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de gemeentelijke inspraakverordening heeft met ingang van 1 juni 2005 gedurende twee weken ter inzage gelegen het voorontwerp bestemmingsplan Molenwijk. Binnen de gestelde termijn is een schriftelijke inspraakreactie ingediend door:

- 1 de heer P.M.J Gockel, Oude Wal 2, 6901 AT Zevenaar;
- 2 mevrouw I.C. Willemsen, Oranjelaan 3, 6901 BJ Zevenaar.

Ad 1. De inspraakreactie van de heer Gockel kan als volgt worden samengevat;

1.1 In 1976 is de heer Gockel op Oude Wal 2 komen te wonen. Vanaf dat jaar tot aan december 2000 heeft hij een huisartsenpraktijk aan huis gehad. Sindsdien wordt er op het adres enkel gewoond. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft het perceel echter de bestemming publiekgerichte dienstverlening gekregen, terwijl het overeenkomstig het gebruik de bestemming Wonen zou moeten krijgen.

1.2 De heer Gockel geeft aan dat het lijkt alsof de woonbestemming op een aantal adressen volstrekt willekeurig wel dan wel niet is toegekend. Hij is van mening dat alle bestaande woningen in het gebied Oude Wal, de Romei, de Oranjelaan en de Nieuwe Doelenstraat bestemd moeten worden op basis van het huidige gebruik.

1.3 Verder geeft de heer Gockel aan dat het perceel Oude Wal 2 voldoende groot is om nog een extra vrijstaande woning te kunnen realiseren.

Reactie op de inspraakreactie

Ad 1.1 Het perceel Oude Wal 2 zal de bestemming Wonen met de codering v op de plankaart toegekend krijgen.

Ad 1.2 De woningen in het door de heer Gockel aangegeven gebied zijn opnieuw geïnventariseerd. Gebleken is dat aan de adressen Oranjelaan 1 en Nieuwe Doelenstraat 25 ten onrechte de bestemming publiekgerichte dienstverlening toegekend is. De plankaart zal worden aangepast en de woningen zullen overeenkomstig het huidige gebruik bestemd worden. Dit betekent dat Oranjelaan 1 de bestemming Wonen met de codering hv krijgt en Nieuwe Doelenstraat 25 de bestemming Wonen met de codering v.

Ad 1.3 Een van de randvoorwaarden die bij de actualisatie van het bestemmingsplan Molenwijk wordt gehanteerd is dat de bestaande situatie, mits legaal, wordt verwerkt. Het bestemmen van een extra woning op het perceel Oude Wal 2 past niet binnen dit kader.

Ad 2. De inspraakreactie van mevrouw Willemsen kan als volgt worden samengevat:

2.1 De woning op het perceel Oranjelaan 3 heeft een v (vrijstaande woning) codering terwijl het bij de woningen 1 en 3 om halfvrijstaande woningen gaat.

2.2 Mevrouw Willemsen geeft aan dat haar woonkamer niet binnen het woningvlak valt en vraagt het woningvlak aan te passen.

2.3 Verder wordt aangegeven dat het bijgebouw/de garage niet op de plankaart is opgenomen.

2.4 Mevrouw Willemsen geeft aan dat zij voornemens is in de toekomst mogelijk een kantoor aan huis te gaan starten en verzoekt de plankaart zodanig aan te passen dat een gedeelte van de woning de bestemming publieke dienstverlening krijgt.

Reactie op de inspraakreactie

Ad 2.1 Dit is juist, de codering op de plankaart zal worden aangepast.

Ad 2.2 De woonkamer is (deels) aangebouwd aan het hoofdgebouw. Dit mag buiten het op de kaart aangegeven woningvlak. Het opnemen van dit vlak binnen het woningvlak zou inhouden dat de hoofdmassa mag worden uitgebreid. Dit is niet gewenst omdat de woning zelf karakteristiek is. Het bestemmingsplan is op dit punt niet aangepast.

Ad 2.3 De reden dat in sommige gevallen de bijgebouwen op de plankaart te zien zijn, is gelegen in het feit dat de grootschalige basiskaart Nederland (GBKN) als basis is gebruikt voor het vervaardigen van de bestemmingsplankaart. Het bijgebouw hoeft niet op de plankaart aangegeven te worden.

Ad 2.4 Een kantoor aan huis kan onder een aan huis verbonden beroep vallen. Dergelijke beroepen zijn direct toegestaan in de voorschriften. Dit komt de leefbaarheid van een woonwijk zeer ten goede en doet voorts recht aan de wens van vele mensen om (deels) zelfstandig een beroep uit te oefenen. Het moet evenwel aan huis verbonden blijven, het in dienst nemen van medewerkers o.i.d. valt niet onder deze regeling.

2 Zonnemaat

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de gemeentelijke inspraakverordening heeft met ingang van 1 juni 2005 gedurende twee weken ter inzage gelegen het voorontwerp bestemmingsplan Zonnemaat. Binnen de gestelde termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend.

3 Schrijvershoek en Bergvrede

Het bestemmingsplan Schrijvershoek en Bergvrede heeft als voorontwerp per 1 december 2005 voor inspraak ter visie gelegen. Binnen de gestelde termijn is een schriftelijke inspraakreactie ingediend door:

- 1 De heer E.J.W. Van den Boom betreffende de Kampsingel 38a.

Ad 1. De inspraakreactie van de heer E.J.W. Van den Boom kan als volgt worden samengevat:

Gevraagd wordt het bedrijf aan de Kampsingel 38a niet de bedrijfsbestemming te geven zoals die is opgenomen. De heer Van den Boom ziet geen reden om af te wijken van de huidige bestemming.

Reactie op de inspraakreactie

Al voordat deze reactie was binnengekomen was er overleg met de heer Van den Boom over de herontwikkeling van deze locatie. Over die herontwikkeling zijn inmiddels afspraken gemaakt. De herontwikkeling, het bouwbedrijf is naar elders verplaatst en er zijn drie woningen aan de Reinirastraat gebouwd, is inmiddels voltooid. Dat is de reden waarom de bedrijfsbestemming op deze locatie geheel is vervallen en de woonbestemming is opgenomen. De ingediende inspraakreactie is dan ook ingehaald door de ontwikkelingen en leidt niet tot aanpassing van dit bestemmingsplan anders dan dat de bedrijfsbestemming is vervallen en de woonbestemming is opgenomen.

4 De Horst en Schaapsdrift

Het bestemmingsplan De Horst en Schaapsdrift heeft als voorontwerp per 1 december 2005 voor inspraak ter visie gelegen. In deze periode zijn geen reacties binnen gekomen op dit plan.

5 't Grieth en Bloemenkamp

Het bestemmingsplan 't Grieth en Bloemenkamp heeft als voorontwerp per 1 december 2005 voor inspraak ter visie gelegen. Binnen de gestelde termijn is een schriftelijke inspraakreactie ingediend door:

- 1 De heer H. De Bruin, Arnhemseweg 60, 6901 DX.

Ad 1. De inspraakreactie van de heer De Bruin kan als volgt worden samengevat:

- 1 de bestaande hoogte van het pand van 7,5 m te respecteren;
- 2 het mogelijk maken een derde laag op het kantoor te realiseren;
- 3 een eerdere positieve reactie op zijn verzoek om achter op het terrein een woning te mogen bouwen door te vertalen in dit plan.

Reactie op de inspraakreactie:

Ad 1 & 2: In het voorontwerpbestemmingsplan zijn inderdaad niet de juiste, huidige, bouwmaten opgenomen. Dit wordt aangepast naar de huidige maten (goothoogte 7,5 m en nokhoogte 7,5 m). De mogelijkheid voor een extra laag boven op de bestaande bouwmassa wordt op deze locatie niet passend gevonden in de stedenbouwkundige structuur.

Ad 3. In een overleg met de heer De Bruin over deze woning is naar voren gekomen dat afgezien wordt van het verzoek deze hier te realiseren. In het overleg met de heer De Bruin is voorts naar voren gekomen dat op dit moment het kantoorpand niet in gebruik is. Het is evenwel gewenst om dit pand voor de kantoorfunctie te behouden op deze locatie. Het pand biedt er de mogelijkheden voor en het komt de levendigheid

ten goede. Daarom blijft de kantoorfunctie op dit pand aanwezig. De heer De Bruin woont achter het kantoorpand. Deze woonfunctie mag daar blijven waarbij dit geen bedrijfswoning moet zijn. Het is dus mogelijk dat de heer De Bruin, of een ander, hier woonachtig blijft en dat in het kantoorpand een ander kantoor houdt.

6 Methen en Heerenmäten

Het bestemmingsplan Methen en Heerenmäten heeft als voorontwerp per 30 november 2006 voor inspraak ter visie gelegen. In deze periode zijn geen reacties binnen gekomen op dit plan.

7 Stegeslag en Roodwilligen

Het bestemmingsplan Stegeslag en Roodwilligen heeft als voorontwerp per 30 november 2006 voor inspraak ter visie gelegen. In deze periode zijn geen reacties binnen gekomen op dit plan.

8 Lentemorgen I en II

Het bestemmingsplan Lentemorgen I en II heeft als voorontwerp per 30 november 2006 voor inspraak ter visie gelegen. In deze periode zijn geen reacties binnen gekomen op dit plan.

4.4 Zienswijzen

Op het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan zijn zienswijzen binnen gekomen. In een apart document is verslag gedaan van deze zienswijzen. Dit document is openbaar en bij de gemeente Zevenaar in te zien.

Bijlage

Externe veiligheid pompstation Doesburgseweg

Aan de Doesburgseweg 37b is de Shell tankstation gevestigd. Bij deze tankstation wordt ook LPG opgeslagen en verkocht. In het kader van het bestemmingsplan "Kom Zevenaar" en het verzoek voor de uitbreiding van AC restaurant, is gevraagd om in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (kort BEVI) een berekening van het groepsrisico te doen.

Berekening groepsrisico

Voor de berekening van het groepsrisico is gebruik gemaakt van het programma EXCEL. De berekening is in bijlage 1 opgenomen.

Toetsing grenswaarde 10^{-6}

Doorzet (m ³) per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergrondse of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
1000-1500	40	25	15
500-1000	35	25	15
<500	25	25	15

De jaarlijkse doorzet is minder dan 1000 m³ LPG per jaar.

Tot 35 meter vanaf het vulpunt is geen kwetsbaar object aanwezig.

Tot 25 meter vanaf het ondergrondse reservoir is een kwetsbare object aanwezig (woning aan Elsweide 11)

Tot 15 meter vanaf het afleverzuil is geen kwetsbaar object aanwezig.

De afstanden zijn berekend in de MAPGUIDE-toepassing van de gemeente Zevenaar.

De inrichting voldoet niet aan de grenswaarde 10^{-6} voor wat betreft de afstand van het ondergrondse reservoir tot de woning aan Elsweide 11. Tot 2010 dient de inrichting te voldoen aan de grenswaarde 10^{-6} . Als dat niet mogelijk is dat moet de verkoop van LPG beëindigd worden (in het kader van het BEVI betekend dat een saneringssituatie).

FN curve LPG tankstation Doesburgseweg te Zevenaar

