

Ruimtelijke onderbouwing
Projectbesluit Groenestraat 7 te Pannerden

18 maart 2015

Inhoud

1	inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	4
2	Huidige en gewenste situatie	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Gewenste situatie.....	5
2.3	Verkeer en parkeren.....	6
3	Gemeentelijk beleid	6
3.1	Bestemmingsplan Pannerden	6
4	Omgevingsaspecten	7
4.1	Flora en fauna.....	7
4.2	Natura 2000.....	7
4.3	Ecologische Hoofdstructuur	8
4.4	Water.....	8
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	8
4.6	Archeologie.....	9
5	Juridische verantwoording en voorwaarden.....	9

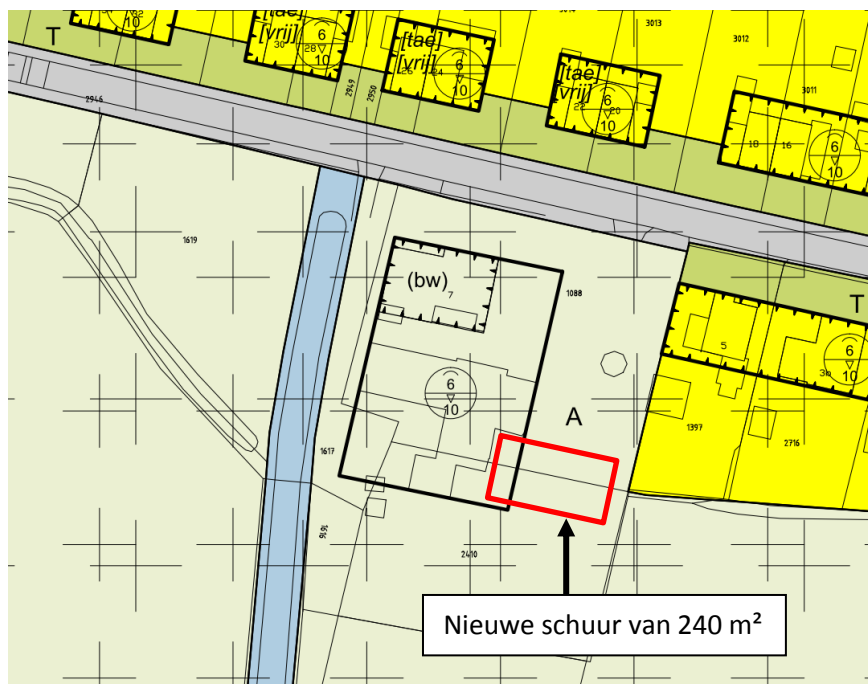
1 inleiding

1.1 Aanleiding

Door de gemeente Rijnwaarden is in augustus 2013 geconstateerd dat aan de Groenestraat 7 te Pannerden een grote schuur werd gebouwd zonder vergunning en buiten het bouwvlak werd gebouwd. Het perceel valt binnen het bestemmingsplan Pannerden 2012 met als bestemming “Agrarisch”, de functie van de woning is ‘bedrijfswoning’. De feitelijke situatie is dat de woning in gebruik is als burgerwoning en er geen activiteiten meer plaatsvinden in de agrarische sector. Op het terrein is ca. 363 m² aan bijgebouwen aanwezig. In 1995 is een bouwvergunning verleend voor 346 m² aan bijgebouwen te bouwen, waarbij de bedoeling was dat de oude bijgebouwen gesloopt zouden gaan worden. Deze bouwvergunning is nooit ingetrokken en kan dus nog worden geeffectueerd. De nieuwe (illegale) schuur, die reeds gedeeltelijk gebouwd is, heeft een oppervlakte van 240 m². De heer Wezendonk wil een klussenbedrijf (eenmanszaak) gaan starten, en wil 50 m² van de schuur gaan gebruiken voor opslag van bouwmaterialen en –materieel.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Groenestraat 7 is gelegen in bestemmingsplan ‘Pannerden’. Dit bestemmingsplan is op 2 oktober 2012 door de gemeenteraad van Rijnwaarden vastgesteld.



Het perceel heeft de bestemming ‘Agrarisch’. Gronden met deze bestemming zijn o.a. bestemd ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Momenteel is er geen agrarisch bedrijf meer actief. Het illegale bijgebouw bevindt zich grotendeels buiten het bestaande bouwvlak.

2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Ligging plangebied



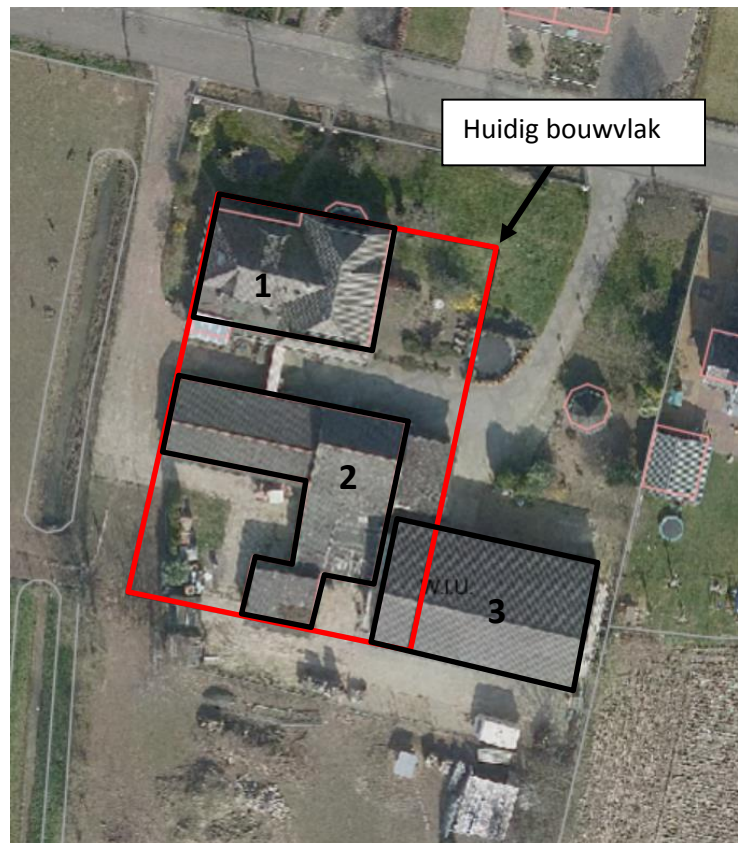
Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de kern Pannerden. De Groenestraat is een woonstraat met vooral veel twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen. De Groenestraat 7 is een voormalig agrarisch bedrijf en is veel ruimer van opzet. Aan beide zijden achter de woningen wordt de Groenestraat omgeven door agrarisch gebied. Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de straat en is de laatste woning in de rij. Op het perceel bevindt zich een woning van circa 214 m² en een aaneenschakeling van meerder bijgebouwen.

2.2 Gewenste situatie

In de nieuwe situatie wordt het erf gebruikt ten behoeve van 'woondoeleinden'. Het gebruik van de gebouwen is als volgt:

1. Burgerwoning (214 m²);
2. Bijgebouwen worden gesloopt (363 m²);
3. Nieuw bijgebouw buiten het bestaande bouwvlak (240 m²). 190 m² wordt gebruikt als bijgebouw ten behoeve van de woning. 50 m² wordt gebruikt voor de opslag van bouwmaterialen en –materieel t.b.v. een klussenbedrijf.

Het slopen van de bijgebouwen aangeduid met een 2 op de kaart hiernaast wordt opgenomen als voorwaarde voor de vergunning. Door het slopen van de oude bebouwing ontstaat een fraaier uitzicht op het terrein. Ook voor de buurt zal dit een voordeel opleveren. De hoeveelheid aan bijgebouwd neemt met 123 m² af.



2.3 Verkeer en parkeren

Met het project wordt een agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming met een bedrijf aan huis. Dit zorgt niet voor een toename van verkeer maar eerder voor een afname. Het parkeren zal op eigen erf plaatsvinden. Er zijn geen aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk.

3 Gemeentelijk beleid

3.1 Bestemmingsplan Pannerden

Met projectbesluit wordt een agrarisch bedrijf omgezet in een bestemming 'wonen'. Dat past binnen het gemeentelijke beleid. Daarnaast wordt een deel van een bijgebouw gebruikt ten behoeve van een bedrijf aan huis. Het betreft de opslag van bouwmaterialen en –materieel t.b.v. een klussenbedrijf. Binnen het bestemmingsplan Pannerden zijn voorwaarden gesteld wanneer een bedrijf aan huis is toegestaan. Hieronder wordt de aanvraag getoetst aan deze voorwaarden:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 50 m², van de gebouwen bedraagt;

Het betreft een bijgebouw van 240 m² waarvan 50 m² wordt gebruikt ten behoeve van het klussenbedrijf. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

- b. uitsluitend bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel wat betreft aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met deze bedrijven;

De opslag van bouw materiaal- en materieel ten behoeve van een klussenbedrijf is niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het gaat hier om beperkte opslag van bouw materiaal- en materieel met een maximale oppervlakte van 50 m². Dit is kleinschalig en vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Qua aard en mate van hinder is dit vergelijkbaar met type bedrijven in categorie 1.

- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;

De bedrijfsactiviteiten zijn dermate kleinschalig van aard dat er geen ontwrichting plaats vindt van de bestaande distributieve voorzieningen.

- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;

Dit zijn geen bedrijfsactiviteiten die normaliter in een winkelcentrum of winkelstraat plaatsvinden.

- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

Met het project wordt een agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming met een bedrijf aan huis. Dit zorgt niet voor een toename van verkeer maar eerder voor een afname. Het parkeren zal op eigen erf plaatsvinden. Er zijn geen aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk.

- f. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Van detailhandel is geen sprake.

Het bedrijf aan huis voldoet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Pannerden.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Flora en fauna

De Flora- en faunawet is van toepassing waar het gaat om de bescherming van soorten planten en dieren. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aangetoond worden dat er geen beschermde soorten en hun leefomgeving wordt verstoord. Om te onderzoeken of de ontwikkeling in overeenstemming is met de Flora- en faunawet is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er in het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermende status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

In de tabel hieronder een overzicht van de aangetroffen situatie per soortgroep.

Soortgroep		Geschiedt habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	nee	nee	nee	nee	-
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	nestplaats huismus wordt niet aangetast
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	nee	nee	nee	geen sporen van gebruik door steenmarter
Amfibieën		nee	nee	nee	nee	-
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		0,25 km	nee	nee	nee	-
EHS		0,25 km	nee	nee	nee	-

Geconcludeerd kan worden dat er geen versturende ingrepen worden gedaan en dat er geen nader onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk is. De flora- en faunawet vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden binnen Europa. Het Rijk wijst Natura 2000-gebieden aan op basis van de Natuurbeschermingswet. Doelstelling van deze gebieden is het behoud en herstel van specifieke natuurwaarden. De Natuurbeschermingswet beschermt Natura 2000-gebieden tegen ontwikkelingen die de Natura 2000-doelen (instandhoudingsdoelstellingen) kunnen aantasten.

Het dichtstbijzijnde natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 300 meter van het natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de afstand tot het natura 2000-gebied en de aard en omvang van de ruimtelijk ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

4.3 Ecologische Hoofdstructuur

Een speerpunt bij de bescherming van natuurwaarden en landschappelijke kwaliteiten in Nederland is de ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van (potentieel) ecologisch waardevolle gebieden en verbindingzones daartussen. De EHS is verder uitgewerkt in de omgevingsvisie van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsvisie is de EHS opgedeeld in twee nieuwe natuurcategorieën: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone (GO). In het GNN geldt het nee-tenzij principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier niet mogelijk tenzij er sprake is van een groot nationaal of provinciaal belang. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

De Groene Ontwikkelingszone (GO) is een gebied waar partners en partijen worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Afhankelijk van het type en de schaal van de ontwikkeling vraagt de provincie om een (extra) bijdrage te leveren aan de GO.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 300 meter tot het GNN en de GO. Gezien deze afstand en de aard en omvang van de ruimtelijk ontwikkeling wordt er geen aantasting van deze natuurnetwerken verwacht.

4.4 Water

In dit plan wordt circa 363 m² aan bijgebouwen gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een omgevingsvergunning verleend voor een bijgebouw van 240 m². Met het plan neemt het verhard oppervlak dus met 70 m² af. Op het erf zijn voldoende infiltratiemogelijkheden op het erf aanwezig.

Naast het plangebied ligt een watergang van het waterschap. De bijgebouwen die vlak bij deze watergang zijn gebouwd worden gesloopt. Het te vergunnen bijgebouw komt op een grotere afstand van de watergang. De inrichting van het perceel heeft verder geen gevolgen voor de aanwezige watergang.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat bij zowel de nieuwe functie als bij de omgeving. Onderzocht moet worden of de gevoelige functies (zoals woningen) op een aanvaardbare afstand ligt ten opzicht van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven). De nieuwe situatie moet altijd worden onderzocht op zowel externe- als interne werking oftewel: Past de nieuwe functie in de omgeving (externe werking) en laat de omgeving de nieuwe functie toe (interne werking).

Voor het bepalen van de juiste afstand wordt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van het VNG uit 2009 gebruikt. Dit is een lijst van milieubelastende bedrijven waarbij een richtafstand wordt aangegeven tot gevoelige functies zoals woningen. Het betreft hier afstanden tot gevoelige functies ten aanzien van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier bepaald de richtafstand tot de gevoelige functie.

Interne werking

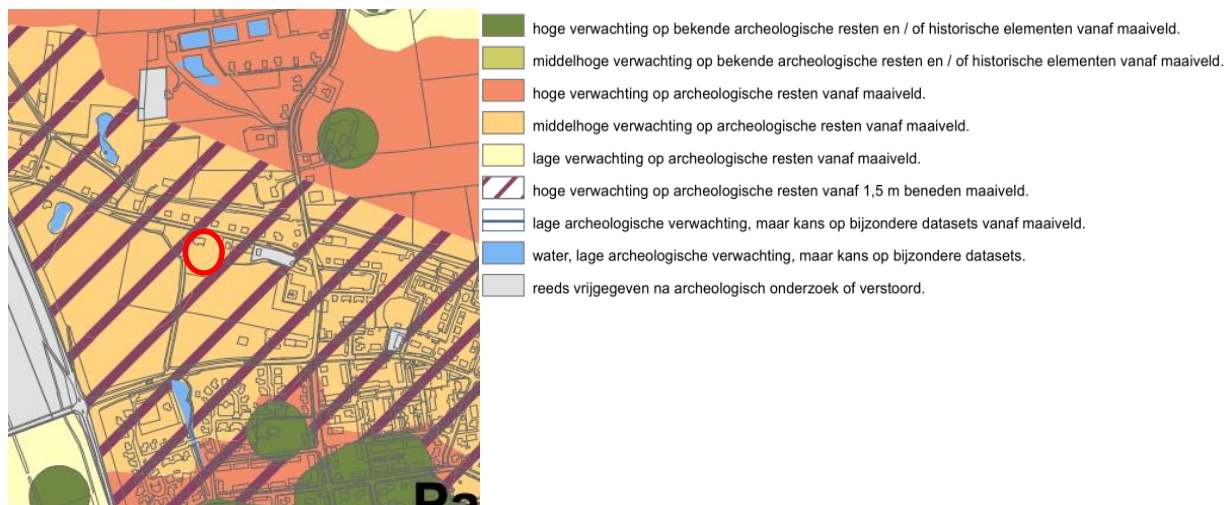
In de nabije omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een negatief effect kunnen hebben op het perceel Groenestraat 7.

Externe werking

Het betreft hier het omzetten van een agrarisch bedrijf in een woning met een bedrijf aan huis. Het bedrijf aan huis betreft de opslag van bouw materiaal- en materieel ten behoeve van een klussenbedrijf. Dit is dermate kleinschalig dat dit geen negatief effect heeft op de omgeving.

4.6 Archeologie

Op basis van de Wet archeologische monumentenzorg dient bij een ruimtelijke ontwikkeling rekening te worden gehouden met archeologische waarden. De gemeente Rijnwaarden heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld waarop de verwachtingen zijn weergegeven op archeologische vondsten in de bodem (zie hieronder). Het plangebied is met een rode cirkel aangegeven.



Voor het plangebied geldt een 'middelhoge verwachting op archeologische resten vanaf maaiveld' en een 'hoge verwachting op archeologische resten vanaf 1,5 meter beneden maaiveld.' Dat betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij geplande bodemingrepen van $\geq 500 \text{ m}^2$ en dieper dan 30 cm beneden maaiveld of bij geplande bodemingrepen van $\geq 100 \text{ m}^2$ en dieper dan 1,5 m beneden maaiveld.

Het betreffende bijgebouw is niet groter dan 500 m^2 en de bodemingrepen zijn niet dieper dan 1,5 meter over een oppervlakte van 100 m^2 . Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Daar komt bij dat het gebouw er al staat en er dus fysiek geen bodemingrepen meer nodig zijn.

5 Juridische verantwoording en voorwaarden

Met het onderhavige plan wordt voor het perceel Groenestraat 7 op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning verleend voor:

- het legaliseren van een schuur van 240 m^2 ;
- het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- het toestaan van het bedrijfsmatig opslaan van bouwmaterialen en –materieel;
- alle oude gebouwen worden gesloopt en de bouwvergunning uit 1995 wordt ingetrokken.

Om medewerking te verlenen aan het legaliseren van het bijgebouw van 240 m^2 zijn een aantal voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden zijn gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Het betreft de volgende voorwaarden:

- alle overige (illegale) bijgebouwen op het perceel worden gesloopt;

- de in het verleden verleende bouwvergunning uit 1995 niet meer geldig is en daardoor niet meer kan worden gееffectueerd.

Voor de procedure van het bestemmingsplan is een Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.