

R U I M T E L I J K E O N D E R B O U W I N G

LANDGOEDONTWIKKELING NABIJ PANNERDENSEWAARD 12 PANNERDEN

Aanvrager	: Fam. B.J.F.M. van der Kroon-Smits, Pannerdensewaard 12 te Pannerden
Opsteller	: L.R. Hendriks m.m.v. A. te Witt (Witt Bouwkunde & Vormgeving)
Type document	: Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. ontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland.
Datum	: 11 februari 2022

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Meerwaarde van de gevraagde aanpassing.....	4
1.3	Ligging, begrenzing en ontsluiting van het perceel.....	5
1.4	De huidige bestemming van Pannerdensewaard 12 + landgoedlocatie.....	6
1.5	Leeswijzer.....	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Bestaande situatie.....	7
2.2	De aanloop tot de landgoedontwikkeling.....	7
2.3	Situering en hoofdopzet bebouwing en ontsluiting.....	7
2.3.1	Situering.....	7
2.3.2	Bebouwing.....	8
2.3.3	Ontsluiting.....	13
2.3.4	Detaillering zomerkade en terp.....	14
3	Geldend ruimtelijk beleid.....	15
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	15
3.1.2	Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG).....	15
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en noodoverloopgebied.....	16
3.1.4	Besluit Ladder voor duurzame verstedelijking.....	17
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland.....	18
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland.....	19
3.2.3	Gelders Natuurnetwerk (GNN).....	19
3.2.4	Gelders natuurnetwerk (GO).....	19
3.2.5	Is er sprake van een “significante aantasting van de kernwaarden” van het gebied?.....	20
3.2.6	Conclusie t.a.v. Gelders Natuurnetwerk.....	21
3.3	Overige regionale belangen: Waterbeheer en Waterschap Rijn en IJssel	22
3.4	Gemeentelijk beleid.....	22
3.4.1	Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030.....	22
3.4.2	Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030.....	23
4	Gebiedskwaliteiten en omgevingscondities.....	24
4.1	Algemeen.....	24

4.2	Geldigheidsduur van onderzoeken	24
4.3	Al dan niet nader te onderzoeken gebiedskwaliteiten en omgevingscondities	25
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
5.1	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
5.2.1	Rijk	29
5.2.2	Provincie.....	29
5.2.3	Waterschap Rijn en IJssel	29
5.2.4	Inspraak.....	30
6	Belangenafweging en conclusies	31
	Bijlagen.....	32
1	De aanloop tot de landgoedontwikkeling	32
2	Watertoets.....	33
3	Informatiebrief aan buurtbewoners.....	34

1 Inleiding

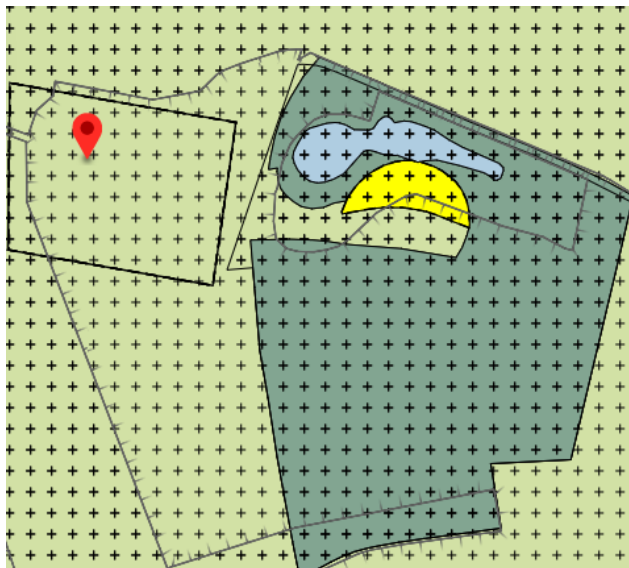
1.1 Aanleiding

Op 7 mei 2021 verzocht de familie B.J.F.M. van der Kroon-Smits de gemeente Zevenaar om in te stemmen met een aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland. In navolging van het nu nog geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008 biedt dat een rechtstreekse bouwtitel voor de ontwikkeling van een landgoed nabij Pannerdensedwaard nr.12. Dat de initiatiefnemers desondanks verzochten om een gewijzigde vaststelling houdt verband met hun wens om hun landgoedplan meer in harmonie met de gebiedskwaliteiten tot uitvoering te brengen. Hun verzoek is in paragraaf 1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing uitvoeriger beschreven.

Op 21 september 2021 is er ambtelijk en voorwaardelijk mee ingestemd. Mits tijdig voorzien van een nadere onderbouwing zal het verzoek aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd, zo luidde de boodschap. Afhankelijk van de collegebeslissing zal de gemeenteraad om een finale beoordeling worden verzocht. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om beide bestuursorganen in de gelegenheid te stellen om over het “meeliften” met het voorontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland een besluit te nemen.

1.2 Meerwaarde van de gevraagde aanpassing

De initiatiefnemers vinden dat de huidige projectie van het bouwvlak aanpassing behoeft. Zowel het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2008 als het



Voor-ontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland

voorontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland dragen er volgens hen onvoldoende toe bij dat de bouw van twee op een terp te bouwen woningen in harmonie met de directe omgeving plaats kan vinden. Dat komt door de projectie van de hiernaast *geel* aangeduide bestemming "Wonen-landgoed (W-LG)". Die loopt in noordelijke richting onnodig ver door naar een aangrenzend "plas-dras"-gebied. Dat gebied vormt landschappelijk en ecologisch een wezenlijk planelement. In het voorontwerp-bestemmingsplan ligt naar schatting 20% van het (gele)

bouwvlak in dat plas-dras-gebied.

De initiatiefnemers zouden graag zien dat het landgoed als geheel meer aansluit bij de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het plas-drasgebied. Daarom stelden zij in hun zienswijze voor om het bouwvlak iets in zuidelijke richting te verplaatsen zonder overigens de grootte ervan te wijzigen. Daardoor kan het plas-drasgebied zoveel mogelijk behouden blijven. Ook is gevraagd om de vorm van de

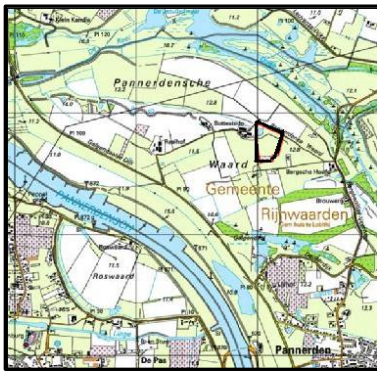
“halve maan” te vervangen door een contour die overeenkomt met de grens van het bouwperceel.

In overleg met de initiatiefnemers legde de gemeente Zevenaar dat verzoek aan de provincie Gelderland. Namens haar is ambtelijk verklaard dat tegen het project voorshands geen bezwaar bestaat. Wel werd verzocht om overlegging van een inrichtingsplan voor de directe omgeving van de twee te bouwen woningen. Aan dat verzoek zal door tussenkomst van de gemeente Zevenaar worden voldaan door toezending van deze ruimtelijke onderbouwing. Op de provinciale reactie volgde een ambtelijke mededeling van de gemeente Zevenaar dat onder het gebruikelijke bestuurlijke voorbehoud voor het “meeliften” met het ontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland het licht op groen werd gezet.

Ook een aanpassing van de bouwmassa heeft ambtelijk instemming gekregen. In plaats van één bouwmassa van maximaal 1500 m³ met daarin maximaal 2 wooneenheden¹ komt er een bebouwd ensemble dat uit twee vrijstaande woningen op een nieuw aan te leggen terp bestaat. Daarbij zijn de bijgebouwen bewust onder die woningen gesitueerd om ze, vanuit de omgeving bezien, aan het zicht te onttrekken. Waar de gemeente Zevenaar de maximale oppervlakte van een bouwvlak op ca. 1200 m² heeft bepaald, zal die voor beide te creëren bouwvlakken² maximaal 800 m² bedragen. Voor het overige blijft de oorspronkelijk hoofdopzet zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 intact.

1.3 Ligging, begrenzing en ontsluiting van het perceel

Het landgoed ligt ten noorden van het dorp Pannerden, om precies te zijn in het hiernaast zwart omlijnde deel van de Pannerdense Waard. Het plan om nabij nr. 12 een landgoed te ontwikkelen kwam in 1996 bij de initiatiefnemers op. Daarvoor waren zij al enkele malen namens het provinciaal bestuur met dat doel benaderd³. Ze oefenen er nu hun agrarisch bedrijf annex groepsaccommodatie uit. Het te ontwikkelen landgoed heeft overigens geen relatie met het agrarisch bedrijf en laat beide activiteiten ongemoeid. De bestaande bebouwing blijft volledig intact en in gebruik.



Het gebied “Pannerdense Waard” wordt globaal begrensd door de Oude Rijn, Berghoofdseweg en de Rijndijk. De belangrijkste kwaliteiten ervan zijn het open landschap afgewisseld door bos, natuur en weidebouw. Het gebied kent een overwegend agrarisch gebruik, afgewisseld door natuur, bos, enkele verspreide vrijstaande burgerwoningen en een bed & breakfast annex logeerboerderij en restaurant. Op het terrein van het beoogde landgoed bevindt zich een zomerkade.

¹ conform het bestemmingsplan Buitengebied 2008

² Artikel 1.27 van het voorontwerp bestemmingsplan Gelders Eiland verstaat onder “bouwvlak” “ een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten.

³ Zie de Bijlage waarin de aanloop tot de planontwikkeling is beschreven.

Dit cultuurhistorisch element blijft volledig behouden en zal met de al bestaande weg voor de ontsluiting gaan zorgen.

1.4 De huidige bestemming van Pannerdensewaard 12 + landgoedlocatie

De gronden behorend tot Pannerdense Waard 12 met inbegrip van de beoogde landgoedlocatie zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 als volgt bestemd:



Art.: Bestemmingsbenaming	
4	 AGRARISCH GEBIED MET HOGE NATUUR- EN LANDSCHAPSWAARDEN
6	 BOS- EN NATUURTERREIN
11	 LANDHUIS
DUBBELBESTEMMINGEN	
14	 WATERSTAATSDOELEINDEN  WATERKERINGSDOELEINDEN
15	 LANDGOED

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en (beoogde) toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een schets van het geldend ruimtelijk beleid van de betrokken overheden. De gebiedskwaliteiten en omgevingscondities (milieu, water, lucht etc.) komen in Hoofdstuk 4 aan bod. Daarna beschrijft Hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project en sluit Hoofdstuk 6 het geheel met conclusies af. Deze ruimtelijke onderbouwing telt 3 bijlagen.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Pannerdense Waard 12 is met de daarbij behorende gronden grotendeels in gebruik voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch



bedrijf⁴. Enkele agrarische bedrijfsgebouwen en -bouwwerken, een groepsaccommodatie en de bedrijfswoning vormen er de bebouwing. De overige gronden beslaan een oppervlakte van ruim 5 ha. en zijn in het kader van de aanwijzing tot “landgoed”⁵ ingericht als bos en natuur.

2.2 De aanloop tot de landgoedontwikkeling

De Gelderse streekplannen uit 1996 en 2005 hebben een belangrijke rol gespeeld in de planontwikkeling. Datzelfde kan gezegd worden van het provinciaal bestuur. Dat stelde zich bepaald welwillend op en spoorde na enige tijd de initiatiefnemers aan om in samenspraak met de gemeente Rijnwaarden de uitvoering ter hand te nemen. Uiteindelijk heeft dat geleid tot het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied 2008. Daarmee kreeg het landgoedplan de bestemming die hiervoor in paragraaf 1.4 is weergegeven. Het feit dat de planrealisering desondanks de nodige tijd heeft gekost doet daaraan niet af. Een volledig overzicht van de voorgeschiedenis is opgenomen in [bijlage 1](#) van deze ruimtelijke onderbouwing.

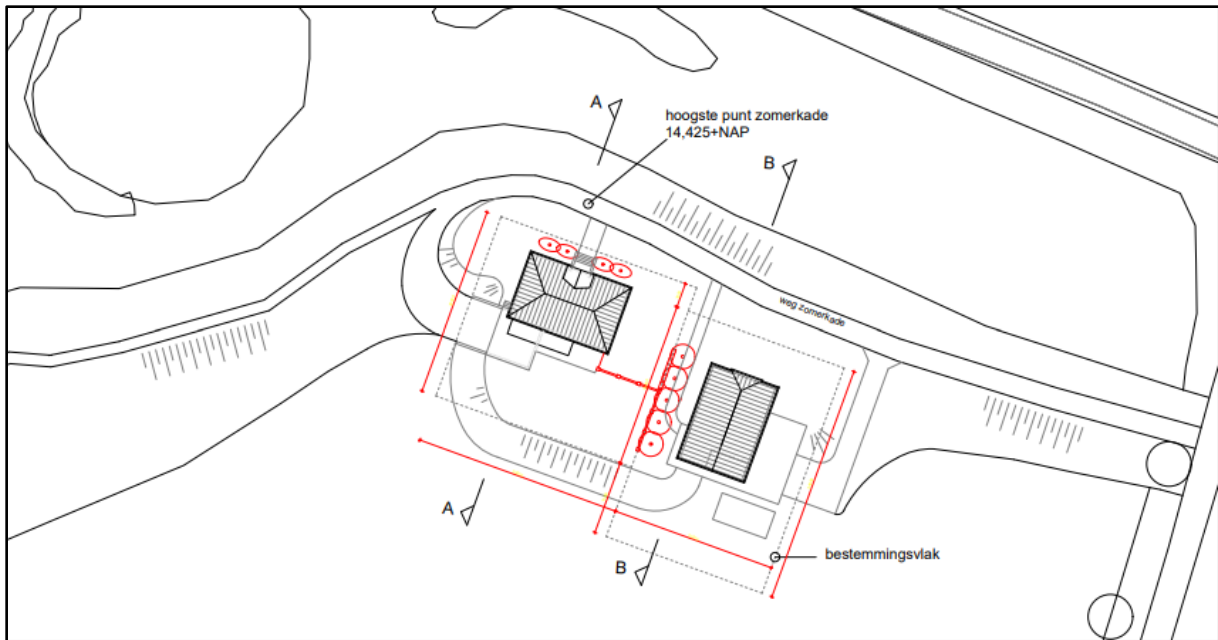
2.3 Situering en hoofdopzet bebouwing en ontsluiting

2.3.1 Situering

De situering van de twee op een terp te bouwen vrijstaande woningen is hieronder afgebeeld. Met hun positionering wordt voldoende afstand bewaard tot het aangrenzend "plas-dras"-gebied. Zoals vermeld vormt dat gebied zowel landschappelijk en ecologisch een wezenlijk planelement. Met de uiteindelijk gekozen positionering zal de terpbbebouwing meer in harmonie met de omringende gebiedskwaliteiten tot stand kunnen komen.

⁴ Grondgebonden rundveehouderij

⁵ De aanwijzing in de zin van de Natuurschoonwet 1928 vond plaats op 24 oktober 2005



situering woningen en beoogd bouwvlak

2.3.2 Bebouwing

De hoofdropzet van het plan voorziet in:

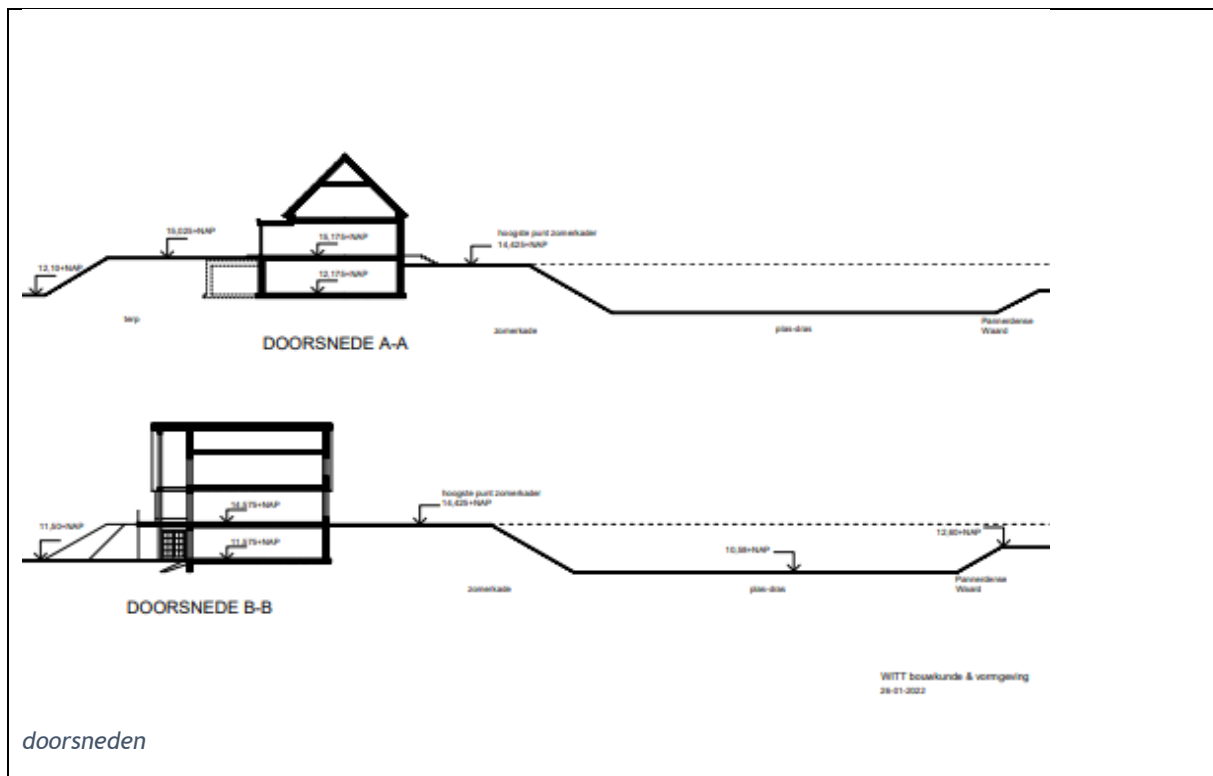
- a) de bouw van twee onderscheiden bouwvolumes op een aan te leggen terp in de oksel van zomerkade, waarvan:
- b) één vrijstaande woning (type landhuis) met “allure” en een inhoud van 750 m³ en dat alles op een bouwkaavel van 800 m². Verdere bebouwing is niet aan de orde omdat de bijgebouwen ondergronds worden gebouwd;
- c) een qua positionering en vormgeving enigszins afwijkende schuurwoning met een inhoud van eveneens maximaal 750 m³ op een bouwkaavel van 800 m².

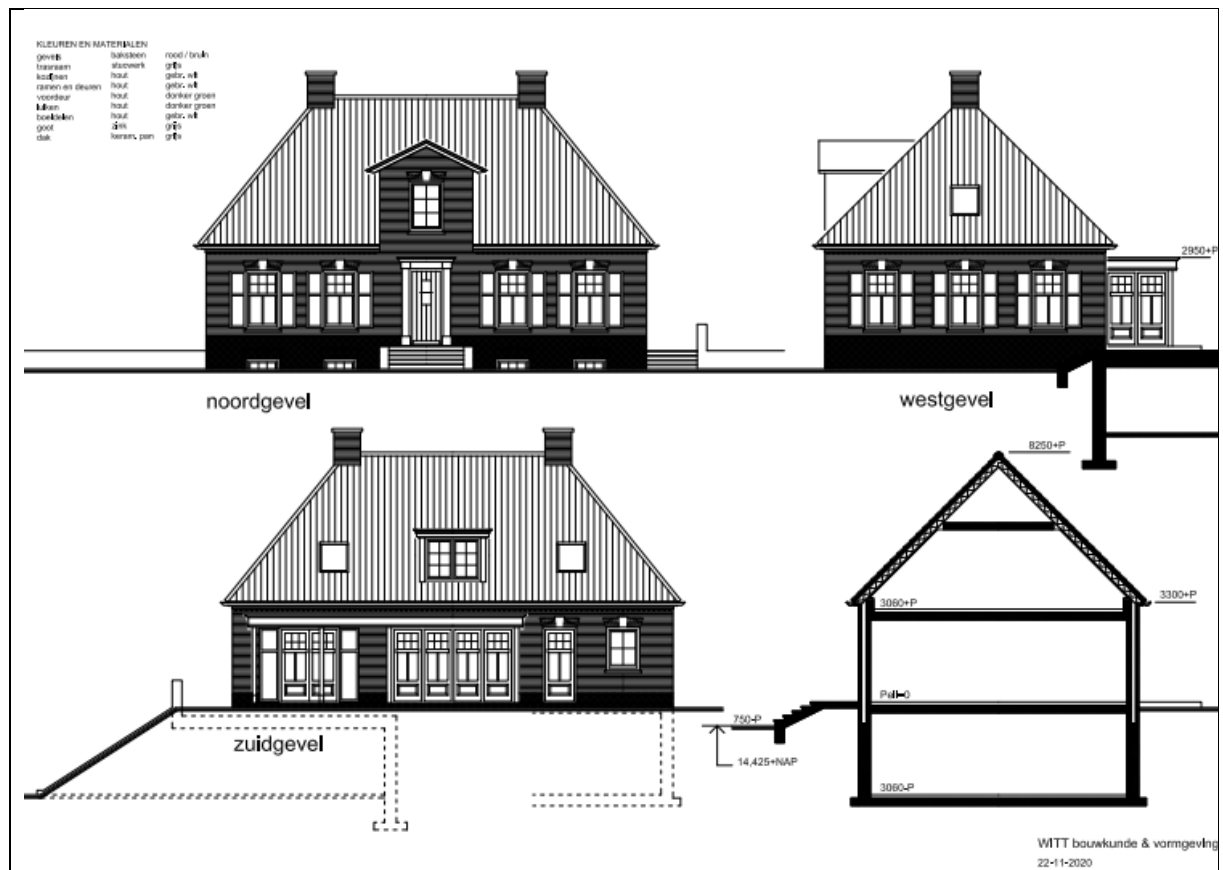
Het plan laat een historische groei zien. Een eerste woning met deel (zijnde de schuurwoning) en een in een later stadium nieuw te bouwen woonhuis met meer allure. Het tijdsbeeld is af te lezen aan de gevelopzet.

Met dat onderscheid tussen beiden woningen is bewust het ontstaan van twee identieke bouwmassa's vermeden. Die zouden namelijk afbreuk kunnen doen aan de hiërarchie die de gemeente Zevenaar als kenmerkend beschouwt voor een landgoed. Bijkomend voordeel van de uiteindelijk gekozen schaal en positie van beide bouwvolumes is dat deze passen bij de openheid van het plangebied.

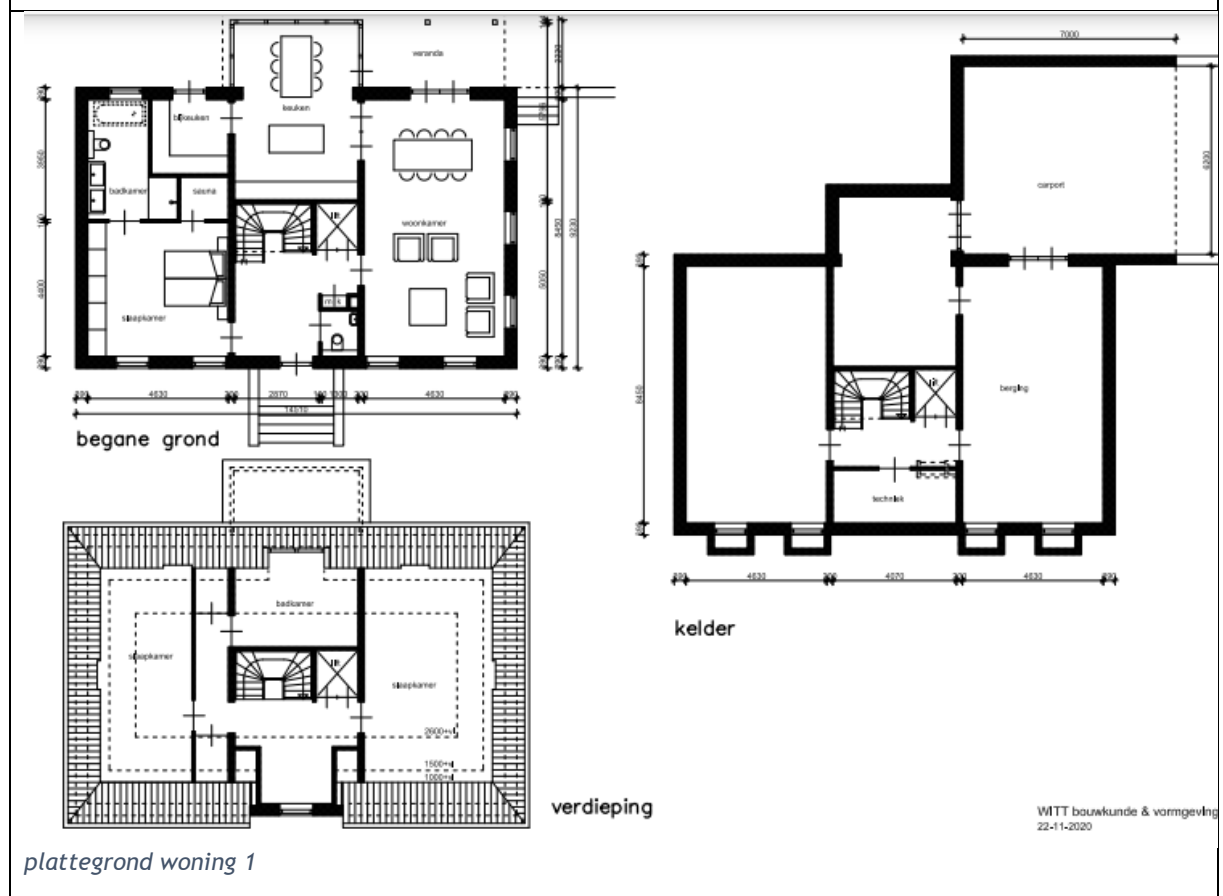
De beschreven hoofdropzet heeft uiteindelijk geresulteerd in onderstaand architectonisch ontwerp.



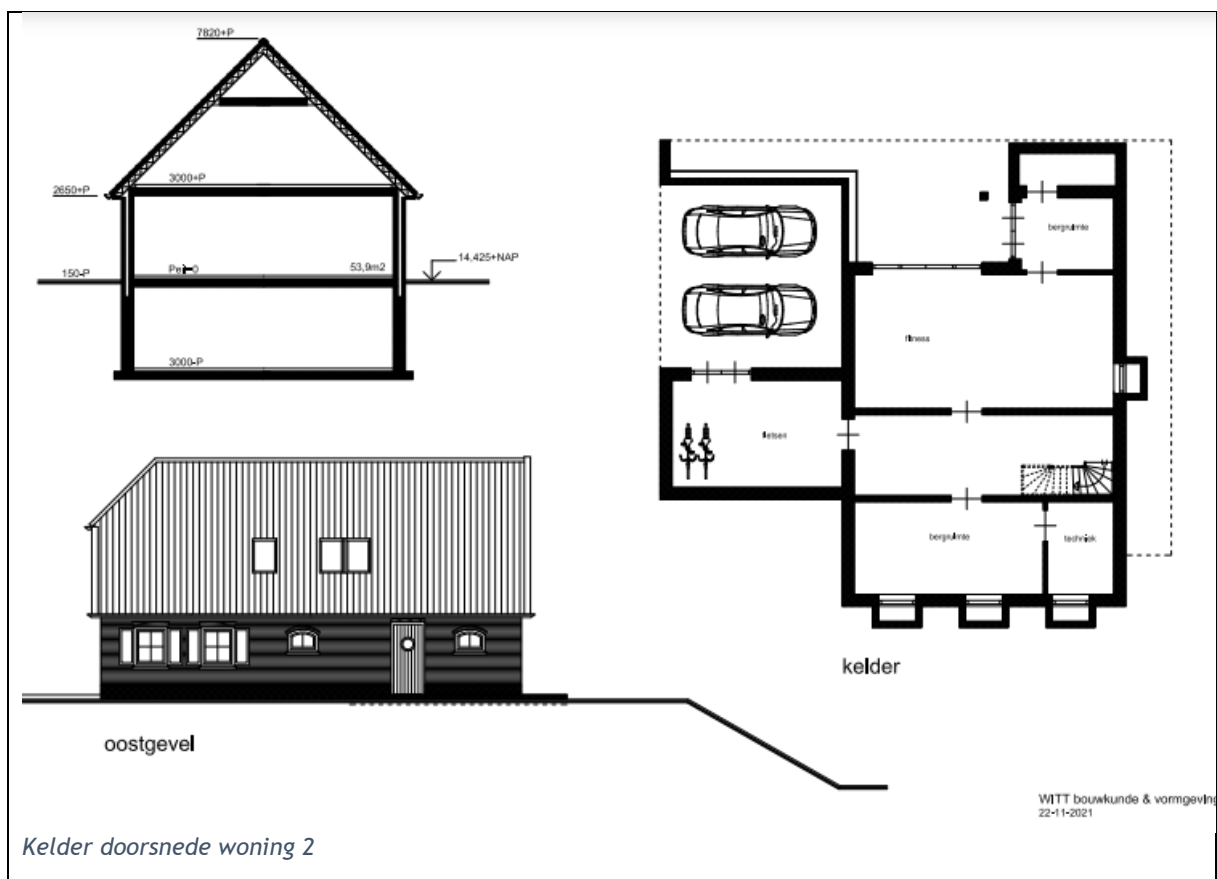
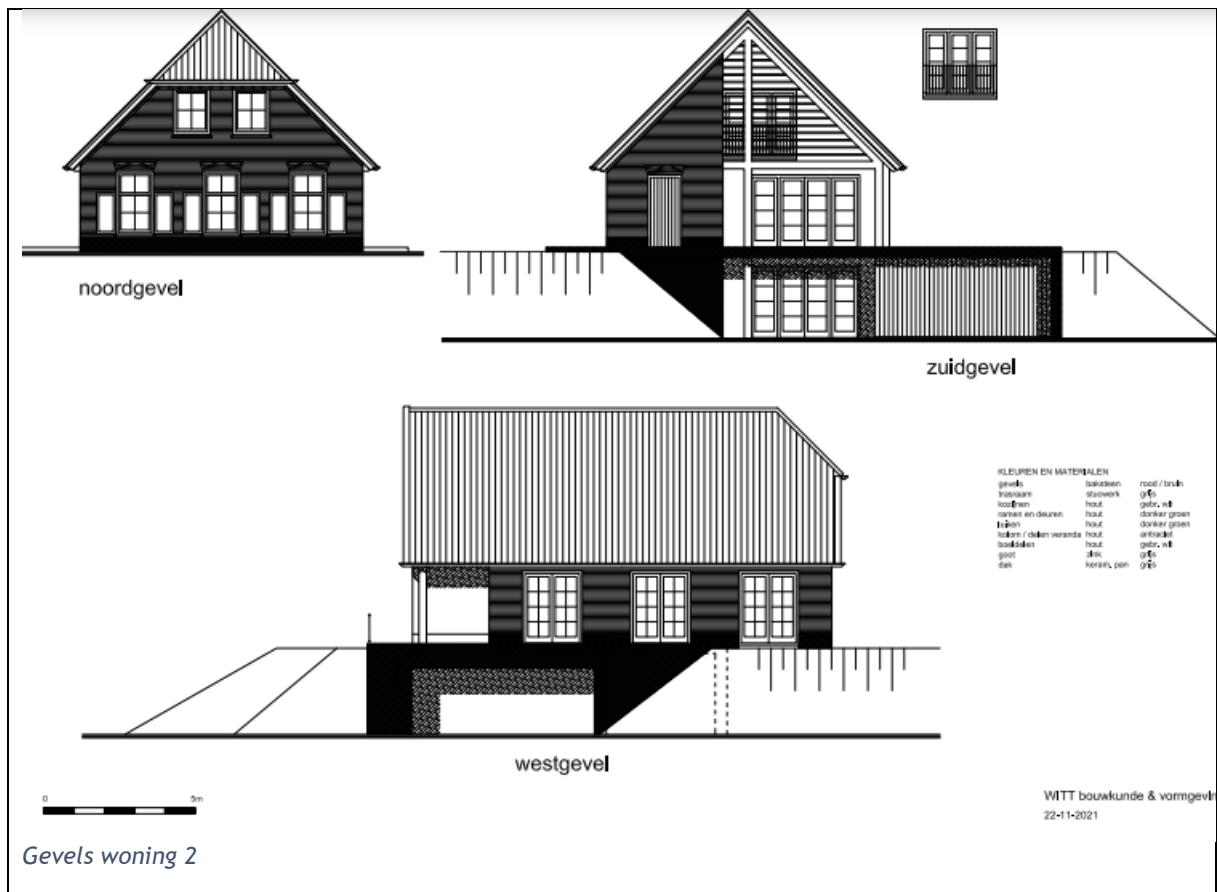


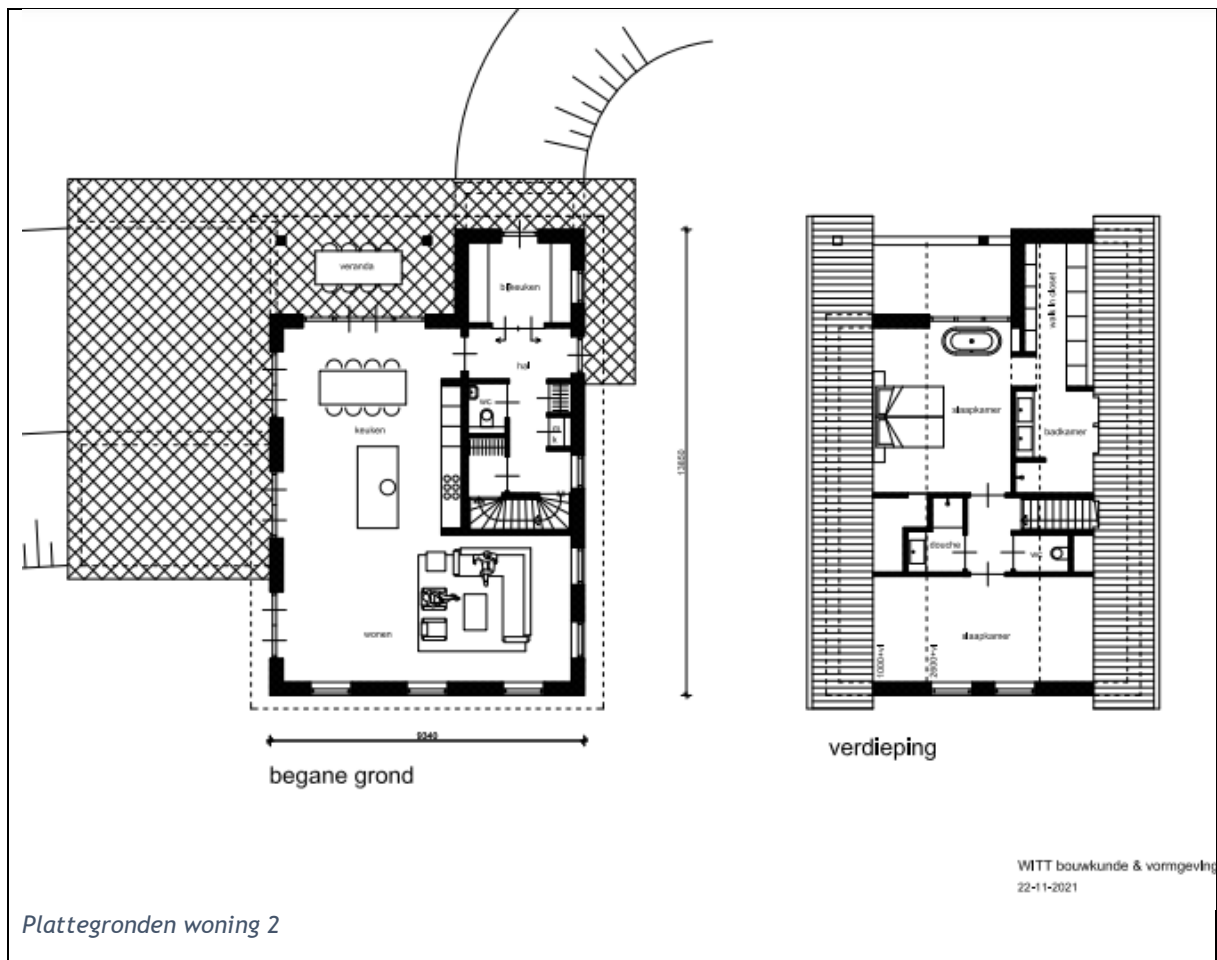


Gevels woning 1



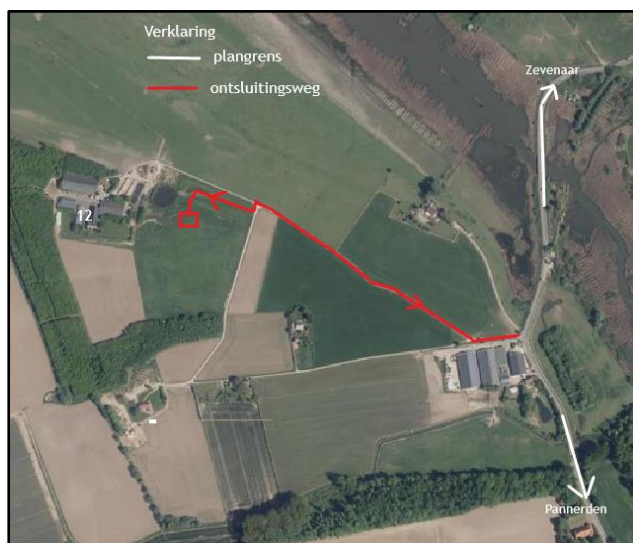
plattegrond woning 1





2.3.3 Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het geheel zal de bestaande weg Pannerdensewaard zijn functie behouden. De weg haakt aan de westzijde aan op de Berghoofdseweg van waaruit Pannerden en Zevenaar goed bereikbaar zijn. De intensiteit van de Pannerdensewaard is laag. Ze wordt hoofdzakelijk gebruikt voor verkeer van en naar de zich daar bevindende agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen.

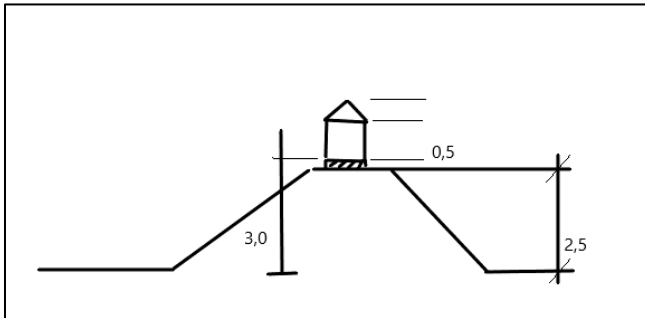


Voor verkeersoverlast of belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering hoeft dan ook niet te worden gevreesd. Dat leert ook het verkeersonderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is uitgevoerd. De conclusies van dat onderzoek zijn nog onverminderd geldig nu de feitelijke situatie er nauwelijks is veranderd. Bovendien is het niet aannemelijk dat

de toekomstige bewoning van het landgoed daarin een merkbare verandering zal brengen. De beoogde ontsluiting is hierboven in rood aangegeven.

2.3.4 Detaillering zomerkade en terp

De hoogte van de zomerkade zal circa 2,5 meter boven het aansluitend terrein komen te liggen. Omdat in ruimtelijke plannen doorgaans ook wordt uitgegaan van het



“bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld” is er voor gekozen om het hoogste punt van de zomerkade als “peil” aan te houden.

De bovenkant van de begane grondvloer van de te bouwen woningen zal dan ca. 50 cm. boven peil komen te liggen. De keldervloer ligt op 300 cm onder de bovenkant

van de begane grondvloer. Dat komt neer op 250 cm onder peil, dat daarmee zal aansluiten op het hoogteniveau van het terrein aan de zuidzijde van het plan. Een en ander is hierboven *schematisch* afgebeeld.

3 Geldend ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van Nederland. Als zodanig vervangt ze de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De totstandkoming van de visie kan niet los worden gezien van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Behalve de toenemende periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de soms zorgwekkende staat van de natuur en de afnemende biodiversiteit betreft het ook de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie, de groei en bereikbaarheid van steden, het grote woningtekort, het behoud van het landschap en de vitaliteit van de landbouw. Deze opgaven behoren niet meer apart maar vooral in samenhang te worden besproken én opgepakt. Want al die problemen en opgaven “grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland [....]. Niet alles kan, niet alles kan overal”, aldus de opstellers van de visie⁶.

De Nationale Omgevingsvisie is een typisch voorbeeld van een planfiguur die voornamelijk een indicatief en geen normatief karakter heeft, zoals een bestemmingsplan. Ze bevat dan ook geen *rechtstreeks* bindende uitspraken. Dat neemt niet weg dat ze voor de planontwikkeling - en dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing- wel degelijk van belang is. Daarom zijn in Hoofdstuk 4 de belangrijkste omgevingscondities en -kwaliteiten benoemd en is er ook onderzoek gedaan. Met de planrealisering zal worden voortgebouwd op het bestaande landschap met behoud van de waardevolle cultuurhistorische patronen die er voorkomen. Daarmee kan een lang gekoesterde wens van de familie Van der Kroon, daartoe aangespoord door de provincie Gelderland en ondersteund door de toenmalige gemeente Rijnwaarden, in vervulling gaan. Daarnaast draagt het plan ook bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied en daarmee aan de doelen zoals de NOVI die sinds 1 jaar stelt. Van strijdigheid met het Rijksbeleid is dan ook geen sprake.

3.1.2 Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG)

De Nationale Omgevingsvisie krijgt op dit moment op tal van manieren uitwerking. Behalve door de inzet van financiële middelen, kennisontwikkeling en bestuurlijke afspraken zijn er de zogenaamde doelgerichte programma's. Eén ervan is het Nationaal Programma Landelijk Gebied. Dat schetst een strategie op hoofdlijnen die de uiteindelijke aanpak richting moet geven. Zoals opgemerkt komt het daarbij vooral aan op een integrale benadering, planning en uitvoering.

Alhoewel ook het NPLG geen rechtstreeks bindende uitspraken en normen bevat, is ze voor deze ruimtelijke onderbouwing wel degelijk van belang. Het landgoedplan heeft immers de pretentie bij te dragen aan een toekomstbestendige ontwikkeling

⁶ Nationale Omgevingsvisie (vastgesteld); *Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving*; Den Haag september 2020; aanbiedingsbrief Min. Biza aan TK dd. 11 september 2020

van het gebied. De initiatiefnemers willen dat bereiken met een weldoordacht architectonisch concept voor twee (in samenhang) op een terp te bouwen vrijstaande woningen. De situering, inhoud en het ruimtelijk beeld ervan zijn afgestemd op de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente Zevenaar. De terp zal overigens op een grotere afstand van het plas-drasgebied komen te liggen dan het nu nog geldende bestemmingsplan mogelijk maakt en bovendien aansluiten op de zomerkade. Over die kade is de ontsluiting gedacht. Daarmee wordt welbewust een doorkruising van het plas-drasgebied voorkomen. Al-met-al hebben de initiatiefnemers de intentie om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied te respecteren en waar mogelijk te versterken. Zij verwachten dat dit de kwaliteit van de fysieke leefomgeving ten goede komt. Als zodanig kan het landgoedplan als een ondersteuning van het NPLG worden aangemerkt.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)⁷ en noodoverloopgebied

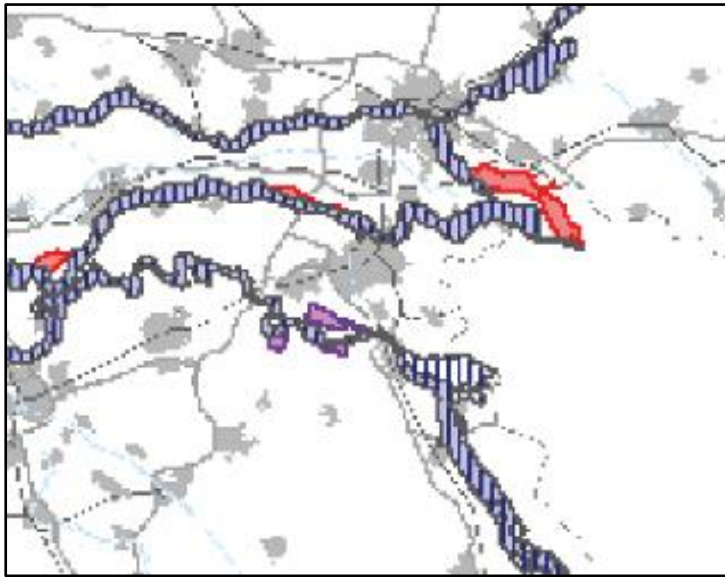
Het Besluit bevat de juridisch-bindende vertaling van de Nationale Omgevingsvisie en enkele andere beleidsdocumenten van de Rijksoverheid. Met het Barro is het mogelijk om de gemeentelijke of provinciale beleidsruimte voor ruimtelijke besluiten⁸ te normeren of in te perken als nationale belangen daarom vragen. Eén ervan is de bescherming van de bevolking tegen buitengewone omstandigheden waarop het waterbergend vermogen van de rivieren niet is berekend. Daarvoor zijn in het Barro “gebiedsreserveringen voor de lange termijn” aangewezen. Het Rijnstrangengebied is er één van. In tijden van extreem hoog water fungeren ze als noodoverloopgebieden. De vraag of die reservering hier van belang is wordt beantwoord door de artikelen 2.4.6 en 2.4.7 van het Barro. Ze luiden als volgt:

Art. 2.4.6	<i>“Als gebiedsreservering voor de lange termijn voor de Rijntakken worden aangewezen de gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand bij dit besluit en is verbeeld in <u>bijlage 3</u>”. Die bijlage is hieronder afgebeeld.</i>
Art. 2.4.7	<i>“Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de reservering van een gebied voor de lange termijn bevat geen wijziging van de bestemming die ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan kan leiden tot grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren”.</i>

⁷ Het Besluit bevat de juridisch-bindende vertaling van de Nationale Omgevingsvisie en verscheidende andere beleidsdocumenten van de Rijksoverheid. Met het Barro is het mogelijk om de gemeentelijke of provinciale beleidsruimte voor ruimtelijke besluiten⁷ te normeren of in te perken. Daarmee wordt feitelijk de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid in gemeenten en provincies gewaarborgd.

⁸ Lees: gemeentelijke beheers- en bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en ook provinciale verordeningen en inpassingsplannen.

Het Barro staat dus toe dat in een bestemmingsplan een bepaalde activiteit wordt



Noodoverloopgebied Rijnstrangen

opgenomen *mits* deze geen afbreuk doet aan een specifiek genoemd belang, in dit geval de reservering van het noodoverloopgebied Rijnstrangen.

Voor de beantwoording van de vraag of het nu voorliggend plan daaraan voldoet dient de plandoelstelling te worden vergeleken met het nu nog geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008. Dat onherroepelijke plan maakt namelijk een landgoedontwikkeling mogelijk, zij het op een wijze die niet

meer beantwoordt aan de ontwikkeling die de initiatiefnemers voor ogen staat. Zoals in paragraaf 1.2 is verwoord zouden zij “graag zien dat het visueel-ruimtelijke beeld van het landgoed als geheel meer aansluit bij de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het plas-drasgebied. Daarom stelden zij in hun zienswijze voor om het bouwvlak iets in zuidelijke richting te verplaatsen zonder overigens de grootte ervan te wijzigen. Daardoor kan het plas-drasgebied zoveel mogelijk behouden kunnen blijven”.

De initiatiefnemers zijn van mening dat die aangepaste planuitvoering ten opzichte van het geldende bestemmingsplan niet zal leiden “tot grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren”, zoals in artikel 2.4.7 van het Barro is verwoord. Zowel qua bebouwing als gebruik is de voorgenomen landgoedontwikkeling niet belemmerend, en zeker niet méér belemmerend voor het goed functioneren van het reserveringsgebied in tijden van extreem hoog water dan het nu nog geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008. Van strijdigheid met dit specifieke onderdeel van het rijksbeleid is daarom geen sprake.

[3.1.4 Besluit Ladder voor duurzame verstedelijking](#)

De Ladder stelt eisen aan de onderbouwing van ruimtelijke besluiten als die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De vraag wat daaronder moet worden verstaan heeft geleid tot een uitgebreide en ook richtinggevende jurisprudentie. Zo heeft de Raad van State in een uitspraak van 24 augustus 2016, maar ook nadien, helder uiteengezet wanneer sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ bij kleinschalige ontwikkelingen. Een citaat uit een van de overwegingen van die uitspraak maakt dat duidelijk: “Gelet op de kleinschalige bebouwing met een beperkte ruimtelijke uitstraling die het project mogelijk maakt, op een locatie waar in de bestaande situatie sprake is van [...] en de beperkte omvang en ruimtelijke uitstraling van de [...] bezien in het licht van de doelstelling van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, is de voorziene ontwikkeling niet zodanig substantieel dat

deze als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. De rechtbank heeft dit niet onderkend."

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft uitsluitend betrekking op een aanpassing van het bouwvlak en de bouwmassa. Het plan heeft als zodanig een incidenteel en relatief kleinschalig karakter. Qua aard, omvang, ruimtegebruik en ruimtelijke uitstraling maakt het plan geen 'substantiële' nieuwe ontwikkeling mogelijk die tot toepassing van de Ladder zou moeten leiden. Ook bestemmingstechnisch vindt er geen woningtoevoeging plaats.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd:

1. Een duurzame economische structuurversterking.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Ze onderscheidt bovendien drie aandachtsgebieden, te weten een dynamisch, een mooi en een divers Gelderland. Wat betreft het aandachtsgebied "Dynamisch Gelderland" zegt de provincie te streven naar een vitaal buitengebied.

Op het perceel nabij Pannerdensewaard 12 rust vanaf 2011⁹ - mede op instigatie van de provincie Gelderland- een onherroepelijke landgoedbestemming en een bestemming "Bos" en "Natuur". De overige gronden hebben hun agrarische bestemming behouden. Die hoofdozet blijft met de ontwikkeling van het nu voorliggend plan intact. Wat wél verandert zijn de bouwmassa en de situering van de beoogde landgoedbebouwing. In plaats van één bouwmassa van maximaal 1500 m³ met daarin maximaal 2 wooneenheden komen er twee vrijstaande woningen op een nieuw aan te leggen terp. De bijgebouwen worden onder de woningen gesitueerd om ze, vanuit de omgeving bezien, aan het zicht te onttrekken.

Ondanks dat ze ruimtelijk-visueel een esemble vormen vertonen beide woningen bewust gekozen verschillen. Dat wil zeggen niet zo zeer qua inhoud als wel qua architectuur en onderlinge positionering. Zo zal de naar de weg toegekeerd bebouwingsgrens van de ene woning gaan verschillen van de andere. Die verspringing zal naar verwachting het toekomstig ruimtelijke beeld van de locatie ten goede komen.

Die gewijzigde opzet is in samenspraak met de gemeente Zevenaar tot stand gekomen. De initiatiefnemers verwachten daarmee de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van hun perceel te versterken. Maar dat niet alleen. Met realisering van het landgoed hopen ze aan de locatie ook nieuwe kwaliteiten te kunnen toevoegen. Alles bijeen zal dat bijdragen aan een toekomstbestendige ontwikkeling van hun eigendommen en daarmee aan een vitaal stukje buitengebied, zoals de provinciale Omgevingsvisie beoogt. Van strijdigheid met die verordening is dan ook geen sprake.

⁹ Uitspraak Raad van State dd. 15 juni 2011, zaaknummer 200905469/4/R2

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland zorgt voor de juridische doorwerking van de provinciale Omgevingsvisie. Dat gebeurt met zogenaamde instructieregels. Het merendeel ervan heeft betrekking op bestemmingsplannen en raakt aan de thema's water, mobiliteit, milieu en bodem. Een belangrijk Gelders thema is de kwaliteit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

3.2.3 Gelders Natuurnetwerk (GNN)

De bescherming daarvan is neergelegd in artikel 2.39 van de verordening. Dat luidt als volgt: (citaat): "Voor zover een bestemmingplan betrekking heeft op het Gelders Natuurnetwerk wordt een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toegelaten als die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone".



Afgaande op de nu nog geldende provinciale begrenzing liggen de twee te bouwen woningen juist nog binnen het hiernaast afgebeelde GNN-gebied. Inmiddels is een herbegrenzing bij de provincie Gelderland in voorbereiding. De nu nog geldende begrenzing van dit deel van de Pannerdense Waard is namelijk onjuist gebleken. Een en ander is ambtelijk namens het provinciaal bestuur op 8 februari

provinciaal bestuur schriftelijk bevestigd. Daarbij is ook aangekondigd dat de herbegrenzing -waar de landgoedontwikkeling *buiten* ligt- naar verwachting medio 2022 zal zijn voltooid. Dan zal het landgoedplan volledig *buiten* het GNN-gebied zijn gelegen. Daarmee komt de noodzaak van een nadere beoordeling van de landgoedontwikkeling te vervallen. De provincie Gelderland kent bovendien geen "externe werking" toe aan een bouwproject gelegen buiten een GNN-gebied. De "Nee-tenzij"- benadering is daarom niet van toepassing. Van strijdigheid met het natuurbelang is dan ook geen sprake.

3.2.4 Gelders natuurnetwerk (GO)

Vanwege de ligging van het plangebied *in* de Groene ontwikkelingszone is artikel 2.52 van de Omgevingsverordening van betekenis. Dat voorschrift maakt allereerst een onderscheid tussen een "nieuwe grootschalige ontwikkeling" (lid 1) en een "nieuwe kleinschalige ontwikkeling". Voor de eerste categorie geldt dat deze in beginsel niet mag leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van de Groene ontwikkelingzone. Van een grootschalige ontwikkeling als bedoeld in artikel 2.52 is sprake als de nieuwe ontwikkeling het karakter van het betreffende gebied verandert. Als voorbeelden daarvan noemt de toelichting op het voorschrift een "nieuwe infrastructuur" of een "nieuwe woningbouwlocatie".

Daarvan is hier geen sprake. De landgoedontwikkeling is vanaf 2011 onherroepelijk bestemd. Het plan omvat weliswaar een behoorlijk ariaal maar daarmee verandert

niet het karakter van de Pannerdense Waard. Bovendien blijft de hoofdropzet van het plan intact. Wat de initiatiefnemers wensen is een aanpassing van de oorspronkelijk gedachte bouwmassa en de situering van de landgoedbebouwing. In plaats van één bouwmassa van maximaal 1500 m³ met daarin maximaal 2 wooneenheden komen er twee vrijstaande woningen op een nieuw aan te leggen terp. En dat alles op een grotere afstand van het meergenoemde plas-drasgebied dan waarin het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2008 nu nog voorziet.

Dat alles maakt dat het project tot een kleinschalig project. Het is bovendien geen “nieuw” project. Want ook hier geldt dat de planologisch-juridische basis ervan ligt in het onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied 2008. Van strijdigheid met artikel 2.52 van de Omgevingsverordening kan om die reden niet worden gesproken.

Desondanks is het goed om het niet bij die conclusie te laten maar iets dieper op het plan in te zoomen. Dan namelijk kan worden vastgesteld dat de eventuele negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang van het plan ten opzichte van de omgeving zoveel mogelijk worden beperkt en waar mogelijk -zie de vergroting van de afstand tot het plas-dras gebied- worden gemitigeerd. Niet alleen naar de letter van de verordening maar ook naar de bedoeling ervan sluit de voorgestane ontwikkeling aan op het beleid voor Groene ontwikkelingszone. Het duidelijkst blijkt dat uit het in de voetnoot onderstreepte deel van de toelichting op de regeling¹⁰. De grotere afstand tot het plas-drasgebied waarin het project voorziet kan in dit verband als een “extra natuurelement” worden aangemerkt.

3.2.5 Is er sprake van een “significante aantasting van de kernwaarden” van het gebied?

Ook voor de beantwoording van die vraag is de bedoeling van de provinciale regeling van belang. De toelichting op de Omgevingsverordening noemt de volgende (mogelijke) effecten.

Potentiële effecten	Effectbeoordeling
1. <i>Vermindering van areaal, samenhang en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur</i>	Het project voorziet niet in een dergelijke vermindering. De Pannerdense Waard blijft zijn omvang en het karakteristieke, half open, uiterwaardenlandschap behouden. De van oudsher aanwezige beplanting bestaat er uit bosjes, erfbeplanting, solitaire bomen en (meidoorn)hagen. Bovendien draagt het project ertoe bij dat de bebouwingskarakteristiek van de Pannerdense Waard wordt versterkt als gevolg van de voorgenomen terpbebouwing.
2. <i>Vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren tussen de</i>	Van vermindering zal geen sprake zijn. De initiatiefnemers hebben een deel van hun gronden in het kader van de aanwijzing tot “landgoed” in de zin van de

¹⁰ Toelichting Omgevingsverordening (art. 2.52): “Al in 1999 zijn met gemeenten en waterschappen afspraken gemaakt om ecologische verbindingszones volgens een aantal modellen te ontwikkelen en te beschermen. Per model is er een beschrijving van de aard en omvang van kleine natuurelementen, de zogeheten “stapstenen”, en hun gewenste onderlinge afstand. In de beschrijving van de modellen is een “landschapszone” onderscheiden. Voor een goed functioneren van de verbinding is het noodzakelijk dat deze zone zoveel mogelijk vrijgehouden wordt van nieuwe ingrepen. Waar toch een ontwikkeling plaatsvindt die ingrijpt in de landschapszone - en dus de verbinding als het ware insnoert - kan de ecologische samenhang behouden blijven door de aanleg van een extra natuurelement. Voor delen van de Groene ontwikkelingszone die ook weidevogel- en rustgebied voor winterganzen zijn, is vooral een conserverend beleid van kracht, gericht op het behoud van openheid. Hier ligt geen ontwikkelingsdoelstelling. Bij ruimtelijke ingrepen in de Groene ontwikkelingszone is allereerst onderscheid gemaakt tussen enerzijds nieuwvestiging en anderzijds uitbreiding van bestaande bestemmingen. Vervolgens is een onderscheid gemaakt naar de schaal van de ingreep en daarmee naar het effect ervan op de kernkwaliteiten.”

<i>verschillende leefgebieden in delen van het Gelders natuurnetwerk</i>	Natuurschoonwet 1928 verkocht en inmiddels ingericht als bos en natuur. Zij willen bovendien het visueel-ruimtelijke beeld van het landgoed als geheel meer laten aansluiten bij de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het plas-drasgebied. Met dat doel is het bouwvlak in vergelijking met het nu nog geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008 iets in zuidelijke richting verplaatst zonder dat overigens de grootte ervan is gewijzigd. Daardoor kan het meergenoemde plas-drasgebied zoveel mogelijk behouden blijven.
<i>3. Verstoring van de natuurlijke morfologie, waterkwaliteit, watervoering en verbondenheid met het landschap van water met een natuurbestemming;</i>	De bodem van de Pannerdense Waard, ontstaan onder invloed van de Rijn, heeft zijn oorspronkelijke patroon van geulen, duinen en slikken bovengronds goeddeels verloren. Ondergronds is die nog duidelijk aanwezig. Bij de voorgenomen bebouwing en inrichting van het landgoed zullen de cultuurhistorische en aardwetenschappelijke waarden in acht worden genomen. Voor wat betreft de gevolgen voor de waterkwaliteit, watervoering etc. wordt verwezen naar de in de bijlage opgenomen watertoets. De daarin genoemde waterhuishoudkundige aspecten en belangen van het plan zijn daarmee afgedekt.
<i>4. Verandering van de grond- en oppervlaktewateromstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) die de voor de natuurdoeltypen gewenste grond- en oppervlaktewatersituatie (verder) aantasten;</i>	De functie van het water in de Pannerdense Waard blijft onverminderd gericht op de landbouw en de kwelafhankelijke land- en waternatuur. Bescherming van kwelwater en kwelafhankelijke natuur blijft er prioriteit houden.
<i>5. Verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting;</i>	Voor de ontsluiting van het plangebied zal de bestaande weg, genaamd "Pannerdensewaard", zijn functie behouden. De weg haakt aan de westzijde aan op de Berghoofdseweg van waaruit Pannerden en Zevenaar goed bereikbaar zijn. De intensiteit van de weg Pannerdensewaard is laag. Ze wordt hoofdzakelijk gebruikt voor verkeer van en naar de zich daar bevindende agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen. Voor verhoging van de niet gebiedseigen geluidsbelasting, verkeersoverlast noch belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering hoeft te worden gevreesd.
<i>6. Toename van de verstoring door licht. Dat betekent dat het plaatsen van nieuwe lichtbronnen zoveel mogelijk voorkomen moet worden en de uitstraling naar de omgeving zo veel mogelijk moet worden beperkt.</i>	De bijgebouwen worden onder de woningen gesitueerd om ze, vanuit de omgeving gezien, aan het zicht te onttrekken.

3.2.6 Conclusie t.a.v. Gelders Natuurnetwerk

Er is samengevat sprake van een kleinschalige ontwikkeling in de Gelderse Ontwikkelingszone. Niet valt aan te nemen dat daarvan de zes zojuist beschreven effecten zullen uitgaan. De eventueel toch nog overblijvende (andere) negatieve effecten op de kernkwaliteiten zullen bovendien zeer beperkt blijven zo niet nihil

3.3. Overige regionale belangen: Waterbeheer en Waterschap Rijn en IJssel

Ondanks de zeer ruime afstand tot de daarin afgebeeld primaire waterkering (Rijndijk) en twee regionale waterkeringen (Deukerdijk en Leuvensedijk) is nagegaan



'ja' is beantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen met 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden. De uitkomsten van de Watertoets zijn opgenomen in [Bijlage 2](#) van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

In plaats van een ruimtelijk eindbeeld benoemt de visie de belangrijkste kernwaarden en thema's die voor het visiegebied als kansrijk worden beschouwd. Het

22

gaat om de thema's "duurzaam, leefbaar, mooi en toeristisch". Door middel van een globale toetsing van een initiatief wordt beoordeeld of dat al dan niet beantwoordt aan de kernwaarden. Het eerstgenoemde thema (duurzaam) vraagt van de gemeente stimulering van klimaatbestendige maatregelen bij de uitvoering van ondermeer particuliere initiatieven.

De drie overige thema's -*Een leefbaar Gelders Eiland, een mooi Gelders Eiland en een toeristisch Gelders Eiland*- lenen zich niet direct voor een rechtstreekse toetsing van het voorliggend plan. Ze fungeren meer als aandachtspunten en stimulering voor de gemeentelijke beleidsontwikkeling en de uitvoering daarvan.

3.4.2 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

De in 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie 'Samen kijken naar de toekomst 2012-2030' geldt als basis voor het tot 2030 te voeren ruimtelijk beleid. De gemeente Zevenaar wil daarmee "welvaart en welzijn in Zevenaar ruimtelijk faciliteren". Daarvoor zijn vijf hoofdpunten geformuleerd:

- Versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies.
- Het bieden van voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030.
- Behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen.
- Tegengaan van versnippering van de leefomgeving incl. het leefbaar houden van de kernen.
- Nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft een landgoed in ontwikkeling waarvoor al een volledige planologische procedure is doorlopen¹². Ondanks dat hebben de initiatiefnemers verzocht om het ontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland¹³ gewijzigd te laten vaststellen en wel zodanig dat hun landgoedplan meer in harmonie met de gebiedskwaliteiten tot uitvoering kan komen. In paragraaf 1.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is dat uitvoeriger beschreven. De door hen gewenste aanpassing van het bouwvlak zal de landschappelijke inbedding van de beide op een terp te bouwen vrijstaande woningen ten goede komen omdat het plas-drasgebied daardoor meer zal worden ontzien. Het uiteindelijke resultaat zal een beduidend hoger kwaliteitsniveau opleveren dan het niveau waarin het ontwerp-bestemmingsplan Gelders Eiland nu nog voorziet. Als zodanig draagt het project bij aan de uitgangspunten en doelstellingen van de Structuurvisie.

¹² Het bestemmingsplan Buitengebied 2008 dat op 19 mei 2009 door de raad van de gemeente Rijnwaarden is vastgesteld, is met de openbare bekendmaking van de uitspraak in beroep van de Raad van State dd. 15 juni 2011 nr. 200905469/4/R2 onherroepelijk van kracht.

¹³ Dat(ontwerp)plan is de beoogde opvolger van het nu nog geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008.

4 Gebiedskwaliteiten en omgevingscondities

4.1 Algemeen

Gebiedskwaliteiten en omgevingscondities hebben betrekking op de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. Ook brengen ze het daarbij passende beschermingsniveau in beeld. Dat geldt voor zowel grootschalige plannen en projecten als voor een incidenteel en betrekkelijk kleinschalig landgoedplan als nu voorligt. Door die kenmerken, waarden en mogelijke bedreigingen tijdig in de beoordeling te betrekken kunnen natuur, landschap, milieu en andere beschermenswaardige belangen worden gewogen en in de gemeentelijke besluitvorming worden betrokken. Het uiteindelijke resultaat daarvan zal (moeten) zijn dat de intrinsieke ruimtelijke kwaliteit, vitaliteit en leefbaarheid van een gebied *als geheel* zoveel mogelijk wordt gewaarborgd.

4.2 Geldigheidsduur van onderzoeken

Ten behoeve van de nu geldende landgoedbestemming¹⁴ zijn in 2008 en 2009 vijf onderzoeken ingesteld¹⁵. Over de houdbaarheid van de onderzoeksresultaten zijn in sommige wetten en daarop steunende uitvoeringsbesluiten uitdrukkelijk bepalingen opgenomen. Dat geldt ondermeer voor:

- Het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.1a)¹⁶ en de
- Wet Milieubeheer (art. 13.5 lid 1a)¹⁷.

Beide maken melding van een termijn van “twee jaar”. Daarmee lijken ze op het eerste oog de geldigheidsduur van een onderzoek te fixeren. Maar tegelijkertijd nuanceren ze dat met de woorden “in ieder geval”. De vraag is daarom gewettigd of de wetgever heeft bedoeld dat het gebruik van onderzoeksgegevens ouder dan 2 jaar ook acceptabel kan zijn. Het antwoord daarop luidt: “ja”. Dit valt op te maken uit de Memorie van Toelichting op de Wet Milieubeheer. Daarin valt te lezen dat de wetgever niet heeft willen uitsluiten dat een bestuursorgaan zich baseert op onderzoeksgegevens die ouder zijn dan 2 jaar. Dat het zijn besluit in dat geval zorgvuldig zal moeten motiveren, spreekt voor zich, gelet ook op de eisen die de Algemene wet bestuursrecht stelt aan de voorbereiding van besluiten.

Van een genuanceerde opstelling getuigt ook de Omgevingswet die op 1 juli 2022 in werking treedt. Ook die gaat *in beginsel* uit van een geldigheidsduur van twee jaar. Maar bij amendement¹⁸ is aan het tweede lid van artikel 16.5 toegevoegd dat ook

¹⁴ Bestemmingsplan Buitengebied 2008; zie ook par. 1.4 van deze ruimtelijke onderbouwing waarin de nu geldende bestemmingen volledig zijn weergegeven.

¹⁵ 1. Ecologisch onderzoek (Schenkeveld, bureau voor natuur en landschap); 2. Inrichtingsonderzoek vegetatieontwikkeling (Buitink Bosontwikkeling, sept. 2008) 3. Hydrologisch onderzoek (Grontmij mei 2009) 4. Natuurtoets dd. 18 mei 2009 (Grontmij) 5. Archeologisch vooronderzoek (Eckhart Heunks) dd 26 mei 2009.

¹⁶ Het voorschrift luidt als volgt: “Bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar”.

¹⁷ Artikel 13 luidt als volgt: “Bij het geven van een beschikking als bedoeld in artikel 13.1 kan het bevoegd gezag zich in ieder geval baseren op gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.

¹⁸ Amendement Ronnes en Veldman; TK 33962 dd. 26 juni 2015: “Met dit amendement wordt duidelijk gemaakt dat bij het nemen van besluiten op grond van de Omgevingswet ook gebruik kan worden gemaakt van gegevens uit rapporten die bij de vaststelling van het besluit ouder zijn dan twee jaar als wordt onderbouwd dat de gegevens nog actueel zijn. De indieners constateren dat de onderzoeken die ten grondslag liggen aan het nemen van een besluit in het kader van de Omgevingswet omvangrijk zijn. Dat is weliswaar mede afhankelijk van de omvang en impact van het voorgenomen plan, maar in zijn

gebruik kan worden gemaakt van gegevens uit rapporten die ouder zijn dan 2 jaar als wordt onderbouwd dat die gegevens nog actueel zijn. Samenvattend zou dit alles de gebruikmaking van onderzoeksgegevens van twee jaar en ouder zeker kunnen legitimeren, mits goed onderbouwd.

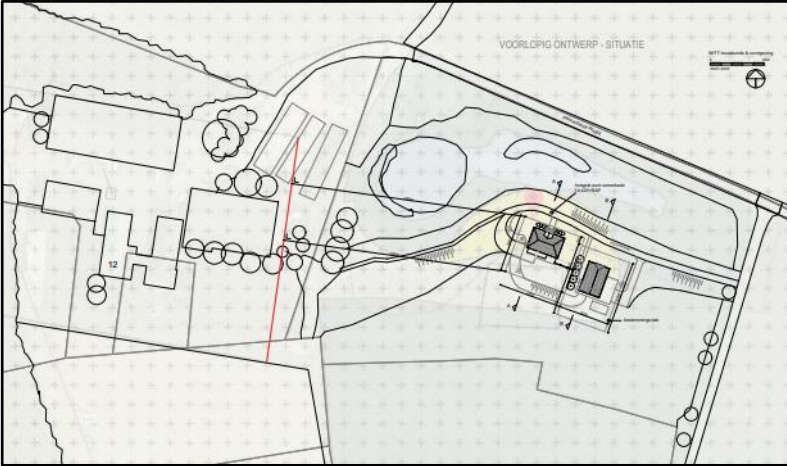
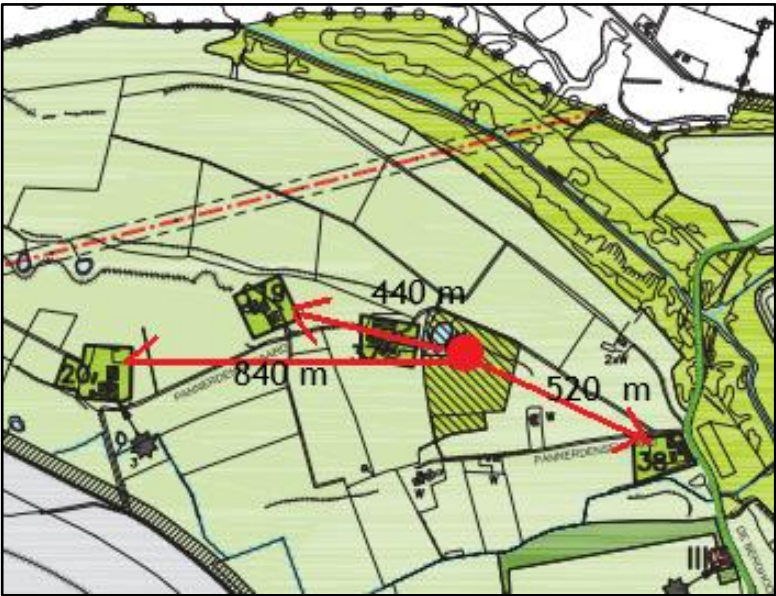
4.3 Al dan niet nader te onderzoeken gebiedskwaliteiten en omgevingscondities

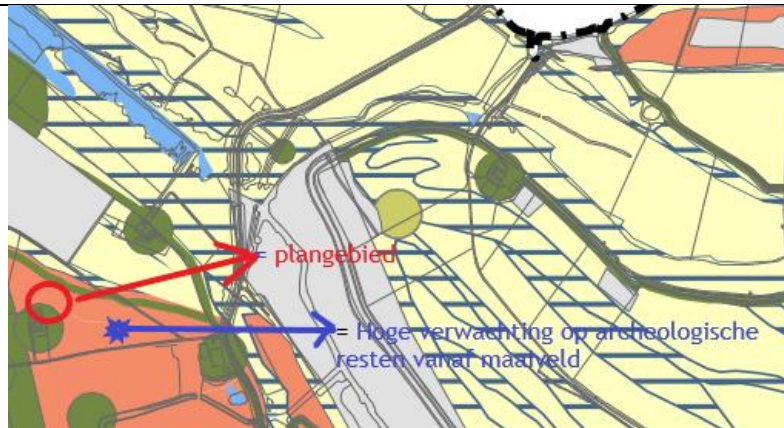
Die genunaceerde benadering levert als voorlopig resultaat het volgende beeld op van de onderzoeksverplichtingen:

Thema	Voorlopige bevindingen verzoekers	Onderzoek ja / nee	
Bodem	In beginsel dient voor elke planontwikkeling te worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in een plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Omdat het voorliggend plan voorziet in de realisering van een "gevoelige" functie is in opdracht van de initiatiefnemers een verkennend bodemonderzoek ingesteld. De onderzoeksrapportage van 8 november 2021 is als bijlage bijgevoegd. door een bodemonderzoek niet mogen ontbreken.	X	
Stikstofdepositie	In opdracht van de initiatiefnemer is door Witjes Milieu te Zevenaar een berekening gemaakt van de potentiële stikstofuitstoot. De daarop betrekking hebbende rapportage + Aeriusberekening zijn als bijlage bijgevoegd	X	
Natura 2000	Hieronder is de situering van het gebied nabij Pannerdensedwaard 12 ten opzichte van de (gearceerd weergegeven) Natura 2000-gebieden in de omgeving, weergegeven. Gelet op de kernkwaliteiten van het omliggende Vogelrichtlijn- en Habitatgebied, is door Staring Advies verkennend ecologisch onderzoek verricht. De positieve uitkomsten zijn vervat in een	X	

algemeenheid is die onderzoeksdruk fors. Dat kan (economische) initiatieven belemmeren. De indieners vinden dat ongewenst en willen daarom expliciet maken dat reeds gedaan onderzoek dat ouder is dan twee jaar nog bruikbaar is als wordt onderbouwd dat de gegevens nog actueel zijn".

	onderzoeksverslag dat als bijlage is toegevoegd. 		
			X
Geluid	De plannen voorzien in een toevoeging van een nieuw "geluidgevoelig" object aan de Pannerdensewaard te Pannerden. Daar geldt een 30 km-regime. Het is een landelijke weg met een relatief beperkte verkeersfunctie en verkeersintensiteit. De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersintensiteit bedraagt minder dan de 48dB-voorkeursgrenswaarde. Vanwege de relatieve kleinschaligheid van de ontwikkeling en de te verwachten gering blijvende verkeersintensiteit op de Pannerdensewaard is van de toevoeging/bouw van maximal 2 vrijstaande woningen op een terp geen relevante geluidhinder te verwachten. Conclusie: van een specifiek akoestisch onderzoek kan in beginsel zonder bezwaar worden afgezien. Voorwaarde is wel dat de planuitvoering getuigt van een "goede ruimtelijke ordening". Dat begrip is weliswaar niet strak gedefinieerd maar zal door de initiatiefnemer zeker ter harte worden genomen als de planuitvoering groen licht zou krijgen. Ook de professionele (architectonische) inbreng zal aan die algemene eisen van "goede ruimtelijke ordening" kunnen bijdragen.		X
Luchtkwaliteit	De bouw van twee nieuw te bouwen woningen zou op zichzelf als een vervuilend object <i>kunnen</i> worden aangemerkt. Maar omdat een project van die omvang volgens de gelijknamige Algemene maatregel van bestuur "NIBM" niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging kan die toetsing zonder bezwaar achterwege blijven. Conclusie: Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.		X

Geur/ agrarische bedrijfs- voering	De invloed van de dichtstbijgelegen agrarische bedrijven van derden is vanwege hun afstand tot het landgoedgebied verwaarloosbaar, om niet te zeggen niet-bestaand. De afstand van de beoogde woonbebouwing tot het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf (Pannerdense Waard 12) bedraagt 103.6 m en is hieronder afgebeeld.  De afstanden tot de overige in de onmiddellijke omgeving gevestigde agrarische bedrijven zijn hieronder weergegeven.  Conclusie: Het planaspect geur vormt geen belemmering voor de gevraagde planologische medewerking.	X	
Archeolo- gie		X	



Aan de hand van de Archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Rijnwaarden¹⁹ is nagegaan of er binnen het plangebied zodanige archeologische verwachtingen zijn dat er een onderzoeksverplichting geldt. Het perceel heeft volgens die kaart een “hoge verwachting op archeologische resten vanaf maaiveld”. Dat maakt archeologisch onderzoek noodzakelijk bij geplande bodemingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Dergelijk onderzoek is op 26 mei 2009 ter plekke verricht door Archeologisch adviesbureau Eckhart Heunks te Utrecht. Nadien hebben er geen bodemverstoringen plaatsgevonden. Daarmee heeft het rapport zijn bruikbaarheid behouden.

¹⁹ BAAC rapport V-11.0204

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die op het voorliggend project betrekking hebben komen ten laste van de initiatiefnemers. De gemeentelijke kosten beperken zich in dit geval tot de kosten, verband houdend met de ambtelijke voorbereiding van het vaststellingsbesluit en de openbare bekendmaking daarvan. De gemeentelijke legesverordening voorziet in de vergoeding daarvan. Eventuele planschade komt via een te ondertekenen planschadeovereenkomst eveneens voor rekening van de initiatiefnemers.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Rijk

Het initiatief raakt in zoverre aan een ruimtelijk relevant rijksbelang dat het betrekking heeft op het Rijnstrangengebied. Dat gebied is als “reserveringsgebied voor de lange termijn” aangewezen en kan in tijden van extreem hoog water fungeren als noodoverloopgebied. Maar de ontwikkeling waarop deze ruimtelijke onderbouwing ziet betreft de verplaatsing van reeds bestemde woningen. Die verplaatsing valt niet aan te merken als een “grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkeling die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren”, zoals artikel 2.4.7 van het Barro het formuleert. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

5.2.2 Provincie

Het voornemen tot aanpassing van het landgoedplan is voorgelegd aan de provincie Gelderland en stuitte daar niet op principiële bezwaren. Wel werd verzocht om toezending van een inrichtingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing kan als zodanig dienen en zal door tussenkomst van de gemeente Zevenaar aan de provincie Gelderland worden gezonden.

Zoals onder 3.2.3 nader uiteen gezet spitste het overleg met de provincie Gelderland zich toe op de begrenzing van het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Uiteindelijk is door de provincie ambtelijk bevestigd dat de formele GNN-begrenzing aanpassing behoeft. Die blijkt namelijk niet te corresponderen met een destijds plaatsgevonden functieverandering. De oppervlakte van die functieverandering had 1:1 in het provinciaal besluit moeten zijn vertaald maar dat is niet gebeurd. Namens de provincie is op 8 februari 2022 verklaard dat deze omissie zal worden hersteld. Het plan raakt voor het overige niet aan een ander provinciaal belang dan beschreven in par. 3.2.

5.2.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het voorliggend initiatief raakt niet aan een ander belang van het Waterschap Rijn en IJssel dan beschreven in par. 3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing en de daarbij als bijlage gevoegde Watertoets. Op 13 december 2021 is dat namens het Waterschap schriftelijk bevestigd. Verdergaand overleg heeft dan ook niet plaatsgevonden.

5.2.4 Inspraak

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeente Zevenaar heeft dat aan de initiatiefnemers overgelaten. Op 23 oktober 2021 zijn de bewoners van de dichtstbijgelegen percelen schriftelijk door hen informeel in kennis gesteld van de planontwikkeling. Op de brief, die als bijlage 3 is bijgevoegd, is geen reactie ontvangen.

6 Belangenafweging en conclusies

Het voornemen is om nabij Pannerdensewaard 12 het landgoed te realiseren dat vanaf 2011 al als zodanig is bestemd. Om aan te kunnen haken (“meeliften”) met het nu in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Gelders Eiland is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De initiatiefnemers zijn van mening het plan om de volgende reden voldoet aan de belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Qua aard, omvang, ruimtegebruik en ruimtelijke uitstraling maakt het plan geen 'substantiële' nieuwe ontwikkeling mogelijk. Ook bestemmingsplantechnisch vindt er geen toevoeging van woningen plaats.
- Het project is niet strijdig met het Rijks en/of regionaal beleid. Namens de provincie Gelderland is verklaard dat het project niet op voorhand op bezwaren stuit. Aan het provinciaal verzoek om een inrichtingsplan te mogen ontvangen zal door tussenkomst van de gemeente Zevenaar worden tegemoetgekomen door toezending van deze ruimtelijke onderbouwing.
- het project is ambtelijk nauwlettend afgestemd op de gemeentelijke stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project; voorzover nodig is er aanvullend onderzoek ingesteld naar de in paragraaf 4.3 genoemde omgevingsfactoren;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemers.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde bouw van beide woningen nabij Pannerdensewaard 12 niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1 De aanloop tot de landgoedontwikkeling

De vaststelling van het Streekplan Midden Gelderland (1996) vormde de aanzet voor de beoogde landgoedontwikkeling. Dat plan bestempelde de Pannerdense Waard voor het eerst als een van de Gelderse "voorkeursgebieden" voor landgoedontwikkeling. Het college van Gedeputeerde Staten was er veel aan gelegen dat het niet bij die formele aanwijzing bleef. Daarom verzocht het de gemeente Rijnwaarden om in overleg met de initiatiefnemers tot verdergaande planvorming te komen. Daarop volgde een verzoek²⁰ van de familie Van der Kroon om die planvorming op te pakken. Het gemeentebestuur reageerde daar positief op en na enige tijd verscheen er een ontwerp-bestemmingsplan²¹. De vaststelling ervan bleef echter uit omdat kort daarop het streekplan Midden Gelderland werd vervangen door het Streekplan Gelderland 2005. Dat maakte een landgoedontwikkeling nog steeds mogelijk maar niet meer zo uitnodigend als het vorige streekplan deed. De vertraging die dat opleverde leidde tot intensief bestuurlijk overleg. Uiteindelijk zegde de provincie op aandringen van de gemeente Rijnwaarden en na een persoonlijk bezoek van de eerstverantwoordelijke gedeputeerde op 31 augustus 2006 toe dat voor het initiatief van de fam. van der Kroon een uitzondering zou worden gemaakt.²²

Die brief kreeg op 12 juni 2007 een vervolg. Toen namelijk liet de provincie aan het gemeentebestuur weten dat *"de plannen voor een landgoed in essentie goed [zijn]". Voor de gewenste toevoeging van het landgoed-deel willen wij een oplossing bieden". Deze vereist dat u de locatie van het landgoed bestemt op het bestaande agrarische complex/bouwperceel*". De provincie Gelderland verklaarde zich bereid om daarvoor een noodzakelijke streekplanafwijking tot stand te brengen. Maar omdat bouwen op het agrarisch bouwperceel voor de initiatiefnemers geen reële optie was verzochten zij om intrekking van die eis. De provincie stemde daarin toe en liet de gemeente Rijnwaarden op 8 oktober 2007 schriftelijk weten dat zij "graag ziet dat de gemeente Rijnwaarden opnieuw een ruimtelijk plan voorbereidt". Met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is aan dat verzoek tegemoetgekomen.

Dat de verdere planontwikkeling desondanks nog geruime tijd stokte had verschillende oorzaken. De belangrijkste ervan was de locatie van het te bouwen landhuis²³. Die laatste hobbel kon uiteindelijk in september 2021 worden genomen

²⁰ Gedateerd 8 oktober 1999

²¹ bestemmingsplan Buitengebied 2004; Landgoed Pannerdense Waard

²² In een brief van 31 augustus 2006 legde de provincie dat als volgt vast: *"Vastgesteld dient te worden dat er op grond van het streekplanbeleid voor een nieuw landgoed op de voorgestelde locatie geen directe strijdigheid is met het vastgestelde streekplan 2005, simpelweg omdat de Pannerdense Waard niet behoort tot de waardevolle open gebieden die in het streekplan zijn opgenomen". Voorgaande betekent echter niet dat [...] aan de Pannerdense Waard geen bijzondere, kenmerkende waarden worden toegekend, waaraan initiatieven dienen te worden getoetst*".

²³ Zo oordeelde de gemeente Zevenaar op basis van een concept-opzet in februari 2021 dat deze uitgang van "2 woongebouwen, los van elkaar, die zodanig op het erf zijn gepositioneerd dat met gebruik van de bijgebouwen een complex ontstaat van verschillende bouwvolumes die niet aansluiten bij wat stedenbouwkundig wenselijk is". Namens de initiatiefnemers werd daartegen ingebracht dat de ontworpen hoofdopzet 2 wooneenheden omvat, gekoppeld door een

toen er ambtelijk -en onder het gebruikelijke voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring werd ingestemd met een aangepaste hoofdopzet. Die ligt nu voor.

2 Watertoets

Thema	Toetsvraag	Relevant		Intensiteit
		Ja	Nee	
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	☐	☒	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	☐	☒	2
Riolering en Afvalwaterketen	3. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	☐	☒	2
	4. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	☐	☒	1
	5. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	☐	☒	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	6. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	☐	☒	2
	7. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	☐	☒	1
	8. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	☐	☒	1
	9. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	☐	☒	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	10. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	☐	☒	1
Grondwater-overlast	11. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	☐	☒	1
	12. Is in het plangebied sprake van kwel?	☐	☒	1
	13. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	☐	☒	1
	14. Beoogt het plan aanleg van drainage?	☐	☒	1
Grondwater-kwaliteit	15. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	☐	☒	1
Inrichting en beheer	16. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	☐	☒	1
	17. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	☐	☒	2
Volksgezondheid	18. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	☐	☒	1
	19. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	☐	☒	1

kapschuur en tuinmuur, die samen één geheel vormen en als zodanig dan ook aansluiten bij de karakteristieken van de omgeving volgens het beeldkwaliteitsplan, behorend bij het bestemmingsplan Buitengebied 2004. Uiteindelijk heeft dat verschil van inzicht ertoe geleid dat partijen daarover op 12 juli en 15 september opnieuw in overleg zijn gegaan. Dat heeft ertoe geleid dat zowel de stedenbouwkundige beoordeling én de hoofdopzet zijn aangepast, waarna met de laatste versie daarvan ambtelijk werd ingestemd.

Natte natuur	20. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	☐	☐	2
	21. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	☐	☐	2
	22. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	☐	☒	1
	23. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000 gebied?	☒	☐	1
Recreatie	24. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	☐	☒	2
Cultuurhistorie	25. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	☐	☒	1

3 Informatiebrief aan buurtbewoners

Aan

te Pannerden.

Pannerden, 23 oktober 2021

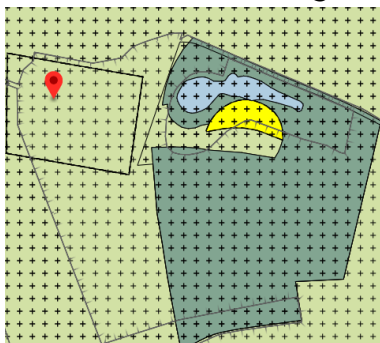
Onderwerp: Kennisgeving ontwikkeling landgoed nabij Pannerdensewaard 12.

Geachte

Met deze brief stel ik u namens de familie ++++ in kennis van het nader te noemen plan. Ik doe dat als ++++.

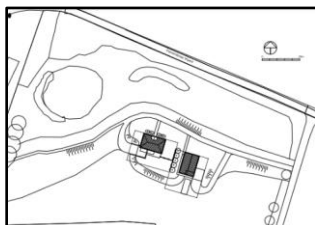
Waar gaat het om?

Net zoals het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2008, maakt ook het ontwerpbestemmingsplan Gelders Eiland de ontwikkeling van een landgoed mogelijk. Toch is aan de gemeente gevraagd om het ontwerp enigszins aan te passen. Met de voorgestelde wijziging zal de landgoedontwikkeling meer in harmonie met de gebiedskwaliteiten komen. De aanpassing betreft het hiernaast geelgekleurde bouwvlak. Het bouwvlak wordt iets in zuidelijke richting verplaatst.



Bouwvlak

Daarnaast is ook om een aanpassing van het bouwblok gevraagd. In plaats van één bouwmassa van maximaal 1500 m³ met daarin maximaal twee wooneenheden, kiezen betrokkenen voor een ensemble dat bestaat uit twee vrijstaande woningen op een nieuw aan te leggen terp, zie ook de afbeelding. Het voorlopig ontwerp van beide woningen is bijgevoegd, zie bijlage Architectonisch ontwerp.



Hoe nu verder?

Het aanpassingsverzoek zal binnenkort met een ruimtelijke onderbouwing worden voorgelegd aan de gemeente Zevenaar. Indien zij ermee instemt zal het worden betrokken in de procedure tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan

Gelders Eiland. De beslissing hierover wordt openbaar gemaakt voor eenieder.

Slot

Als u op deze brief wilt reageren, kunt u binnen twee weken een reactie sturen naar +++++ , u kunt ook bellen: +++++. Overigens is ook de familie Van der Kroon-Smits graag bereid om u nader te informeren. U kunt hen daarvoor rechtstreeks bellen: +++++ of +++++

Met vriendelijke groet,

w.g. +++++