

# Bestemmingsplan

## Uitmeentsestraat 4 Giesbeek

N.IMRO.0299.BPo5UITMEENTSESTR4-VA01  
Vastgesteld, 7 juli 2021



# Inhoudsopgave

|                                                                                        |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <i>Toelichting</i>                                                                     | 3      |
| <i>Hoofdstuk 1 Inleiding</i>                                                           | 4      |
| 1.1 Aanleiding                                                                         | 4      |
| 1.2 Ligging plangebied                                                                 | 4      |
| 1.3 Een nieuw bestemmingsplan                                                          | 6      |
| 1.4 Leeswijzer                                                                         | 7      |
| <i>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</i>                                                    | 8      |
| 2.1 Bestaande situatie                                                                 | 8      |
| 2.2 Toekomstige situatie                                                               | 10     |
| 2.3 Communicatie                                                                       | 15     |
| <i>Hoofdstuk 3 Beleid</i>                                                              | 13     |
| 3.1 Inleiding                                                                          | 13     |
| 3.2 Rijksbeleid                                                                        | 13     |
| 3.3 Provinciaal beleid                                                                 | 15     |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                                                | 17     |
| <i>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</i>                                                     | 21     |
| 4.1 Inleiding                                                                          | 21     |
| 4.2 Bodem                                                                              | 21     |
| 4.3 Lucht                                                                              | 22     |
| 4.4 Geluid                                                                             | 22     |
| 4.5 Milieuzonering                                                                     | 22     |
| 4.6 Externe veiligheid                                                                 | 23     |
| 4.7 Water                                                                              | 24     |
| 4.8 Archeologie en cultuurhistorie                                                     | 27     |
| 4.9 Natuurwaarden                                                                      | 28     |
| 4.10 Verkeer en parkeren                                                               | 31     |
| 4.11 Economische uitvoerbaarheid                                                       | 31     |
| <i>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</i>                                                | 32     |
| 5.1 Algemeen                                                                           | 32     |
| 5.2 Planregels                                                                         | 34     |
| <i>Hoofdstuk 6 Procedure</i>                                                           | 35     |
| 6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro                                                   | 35     |
| 6.2 Zienswijzen                                                                        | 35     |
| 6.3 Ambtshalve wijzigingen                                                             | 35     |
| 6.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen                                        | 35     |
| <br><i>Bijlage toelichting</i>                                                         | <br>36 |
| <i>Bijlage 1 Planbeschrijving NEXIT architecten Arnhem</i>                             | 37     |
| <i>Bijlage 2 Beplantingsplan (Ontwikkeling recreatiewoningen, Bureau Buitenruimte)</i> | 39     |
| <i>Bijlage 3 Quickscan Flora- en fauna (Econsultancy)</i>                              | 40     |
| <i>Bijlage 4 Voortoets (Econsultancy)</i>                                              | 41     |
| <i>Bijlage 5 AERIUS berekeningen (Econsultancy)</i>                                    | 42     |

## *Toelichting*

# Hoofdstuk 1    Inleiding

## 1.1    Aanleiding

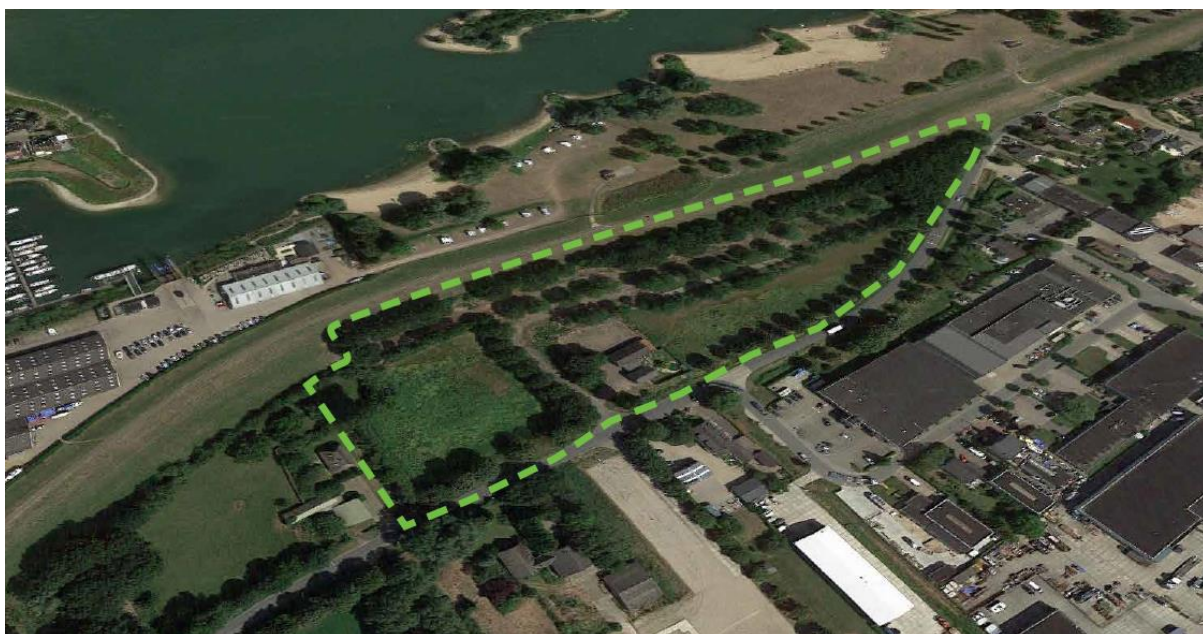
Aan de Uitmeentsestraat 4 in Giesbeek bevindt zich een terrein dat bestemd is als kampeerterrein. Het terrein was oorspronkelijk het parkeerterrein bij het recreatiegebied Rhederlaag. Deze functie is verplaatst en de locatie is nu bestemd als kampeerterrein met de mogelijkheid max. 40 (niet permanente) kampeervoorzieningen te exploiteren. De initiatiefnemer (en eigenaar) van de locatie wil het gebruik wijzigen en de bouw van 23 (luxe) recreatiewoningen mogelijk maken op het terrein. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

## 1.2    Ligging plangebied

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Zevenaar, onder de nummers 3025 en 3026 en ligt ten westen van de kern Giesbeek. De Uitmeentsestraat is een 'afslag' van de Rivierweg (N338). De weg vormt de zuidelijk begrenzing van de locatie en ontsluit naast de locatie ook het recreatiegebied Rhederlaag met de woonwijk Riverparc en het bedrijventerrein Giesbeek. De N338 leidt naar de A12. De noordgrens wordt gevormd door de dijk: de Bandijk. Aan de andere kant van de dijk ligt de Gieseplas. De dijk is geen onderdeel van de planlocatie.



*Afbeelding 1: Het plangebied (binnen rode cirkel) in een bredere context. Het plangebied ligt ten westen van de kern Giesbeek. Ten noorden van de locatie ligt de Gieseplas. Aan de zuidkant ligt het bedrijventerrein Giesbeek (bron Google Earth)*



*Afbeelding 2: De planlocatie (groen omlijnd) met als zuidgrens de Uitmeentsestraat en aan de noordkant de dijk met aan de andere kant van de dijk de Gieseplas (bron Google Maps)*

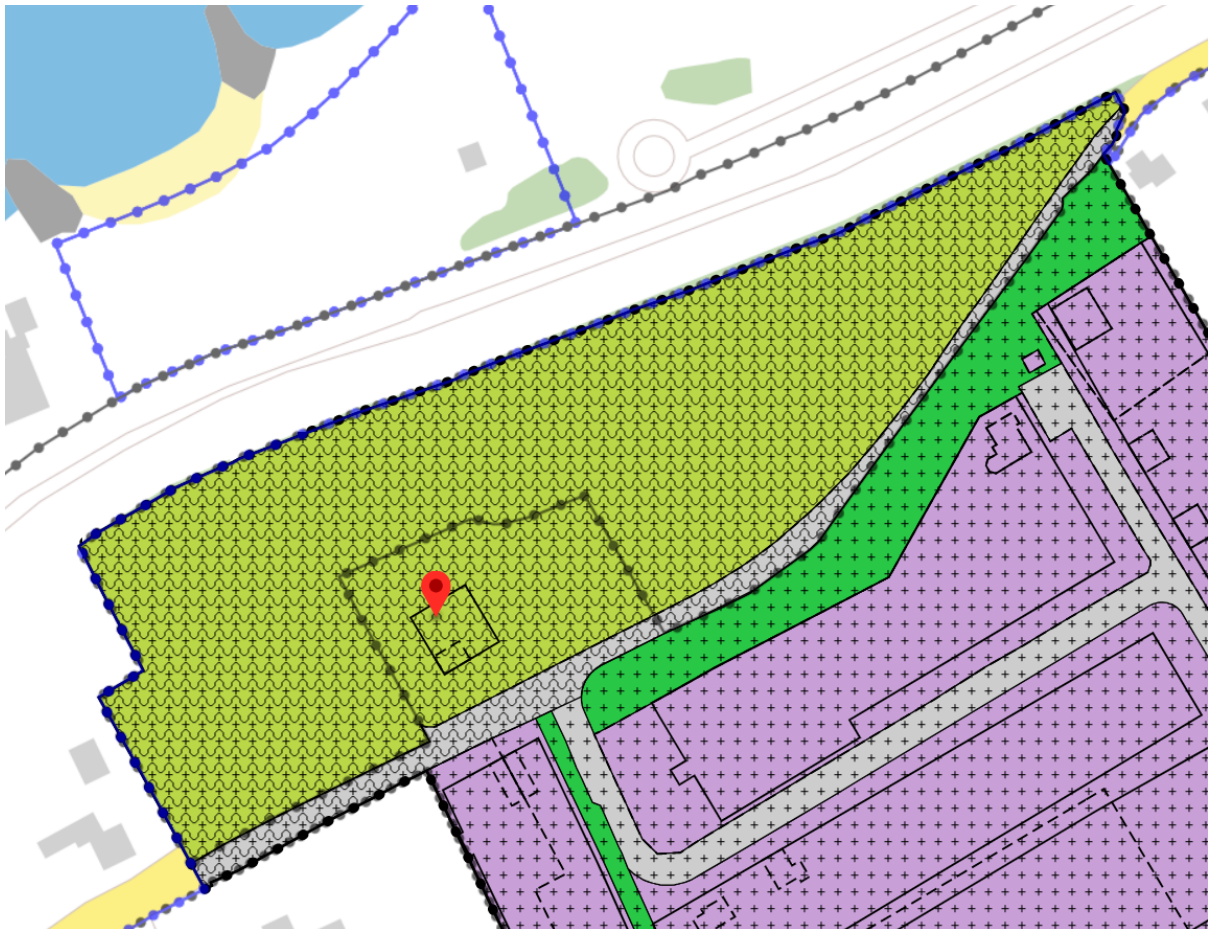


*Afbeelding 3: De entree naar de planlocatie vanaf de Uitmeentsestraat. Deze entree blijft gehandhaafd (bron Google Maps). De bestaande bebouwing (rechts op de foto) ook.*

### 1.3 Een nieuw bestemmingsplan

#### *Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Giesbeek (vastgesteld 2016-12-21)'*

Het voorliggende plan herzielt een deel van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Giesbeek (vastgesteld 2016-12-21)'. De locatie heeft de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en de aanduiding 'kampeertrein'. Als gevolg van deze aanduiding is de bedrijfsmatige exploitatie van een kampeertrein met maximaal 40 (niet permanente) kampeervoorzieningen mogelijk. Daarnaast is er ruimte voor een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en een werkplaats met kantoor ten behoeve van de bestemming. Daarnaast heeft de locatie nog de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'.



*Afbeelding 4: Verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Giesbeek'. Het plangebied heeft primair de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' het bouwvlak geeft de locatie aan waar het kantoor staat.*

#### *Nieuw bestemmingsplan Uitmeentsestraat 4, 2020:*

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie opnieuw de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' maar nu met de mogelijkheid om op de locatie de 23 recreatiewoningen te bouwen. De bestemming 'Waarde - Archeologie' vervalt. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' blijft in stand. Daarbij wordt wel het systeem van bestemmen beperkt aangepast. De systematiek van bestemmen wordt geënt op de manier waarop ook het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Zevenaar zal worden opgezet.



*Afbeelding 5: Verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan "Uitmeentsestraat 4, 2020.*

## 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en deze toelichting. Op de verbeelding zijn de te onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen samen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plan(-gebied). In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Verder wordt er beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In dit hoofdstuk worden ook alle bestemmingen uitgelegd en wat daar in hoofdlijnen is toegestaan. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6, van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures, die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

De locatie was oorspronkelijk agrarisch in gebruik. Op de plek van het huidige kantoor stond een ander gebouw. Dit was waarschijnlijk een boerderij behorende bij de locatie.

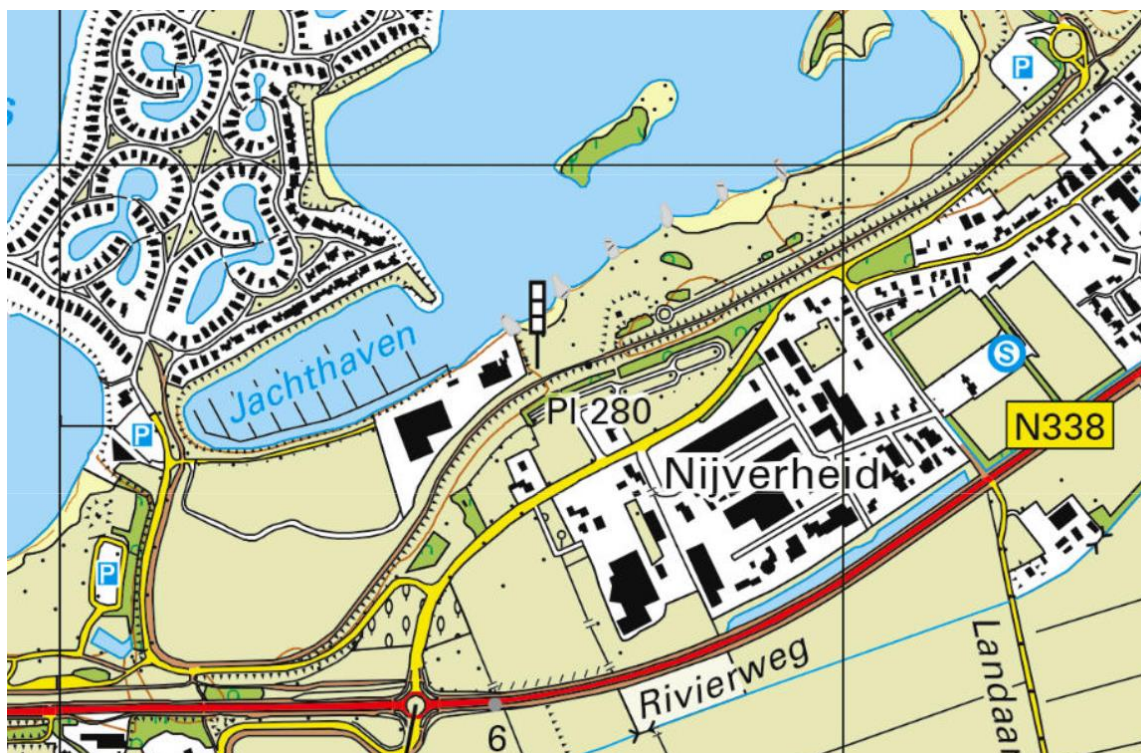


Afbeelding 6: Situatie jaren '80 tot begin jaren '90. Die periode markeerde de start van een grootschalige recreatieve ontwikkeling na het afronden van de zandwinning.

Met de aanleg van de recreatieve voorzieningen en de ontwikkeling van Rhederlaag ontstond de behoefte aan parkeren. De planlocatie werd daarvoor ingericht. De parkeerplaats werd ingepakt in groen. Dit groen bepaalt nu nog het karakter van de locatie (zie ook afbeeldingen 2, 3 en 9)



Afbeelding 7: Situatie eind jaren '90. De planlocatie functioneert als parkeerplaats voor het recreatiegebied Rhederlaag.



*Afbeelding 8: Situatie in 2019. De functie als parkeerplaats heeft plaats gemaakt voor een mogelijk gebruik als kampeerterrein. De inrichting van de locatie is hiervoor niet gewijzigd.*

De bestemming van de planlocatie voor parkeren is vervallen. Het parkeren is verplaatst naar de andere kant van de dijk. Het parkeren heeft qua bestemmingsplan plaatsgemaakt voor een kampeerterrein. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van de inrichting van het terrein. Van de mogelijkheid om het terrein daadwerkelijk te gebruiken als kampeerterrein is ook nooit gebruikt gemaakt.



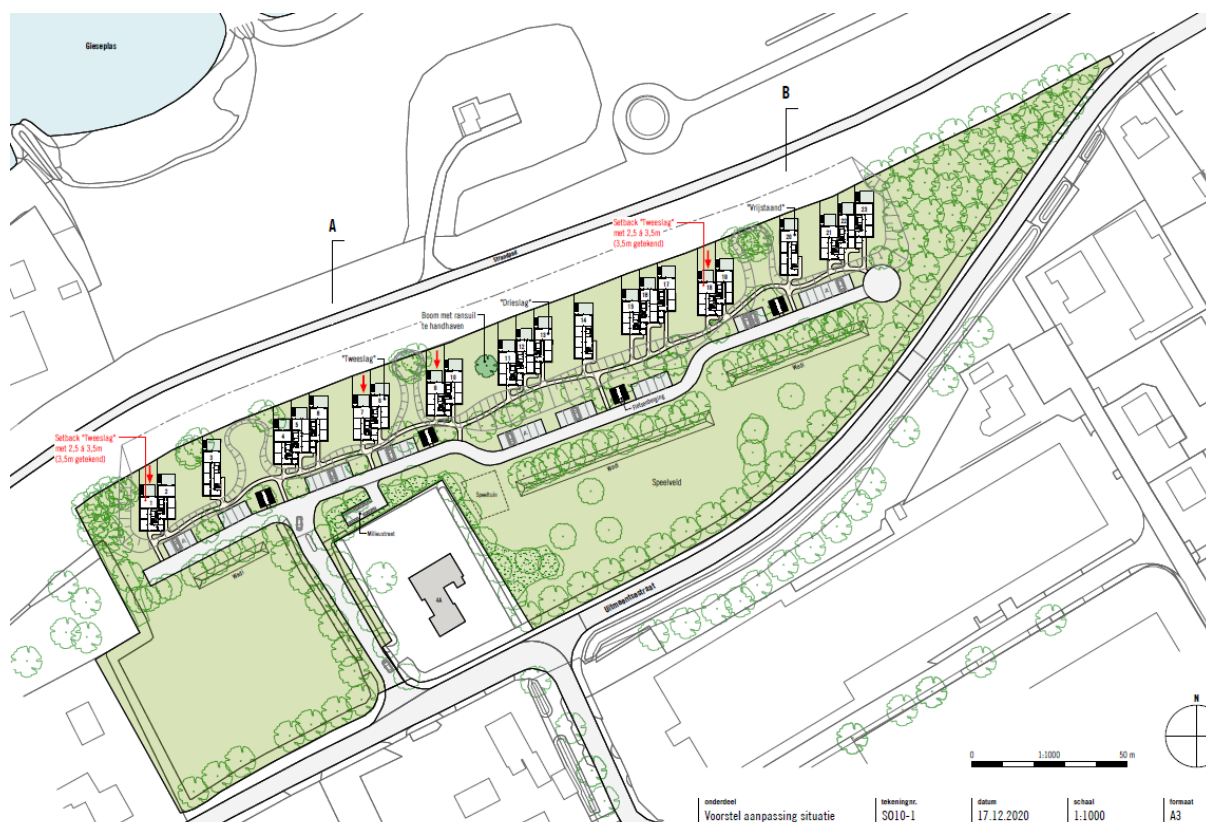
*Afbeelding 9: Luchtfoto planlocatie (bron Google Maps). De inrichting komt nog overeen met de inrichting als parkeerterrein. De locatie is nooit daadwerkelijk als kampeerterrein gebruikt.*

## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil op de locatie in totaal 23 recreatiewoningen realiseren. Hiervoor is door NEXIT architecten uit Arnhem een plan gemaakt. De recreatiewoningen worden naast de Bandijk geplaatst. Het niveau van het terrein wordt daarbij ter plekke van de recreatiewoningen iets opgehoogd, zodat de bezoekers vanaf de verdieping uit kunnen kijken over het water.

De geschakelde recreatiewoningen hebben een maximumoppervlakte van 70 m<sup>2</sup>. De vrijstaande recreatiewoningen - in totaal 3 - hebben een maximumoppervlakte 90 m<sup>2</sup>. Voor een verdere beschrijving van het plan zie bijlage 1.

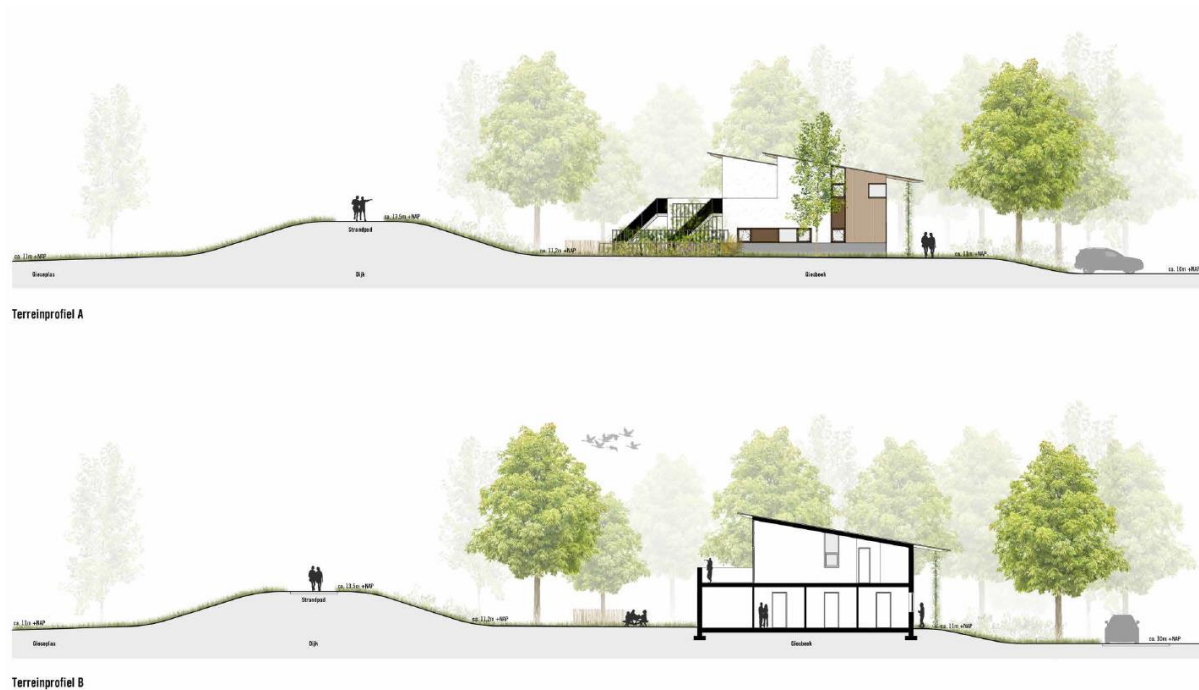
De bouw van de recreatiewoningen zal leiden tot de kap van een aantal bomen op en bij de dijk. Om dit zorgvuldig te doen is bureau Buitenruimte uit Giesbeek ingeschakeld (zie afbeelding 11).



**Afbeelding 10: Plattegrond beoogde ontwikkeling (bron Nexit architecten).** De recreatiewoningen worden verhoogd naast de dijk gepositioneerd. Op die manier kan worden geprofiteerd van het uitzicht over het water. Om de monotonie van de reeks te doorbreken zijn de 'blokjes' van 2 recreatiewoningen ten opzichte van de dijk 3,5 meter naar achteren geplaatst.

Voor de locatie is, naast andere onderzoeken, door Econsultancy een quickscan Flora- en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan kwam naar voren dat er een boom bij de dijk staat waarin een ransuil een plek zou kunnen vinden om te nestelen. In reactie hierop is het plan aangepast, zodat deze boom gespaard kan blijven en behouden blijft voor gebruik door de ransuil.





*Afbeelding 13: De recreatiewoningen staan op een lichte verhoging en op een ruime afstand van de dijk. Het dijklichaam wordt door de bouw van de recreatiewoningen niet negatief beïnvloedt.*

### 2.3 Communicatie

Het plan is op 17 maart 2020 in het college van de gemeente Zevenaar besproken. Het college ondersteunt het initiatief. Het plan is in juni 2020 voorgelegd aan de welstandscommissie in het kader van een voortoets. De welstandscommissie was, met enkele opmerkingen, positief over het plan. In november is nog een nadere uitleg van de opmerkingen gevraagd. De rayonarchitect heeft op 9 december 2020 deze nadere uitleg gegeven. De opmerkingen betroffen de materialisering van de gebouwen en de positionering ten opzichte van de dijk. De materialisering zal na de uitwerking van het plannen voor de gebouwen, bij de formele welstandstoets opnieuw aan de orde komen. Naar aanleiding van de opmerking over de positionering van de gebouwen is er een geleiding in de rij recreatiewoningen aangebracht. De 'blokjes' van twee gecombineerde recreatiewoningen zijn ten opzichte van de dijk 3,5 meter naar achteren geplaatst. De rij recreatiewoningen wordt daarmee minder monotoon. Deze nieuwe ordening is voorgelegd aan de gemeente. De gemeente is hiermee akkoord.

Het plan is begin september 2020 voorgelegd aan omwonenden. De omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen.

Het plan is ook voorgelegd aan het IGOR (Integraal gebiedsoverleg Rhederlaag) en positief ontvangen. Op 30 september 2020 is het plan besproken met het Waterschap Rijn en IJssel. De opmerkingen en uitgangspunten voorkomend uit dit overleg zijn meegenomen in de planvorming en daar waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.7 voor de uitgangspunten van het Water Rijn en IJssel). Een deel van uitgangspunten zal bij de nadere uitvoering in het traject van de aanvraag van de omgevingsvergunningen worden meegenomen.

## Hoofdstuk 3    *Beleid*

### 3.1    *Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt een weergave van het relevante beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau gegeven. Aangegeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot de diverse beleidskaders.

### 3.2    *Rijksbeleid*

#### 3.2.1    *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie. Op 20 juni 2019 is het ontwerp voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze verandering kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI in deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterk en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De ontwerp - NOVI vormt de basis voor een maatschappelijk debat over de ruimtelijke inrichting en de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland. Met provincies, gemeenten en waterschappen, maar ook met kennisinstellingen en maatschappelijke partijen. Ook de opvattingen van bewoners worden gehoord en betrokken, inclusief die van de jongeren. De ontwerp - NOVI is van 20 augustus tot en met 30 september 2019, samen met het Milieueffectrapport NOVI (PlanMER) ter inzage gelegd. Verwacht wordt dat de NOVI nog in 2020 wordt vastgesteld. Tot die tijd blijft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte het vigerend beleid.

#### 3.2.2    *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Indertijd was een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid nodig omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' vastgesteld. Deze structuurvisie gag en geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de 'Nota Ruimte', de 'Structuurvisie Randstad 2040', de 'Nota Mobiliteit', de 'Mobiliteits Aanpak', de 'Structuurvisie voor de Snelwegomgeving' en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB 'Tweede structuurschema Militaire terreinen', de 'Agenda Landschap', de 'Agenda Vitaal Platteland' en 'Pieken in de Delta'. De 'Structuurvisie Nationaal Waterplan' blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland.
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

### *Conclusie*

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van beperkte betekenis voor dit bestemmingsplan. Het voorliggend bestemmingsplan is niet van nationaal belang en een verdere toetsing aan het nationaal beleid is niet nodig.

### *3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

### *Conclusie*

De planlocatie is geen onderdeel van de EHS. Het Barro heeft geen directe doorwerking op deze ontwikkeling en belemmert deze verder niet. Daar waar het nationaal belang in het geding zou kunnen zijn is dit belang geborgd in het beleid van de andere overheden.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

Artikel 1.1.1, lid 1 onder i Bro definieert een 'stedelijke ontwikkeling' als: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

Ook accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure vallen binnen het begrip stedelijke voorzieningen. De bouw van 23 recreatiewoningen kan hiermee worden geclassificeerd als een 'stedelijke ontwikkeling'.

Artikel 3.1.6 tweede lid Bro: De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele (regionale) behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele (regionale) behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;  
Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

Een vraag die hierbij ook zou moeten worden beantwoord is de vraag of de Uitmeentsestraat behoort tot het stedelijke gebied. Als stedelijk gebied wordt gedefinieerd: een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het antwoord hierop is lastig te geven. De locatie kan ook worden gezien als onderdeel van het buitengebied.

Ten aanzien van de behoefte aan de bouw van 23 recreatiewoningen kan het volgende worden opgemerkt. De locatie ligt in een omgeving die al intensief voor verblijfsrecreatie wordt gebruikt. In de directe omgeving rondom de Gieseplas en de Lathumse plas is een groot en gevarieerd aanbod van recreatiewoningen en andere recreatieve voorzieningen. Recreatiewoningen van deze (hoge) kwaliteit vormen echter nog geen onderdeel van het aanbod en zijn daarmee een toegevoegde waarde. De vraag naar dit type recreatiewoningen is groot. Een deel van de vraag is internationaal, waarbij vooral bij Duitse recreanten de vraag groot.

De woningen zijn specifiek voor deze locatie ontworpen, waarbij kan worden geprofiteerd van de directe nabijheid van het water. De vraag of de locatie behoort tot het stedelijk gebied is daarmee niet meer relevant. De behoefte is immers aanwezig en dit type recreatiewoningen is door het ontwerp locatiegebonden. De bouw van de woningen op een andere locatie is niet aan de orde. De locatie kan bovendien via de Uitmeentsestraat uitstekend worden ontsloten.

#### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 23 (luke) recreatiewoningen en valt als zodanig onder de definitie 'stedelijke ontwikkeling'. De vraag naar dit type recreatiewoningen is groot. Er is dus sprake van een actuele behoefte aan deze woningen. De woningen zijn specifiek voor deze locatie ontworpen en sluiten aan op het al sterk recreatieve karakter van de omgeving.

Realisatie op een andere locatie, al dan niet behorend tot het stedelijk gebied, is niet realistisch. Getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking past deze ontwikkeling op deze locatie.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben in hun vergaderingen van 9 juli 2014 en 24 september 2014 respectievelijk de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vastgesteld. Beiden zijn in eerste op 17 oktober 2014 in werking getreden. Beide documenten worden regelmatig aangepast, geactualiseerd en geconsolideerd. Op dit moment gelden de volgende versies als actueel provinciaal beleid.

- Geconsolideerde Omgevingsvisie Gaaf Gelderland,
- Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening,
- Geconsolideerde Omgevingsverordening 2018

Alle drie zijn ze op 1 maart 2019 in werking getreden. De provincie werkt aan nieuwe omgevingsverordening op basis van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Deze zal eind 2020, voorafgaand aan het in werking treden van de Omgevingswet, worden vastgesteld.

Met de consolidatie van de verschillende plannen zijn besluiten die sinds oktober 2014 zijn genomen verwerkt in de plannen. Deze consolidatie heeft voor het plangebied niet geleid tot wijzigingen. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt enkele structuurvisies. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

De visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

#### *Gelderse Ladder voor duurzame verstedelijking*

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft

vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren (zie paragraaf 3.2.3). Deze Rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

#### *Conclusie*

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Daarbij wordt gefocust op het ontwikkelen met kwaliteit, waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van een plek.

Door deze beperkte herbestemming waarbij een ongebruikte voorziening voor verblijfsrecreatie opnieuw in gebruik kan worden genomen draagt de ontwikkeling bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Door een zorgvuldige inpassing wordt recht gedaan aan de ruimtelijk en landschappelijke kwaliteiten van de plek. De ontwikkeling voegt een schakel toe aan een breed scala van recreatieve voorzieningen in de directe omgeving.

Een toetsing aan de Gelderse ladder van duurzame verstedelijking is niet nodig (zie ook eerder 3.2.3).

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Zevenaar**

De Structuurvisie gemeente Zevenaar (vastgesteld 20 februari 2013) is het richtinggevend kader voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Zevenaar. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen van de gemeente Zevenaar tot 2030. Er worden drie kernopgaven onderscheiden:

- verbinden,
- diversiteit,
- kwaliteit.

Bij verbinden gaat het naast fysiek ruimtelijke verbindingen (in verschillende vormen) ook om verbinden op sociaal maatschappelijk, bestuurlijk en organisatorisch vlak. Bij diversiteit gaat het om diversiteit in leefmilieus, voorzieningen, landschappen en kernen. 'Diversiteit' is onlosmakelijk onderdeel van de identiteit van Zevenaar. Bij kwaliteit gaat het tenslotte om een goede, duurzame ruimtelijke ontwikkeling met weloverwogen integrale keuzes.

De structuurvisie geeft een visie op de kernen / gebieden in de gemeente Zevenaar. Daarnaast is op verschillende thema's aangegeven hoe deze een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de visie, waaronder de relevante thema's werken, cultuurhistorie, milieu en landschap.

De gemeente Zevenaar streeft naar het vergroten van de diversiteit en (kwaliteits-)versterking van de verblijfsrecreatievoorzieningen, en naar een verbreding van de recreatiemogelijkheden.

Met de beoogde ontwikkeling krijgt een bestaande, maar niet langer functionerende voorziening voor verblijfsrecreatie nieuw leven. Kampeervoorzieningen worden vervangen door recreatiewoningen in het luxe segment en met een bijzondere architectuur. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan kwaliteitsversterking. De mogelijkheden van het gebied worden verbreed door een specifieke vorm van de recreatiewoningen te ontwikkelen die iets extra's bieden ten opzichte van het normale aanbod.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van 23 nieuwe recreatiewoningen past binnen het in de structuurvisie geformuleerde beleid.

#### **3.4.2. Gebiedsvisie Rhederlaag**

De Structuurvisie Zevenaar geeft een visie op hoofdlijnen op Rhederlaag. De planlocatie valt binnen deze visie. De verdere uitwerking voor de visie op hoofdlijnen is opgenomen in de Gebiedsvisie Rhederlaag. De gebiedsvisie geeft, nog steeds op hoofdlijnen, de visie op dit gebied.

In de Gebiedsvisie Rhederlaag wordt aandacht besteed aan de combinatie van landschapsversterking, natuurontwikkeling en recreatie. De basis wordt gevormd door een zonering, waarbij in enkele gebieden het accent ligt op (intensieve) recreatie en in andere gebieden op landschap en/of natuurontwikkeling. Gezien de gedeelde belangen van landschap / natuur en (extensieve) recreatie is er geen sprake van een strikte scheiding.

Het plangebied is aangeduid als 'intensief recreatielandschap (II)'. Naast de aanwezige voorzieningen, zoals strandjes en een jachthaven kan dit gebied een impuls krijgen met de ontwikkeling van een recreatieve voorziening. Hier valt, volgens de visie, te denken aan een grotere recreatieve voorziening die binnen de landschappelijke en wellicht historische setting kunnen ontstaan.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling van 23 nieuwe recreatiewoningen geeft verdere invulling aan de Gebiedsvisie Rhederlaag en past in de zone die intensieve recreatie toestaat.

#### 3.5.3. Nota ruimtelijke kwaliteit

In de Nota ruimtelijke kwaliteit (vastgesteld 1 november 2012) is het beoordelingskader voor de ruimtelijke kwaliteit beschreven. Hoewel het planologisch kader leidend is, is afstemming met het welstandsbeleid (uiterlijke verschijningsvorm, de wijze waarop naar een gebied/ locatie wordt gekeken, 'gewicht' van welstand) wenselijk. Stedenbouwkundige en ruimtelijk relevante elementen kunnen in het bestemmingsplan opgenomen worden. De gebiedsgerichte welstandscriteria binnen de gemeente Zevenaar zijn gekoppeld aan duidelijk te onderscheiden deelgebieden. Per deelgebied is een welstandsniveau vastgesteld (van welstandsvrij tot bijzonder welstandsniveau..

Het plangebied valt in deelgebied recreatiegebied Rhederlaag (BU01 Recreatiegebied Rhederlaag). In dit gebied is regulier welstandsniveau van toepassing.

Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden dient de basiskwaliteit gehandhaafd te worden, voor zover deze niet grenzen aan belangrijke wegen of openbare ruimtes.

Het beleid voor het gedeelte van het recreatiegebied dat in dit gebied is opgenomen is voornamelijk gericht op bestendiging van de recreatieve functie.

Gezien het feit dat het op deze locatie toch om bijzondere recreatiewoningen gaat is besloten het plan aan de welstandscommissie in de vorm van een voortoets. De welstandscommissie was enthousiast over het plan.

#### *Conclusie*

Het initiatief past binnen de kaders van het welstandsbeleid. Dit is in een voortoets door de welstandscommissie ook bevestigd.

#### 3.5.4. Beleidsnotitie voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten

De gemeente Zevenaar heeft het beleid voor archeologie en monumenten vastgelegd in de Beleidsnotitie voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten 2008-2013 (vastgesteld 28 januari 2009). Er is nog geen nieuwe, geactualiseerde beleidsnotitie vastgesteld.

#### Archeologische beleidsadvieskaart

Via de Archeologische beleidsadvieskaart wordt een verbinding gelegd met de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan. Op de Archeologische beleidsadvieskaart staan verwachtingszones ten aanzien van nog onbekende archeologische- en/of cultuurhistorische waarden weergegeven. De verwachtingszones zijn op grond van een gemeentespecifiek verwachtingsmodel vastgesteld. Het beleid is gekoppeld aan een specifieke verwachtingswaarde. De kaart vormt de basis voor het omgaan met archeologische waarden in ruimtelijke planvorming en ontwikkeling.

Voor het plangebied is een hoge archeologische verwachtingswaarde vastgesteld

Het archeologische beleid dient in het bestemmingsplan te worden vertaald. Archeologische monumenten en archeologisch waardevolle terreinen moeten op de verbeelding aangegeven worden. De aanwijzing als beschermd archeologisch monument via de Monumentenwet heeft op zichzelf echter geen gevolgen voor de regeling in het bestemmingsplan, omdat het beschermingsregime van de Monumentenwet geheel los staat van het bestemmingsplan. De bescherming van archeologische waarden kan via de doeleindenomschrijving en een aanlegvergunningstelsel - voor bijvoorbeeld ophogen afgraven, egaliseren van gronden, uitvoeren van grondbewerkingen, verwijderen van beplanting, aanbrengen van verhardingen, etc. geborgd worden.

#### *Bestemmingsplan Archeologie*

De Beleidsnotitie voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten is vertaald in het bestemmingplan Archeologie (parapluplan, vastgesteld 31 maart 2010).

Over de situatie aan de Uitmeentsestraat is vooroverleg gepleegd met het regioarcheoloog. In 2008 zijn door ADC een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (ADC rapport 4108184). Op grond van de resultaten van dat onderzoek is indertijd bepaald dat vervolgonderzoek in het kader van dat bouwplan niet nodig was. Aangezien de nieuw recreatiewoningen op een verhoging (zandbed) worden geplaatst en de ondergrond niet worden geroerd kan bij deze ontwikkeling worden afgezien van een nader archeologische onderzoek. Het oorspronkelijk onderzoek biedt ook voldoende basis voor de regioarcheoloog om aan te geven dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de bouw van de recreatiewoningen. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' kan komen te vervallen.

#### *Conclusie*

Voor het plangebied geldt op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het vigerende bestemmingsplan is dit vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op basis van het onderzoek van ADC uit 2008 kan echter worden geconcludeerd dat voor de planlocatie geen onderzoek nodig is en het plangebied kan worden vrijgegeven. De dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan niet overgenomen

#### 3.5.5 Beleidskader vrijetijdseconomie Zevenaar 2030 (april 2019)

De vrijetijdseconomie is één van de drie speerpuntsectoren van het economisch beleid van de gemeente Zevenaar, naast de maakindustrie en de logistiek. Het is in die vorm ook opgenomen in het collegeprogramma 2018 - 2022. Een sterke(re) vrijetijdseconomie is in velerlei opzichten van belang voor de gemeente Zevenaar. In het beleidskader zijn de analyse, de ambities, de doelstellingen uitgangspunten en de beoogde richting van het beleid vastgelegd.

Na het doorlopen van een interactief proces heeft de gemeente de volgende visie geformuleerd:

'In 2030 zijn Zevenaar en de Liemers een aantrekkelijke en bekende toeristisch-recreatieve bestemming voor dagjes-mensen en verblijfs gasten uit Nederland en erbuiten. Onze bestemming is bekend vanwege het winkelen en de beleving van en verblijf op en aan het water'

Om dit te bereiken gaat de gemeente inzetten op het boeken van resultaten in de volgende vier taakvelden:

- 1 Toeristische infrastructuur (paden, routes, bewegwijzering)
- 2 Ontwikkeling van aanbod voor dag- en verblijfsrecreatie
- 3 Samenwerking en kwalitatief en innovatief ondernemerschap
- 4 Marketing, informeren en inspireren

Met de ontwikkeling van in totaal 23 recreatiewoningen draagt deze ontwikkeling vooral bij aan doelstelling 2 (ontwikkeling van aanbod voor dag- en verblijfsrecreatie). De gemeente biedt daar waar het kan mogelijkheden voor kleinschalige accommodaties (binnenplans) en denkt mee met initiatiefnemers van grotere accommodaties om dit ruimtelijk mogelijk te maken. De rol van de gemeente is daarbij afwachtend. De gemeente denkt mee vanuit regelgeving en beleid als zich een initiatief aandient.

## Conclusie

De ontwikkeling past binnen het Beleidskader vrijetijdseconomie Zevenaar 2030 en draagt bij aan doelstelling 2: de ontwikkeling van aanbod voor dag- en verblijfsrecreatie.

## Hoofdstuk 4    *Uitvoerbaarheid*

### 4.1    *Inleiding*

In het kader van het bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond ten aanzien van verschillende sectorale aspecten, zoals bodem, lucht, geluid, water en archeologie en cultuurhistorie.

### 4.2    *Bodem*

In het kader van het wijzigen van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien er sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Met dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

#### *Bodemonderzoek*

Op het perceel 3026 (locatie gebouwen) is in het verleden een bovengrondse dieseltank (660 l) aanwezig geweest. Deze tank is in 2016 door Econsultancy onderzocht (rapport 06012012). Zowel in de bovengrond als in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Ook bij een eerder bodemonderzoek in 1996 zijn geen verontreinigingen in grond of grondwater aangetroffen. Binnen perceel 3025 zijn verharde paden aanwezig. Binnen dit perceel zijn tevens enkele opstallen aanwezig geweest en is een deel van de locatie in gebruik geweest als boomgaard. Aan het begin van de eeuw is op de meest westelijke deel van de locatie eveneens bebouwing aanwezig geweest.

P&J Milieuservice BV heeft in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De wegen zijn, zoals aangegeven voorzien van een asfaltverharding (aanleg begin jaren '90). De parkeerplaatsen bestaan uit halfverharding. Bij de veldwerkzaamheden zijn een groot aantal zintuigelijk verontreinigingen waargenomen tot maximaal 2,0 m -mv (zwakke tot uiterst sterke bijmengingen met puin). Tevens is een boring gestuit op een ondoordringbare laag. De boven- en ondergrond bleken destijds licht verontreinigd met metalen en PAK. In het grondwater is plaatselijk een lichte arseenverontreiniging aangetroffen.

De onderzoeken zijn verouderd en de resultaten geven in principe aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. De bestemmingsplanwijziging van 2017 naar de huidige bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' was echter indertijd geen aanleiding om nader onderzoek te verrichten. Aangezien de (gevoeligheid) van de bestemming nu niet wijzigt. De hoofdbestemming blijft immers 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en de grond niet wordt geroerd ten behoeve van de bouw van de recreatiewoningen lijkt een bodemonderzoek in deze fase niet aan de orde. Dat betekent niet er uiteindelijk geen bodemonderzoek gedaan moet worden. Bij de uitvoering van het werk zal moeten gekeken naar de kwaliteit van de grond. Op dat moment is er dus wel een bodemonderzoek nodig. Het bodemonderzoek kan voor het ophogen van de locatie ten behoeve van de bouw van recreatiewoningen plaatsvinden. Daarnaast geldt dat het ophogen conform het besluit bodemkwaliteit moet gebeuren. De kwaliteit van de grond die voor de ophoging wordt gebruikt dient bekend te zijn voor de functie 'wonen'.

#### *Conclusie*

De huidige situatie waarbij de bodem bij de bouw niet worden geroerd en er geen sprake is van een wijziging van de bestemming naar een gevoeligere functie leiden tot de conclusie dat de bodemsituatie in deze fase geen aanleiding geeft voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. In aanloop naar de uitvoering van het project zal echter wel moeten worden gekeken naar de kwaliteit van de grond die aangebracht wordt en naar de bodem waar de ophoging plaatsvindt.

Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken. Indien vrijkomende grond van de locatie moet worden afgevoerd, moet rekening worden gehouden met het gegeven dat in het onderzoek geen onderzoek PFAS is uitgevoerd.

### 4.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de 'Wet milieubeheer' luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Hierin zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' opgenomen. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De ontwikkeling van 23 recreatiewoningen valt niet binnen de scope van projecten die in betekende mate bijdragen aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

#### Conclusie

De realisatie van 23 recreatiewoningen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een toets is niet noodzakelijk.

### 4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In de Wgh (artikel 1) worden de volgende objecten beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving:

- Woningen,
- Geluidsgevoelige terreinen,
- Andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder bijvoorbeeld onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, enz.

In het Activiteitenbesluit bij de Wgh zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zonering. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Recreatiewoningen gelden niet als geluidsgevoelig. Het plangebied ligt bovendien niet binnen de zones van een rijksweg (N338/ Rivierweg) of een spoorlijn. Dit maakt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Gezien het feit de locatie niet binnen een geluidscontour ligt en feitelijk niet geluidgevoelig is, is het opstellen van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Er is geen sprake van de bouw van een geluidsgevoelige functie en de locatie ligt bovendien niet binnen een geluidszone van een (spoor-)weg. Nader onderzoek is niet nodig.

### 4.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen of terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies - zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de nieuwe gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)' geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen.
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De locatie bevindt zich niet binnen de milieuzone van een bedrijf en is zelf ook geen gezoneerde functie. Nader onderzoek naar de milieuzonering is dan ook niet nodig.

#### *Conclusie*

Het aspect milieuzonering is geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

### **4.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten van gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (PR) en het groepsrisico (GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor de externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn.

Er zijn geen inrichtingen die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) (inrichtingen met gevaarlijke stoffen) aanwezig op de planlocatie, op het bedrijventerrein Giesbeek of de directe omgeving. Er worden ook geen nieuwe Bevi-inrichtingen toegestaan. Bij het benzineverkoopspunt in de buurt is de verkoop van LPG niet toegestaan.

Er zijn ook geen transportassen voor gevaarlijke stoffen (basisnet) in de directe omgeving van het plangebied. De IJssel is onderdeel van het basisnet water. Het plaatsgebonden risico ligt binnen de oeverlijn van de rivier. Het plasbrandaandachtsgebied ligt 25 m landinwaarts vanaf de waterlijn en in de uiterwaarden van vrijkomende rivieren. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1500 pers/ha dubbelzijdig en 2250 pers/ha enkelzijdig is een berekening van het GR niet verplicht. Proefberekeningen hebben aangetoond dat in die gevallen het GR beneden 0,1 x de oriënterende waarde ligt *Conclusie*

De ontwikkeling van 23 recreatiewoningen wordt niet direct als hindergevoelige bestemming gekwalificeerd, maar er zijn vanuit het aspect externe veiligheid ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

## 4.7 Water

In het kader van het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

Water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan de kwaliteit van het water hoog blijven. Op Rijks- en Europees niveau zijn de laatste jaren plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21ste eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstig waterbeleid in Nederland. De adviezen staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in Nederland, Waterbeleid voor de 21ste eeuw. De kern van het rapport is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het water de ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid worden twee principes van duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Vasthouden, bergen en afvoeren. Dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- Schoon, scheiden en zuiveren. Hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water bod.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. De Waterwet bundelt de vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten. Dit resulteert in één vergunning: de watervergunning.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009 - 2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In een waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

### 4.7.1 Provinciaal beleid

In de omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

In de bij de Visie horende Omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water en milieu.

#### Conclusie

De ontwikkeling van het project beïnvloedt de wateraspecten niet. Er kan zonder nadelige effecten een woning worden ontwikkeld op de planlocatie.

#### 4.7.2 Beleid waterschap

Het voorliggende plangebied valt binnen de grenzen van het beheergebied van Waterschap Rijn en IJssel. Als uitgangspunten gelden de volgende principes:

Als uitgangspunten gelden de volgende principes:

De kwantiteitstrits "vasthouden - bergen - afvoeren"

Bij de ruimtelijke inrichting wordt rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Vertrekpunt is dat de huidige situatie niet nadelig wordt beïnvloed. •

De kwaliteitstrits "schoon houden -scheiden -schoon maken"

Om eventuele verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater te voorkomen worden duurzame, niet-uitlogende bouwmaterialen en een milieuvriendelijk beheer en onderhoud toegepast.

Concreet betekent dit:

- geen afvoer van hemelwater naar het riool, maar infiltratiemogelijkheden worden maximaal benut en verhard oppervlak zoveel mogelijk afgekoppeld;
- in principe geen directe afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater;
  - hemelwater zoveel als mogelijk binnen het plangebied vasthouden en/of bergen en dit tevens planologisch regelen;
- ophogen van het terrein indien onvoldoende ontwateringsdiepte aanwezig is;
- voorkomen van grondwateroverlast binnen en buiten het plangebied;
- geen toepassing van uitlogende bouwmaterialen.

#### Watertoets

Aan de hand van de 'Handreiking Watertoets' is het aspect water in onderhavig plan meegenomen. In de watertoetstabel is aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

#### HOOFDTHEMA'S

##### Veiligheid

- |                                                                           |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? | 70 - 130 m |
| 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?                              | nee        |

##### Riolering en Afvalwaterketen

- |                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?                      | ja  |
| 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?             | nee |
| 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap? | nee |

##### Wateroverlast (oppervlakte-water)

- |                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?                                                       | nee |
| 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?                                        | ja  |
| 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? | ja  |

#### Grondwateroverlast

1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? ja
2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? ja
3. Is in het plangebied sprake van kwel? ja
4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren? nee

#### Oppervlaktewaterkwaliteit

1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? nee
2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water? nee
3. Licht het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied? nee

#### Grondwater-kwaliteit

1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking? nee

#### Volksgezondheid

1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? nee
2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? nee

#### Verdroging

1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur? nee

#### Natte natuur

1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? nee
2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur? nee

#### Inrichting en beheer

1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? ja
2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel? nee

#### AANDACHTSTHEMA'S

##### Recreatie

1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? nee

##### Cultuurhistorie

1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig? nee

#### *Nadere onderbouwing watertoetstabel:*

Thema Riolering en Afvalwaterketen: De recreatiewoningen zullen voor het vuilwaterafvoer worden aangesloten op het riool. Dit leidt tot een verhoogde afvalwaterafvoer ten opzichte van de huidige situatie.

Thema Grondwateroverlast: Binnen het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond omdat de ondergrond van het plangebied bestaat uit rivierkleigronden. Daarbij bevindt het plangebied zich in het invloedsgebied van de IJssel en is het gebied kwelgevoelig omdat het wordt beïnvloed door de Veluwe en de IJssel.

Thema verdroging: de natte natuur ligt op een afstand van circa 800 meter van het plangebied maar het plangebied is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van die natuur.

Van belang om te melden is dat door het opheffen van de bestaande parkeerplaats de hoeveelheid verhard oppervlak kan afnemen. Al het hemelwater zal op de locatie worden geborgen.

#### Beschermingszone waterkering

Het gehele plangebied valt binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering langs de IJssel. In deze buitenbeschermingszone gelden alleen nog verboden voor explosiegevaarlijke materialen/ inrichtingen en werken met overdruk en dergelijke. Dit is een zone van 100 meter (primaire waterkering) of 50 meter (overige waterkeringen). Het maaiveld van het terrein moet minimaal op de huidige hoogte blijven en er mogen geen waterpartijen worden gerealiseerd.

Met het plan voor de bouw van 23 recreatiewoningen wordt het maaiveld verhoogd in plaats van verlaagd en het plan bevat geen waterpartijen - de wadi's voor wateropvang worden hiertoe niet gerekend -. De uitvoering van het plan tast de beschermingszone waterkering niet aan.

Met het waterschap Rijn en IJssel heeft op 30 september 2020 overleg plaatsgevonden. De volgende uitgangspunten zijn daarbij aan de orde gekomen:

- Het ophoging tussen het terrein en de waterkering dient afwaterend vanaf de waterkering te worden aangelegd.
- De samenstelling van (ophoog-)grond zal nog nader worden bepaald. In hoofdlijn dient onder de recreatiewoningen zand te worden toegepast. Tussen de recreatiewoningen en de waterkering gaat de voorkeur uit naar klei.
- Bij de binnentoe van de waterkering moet een vlakke onderhoudsstrook van 5 meter breed t.b.v. beheer en onderhoud te worden gerealiseerd. Eventuele tuinafscheidingen moeten dus minimaal 5 meter uit de binnentoe van de dijk worden aangelegd (boven PVVR (Profiek van Vrije Ruimte) en leggerprofiel)
- De bouw van de woningen mag een toekomstige dijkverbetering niet in de weg zitten.
- Kabels en leidingen dienen aan te sluiten op de achterzijde van de recreatiewoningen.
- Bij de aanleg van een wadi in zone tussen 50 en 100 meter vanaf de binnentoe dient te worden onderbouwd dat er geen nadelig gevolgen zijn voor de waterkering (kwel, piping).
- Als gevolg van de ingrepen (ophoging, afwatering, keuze grondsoort, wadi) is het uitvoeren van een geotechnische toets gewenst.

Met deze uitgangspunten wordt in de bestemmingsplan voor zover mogelijk rekening gehouden. Het bestemmingsplan wordt aan het waterschap ter toetsing voorgelegd. Een deel van de uitgangspunten komt bij de uitvoering (toetsing omgevingsvergunning) aan de orde.

### *Conclusie*

De bouw van 23 recreatiewoningen leidt tot een verhoogde afvoer van afvalwater op het rioleringssysteem van de gemeente Zevenaar. Er zijn verder geen grote wijzigingen te verwachten met betrekking tot de waterhuishouding in het plangebied. Alle hemelwater zal op locatie worden geïnfiltreerd. Hiervoor worden wadi's aangelegd op het terrein. Van een toename van de hoeveelheid verharding is geen sprake. Ongeveer de helft van de huidige verharding zal worden verwijderd. Water en de waterhuishouding vormen daarom geen belemmering voor het bestemmingsplan. De waterbelangen worden afdoende beschermd.

De planontwikkeling zorgt voor een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt af en hemelwater wordt op de locatie opgevangen en geïnfiltreerd. Het plan tast bovendien de beschermingszone van de waterkering (de Bandijk) niet aan.

Het plan is besproken met het waterschap op 30 september 2020. Met de, op basis van dit overleg, geformuleerde uitgangspunten is bij het opstellen van dit plan rekening gehouden.

Het aspect 'water' staat de beoogde bestemmingsplanontwikkeling niet in de weg.

## **4.8 Archeologie en cultuurhistorie**

Bij elk ruimtelijk initiatief wordt een beschrijving gevraagd over de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Bij het maken van plannen kan rekening gehouden worden met elementen die er vroeger wel waren, maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### **4.8.1 Archeologie**

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Over de situatie aan de Uitmeentsestraat is vooroverleg gepleegd met het regioarcheoloog (Zie ook paragraaf 3.5.4). In 2008 zijn door ADC een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (ADC rapport 4108184). Op grond van de resultaten van dat onderzoek is indertijd bepaald dat vervolgonderzoek in het kader van dat bouwplan niet nodig was. Aangezien de nieuwe recreatiewoningen op een verhoging (zandbed) worden geplaatst en de ondergrond niet wordt geroerd kan bij deze ontwikkeling worden afgezien van een nader archeologische onderzoek. Het onderzoek biedt ook voldoende basis voor de regioarcheoloog om aan te geven dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de bouw van de recreatiewoningen.

#### Conclusie

Nader onderzoek naar de archeologische waarden is niet nodig.

#### 4.8.2 Cultuurhistorie

Op de locatie zijn geen erkende cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### Conclusie

In het plangebied zijn geen erkende cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect cultuurhistorie is daarmee geen belemmering. De archeologische verwachtingswaarde op de locatie is hoog. Door de bouwmethode, waarbij de recreatiewoning op een zandpakket worden geplaatst is geen verstoring van het bodemarchief te verwachten. Dit is voorafgaand aan het opstellen van dit plan ook afgestemd met het regioarcheoloog. Deze geeft aan dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de bouw van recreatiewoningen. Het bestaande onderzoek biedt daarvoor voldoende basis. Het bestemmingsplan wordt op het gebied van cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar geacht.

### 4.9 Natuurwaarden

#### 4.9.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Door bureau Econsultancy zijn quickscan (september 2020/ rapport 13408.001, een voortoets (oktober 2020/ 13408.002) en een AERIUS-berekening uitgevoerd (november 2020/ rapport 13408.003.)

#### 4.9.2 Gebiedsbescherming (voortoets en AERIUS- berekening)

## Voortoets

Er kan bij een plan sprake zijn van negatieve gevolgen vanuit de natuurwetgeving op beschermde gebieden. In de voortoets wordt beschreven voor welke gebieden er mogelijk sprake is van negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingrepen op de onderzoekslocatie. In de voortoets wordt verder beschreven of een vervolgtraject noodzakelijk is en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van vergunningen.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, betreft de uiterwaarden van de IJssel. Dit gebied grenst aan de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie valt dus wel binnen de invloedsfeer van Natura 2000-gebied Rijntakken. Het Natura 2000-gebied dat grenst aan de onderzoekslocatie is aangewezen als Natuur 2000-gebied ter uitvoering van de Vogelrichtlijn. Door het treffen van maatregelen op de onderzoekslocatie kan verstoring worden voorkomen van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Omdat er bomen worden verwijderd en op die plekken recreatiewoningen worden geplaatst is het treffen van maatregelen nodig om verstoring door licht voor zowel broedende vogels als overwinterende niet-broedvogels te voorkomen. Omdat de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen zullen plaatsvinden is voor broedvogels in het Rhederlaag verstoring uit te sluiten.

Als de recreatiewoningen en de verlichting zo geplaatst worden dat er geen licht verstoring plaatsvindt aan de andere kant van de dijk is een negatief effect uit te sluiten. Als dit wel gebeurt is een vergunning noodzakelijk. De overige activiteiten die plaats gaan vinden wanneer de recreatiewoningen in gebruik zijn zijn gelijk aan de activiteiten die al plaatsvinden op het Rhederlaag. De bouwwerkzaamheden zullen geen verstoring hebben op de beschermde habitattypes die onder de habitatrichtlijn vallen.

## AERIUS-berekening(en)

In de voortoets worden het mogelijke (significante) negatieve effect van de ontwikkeling op Natura 2000-gebieden als gevolg van een mogelijke toename van de stikstofdepositie nog niet getoetst. Hiervoor is apart onderzoek verricht. De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met respectievelijk peiljaar 2021 en 2022 is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (Versie oktober 2020). Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Een dergelijk projecteffect zal niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen. Negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning nodig is voor het aspect stikstof.

Samengevat kan worden gesteld dat op basis van de voortoets en de AERIUS-berekeningen kan worden geconcludeerd dat als er passende maatregelen worden getroffen - het betreft dan met name het voorkomen van lichtuitstoot en de uitvoering van de aanleg buiten het broedseizoen - het aanvragen van een vergunning niet nodig is.

### 4.9.2 Soortenbescherming

#### Flora

Het plangebied is volledig in cultuur gebracht. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten gevonden. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten wordt daarom uitgesloten.

#### Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF is de onderzoekslocatie gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, franjestaart, meervleermuis, baardvleermuis, en watervleermuis.

Er zijn geen relevante zaken aangetroffen en de habitat blijft grotendeels in stand. Verder onderzoek is niet nodig.

#### Overige zoogdieren

Alle zoogdieren in Nederland zijn beschermd. Voor sommige algemeen voorkomende soorten geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op deze wijze is er onderscheid te maken in streng beschermde en minder streng beschermde soorten. Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en Broekhuizen et. al. (2016) ligt de onderzoekslocatie binnen het verspreidingsgebied van de volgende streng beschermde grondgebonden zoogdieren: steenmarter, bunzing, eekhoorn, das, wezel en hermelijn.

Het voorkomen van grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld. Vanwege het ontbreken van geschikt habitat kan het voorkomen ervan redelijkerwijs worden uitgesloten.

#### Broedvogels

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. In het agrarisch buitengebied kunnen dit zijn: huismus, kerkuil, steenuil, roek, buizerd, sperwer en ransuil zijn. Van deze soorten kan de huismus op voorhand worden uitgesloten, vanwege het ontbreken van bebouwing op de onderzoekslocatie. Tijdens het onderzoek is het volgende aangetroffen.

#### *Ransuil en sperwer*

In de noordelijke zomereikenrij staat een boom met een groot nest erin. Dit nest is vermoedelijk een oud kraaiennest. Dergelijke nesten kunnen in theorie gebruikt worden door sperwers en ransuilen om te broeden. Van deze boom is bij de Vogelwerkgroep Doesburg bekend dat deze de afgelopen jaren gebruikt werd als nestlocatie door een ransuil. Tevens werd tijdens de quickscan een verse braakbal van een ransuil onder het nest gevonden. Deze boom blijft behouden tijdens de ingreep, daarom is een overtreding van de wet natuurbescherming uit te sluiten. Tijdens de ingreep moet rekening gehouden worden met verstoring van een broedende ransuil.

#### Amfibieën

Volgens gegevens van de NDFF zijn binnen enkele kilometers rondom de onderzoekslocatie in de afgelopen 5 jaar de volgende soorten waargenomen: kleine watersalamander, gewone pad, rugstreeppad en bruine kikker. Doordat wateroppervlakten als poelen, sloten en plassen op de onderzoekslocatie ontbreken zijn voortplantingsmogelijkheden voor amfibieën en het voorkomen van vissen op de onderzoekslocatie uitgesloten. De onderzoekslocatie vormt weinig geschikt landhabitat voor amfibieën.

#### Reptielen

De onderzoekslocatie valt niet binnen het verspreidingsgebied van beschermde reptielen, hierdoor is het voorkomen van beschermde reptielen op de onderzoekslocatie uit te sluiten.

#### *4.9.3 Zorgplicht*

Voor activiteiten op het de locatie geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen die weet dat hij schade aan de natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, die handeling niet uitvoert of maatregelen neemt om de schade aan de natuur zoveel als mogelijk te beperken. Bij een ruimtelijke ingreep dienen zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen behouden te blijven. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust verstoord of gedood worden.

#### *4.9.4. Bescherming houtopstanden*

Bij de ontwikkeling van Uitmeentseweg 4 worden geen houtopstanden geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt geen beperking voor de beoogde ontwikkeling. Voor het kappen van de bomen langs de dijk geldt alleen een meldingsplicht

#### *Conclusie*

Op grond van de analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten met uitzondering van de ransuil die een mogelijke broedplaats heeft in een boom in de dijk. De boom zal worden gespaard. De ontwikkeling aan de Uitmeensestraat 4 is dan ook niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

#### **4.10 Verkeer en parkeren**

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur. De locatie wordt ontsloten op de Uitmeentsestraat. Op de locatie is voorzien in meer dan voldoende parkeerplaatsen. Per recreatiewoning worden minimaal twee parkeerplaatsen aangelegd.

De verkeergeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren en verkeergeneratie). De gemeente Zevenaar is, conform de demografische cijfers van het CBS, aan te merken als een matige stedelijke gemeente. De locatie van het plan is gelegen in het stedelijke zone 'buitengebied'. In de CROW-publicatie komt de verkeergeneratie van een bungalowpark het meest overeen met de verkeersgeneratie van recreatiewoningen. Per recreatiewoning wordt 2,8 verkeersbewegingen per dag gegenereert. Het totale plan genereert 64,4 verkeersbeweging per weekdag (uitgaande van een volledige bezetting).

Van een relevante verkeerstoename is en daarmee een extra belasting van de Uitmeenseweg is geen sprake.

##### *Conclusie*

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

#### **4.11 Economische uitvoerbaarheid**

Aangezien het hier een particulier initiatief betreft, zullen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en het bouwplan voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Om dit te regelen is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In deze overeenkomst zijn ook bepalingen ten aanzien van planschade opgenomen, zodat eventuele planschadeclaims op de initiatiefnemer worden afgewikkeld. Het initiatief wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (voorheen: bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (voorheen: aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid. Een bestemmingsplan kan echter niet alles regelen. Via het Besluit omgevingsrecht is het bijvoorbeeld mogelijk om in bepaalde situaties vergunningvrij te bouwen ondanks dat het bestemmingsplan die bebouwing niet toestaat. In die gevallen gaat hetgeen bij wet vergunningvrij gebouwd kan worden voor op de bepalingen van het bestemmingsplan.

#### 5.1.2 Verbeelding, regels en toelichting

Een bestemmingsplan moet worden opgezet volgens de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) daaraan stelt en de wettelijk voorgeschreven opzet en vormgeving van de 'RO standaarden 2012'.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten een 'toelichting', de 'regels' en een 'verbeelding'. De verbeelding (voorheen bekend als 'plankaart') en de regels (voorheen bekend als 'voorschriften') vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan. Alleen deze twee zijn bindend voor de burger en de overheid. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemming met een bestemmingsvlak en soms via aanduidingen. De planregels van het bestemmingsplan bevatten de juridische verklaring, middels maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden, van de op de verbeelding weergegeven bestemmingen en aanduidingen.

Die toegekende gebruiks- en bouw mogelijkheden aan gronden kunnen, naast de rechtstreekse bestemming, op de verbeelding op twee manieren nader worden ingevuld:

1. 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 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan, alleen indien de regels en de verbeelding nog onduidelijkheden bevatten.

### 5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn, zoals voorgeschreven in de 'RO standaarden 2012', verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. 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 bouw- en gebruiksregels en, eventueel, ook een regels voor het 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.  
Ieder artikel van de hoofdbestemmingen kent, eveneens conform de 'RO standaarden 2012', een vaste opzet. Per hoofdbestemming is een bestemmingsregeling, opgenomen, voor zover van toepassing bestaande uit:
  - a. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden gebruikt worden in die bestemming;
  - b. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
  - c. nadere eisen; afwijken van de bouwregels;
  - d. afwijken van de bouwregels;
  - e. specifieke gebruiksregels;
  - f. afwijken van de gebruiksregels;
  - g. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
  - h. wijzigingsbevoegdheid.

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken op de verbeelding en door de bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de planregels.

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 is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens:
  - a. antidubbeltelregel: Deze bepaling regelt dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro;
  - b. algemene bouwregels: Hierin worden algemene bouwregels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Zo wordt hierin het ondergronds bouwen geregeld en worden bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan, maar wel met een vergunning zijn gebouwd, 'positief' bestemd;
  - c. algemene gebruiksregels: In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod gegeven, wat geldt voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan, voor gebruik in strijd met de bestemming;
  - d. algemene afwijkingsregels: In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor algemene en geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering) voor zover al elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden en biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen.
- a. overgangsregels: Deze regel is wettelijk verplicht om op te nemen in een bestemmingsplan en is rechtstreeks overgenomen uit het Bro. Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, te regelen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen. Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met het bestemmingsplan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Dat wil zeggen dat deze bouwwerken mogen blijven bestaan. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.
- De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het niet in het nieuwe bestemmingsplan passende bouwwerk.
- Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning, zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.
- Het overgangsrecht voor met het nieuwe bestemmingsplan strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is om hiertegen op te treden.
- b. slotregel: Dit artikel bevat de titel (naam) van het vast te stellen bestemmingsplan.

## 5.2 Planregels

### 5.2.1 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende eind- en dubbelbestemmingen: 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Kantoor', 'Waarde Archeologie' en Waterstaat - Waterkering. Natuur. Daarnaast kent het bestemmingsplan de volgende aanduidingen: 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische' en 'bedrijfswoning'

### 5.2.2 Bestemmingen

#### *Recreatie - Verblijfsrecreatie*

De bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is toegekend aan het grootste deel van het terrein. De bestemming maakt de bouw van de recreatiewoningen binnen het daarvoor aangegeven bouwvlakken mogelijk. Er is ook een bouwvlak voor de realisatie van een kantoor te behoeve van bestemming mogelijk. Binnen dit bouwvlak is tevens de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk.

### 5.2.3 Dubbelbestemming

Het plan bevat verder een zogenaamde dubbelbestemming. Een dubbelbestemming valt als het ware over "onderliggende" materiële bestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw-, aanleg- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Een dubbelbestemming dient dus een specifiek ruimtelijk belang en is vaak eerder in het gemeentelijk beleid, waaronder de gemeentelijke bouwverordening, vastgelegd. Hierna wordt de dubbelbestemming beschreven.

#### De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

Het plangebied valt geheel binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering langs de IJssel. Deze zone is bestemd als 'Waterstaat - Waterkering'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming gelden alleen nog verboden voor explosiegevaarlijke materialen/inrichtingen en werken met overdruk en dergelijke. Er mogen geen waterpartijen worden gerealiseerd.

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden ontwerpbestemmingsplannen verzonden aan de gebruikelijke partners, waaronder de provincie.

### 6.2 Zienswijzen

#### 6.2.1 algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitmeentseweg 4', 2020 heeft vanaf ..... gedurende zes weken, dus tot en met ..... ter inzage gelegen. In de genoemde periode zijn ..... zienswijzen ingediend. In de Staatscourant van woensdag ..... en in het huis-aan-huis blad ..... van woensdag ..... is de ter inzage legging bekend gemaakt. Ook op de gemeentelijke website is deze bekendmaking gepubliceerd. Het bestemmingsplan heeft in deze periode analoog ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Het bestemmingsplan was digitaal ook in te zien op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op de gemeentelijke website [www.zevenaar.nl](http://www.zevenaar.nl). In de ..... van ..... is deze publicatie herhaald.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op ..... de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de ..... en op de gemeentelijke website.

#### Communicatie initiatiefnemers en omgeving :

Het plan is op 17 maart 2020 in het college van de gemeente Zevenaar besproken. Het college ondersteunt het initiatief. Het plan is in juni 2020 voorgelegd aan de welstandscommissie in het kader van een voortoets. De welstandscommissie was, met enkele opmerkingen, positief over het plan. In november is nog een nadere uitleg van de opmerkingen gevraagd. De rayonarchitect heeft op 9 december 2020 deze nadere uitleg gegeven. De opmerkingen betroffen de materialisering van de gebouwen en de positionering ten opzichte van de dijk. De materialisering zal na de uitwerking van het plannen voor de gebouwen, bij de formele welstandstoets opnieuw aan de orde komen. Naar aanleiding van de opmerking over de positionering van de gebouwen is er een geleiding in de rij recreatiewoningen aangebracht. De 'blokjes' van twee gecombineerde recreatiewoningen zijn ten opzichte van de dijk 3,5 meter naar achteren geplaatst. De rij recreatiewoningen wordt daarmee minder monotoon. Deze nieuwe ordening is voorgelegd aan de gemeente. De gemeente is hiermee akkoord.

Het plan is begin september 2020 voorgelegd aan omwonenden. De omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen.

Het plan is ook voorgelegd aan het IGOR (Integraal gebiedsoverleg Rhederlaag) en positief ontvangen. Op 30 september 2020 is het plan besproken met het Waterschap Rijn en IJssel. De opmerkingen en uitgangspunten voorkomend uit dit overleg zijn meegenomen in de planvorming en daar waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.7 voor de uitgangspunten van het Water Rijn en IJssel). Een deel van uitgangspunten zal bij de nadere uitvoering in het traject van de aanvraag van de omgevingsvergunningen worden meegenomen.

#### 6.2.2 zienswijzen

P.M.

### 6.3 Ambtshalve wijzigingen

P.M.

### 6.4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

## *Bijlagen toelichting*

## *Bijlage 1 Planbeschrijving Nexit Architecten Arnhem*

## *Bijlage 2 Beplantingsplan (Ontwikkeling recreatiewoningene)*

### *Bijlage 3 Quicksan Flora en fauna (Econsultancy)*

## *Bijlage 4 Voortoets*

## *Bijlage 5 AERIUS berekeningen (Econsultancy)*





## *Regels*



