

Bestemmingsplan herziening

Hoogeweg 23c, Pannerden

N.IMRO.0299.BP12HOOGEW23C-ONo1
Vastgesteld, 26 januari 2022



Bestemmingsplan

Herziening Hoogeweg 23c Pannerden

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan herziening Hoogeweg 23c Pannerden

Plannaam: Bestemmingsplan Hoogeweg 23c Pannerden
IMRO-code: NL.IMRO.0299.BP12HOOGEW23C-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: Januari 2022
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING OMGEVING.....	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	REGIONAAL BELEID.....	19
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	27
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	GEUR	33
5.7	ECOLOGIE.....	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	40
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING.....	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	47
9.1	VOOROVERLEG.....	47
9.2	INSPRAAK	47
9.3	ZIENSWIJZEN.....	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		48
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	48
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK SCHIETKELDER	49
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING.....	50

BIJLAGE 4	QUICKSCAN ECOLOGIE	51
BIJLAGE 5	GEWENSTE TOEKOMSTIGE SITUATIE	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel aan de Hoogeweg 23c te Pannerden in de gemeente Zevenaar. Op het bedrijfsperceel worden een ondergrondse schietkelder en forellenvisvijvers met bijbehorende horecavoorziening (tevens ontvangstruimte) geëxploiteerd. Daarnaast is er op het perceel een bedrijfswoning aanwezig.

Gebleken is dat de forellenvisvijvers met horecavoorziening economisch niet langer rendabel is. Het voornemen bestaat dan ook om de forellenvisvijvers bedrijfsmatig te beëindigen en de bijbehorende horecavoorziening te slopen. Ter vervanging mag een woning worden gerealiseerd met bijgebouw, voorwaarde hierbij is dat de horecavoorziening wordt verwijderd en de bedrijfsmatige forellenvisvijvers worden ontmanteld.

De ondergrondse schietkelder fungeert als schietcentrum voor meerdere verenigingen en professionele organisaties. Het schietcentrum is een unieke voorziening en zeer goed exploiteerbaar. Samen met de aanwezige ruime parkeervoorziening blijft deze dan ook behouden. Het schietcentrum heeft zich al een ruim aantal jaren bewezen als professionele voorziening waarvan verenigingen en organisaties graag gebruik maken. Het schietcentrum zal zich ook ontwikkelen met verbeteringen en meegaan met de tijd. Een toekomstbestendige voorziening.

Met het wegvallen van de horecavoorziening verdwijnt ook de ontvangstruimte voor de schietkelder op het terrein. Het is daarom gewenst om het bestaande zeer eenvoudige trappenhuis naar de ondergrondse schietkelder te transformeren in een nieuwe ontvangstruimte. In deze ruimte kunnen naast een receptie ook een kantoorruimte, winkel en bergruimte gelieerd aan de schietsport worden ondergebracht.

De bestaande bedrijfswoning wordt planologisch omgezet naar een reguliere woning. Dit is mogelijk omdat toezicht op levende dieren komt te vervallen.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit de volgende aspecten:

- verwijderen forellenvisvijvers en bijbehorende horecavoorziening slopen;
- realiseren nieuwe woning met bijgebouw (ter compensatie);
- handhaven ondergrondse schietkelder met bijbehorende (parkeer)voorzieningen;
- realiseren nieuwe ontvangstruimte met kantoorruimte, winkel en opslag voor de schietkelder;
- planologisch omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere woning;
- landschappelijk inpassen van het nieuwe perceel.

Naast de aanwezige bebouwing is nog een bouwvergunning nr. 97-216 d.d. 14-10-1997 aanwezig voor realisatie van een werktuigenloods met een oppervlakte van 336 m² (goothoogte 4,3 m1 – nokhoogte 8,4 m. Initiatiefnemer heeft met de gemeente afgesproken dat deze vergunning wordt ingetrokken zodra het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is.

De uitvoering van voorgenomen initiatief is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch- planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hoogeweg 23c ten noorden van de kern Pannerden in de gemeente Zevenaar. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Pannerden, sectie B, nummers 2714, 3234, 3335, 3336, 3397 en 3398. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Pannerden (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bestemmingsplan herziening Hoogeweg 23c Pannerden” bestaat uit de volgende stukken:

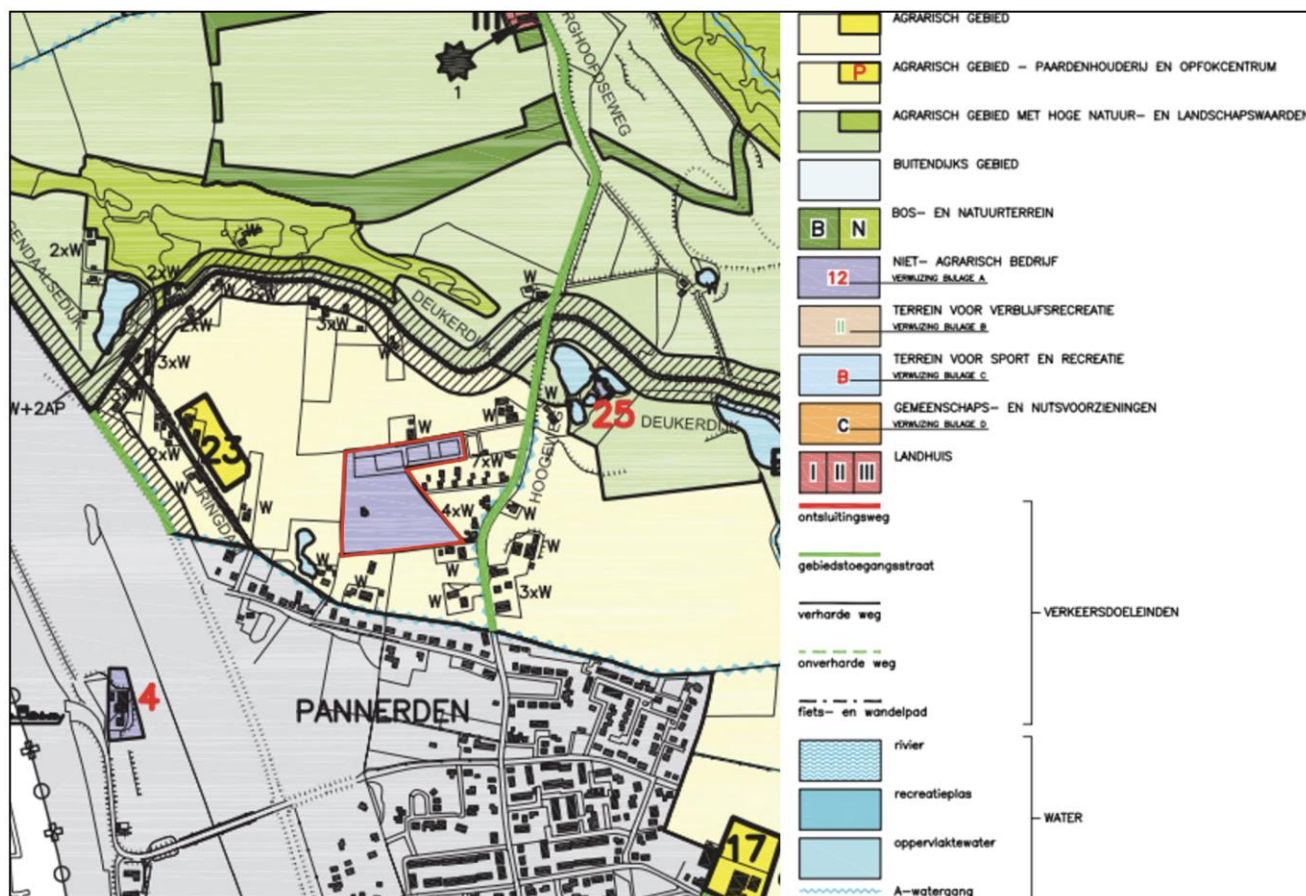
- verbeelding (tek.nr. “NL.IMRO.0299.BP12HOOGEW23C-VA01”) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplannen “Buitengebied 2008” (vastgesteld op 19 mei 2009), de paraplubestemmingsplannen “Wonen” (vastgesteld op 18 december 2019) en “Parkeren gemeente Zevenaar” (vastgesteld op 30 januari 2019). Afbeeldingen 1.2 bevatten uitsneden van de verbeelding behorend bij het meest relevante bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Het plangebied is middels rode omlijning weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2008” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het meest relevante geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is het plangebied bestemd met de enkelbestemming ‘Niet-agrarisch bedrijf’. Gronden met de bestemming ‘niet agrarische bedrijven’ zijn bestemd voor de uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf, zoals opgenomen in bijlage A van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. In bijlage A van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor een visvijver, café, restaurant en schietvereniging (1.035 m²) ondergronds. Verder is één bedrijfswoning toegestaan met en maximaal bebouwd oppervlak van 207 m². Voor het overige zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd voor erven, aan-huis-gebonden beroep en detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten.

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het gebruik van de gronden voor twee reguliere woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom dient de huidige bestemming ‘niet agrarisch bedrijf’ te worden gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’ en ‘Bedrijf’ ter hoogte van de schietkelder en voor het overige gebied ‘Agrarisch’. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische-planologische kaders op basis waarvan de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente Zevenaar beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect water.

In hoofdstuk 7 en 8 wordt ingegaan op de juridische aspecten/ planverwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in de gemeente Zevenaar, ten noorden van de kern Pannerden. Dit hoofdstuk gaat eerst in op de historisch geografische beschrijving van de omgeving van het plangebied en vervolgens op de huidige situatie binnen het plangebied.

2.1 Historisch-geografische beschrijving omgeving

Tot de 18e eeuw heeft de Rijn zijn loop voortdurend verlegd. De omgeving van het plangebied is daarom geologisch gezien nog zeer jong. Door de steeds veranderende rivierloop is een grillig patroon van afzettingen ontstaan. Het is een geomorfologische en aardkundig zeer gevarieerd gebied. Kenmerkend voor het rivierengebied zijn het voorkomen van oeverwallen, stroomruggen en kommen.

Met name in het Rijnstrangengebied is goed te zien hoe grote delen van het rivierengebied in Nederland eruitzagen voordat de grote rivieren in de 18^{de} en 19^{de} eeuw genormaliseerd werden. Door het meanderen van de rivier zijn hier boogvormige terreinverheffingen en –laagtes ontstaan.

Het rivierengebied bood gunstige omstandigheden voor de vestiging van de mens. De diversiteit van het landschap en de daarmee gepaard gaande gebruiksmogelijkheden zorgden ervoor dat het gebied altijd relatief druk bewoond is geweest. Op de hoger gelegen zandige delen kon worden gewoond en werden gewassen verbouwd. De lagergelegen komgronden waren geschikt voor het weiden van vee. Daarnaast boden de rivieren goede mogelijkheden voor transport en visserij.

Pannerden, Aerdt en Herwen hebben hun ontstaan en groei voornamelijk te danken aan de landbouw en de baksteenindustrie. De kernen Lobith en Tolkamer zijn altijd sterk op de rivier gericht geweest. Spijk heeft zijn ontstaan en groei exclusief te danken aan de baksteenindustrie. De winning van klei, zand en grind ten behoeve van de bouw- en de baksteenindustrie heeft het landschap sinds de 19de eeuw, en in versnelde mate sinds circa 1950, ingrijpend gewijzigd. Op veel plaatsen in het buitengebied is de bovenlaag van de grond afgegraven. Soms is het terrein daarna afgevlakt en heringericht voor de landbouw. Wanneer dieper werd ontleid resteerde slechts "onland". Deze heeft nu de vorm van plas, rietland of moerasbos. Enkele plassen zijn ten behoeve van de zand- en grondwinning nog dieper en weidser gemaakt. Inmiddels is één derde van het grondgebied van de gemeente Zevenaar op de schop geweest en dus niet meer natuurlijk qua aardvorm en bodemopbouw.

In afbeelding 2.1 zijn uitsneden van historische kaarten van de omgeving van het plangebied opgenomen (het plangebied is met de rode ster aangegeven).

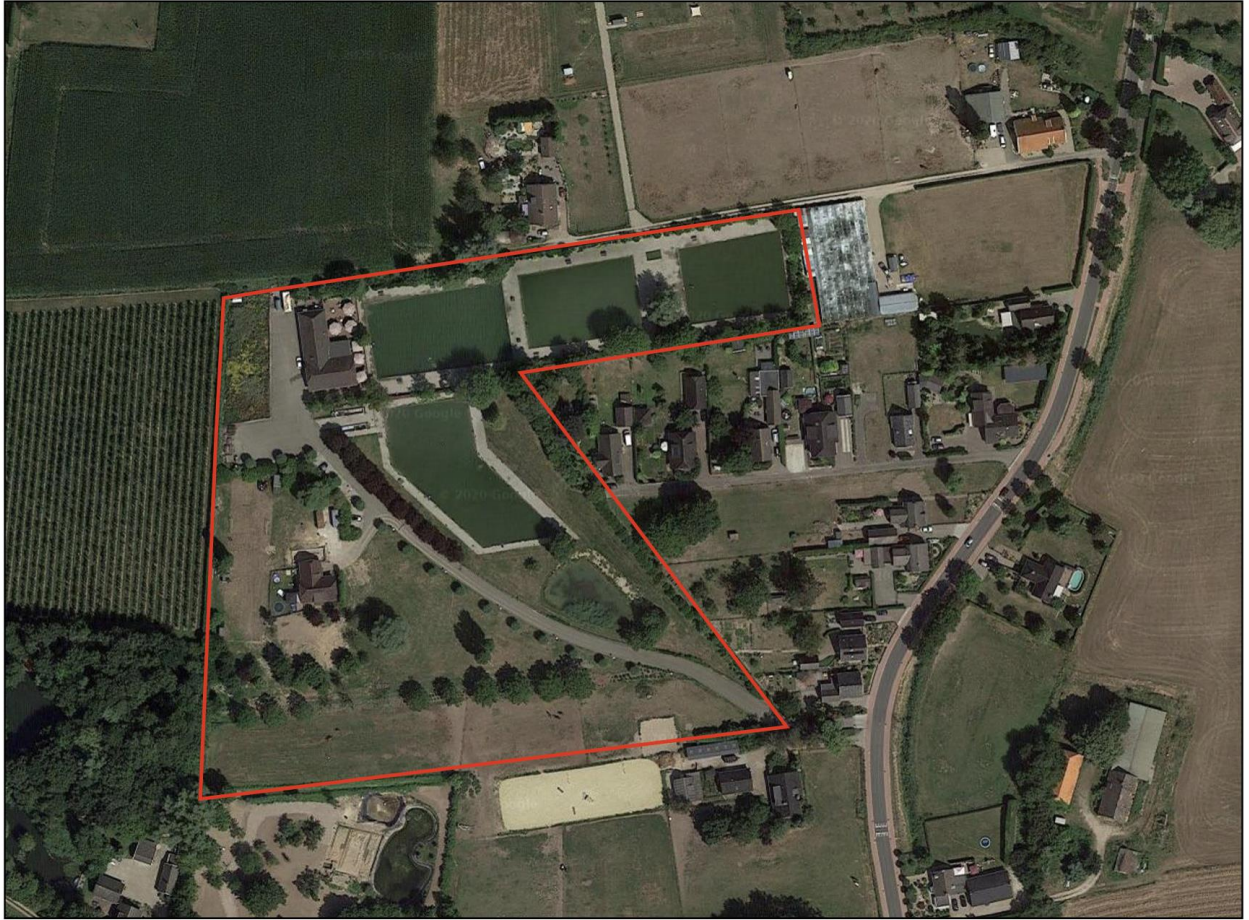


Afbeelding: 2.1 Ontwikkeling plangebied op historische kaarten (Bron: topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Hoogeweg 23c ten noorden van de kern Pannerden. In de directe omgeving liggen voornamelijk agrarische gronden, natuurgronden, woningen en een agrarisch bedrijf. Ten westen van het plangebied stroomt de Rijn. Langs de Groenestraat en Hoogeweg is sprake van lintbebouwing, aan de Ringdam is sprake van los gegroepeerde vrijstaande woningen. Belangrijkste structuurdrager in de omgeving van het plangebied is de reeds vermelde Rijn.

Het noordoostelijke deel van het plangebied bestaat uit de voormalige forellenvisvijvers. Aan de noordwest zijde van het perceel zijn de parkeerplaatsen met de horecavoorziening gelegen. Verder is er op het zuidwesten van het perceel een bedrijfswoning aanwezig. Ten westen van de bedrijfswoning is de ondergrondse schietkelder gelegen. Voor het overige zijn de gronden ingericht als tuinen of grasland.



Afbeelding: 2.2 Luchtfoto plangebied (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3

GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in de aanleiding is beschreven zijn de forellenvisvijvers niet langer economisch rendabel gebleken en is de initiatiefnemer voornemens deze bedrijfsactiviteiten te staken. De voormalige visvijvers worden gedempt en fysiek verwijderd (betonnen randen etc.) en bijbehorend horecapand wordt gesloopt.

De ondergrondse schietkelder is bedrijfseconomisch wel levensvatbaar en blijft inclusief de bestaande parkeervoorziening behouden.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de Hoogeweg 23c te Pannerden gedeeltelijk te herontwikkelen. Ter vervanging van de forellenvisvijvers en horecavoorziening mag een nieuwe woning met bijgebouw worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning losgekoppeld van het bedrijf en planologisch omgezet naar een reguliere woning. Dit laatste is mogelijk omdat het bedrijf van de forellenvisvijvers wordt beëindigd en hiermee noodzakelijk toezicht op levende dieren is vervallen.

De ondergrondse schietkelder en parkeerplaatsen blijven gehandhaafd. Aangezien de horecavoorziening als ontvangstruimte op het terrein gaat verdwijnen is het gewenst om het bestaande zeer eenvoudige trappenhuis naar de ondergrondse schietkelder te voorzien van een nieuwe ontvangstruimte. In deze ruimte wordt ondergebracht receptie, kantoorruimte, winkel (welke gelieerd is aan de schietsport) en een bergruimte. Voor de realisatie van de ontvangstruimte voor de schietkelder zal zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van de materialen van de te slopen horecavoorziening. De bestaande bar/kantine in en ten behoeve van schietkelder blijft ongewijzigd gehandhaafd.



3.3.2 Uitgangspunten

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe grondgebonden woning op het perceel aan de Hoogeweg 23c in Pannerden. Tevens wordt middels voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheid voor het exploiteren van forelvisvijvers weg bestemd. Voor het overige blijft een bestaande ondergrondse schietkelder met bijbehorende parkeervoorzieningen en woning behouden. Deze worden dan ook niet meegenomen in de berekening voor de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie, aangezien deze reeds planologisch zijn toegestaan.

In dit geval is voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Functie: koop / huis / vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk / gemeente Zevenaar (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: Buitengebied;
- Parkeerbehoefte: minimaal 2 en maximaal 2,8;
- Verkeersgeneratie: minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

3.3.3 Situatie plangebied

Berekening parkeerbehoefte

Uitgaande van de uitgangspunten zoals genoemd in paragraaf 3.2.2 is er in de nieuwe situatie sprake van een extra minimale parkeerbehoefte van 2 en maximale parkeerbehoefte van 2,8. Gemiddeld zijn er dus voor de voormalige bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning 2,4 parkeerplaatsen benodigd. In de extra parkeerbehoefte kan worden voorzien op eigen erf, er is voldoende parkeerruimte aanwezig om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De bestaande schietkelder blijft behouden en wordt uitgebreid met een winkelvoorziening. Er zijn geen specifieke parkeernormen in de CROW hiervoor opgenomen. De gemeente Zevenaar verwacht een extra parkeerbehoefte van één parkeerplaats. Hier kan in worden voorzien op de bestaande parkeerplaats van de schietkelder.

Opgemerkt wordt dat de voorgenomen ontwikkeling daarnaast per saldo een minder grote stijging van de parkeerbehoefte heeft tot gevolg, aangezien de bestaande parkeerbehoefte van de forelvisvijvers met horecavoorziening komt te vervallen. In de bestaande situatie zijn er namelijk 40 parkeerplaatsen aanwezig, bestemd voor de visvijvers, kantine en schietkelder. Deze parkeerplaatsen blijven beschikbaar echter enkel voor die schietkelder en bijbehorende voorzieningen. Geconcludeerd kan worden dat er ruimschoots wordt voldaan aan de gevraagde parkeerbehoefte.

Berekening verkeersgeneratie

Op basis van de uitgangspunten genoemd in paragraaf 3.2.2 is er in de nieuwe situatie sprake van een minimale verkeersgeneratie van 7,8 en maximale verkeersgeneratie van 8,6 per etmaal. De Hoogeweg en omliggende wegen zijn van voldoende omvang om deze verkeersgeneratie op te vangen. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarnaast per saldo een aanzienlijke vermindering van de verkeersgeneratie tot gevolg, aangezien de bestaande verkeersgeneratie van de forelvisvijvers met horecavoorziening komt te vervallen.

3.3.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het rijk, de provincie Gelderland en gemeente Zevenaar. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee vormt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk

gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van een extra woning, waarnaast ter plaatse van het plangebied planologisch een bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning (per saldo geen toename). Verder blijft een ondergrondse schietkelder behouden welke op basis van het geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Wel dient de behoefte te worden aangetoond, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 19 december 2018 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking;
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

4.2.1. Wonen en werken in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de land- en tuinbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en/of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

In voorliggend geval is er geen duurzame vervolgfunctie voor een deel van de bestaande bedrijfsactiviteiten aan de Hoogeweg 23c. De voormalige forellenvijvers bleken niet langer economisch rendabel te zijn. Om (verdere) verloedering op dit deel van het terrein te voorkomen is het gewenst deze visvijvers te verwijderen, de bijbehorende bebouwing te slopen en dit deel van het terrein te voorzien van een nieuwe duurzame (woon)functie.

De ondergrondse schietkelder ter plaatse is nog wel rendabel en een bestaande voorziening is in het buitengebied van Zevenaar. De schietkelder wordt door regionale schietverenigingen en landelijke politie veelvuldig gebruikt. Deze blijft dan ook behouden. De voormalige bedrijfswoning zal losgekoppeld worden van het bedrijf en worden omgezet naar een reguliere woning. Met de gewenste functieverandering blijft de levendigheid ter plaatse behouden, wordt bijgedragen aan het versterken van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding in de omgeving en wordt bijgedragen aan een duurzame economische structuurversterking.

Tot slot wordt het geheel landschappelijk ingepast, waardoor tevens bijgedragen wordt aan het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de gebiedskwaliteiten.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval is in het kader van deze onderbouwing uitsluitend artikel 2.2.1.1 en artikel 2.7.2.1 van belang.

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Artikel 2.7.2.1 lid 2 Beschermingsregime Groene ontwikkelingszone (GO)

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang gezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- b. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Gelderse Omgevingsverordening

Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties

In voorliggend geval is het initiatief passend binnen het kwalitatieve en kwantitatieve woonbeleid van de regio en de gemeente en daarmee van de provincie. Voor een verdere toetsing ten aanzien van het regionale woonbeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1. In paragraaf 4.4.3 wordt het initiatief getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid.

Artikel 2.7.2.1 lid 2 Beschermingsregime GO

Het plangebied ligt nabij de Groene ontwikkelingszone. De Groene ontwikkelingszone heeft een dubbeldoelstelling. Er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. In voorliggend geval wordt er een nieuwe woning gerealiseerd ter vervanging van voormalige bedrijvigheid en de hierbij behorende bebouwing en voorzieningen. De locatie ligt op korte afstand van de GO. Milieutechnisch en ecologisch zal er een verbetering optreden door het wegvallen van de bedrijfsactiviteiten, hetgeen een positief effect heeft op de GO.

Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken (zie hiervoor paragraaf 3.1). Daarnaast wordt opgemerkt dat de bestaande ondergrondse schietkelder blijft behouden.

De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.7.2.1 lid 2 van de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

4.2.3 Toetsing van het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland en Gelderse Omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonagenda 2025

4.3.1.1 Regio Liemers

De regio Liemers is gelegen tussen de twee rivieren en kent een breed palet aan woonkernen en woningaanbod. Zo bestaat de regio onder meer uit historische stadjes als Doesburg, Zevenaar met een breed voorzieningenaanbod en veel landelijk gelegen kleine kernen.

Een belangrijke trend in de regio is de toename van alleenstaande huishoudens. Het aantal gezinnen met kinderen zal verder afnemen. Tot 2025 zal het zwaartepunt in nieuwbouwopgave in de koopsector en in grondgebonden woningen liggen. Vooral middel dure en dure woningen vormen een kansrijk segment. Er is vooral behoefte aan nieuwbouw in het klein-stedelijke en het centrum dorpse milieu. Op het niveau van de subregio is er eveneens behoefte aan nieuwbouw in het landelijke woonmilieu, zij het in mindere mate.

De Liemerse woonagenda kent zeven uitgangspunten:

- meer nadruk op transformatie;
- prioriteit bij inbreiding;
- verduurzaming en verjongen van de woningvoorraad;
- inzetten op flexibiliteit en kleinschalige invulling;
- maatwerk per kern bij aanvullend woningaanbod;
- inspelen op verandering met een flexibel en tijdelijk woningaanbod;
- ruimte bieden aan goede woningbouwplannen.

4.3.1.2 Toetsing aan de Regionale Woonagenda

Per saldo wordt binnen het voornemen één grondgebonden koopwoning toegevoegd, passend bij de nieuwbouwopgave voor de komende jaren.

Het betreft een vrijstaande woning, waarmee tevens aangesloten wordt op middel dure en dure woningen in het kansrijke segment. Ook wordt aangesloten op nieuwbouw in het landelijke woonmilieu.

Tevens is sprake van een transformatie/inbreiding, aangezien de woning op een bestaand bebouwd perceel en ter vervanging van bedrijfsvoorzieningen en -bebouwing wordt gerealiseerd. Tot slot sluit de nieuwe duurzame woning aan bij het uitgangspunt 'verduurzaming en verjongen van de woningvoorraad'.

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda 2025.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

4.4.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 is op 25 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwaarden. De visie geeft geen eindbeeld maar een omschrijving van de kernwaarden en kansen voor het gebied. Initiatieven worden getoetst of ze passen binnen de kernwaarden, of deze versterken.

De visie voor het Gelders Eiland moet structuur en samenhang brengen en is gericht op samenwerking. De visie heeft de status van een gemeentelijke structuurvisie. Het is een visie die is opgesteld in geest van de aanstaande Omgevingswet en daarom het label 'Omgevingsvisie' heeft. Bij de uitvoering is de gemeente een belangrijke participant. De gemeente zal haar instrumenten en middelen inzetten teneinde de doelen uit de visie te bereiken.

De Omgevingsvisie is een integrale visie met als hoofdthema's duurzaam, leefbaar, mooi en toeristisch. Voor deze thema's zijn in de visie een aantal doelen beschreven waarvan enkele relevante doelen hierna per thema zijn beschreven.

De visie voor 2030

Levendigheid vind je in de dorpen, op de dijken en rond de recreatieplassen. Het behoud van leefbaarheid is de grootste prioriteit. De leefbaarheid wordt bepaald door de (fiets)bereikbaarheid van voorzieningen en de gemeenschapszin. Maar ook in de creativiteit van het zelfvoorzienend zijn. Iets dat past bij een eiland. Bouwen voor de eigen behoefte, op plekken en manieren met maatschappelijke meerwaarde, en ook voorzien in de eigen (duurzame) energiebehoefte horen daar bij. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk op plekken waar veel bezoekers komen. Op andere plekken mag het ook gewoon functioneel zijn. Zo moeten de boeren in de primaire landbouwgebieden hun werk optimaal kunnen uitvoeren, zonder onnodige hinder van recreanten of natuurontwikkeling.

Een duurzaam Gelders Eiland

Gesteld wordt dat de gemeente achter loopt op het gebied van duurzaamheid en deze achterstand snel wil inhalen. Er wordt bijvoorbeeld gestuurd op particuliere initiatieven op het gebied van klimaatadaptatie zoals minder verhardingen, maar meer groen op particulier terrein.

Een leefbaar Gelders Eiland

Inwoners van het Gelders Eiland maken zich zorgen over de leefbaarheid van hun dorpen. Het wegtrekken van mensen brengt leegstand en een onvermijdelijke vermindering van het voorzieningenaanbod met zich mee. Dat betekent een toenemende druk op de leefomgeving en een uitdaging om het Gelders Eiland aantrekkelijk, vitaal en levendig te houden. Voor de dorpen, maar ook voor het buitengebied. De kracht van het Gelders Eiland ligt in de saamhorigheid en de sociale cohesie in de dorpen. Actieve dorpsraden, verenigingen en lokale ondernemers zijn de belangrijkste motoren van een vitaal Gelders Eiland. In het buitengebied vormt de landbouwsector een belangrijke economische drager. Ook in die sector zijn grote veranderingen gaande. Door een goede positionering en inzet van dorpsraden, verenigingen en ondernemers is het mogelijk om samen de levendigheid in stand te houden of zelfs te vergroten. Dit vergt van de gemeente dat zij open staat voor maatschappelijke initiatief. Duidelijke en heldere communicatie is hierbij van groot belang. Initiatiefnemers krijgen de kans om het Gelders Eiland mooier te maken dan ze al is. De samenleving is hierin leidend. Door marketing zetten samenleving en gemeente het aantrekkelijke wonen en recreëren verder op de kaart. Bereikbaarheid is voor leefbaarheid van het groots belang, zowel per fiets, auto, openbaar vervoer als digitaal. Vanuit Nederland en Duitsland zijn goede verbindingen naar de steden in de regio, zoals Nijmegen, Arnhem en Emmerich. Dit is voor zowel toerisme als voorzieningen belangrijk.

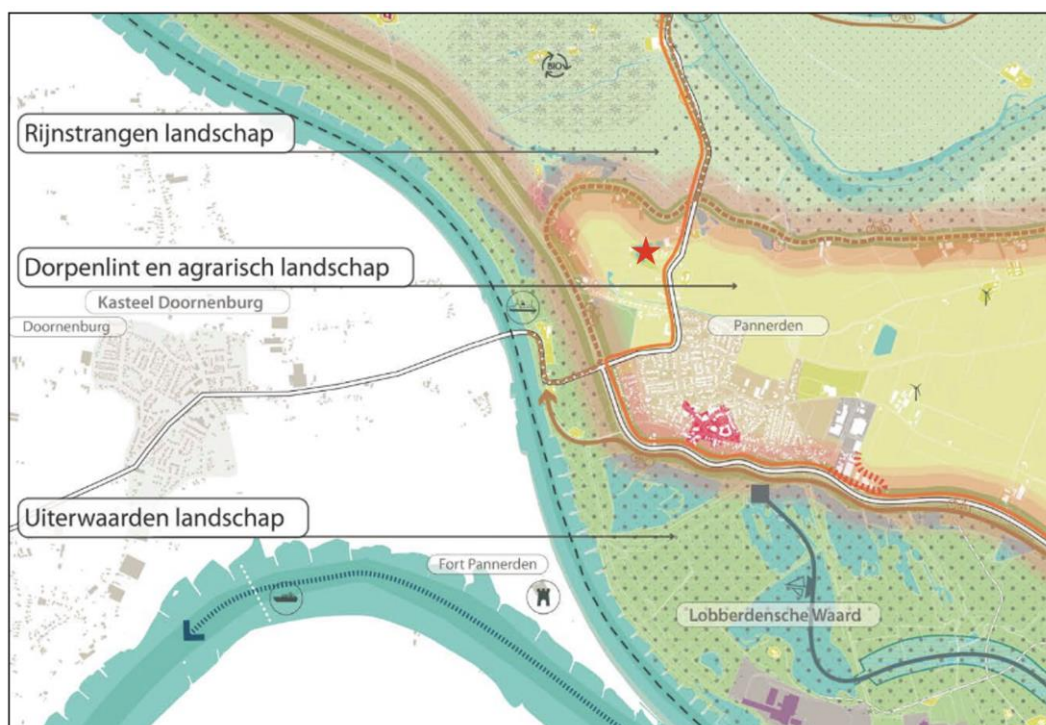
Een mooi Gelders Eiland

Het Gelders Eiland is een mooi gevarieerd gebied met een lange geschiedenis. Onderhoud en ontwikkeling van de ruimtelijke omgeving staan in het teken van het versterken en tonen van deze kwaliteiten. De realiteit is echter dat door economische en demografische ontwikkelingen steeds meer plekken leeg (komen) te staan.

Dit zet de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen en het landschap onder druk. Het resterende programma op het vlak van wonen, bedrijvigheid, recreatie en toerisme, moet worden ingezet op locaties waar dit bijdraagt aan een duurzaam, leefbaar of mooi Gelders Eiland. Tot 2025 wordt gerekend op een groei van het aantal huishoudens en daarmee een behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente voert regie op de locatiekeuze en -invulling, zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk. Er zijn echter teveel nieuwbouwwoningen gepland. Op basis van regionale afspraken worden daarom grote bouwplannen, zoals Uuleveld en Ficoterrein, heroverwogen. De doelstelling is om hoofdzakelijk te bouwen in de dorpen waarbij de lokale woonbehoefte centraal staat. Om leegstand van maatschappelijk vastgoed zoals kerken, monumentale panden of fabrieken tegen te gaan wordt gezocht naar mogelijkheden om deze te vormen naar nieuwe woonvormen. Leegstand en verpaupering kan met een nieuw bouwprogramma worden aangepakt.

Een toeristisch Gelders Eiland

Recreatie en toerisme is voor het Gelders Eiland van groeiend economisch belang. Het gebied heeft veel te bieden. Om de moderne consument te bereiken moeten echter stappen worden gezet. Veel voorzieningen zijn gedateerd. Er wordt met name gestuurd op het bieden van ruimte aan en het verbeteren van de bereikbaarheid van de toeristische voorzieningen. Fietzers, lange afstandswandelaars en ruiters krijgen bijvoorbeeld meer ruimte. Verder verdienen de verbinding met het stedelijk gebied en interessante recreatiegebieden in de omgeving verbetering. Gesteld wordt dat een toeristisch Gelders Eiland vooral een kwestie van (digitaal) communiceren is over wat het gebied nu en in de toekomst te bieden heeft.



Afbeelding 4.1: Uitsnede omgevingsvisiekaart Gelders Eiland 2030

Op basis van de omgevingsvisiekaart is het plangebied gelegen binnen 'aandachtszone ruimtelijke kwaliteit' en binnen de gebiedsindeling 'Dorpenlint en agrarisch landschap'.

4.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030'

Voorliggend initiatief sluit aan bij de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 aangezien het bijdraagt aan de leefbaarheid van het Gelders Eiland. In voorliggend geval is er geen duurzame vervolgfunctie voor een deel van de bestaande bedrijfsactiviteiten aan de Hoogeweg 23c. De voormalige forellenvisvijvers bleken niet langer economisch rendabel te zijn. Om (verdere) verloederding op dit deel van het terrein te voorkomen is het gewenst deze visvijvers te verwijderen, de bijbehorende bebouwing te slopen en dit deel van het terrein te voorzien van een nieuwe duurzame (woon)functie. De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de actuele eisen op het gebied van duurzaamheid.

De ondergrondse schietkelder is rendabel en een gewilde voorziening. De locatie in het buitengebied van Zevenaars is geschikt en deze blijft ook behouden. De bedrijfswoning zal losgekoppeld worden van het

voormalige bedrijf en worden omgezet naar een reguliere woning. Met de gewenste functieverandering blijft de levendigheid ter plaatse behouden, wordt bijgedragen aan het versterken van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding in de omgeving en wordt bijgedragen aan een duurzame economische structuurversterking. Tevens wordt leegstand en verpaupering van de omgeving voorkomen.

Gesteld wordt dat het beleid uit de omgevingsvisie Gelders Eiland het initiatief niet in de weg staat.

4.4.2 Woonvisie Gemeente Zevenaar 2015-2025

4.4.3.1 Inleiding

Het doel van de gemeentelijke woonvisie is het bepalen van de koers tot 2025. Door een veranderende wereld is het nodig een nieuwe visie op te stellen. Belangrijke ontwikkelingen hierbij zijn onder andere een steeds grotere nadruk op duurzaamheid, de crisis op de woningmarkt in 2008, stagnatie van de groei van het aantal inwoners en huishoudens in landelijk gebied en vergrijzing.

4.4.3.2 Visie

In de visie wordt nog altijd ingezet op het binden van een jonge populatie en hogere inkomensgroepen, aangezien dat belangrijk is voor de lokale economie en het voorzieningenniveau. Er moet echter al wel rekening gehouden worden met toekomstige krimp. In tegenstelling tot eerdere jaren komt de focus meer te liggen op bestaande woningen. De woningvoorraad zal de komende decennia nog maar met enkele procenten toenemen door nieuwbouw.

In de woonvisie wordt de focus op drie opgaven gelegd:

- het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad;
- het verbeteren van de doelgroepen met een kwetsbare positie;
- bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte.

Bij deze drie opgaven komt het beleid en de ambitie rondom duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en ruimtelijk beleid aan bod.

4.4.3.3 Woningbehoefte

In het koopsegment is er vooral behoefte aan woningen tot €200.000 en woningen boven de €300.000. Op basis van onderzoek naar de woningbehoefte is er tot 2025 behoefte aan tussen de 250 en 400 vrijstaande woningen.

4.4.3.4 Uitgangspunten voor woningbouwlocaties

In deze woonvisie worden de uitgangspunten van het woningbouwprogrammering herbevestigd. Op basis van het huidige programma aanbod is er geen ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties. Dit kan echter een gemiste kans zijn op inbreidingslocaties en herinvullingslocaties die een bijdrage kunnen leveren aan de kwaliteit van woongebieden. Een van de strategieën die gebruikt gaat worden wordt is het inzetten op kleinschalige ontwikkelingen en minder op vaste, lange termijn afspraken.

In de nota wonen is aangegeven dat wij hebben gekozen voor “Groeien in een veranderd perspectief”. Daarbij leggen we de focus op drie belangrijke opgaven:

- Het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad.
- Het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie;
- Bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod;

Pannerden is een van de grootste kernen van voormalig Rijnwaarden kern met ca. 990 woningen. Het grootste deel (89%) bestaat uit eengezinswoningen. Ongeveer 66% bestaat uit koopwoningen met een gemiddelde woningwaarde van € 190.000, -. (Bron CBS, Statline, Kerncijfers wijken en Buurten 2019).

Toetsingskader uit de richtlijnen notitie.

Richtlijnen voor woningbouw	Inbreiding (B)	Uitbreiding (A)
Stap 2A: Ruimtelijke prioriteit: mooie en diverse kernen		
1. Benutten transformatielocatie (andere invulling van een bebouwde locatie door herbenutting of sloop/nieuwbouw)	Ja → +2	
2. Instandhouden van waardevol vastgoed	Ja → +1	
3. Leidt het voorgestelde programma tot meer variatie in het aanbod woningen in de betreffende wijk of buurt waar de woningen worden gerealiseerd? Bij plannen in Zevenaar van minimaal 20 woningen, en in de overige kernen van minimaal 10 woningen is differentiatie binnen het plan vereist. Bij kleinere plannen differentiatie binnen de wijk / kern.	Ja → +2	Ja → +2
4. Kan ontwikkelaar door contracten / overeenkomsten aantonen dat de bouw kan starten binnen de gestelde termijn van 3 jaar.	Ja → +2	Ja → +2
Indien een plan voldoende ruimtelijke prioriteit heeft (2 punten of meer), wegen we dit plan direct kwalitatief. Zo niet, dan houden we het plan aan en wordt dit geprioriteerd in de jaarlijkse afwegingsronde.		
Stap 2B: Passend kwalitatief programma		
5. Voorziet een plan van minimaal 20 woningen in minimaal 25% sociale huur, waarvan aantoonbaar is te maken dat de exploitatie door een toegelaten instelling wordt gedaan, of die minimaal 10 jaar als sociale huur in verhuur blijft?	Ja → +2	Ja → +2
6. Voorziet het plan in middenhuur voor minimaal 10%	Ja → +1	Ja → +1
7. Voorziet het plan in woningen specifiek voor starters of ouderen	Ja → +1	Ja → +1
8. Heeft de woning een goede toekomstkwaliteit, door de juiste verkaveling, maatvoering in en om de woning	Ja → +1	Ja → +1
Levensloopgeschikt wonen (eventueel gecombineerd met zorg)		
9. Voorziet het plan in de realisatie van woonvormen voor bijzondere doelgroepen via bijvoorbeeld skaeve huse, studio's tbv uitstroom uit GGZ, magic mix, beschut wonen? OF	Ja → +1	Ja → +1
10. Ligt de locatie nabij (binnen 500 meter) een voorziening voor ontmoeting, zorg en / of dagelijkse boodschappen? En wordt ingezet op toegankelijk wonen (basisvoorzieningen zonder traplopen bereikbaar en / of levensloopgeschikt conform Woonkeur) of specifieke vormen van wonen met zorg? Dit criterium nader uit te werken op basis van een nadere analyse van dit vraagstuk. OF		
11. Voorziet het plan in de realisatie van vormen van flexwonen, arbeidsmigranten?		
Duurzaamheid in een plan vindt de gemeente ook belangrijk en toetst zij conform eisen uit energiebeleid bij het voorlopige ontwerp. Deze eisen neemt zij op in de anterieure overeenkomst. Dit staat naast het kwalitatieve richtlijnen voor woningbouw		

4.4.3.5 Toetsing aan de woonvisie

Binnen het voornemen wordt onder meer een nieuwe vrijstaande woning toegevoegd, op een bestaande bebouwde locatie. Hiermee wordt voorzien in de behoefte van de aankomende jaren aan vrijstaande woningen en van hogere inkomensgroepen, waardoor wordt bijgedragen aan de lokale economie, het voorzieningenniveau en de kwaliteit van woongebieden.

Daarnaast wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Hierdoor is deze bestaande woning niet meer uitsluitend geschikt ten behoeve van bewoning ten dienste van het bedrijf, maar kan deze ook regulier worden bewoond. De vrijstaande woning wordt hierdoor aantrekkelijker voor een grotere groep personen en sluit eveneens aan bij de behoefte.

Met voorliggend initiatief wordt een vrijstaande woning in het buitengebied van Zevenaar mogelijk gemaakt. Aan dergelijke woningen is een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling kan bijdragen aan de doorstroming, zodat woningen in het goedkopere segment beschikbaar komen voor starters. Er wordt daarom geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie is. Daarnaast is het voornemen getoetst aan de hand van het toetsingskader uit de richtlijnen notitie. Voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het toetsingskader.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De ontwikkeling sluit aan bij het relevante beleid van de gemeente Zevenaar. Overige beleidsdocumenten zijn niet van toepassing op de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of in dit geval het volgen van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning, indien het plan een geluidgevoelig object maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt één nieuwe geluidsgevoelige functie (nieuw te realiseren woning) mogelijk gemaakt. Met het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie van de bestaande woning aan de Hoogeweg 23c wordt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt, aangezien de woning reeds is toegestaan. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied komen verschillende wegen voor. De Hoogeweg en Deukerdijk betreffen 60 km/uur wegen. De overige wegen rondom het plangebied betreffen eigen wegen of woonerven.

De nieuw te realiseren woning ligt binnen de geluidszone van de Hoogeweg. De afstand van de nieuw te realiseren woning en de Hoogeweg betreft meer dan 200 meter en naar de ontvangstruime circa 240 meter. Tussen het plangebied en de betreffende wegen is sprake van afscherming door middel van bestaande bebouwing. Er kan dan ook redelijkerwijs worden verwacht dat er aan de voorkeurswaarde zal worden voldaan. Daarom wordt gesteld dat ter plaatse van deze locatie sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect verkeerslawaai. Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.1.2.2 Industrie- en railverkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de relevante (individuele) bedrijvigheid.

Het plangebied ligt eveneens niet binnen de zone van een spoorlijn, het aspect railverkeerslawaai kan dan ook eveneens buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij een bestemmingsplanherziening dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging voor de bestaande bedrijfswoning en toevoeging van één nieuw te bouwen woning. Daarnaast zal een nieuwe ontvangstruimte worden gerealiseerd voor de ondergrondse schietkelder.

In voorliggend initiatief wordt de nieuw te bouwen woning gebouwd op de locatie waar nu een forelvisvijver is gelegen. Deze zal, voor de bouw van de nieuwe woning, worden gedempt met aangevoerde gronden. Er vanuit gaande dat de grond is voldoet aan de huidige wet- en regelgeving wordt geconcludeerd dat de gronden hierdoor geschikt zijn voor 'Wonen'. Voor wat betreft de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt geconcludeerd dat bewoning van de woning reeds is toegestaan. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

De bouw van de nieuwe ontvangstruimte vindt plaats boven de ondergrondse schietkelder. Verwacht wordt dat ook hier geen bodemonderzoek benodigd is, aangezien de gronden ter plaatse reeds geroerd zijn door het ingraven van een schietkelder.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet milieubeheer zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën zoals hiervoor zijn beschreven in paragraaf 5.3.1.1, kan worden gesteld, vooral omdat er geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten is, dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in aanmerking komt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

5.4.2.1 Risicokaart

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



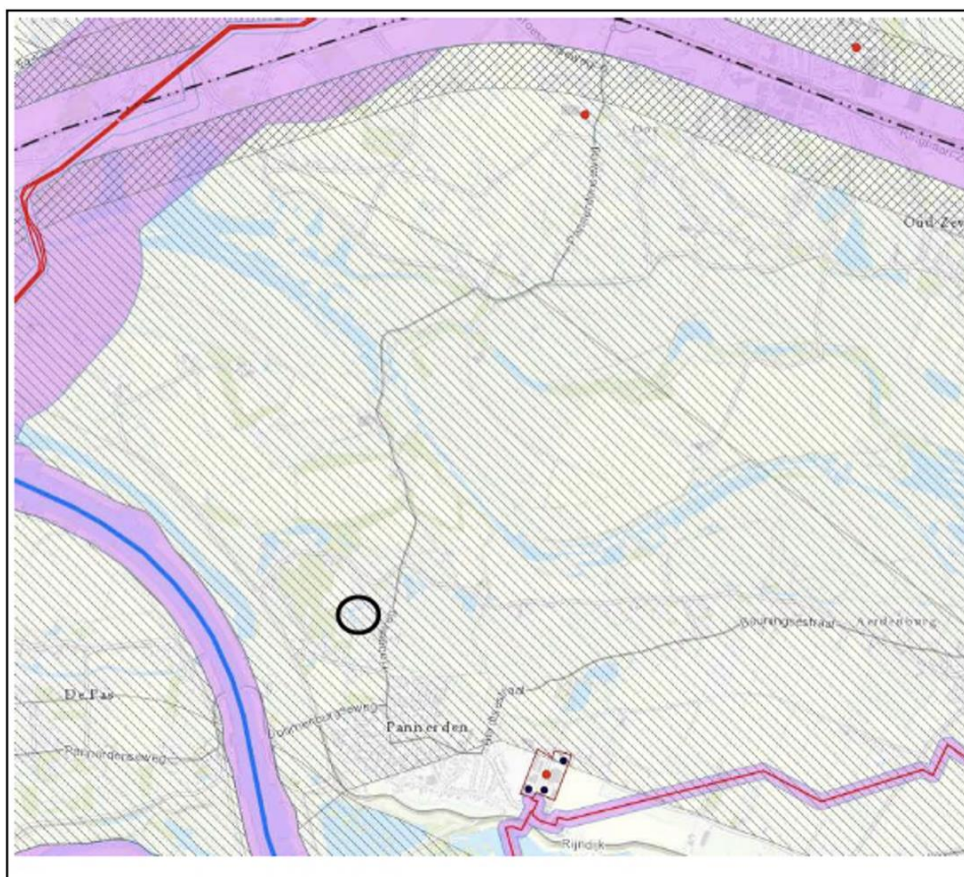
Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Binnenvaartroute

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 700 meter van de binnenvaartroute Pannerdenschkanaal. De binnenvaartroute wordt aangeduid als Corridor Rijn - Oost-Nederland. Uit de gegevens van de risicokaart volgt dat over de binnenvaartroute de stof categorieën LT1 en LT2 worden vervoerd. Het invloedsgebied van de stofcategorieën is 35 meter. Het plangebied ligt met 600 meter ruim buiten de invloedsgebied van de stofcategorieën.

Advies omgevingsdienst Regio Arnhem

De omgevingsdienst Regio Arnhem heeft voor het voorliggende initiatief een advies uitgebracht. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Gelderland weergegeven.



Figuur 1: Uitsnede provinciale risicokaart locatie Hoogeweg 23c te Pannerden, geraadpleegd op 27 januari 2021 (zwarte cirkel = ligging plangebied).

Afbeelding 5.2 Uitsnede advies omgevingsdienst Regio Arnhem (Bron: ODRA)

Risicobron	Hoogeweg 23c Pannerden
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ¹)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.
Inrichtingen (Bevi ²)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt ³)	Het plangebied ligt op ca. 2.900 meter ten zuiden van de toekomstige A15. Hiervoor is op 8 maart 2017 het Tracébesluit gepubliceerd. Het invloedsgebied (4.000 meter) van deze snelweg ligt over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Het plangebied is gelegen op ca. 650 meter van de binnenvaartroute pannerdenschkanaal. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied (35 meter) van deze vaarweg ligt niet over het plangebied.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Het plangebied is gelegen op ca. 3.000 meter ten zuiden van de Betuweroute. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied (4.000 meter) van deze spoorlijn ligt over het plangebied.

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de toekomstige A15 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied van deze bronnen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plangebied en de toekomstige A15 en de Betuweroute groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In het kader van het groepsrisico is een beperkte verantwoording groepsrisico nodig voor de toekomstige A15 en de Betuweroute. Dit vormt echter geen belemmering voor het plan. Deze verantwoording is een verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag waarin zij het restrisico accepteert.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

Het plangebied is gelegen aan de rand van Pannerden in het buitengebied van de gemeente Zevenaar, waarbij geen sprake is van matige of sterke functiemenging. Er wordt in dit geval dan ook van het omgevingstype 'rustige woonwijk' uitgegaan.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals al hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De nieuwe functie 'wonen' is, evenals de bestaande woonfunctie van de bedrijfswoning, niet milieubelastend voor de omgeving. Wat betreft de overige functies wordt opgemerkt dat deze op basis van het geldende bestemmingsplan reeds planologisch zijn toegestaan. Met het verdwijnen van de visvijvers en horecavoorziening inclusief buitenterrassen zal de situatie voor de directe omgeving sterk verbeteren.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom.

Binnen het plangebied wordt één extra woning toegestaan. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet in een reguliere woning, de overige gewenste functies zijn reeds bestaand. Beide gewenste woningen zijn milieugevoelig, echter is de om te zetten bedrijfswoning reeds bestaand ten opzichte van de bestaande functies buiten het plangebied. Uitsluitend de nieuwe woning moet dan ook ten opzichte van deze functies worden getoetst.

Voor de functies binnen het plangebied geldt dat beide woningen nog niet bestaand zijn, aangezien de bestaande bedrijfswoning momenteel onderdeel is van deze functies. Beide woningen moeten dan ook ten opzichte van deze functies worden getoetst.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen benoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie de functies in de bestemming valt, welke richtafstand voor het omgevingstype rustige woonwijk geadviseerd wordt en wat de afstand van deze bestemmingen tot de woningen in het plangebied is.

Functie	Categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand (bouwvlak- bestemmingsvlak)
Hoveniersbedrijf (Groenestraat 62)	3.1	50 meter	Circa 182 meter
Agrarisch bedrijf – planologisch toegestaan (Groenestraat 9)	3.2	100 meter	Circa 240 meter
Agrarisch bedrijf (fruitteler) (Ringdam 4)	2	30 meter	Circa 200 meter

Met uitzondering van de ondergrondse schietkelder zijn de dichtstbijzijnde milieubelastende functies gelegen buiten de richtafstanden. Dit betekent dat de nieuw te bouwen woning en voormalige bedrijfswoning in het plangebied geen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Daarom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ondergrondse schietkelder is getoetst. Hiervoor wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek in de volgende paragraaf.

Omgekeerd resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een beperking voor de bedrijvigheid van omliggende bedrijven.

Akoestisch onderzoek schietkelder Hoogeweg 23c

Buijvoets heeft voor voorliggend initiatief een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ondergrondse schietkelder. Hierin is getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van de woningen binnen het plangebied. Hieronder worden de bevindingen uit het onderzoek beschreven. Voor de uitgebreide rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

De schietbaan ligt in de kelder met een zwaar betonnen kelderdek met een geluidisolatie voor schietgeluid van ± 63 dBA. Alle deuren naar de schietruimten lopen via meerdere aangrenzende (buffer)ruimten. De uitstraling via het kelderdek en de aangrenzende ruimten is verwaarloosbaar klein en buiten beschouwing gelaten. Bij de voormalige bedrijfswoning is schietgeluid niet herkenbaar.

De milieucategorie 4.1 is voor een schietbaan in een betonnen kelder feitelijk te hoog wanneer voor de maximale planologische mogelijkheden de richtafstand van 200 m wordt aangehouden. In het bestemmingsplan kan worden aangeduid dat het om een schietkelder gaat met parkeerplaatsen en een bovengrondse entree. De geluidbelasting wordt daarmee getoetst voor de feitelijke situatie.

De enige relevante geluidbron is het rijden van voertuigen op de parkeerplaats en de eigen weg. Omdat het aantal bewegingen is gewijzigd en het geluid op de eigen mandelige weg niet als indirect wordt beschouwd is een nieuw rekenmodel gemaakt.

Onder de gestelde representatieve bedrijfssituatie kan ruimschoots aan de ambitiewaarde (50 dBA etmaalwaarde) in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden voldaan. De voertuigbewegingen vinden op voldoende afstand van de geplande woning plaats. De geplande woningen vormen geen beperking voor de schietinrichting omdat ruimschoots aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Ook de norm voor piekgeluiden wordt ruimschoots onderschreden. De eigen weg en parkeerterrein liggen op voldoende afstand uit de woningen.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde

uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

Aan de Groenestraat 9 bevindt zich een agrarische bestemming, op een afstand van circa 240 meter van het plangebied. Op het perceel bestaat de mogelijkheid om een grondgebonden agrarisch bedrijf te vestigen.

Voor een dergelijke inrichting geldt op basis van de Wgv een minimale afstand van 50 meter, vanwege de ligging in het buitengebied. Het bedrijfsperceel bevindt zich dan ook op ruim voldoende afstand. Opgemerkt wordt dat de overige agrarische bedrijven op aanzienlijk ruimere afstanden zijn gelegen dan het bedrijf aan de Groenestraat 9. Deze worden dan ook eveneens niet belemmerd als gevolg van het voornemen en andersom.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Ecologie

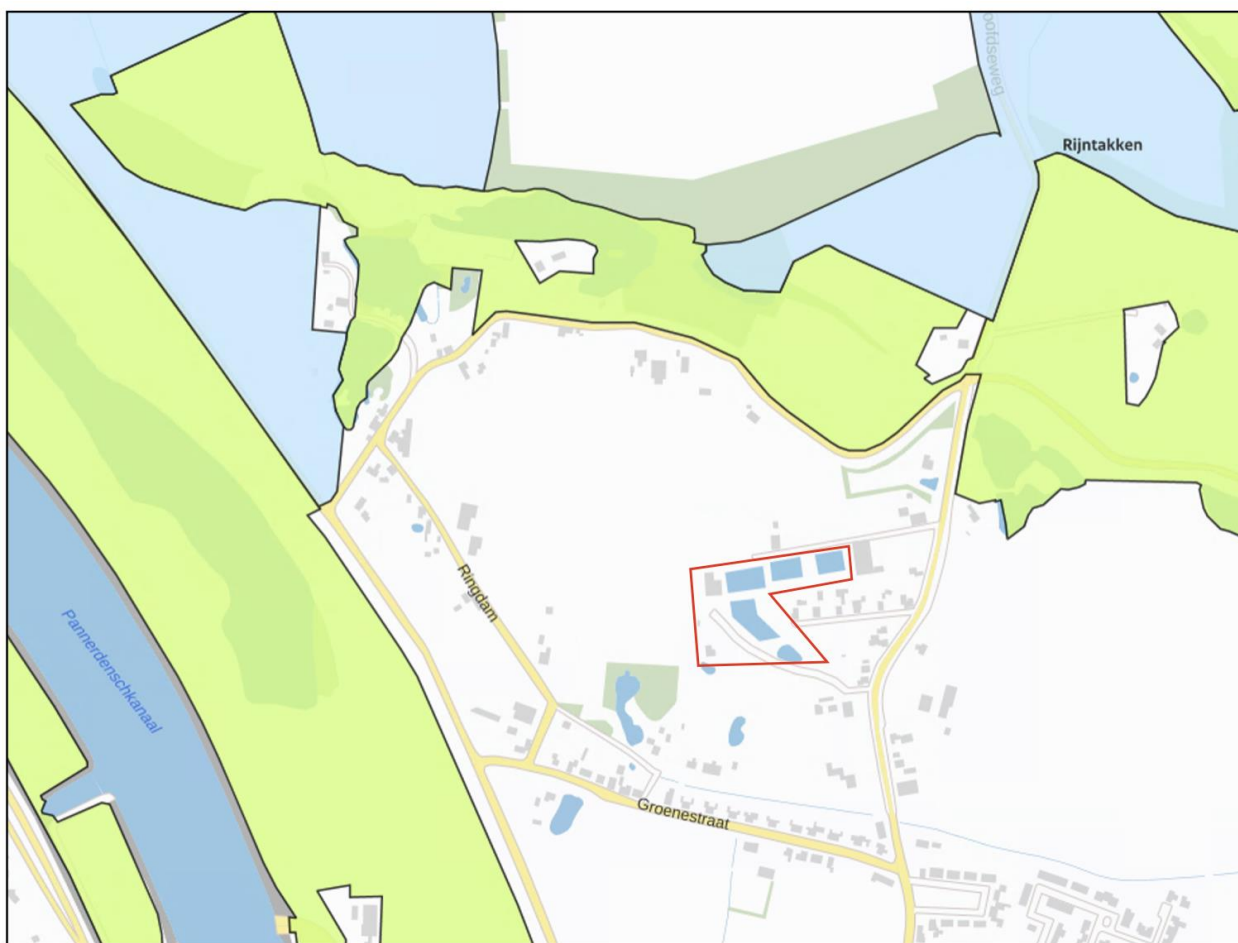
5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. In afbeelding 5.3 is de ligging van het bedrijfsperceel (rode omlijning) ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Gelderland)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Rijntakken” is gelegen op een afstand van circa 150 meter. Om de mogelijke stikstofdepositie op deze gebieden te onderzoeken is door BJZ.nu een stikstofonderzoek met behulp van de AERIUS-rekentool uitgevoerd. In bijlage 3 is dit onderzoek opgenomen, de resultaten worden in onderstaande tekst kort beschreven.

Onderzoekresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Opgemerkt wordt dat door het verdwijnen van de visvijvers en horecavoorziening een aanzienlijke vermindering van het aantal verkeersbewegingen zal plaatsvinden wat een positief effect heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Gelders natuurnetwerk

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In voorliggend geval het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In of in de directe nabijheid van het NNN/GNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van het NNN/GNN weergegeven.



Afbeelding 5.4: Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN/GNN (Bron: Provincie Gelderland)

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 261 meter van het dichtstbijzijnde gebied begrensd als NNN/GNN. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN/GNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Doordat er sprake is van dempen van water, sloop- en bouwwerkzaamheden, is in voorliggend geval door Natuurbank Overijssel een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

5.7.3.2 Situatie projectgebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde groundgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Grondgebonden zoogdieren mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en

vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Het huidige plangebied behoort (nog) niet tot functioneel leefgebied van de rugstreeppad, maar indien de plasdrasvijver blijft zoals die is aangetroffen tijdens het veldbezoek, zal het plangebied vermoedelijk vanaf april-mei 2021 tot functioneel leefgebied van de rugstreeppad gaan behoren. Met uitzondering van de rugstreeppad, geldt voor de amfibieën die in het plangebied voorkomen een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats'. De rust- en voortplantingsplaats van de rugstreeppad is beschermd. De in het plangebied voorkomende amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. In het kader van de zorgplicht, mag de plasdrasvijver niet gedempt, vergraven of leeggezogen worden, zolang die in gebruik is als voortplantingsbiotoop (maart-september).

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet aangetast.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

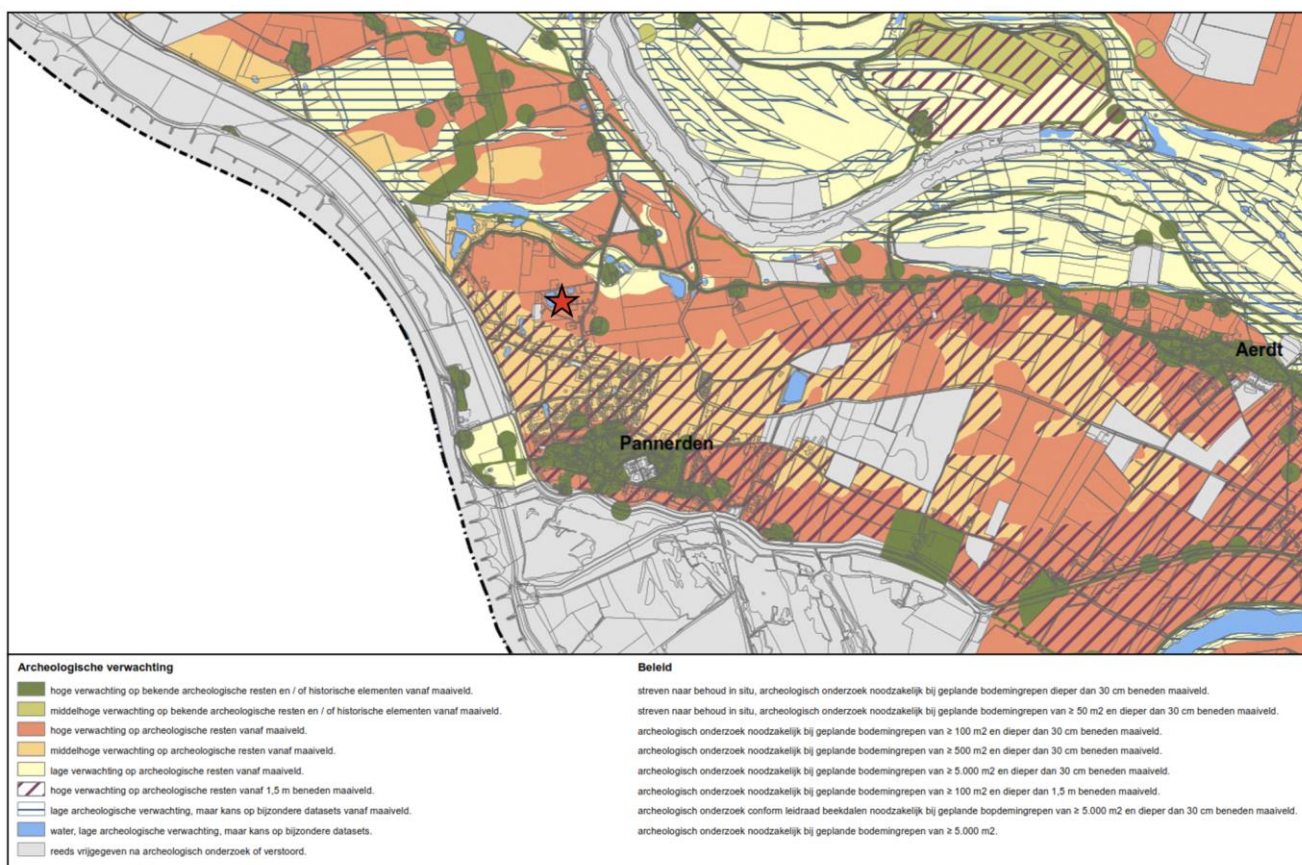
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Zevenaar heeft het archeologiebeleid vastgelegd in het beleidsstuk 'Gemeente Rijnwaarden Archeologische verwachtings- en beleidskaart'. Dit is doorvertaald in de Archeologische beleidskaart gemeente Rijnwaarden. Hieronder is een uitsnede van deze kaart gevoegd waarin het plangebied met rode ster is aangegeven.



Afbeelding 5.5: Archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Zevenaar)

Zoals in afbeelding 5.5. te zien is ligt het plangebied in een 'hoge verwachting op archeologische waarden vanaf maaiveld'. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij geplande bodemingrepen van > 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. In voorliggend initiatief wordt de nieuw te bouwen woning gebouwd op de locatie waar nu een forelvisvijvers zijn gelegen. Verwacht wordt dat ter plaatse van deze gronden geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel verstoord zijn. De bodem is ter plaatse reeds verstoord door het graven van de forelvisvijvers tot een diepte van ongeveer 2,2 meter onder het oorspronkelijke maaiveld.

Het nieuw te bouwen ontvangstruimte vindt plaats op gronden boven en direct rond de ondergrondse schietkelder. Ook hier geldt dat de gronden ter plaatse reeds zijn verstoord door het ingraven van de schietkelder. Ter plaatse van de bestaande woning vinden geen bodemingrepen plaats. Verwacht wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is. Bij onverwachts aantreffen van archeologische waarden geldt een meldingsplicht volgens de Erfgoedwet (art. 5.10) bij zowel het bevoegde gezag de gemeente Zevenaar en de regio-archeoloog.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Zevenaar, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Daarnaast is in het plangebied zelf tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat archeologie geen belemmering vormt er en geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2016-2021 bevat het waterbeleid van de provincie. Het Waterplan is in samenhang opgesteld met de water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

6.1.4 Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta, Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2016-2021. Dit plan beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak we deze willen bereiken.

Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten we in de samenwerking met onze partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.

- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een ruimtelijke onderbouwing is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

6.2.2 Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelssloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Ja	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

6.2.3 Conclusie

De watertoets heeft plaats gevonden met behulp van de watertoetstabel van Waterschap Rijn en IJssel. Verwezen wordt naar subparagraaf 6.2.2, waarin de watertoetstabel is toegepast en de relevante thema's zijn uitgewerkt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen vooroverleg hoeft plaats te vinden.

Uitwerking watertoets tabel

Zoals in het bestemmingsplan al is aangegeven zullen de bestaand waterpartijen op het perceel worden gedempt. Ter compensatie zal een wadi worden aangelegd waarin het overtollige hemelwater zal worden geloosd. Bij het dempen van de waterpartijen zal rekening worden gehouden met eventuele ecologische waarden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan “Zevenaar Noord”.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd. De begrippen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “buitengebied Zevenaar Noord” zijn, indien van toepassing, overgenomen

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Om op een eenduidig manier afstanden, oppervlaktes en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. De wijze van meten behorende bij het ontwerpbestemmingsplan “buitengebied Zevenaar Noord” zijn, indien van toepassing, overgenomen

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Afwijken van de bouwregels:*
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- *Specifieke gebruiksregels:*
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of onder voorwaarden wordt toegestaan binnen deze bestemming.
- *Afwijken van de gebruiksregels:*
Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan in het kader van zorgwoningen.

7.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op basis van de gestelde regels te bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels beschrijven onder andere op wat voor manier een beroep of bedrijf aan huis mogelijk is, welke voorwaarden voor een bed & breakfast gelden en welke activiteiten tot strijdig met dit bestemmingsplan gerekend worden.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op bepaalde punten het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht opgenomen. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Voor het opstellen van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied Zevenaar Noord (2018)”. Hierna worden de belangrijkste regels nader toegelicht.

Agrarisch (Artikel 3)

De gronden rondom de woonbestemmingen en bedrijfsbestemming zijn bestemd tot ‘Agrarisch’. Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn mede bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, extensief recreatief medegebruik, behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen, tuinen en bij de bestemming behorende bouwwerken, parkeervoorzieningen en voorzieningen en tuin. Wat betreft de bouwregels geldt dat enkel bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd.

Bedrijf (Artikel 5)

De ondergrondse schietkelder heeft op basis van het voorliggende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’ gekregen. De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een ondergrondse schietkelder, ondergeschikte voorzieningen zoals ontvangstruimte, receptie, kantoorruimten, winkel en opslag en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen. Daarnaast zijn ter plaatse onder meer parkeervoorzieningen, water- en groenvoorzieningen, tuinen en erven toegestaan.

Wonen - 1 (Artikel 4)

Gronden met de bestemming ‘Wonen – 1’ zijn bestemd voor wonen, woning met bedrijf aan huis en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen. De bestaande (bedrijfs)woning en nieuw te bouwen woning hebben in voorliggend bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen – 1’ gekregen. De bestemmingsvlakken hiervan zijn om de bestaande woning met tuinen en nieuw te bouwen woning gelegd. Voor de nieuw te bouwen woning is een bestemmingsvlak van 1.200 m² aangehouden. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, gelden de algemene bouwregels.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Het is niet nodig om het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg naar de provincie toe te zenden aangezien er geen provinciale thema's worden behandeld.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

De watertoets heeft plaats gevonden met behulp van de watertoetstabel van Waterschap Rijn en IJssel. Verwezen wordt naar subparagraaf 6.2.2, waarin de watertoetstabel is toegepast en de relevante thema's zijn uitgewerkt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen vooroverleg hoeft plaats te vinden.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 april 2021 tot en met 26 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft in deze periode de kans gekregen om zienswijzen in te dienen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Er is een ambtshalve wijziging voorgesteld. Hiermee wordt een omissie uit het ontwerpbestemmingsplan verholpen. In het ontwerpbestemmingsplan is de noordoostelijke punt buiten de planbegrenzing gehouden. Op grond van de ambtshalve wijziging wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld waarbij het noordoostelijke deel bij het bestemmingsplan wordt betrokken en het een passende agrarische bestemming krijgt.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek schietkelder

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Quickscan Ecologie

Bijlage 5 Gewenste toekomstige situatie

