

Beheersverordening Koestraat / Bandijk 45, Lathum

NL.IMRO.0299.BV07KOESTRAAT-VA01



Toelichting

Beheersverordening Koestraat/ Bandijk 45

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1. Reden beheersverordening	4
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied	4
1.3 Inhoud beheersverordening	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen, verleende afwijkingsprocedures	6
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	
2.3 Beleid Waterschap	9
2.4 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	14
3.1 Landschap	14
3.2 Beschrijving projectgebied	14
3.3 Handhaving	15
Hoofdstuk 4 Toets aan de wet- en regelgeving	16
4.1 Wet geluidhinder	16
4.2 Milieubeheer	16
4.3 Bodem	17
4.4 Water	17
4.5 Luchtkwaliteit	17
4.6 Ecologie	17
4.7 Externe veiligheid	18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	18
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	21
5.1 Planmethodiek	21
5.2 Bestemmingen	21
5.3 Aanduidingsregels	22
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.1 Economische uitvoerbaarheid	23
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

1. INLEIDING

1.1 Reden beheersverordening

Aanleiding

Elke gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de tien jaar haar bestemmingsplannen te herzien of zo mogelijk een verlengingsbesluit te nemen, dan wel een beheersverordening vast te stellen. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wro is de gemeenteraad van Zevenaar in principe verplicht om bestemmingsplannen ten minste één maal in de tien jaar te herzien als men leges wil blijven vorderen.

Beheersverordening

Bij de behandeling van de Wro door het parlement is de beheersverordening toegevoegd aan het ruimtelijk instrumentarium van gemeenten. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd om voor zogenaamde 'laag dynamische' gebieden op een snelle en eenvoudige wijze, een nieuw juridisch-planologisch regiem vast te stellen. Met deze beheersverordening wordt de huidige planologisch-juridische regeling dan wel het bestaande gebruik (opnieuw) vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via een afzonderlijk bestemmingsplan of een (uitgebreide) omgevingsvergunning

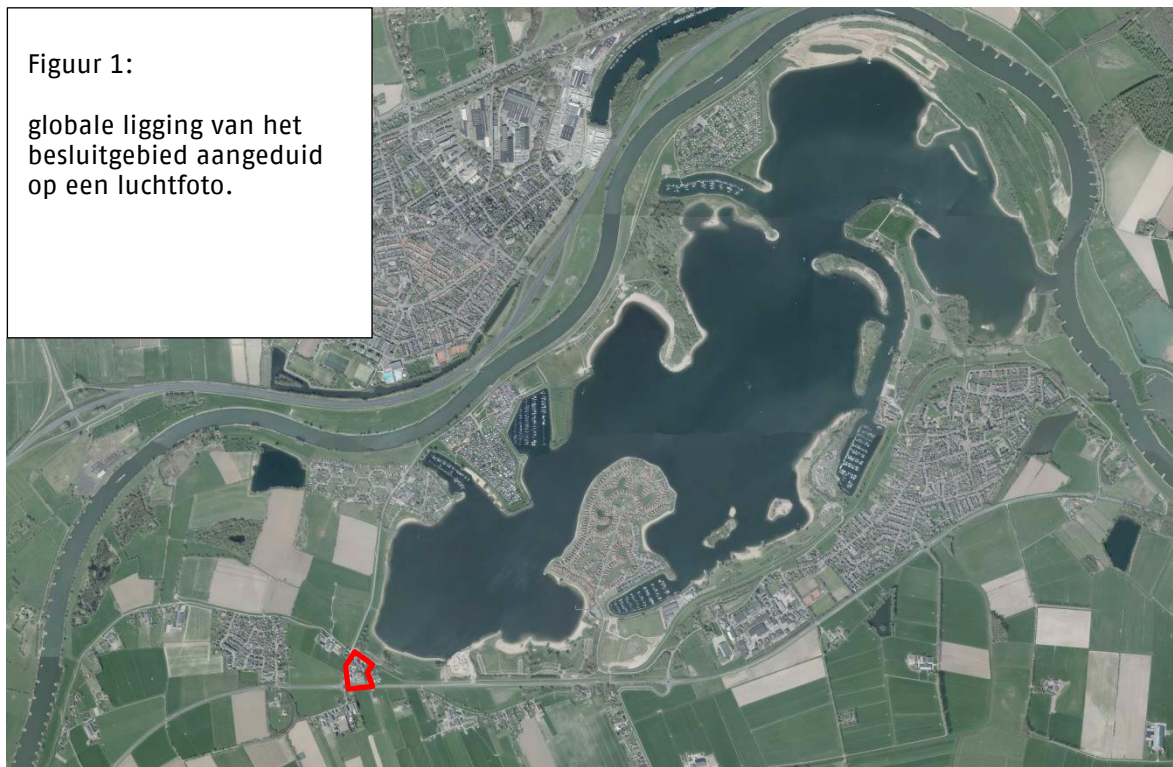
Juridische systematiek

Door middel van de beheersverordening wordt het geldende planologisch-juridische regime van toepassing verklaard. Dit plangebied was in eerste instantie opgenomen in de beheersverordening Ruimte voor de Rivier. Tijdens de behandeling van deze verordening in de raad van december 2016 is er voor gekozen om dit deel daarin niet op te nemen omdat het plangebied Ruimte voor de Rivier niet mocht afwijken van het plangebied uit 2005. Aangezien dit plangebied ook niet thuishoort in het buitengebied is er voor gekozen om voor dit gebied een separate beheersverordening op te stellen, omdat dit deel wel moet worden voorzien van een planologisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Figuur 1:

globale ligging van het besluitgebied aangeduid op een luchtfoto.



Dit plangebied dat betrekking heeft op de percelen Koestraat 1 t/m 5 en Bandijk 45 is gelegen ten Oosten van de Kern Lathum in / nabij het recreatiegebied Rhederlaag.

Ten noorden ligt de Bandijk, aan de westzijde de Koestraat en even ten zuiden de Rivierweg. In de omgeving zijn recreatieve voorzieningen aanwezig.

1.3 Inhoud beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38 Wro is het mogelijk om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen. Lid 1 van dit artikel luidt als volgt:

'Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.'

Twee begrippen zijn hierbij van belang. Het eerste is het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling', nu de beheersverordening kan worden ingezet wanneer in het betrokken gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Wat precies verstaan moet worden onder 'ruimtelijke ontwikkeling' wordt in de Wro niet duidelijk gemaakt. Duidelijk is dat een bepaalde mate van ruimtelijke ontwikkeling mogelijk geacht moet worden. De Minister van (toen nog) VROM heeft aangegeven dat het gaat om ruimtelijke relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden, opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken die betrekking hebben op de periode na het vaststellen van de beheersverordening. Dat er toch wel iets mag, blijkt ook uit het feit, dat de beheersverordening een toetsingsgrond vormt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het tweede begrip is het begrip 'bestaand gebruik'. Ook ten aanzien van dit begrip heeft de Minister gedurende de parlementaire behandeling een en ander uitgelegd. Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd: bestaand gebruik in enge zin en in ruime zin.

- Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt voor zowel het gebruik van gronden en opstellen als van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstellen en de aanwezige gebouwen moet worden geïnventariseerd en vastgelegd. Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel.

- Bij gebruik in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.

Een gemeente is vrij om te kiezen wat zij onder 'bestaand' verstaat. Dit kan per gebied verschillen, in die zin dat voor een gebied gekozen wordt voor de feitelijk bestaande situatie en in een ander gebied voor het gebruik in ruime zin overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Ook binnen een gebied kan worden gedifferentieerd.

Voor onderhavige beheersverordening is het bestaande planologische regime het uitgangspunt.

Om inzicht te krijgen in de afwijkingen tussen de feitelijke situatie en de geldende planologische situatie, is wel een inventarisatie uitgevoerd. De vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen of afwijkingsprocedures zijn onder 1.4 in beeld gebracht.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen, verleende vergunningen of afwijkingsprocedures

Voorliggende beheersverordening is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

Naam	Raads-/collegebesluit	Goedkeuringsbesluit	Hoger beroep RvS
Rhederlaag 1977	12 september 1977	27 november 1978	
Rhederlaag, Herziening Koestraat 1	21 december 2005	10 maart 2006	

Voor het plangebied zijn de laatste jaren de volgende vrijstellingen / projectomgevingsvergunningen verleend. Deze zijn verwerkt in de regels en de verbeelding:

Procedure	Wijziging	Besluit
Uitgebreide omgevingsvergunning met afwijking 2.12 lid 1 onder a.3	Het wijzigen van de bestemming (van verzorgend en/of ambachtelijk naar horeca en wonen) op het perceel Koestraat 3	HZ_WABO-2012-0393: 15 februari 2013

1.5 Leeswijzer

De toelichting van deze beheersverordening is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 1 wordt algemeen ingegaan op de beheersverordening, het besluitgebied en de vigerende regeling. De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. Daarbij wordt alleen ingegaan op beleidsdocumenten die van invloed zijn op de juridische regeling van deze beheersverordening. Het gaat hier niet om beleid voor nieuwe ontwikkelingen, maar om het ruimtelijk beleid zoals dat op dit moment van toepassing is voor het gebied. In hoofdstuk 3, de planbeschrijving, gaat het om de huidige situatie binnen het beheersgebied. Hoofdstuk 4 betreft de toets aan wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, archeologie en dergelijke. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planmethodiek en de regels. In hoofdstuk komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BELEIDSKADER

Algemeen

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Barro. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie Gelderland december 2015 en de Omgevingsverordening Gelderland. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op de Structuurvisie waarin de eerder opgestelde gemeentelijke visie voor het gebied Rhederlaag in is opgenomen.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen: Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

SVIR vervangt de Nota Ruimte en verschillende andere visies en nota's op rijksniveau.

Conclusie: Voor de beheersverordening Koestraat is alleen belang 13 relevant. Gelet op de plansystematiek wordt in deze beheersverordening uitvoering gegeven aan deze nationale belangen.

Besluit regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie: Vanuit het Barro gelden er voor deze beheersverordening geen nationale belangen. In de Barro zit het onderdeel Grote rivieren. In deze beheersverordening hoeft hier echter geen rekening mee te worden gehouden, want het plangebied ligt buiten het plangebied Grote rivieren.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is 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.

De provinciale hoofddoelen zijn in verschillende hoofdstukken opgenomen en vertaald in provinciale ambities. Afhankelijk van het accent van de ambitie, zijn ze opgenomen onder het deel 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;
2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel.' Uitnodigingsplanologie is sturen op doelen en kwaliteit, niet op de exacte middelen.

Omgevingsverordening Gelderland

Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, zijn Provinciale Staten bevoegd om bij of krachtens verordening regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, of tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen (artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening). De provincie heeft van voormelde bevoegdheid gebruik gemaakt. Bij het nemen van voormelde beslissingen dient met deze regels rekening te worden gehouden. Vigerende bestemmingsplannen die strijdig zijn met de Omgevingsverordening moeten binnen een termijn van twee jaar worden aangepast. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie.

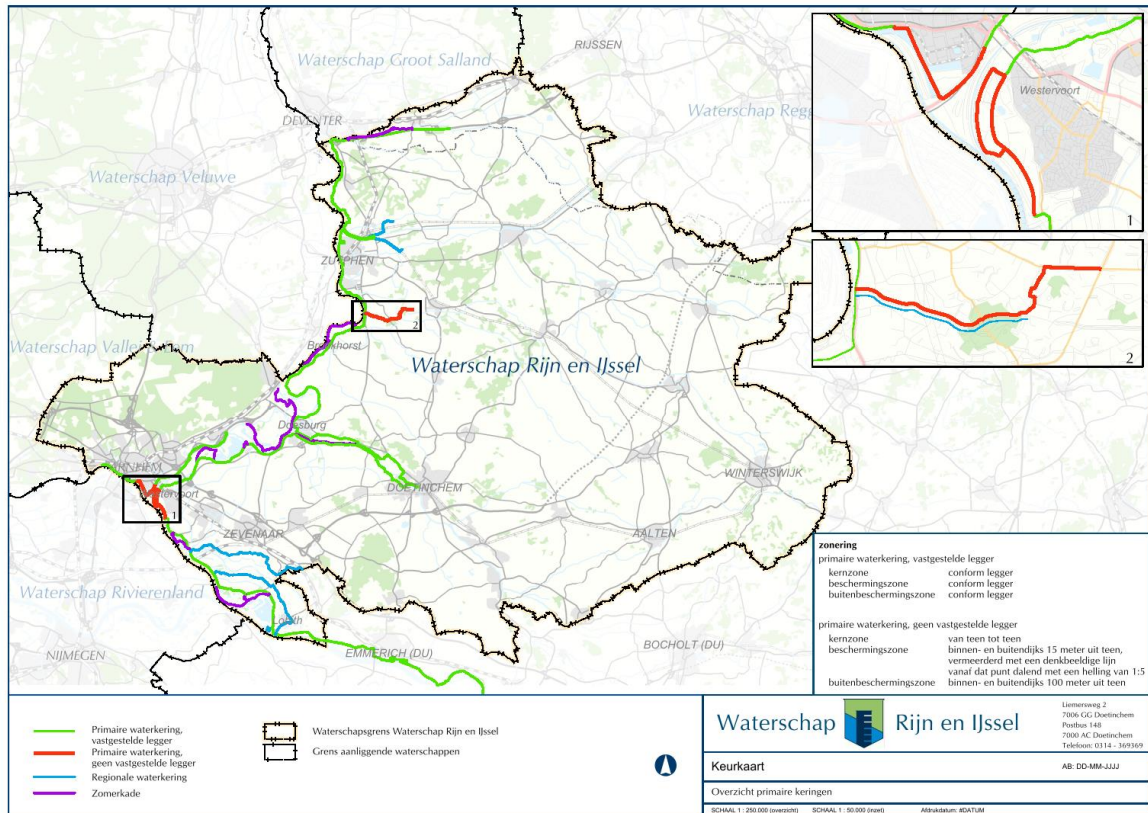
Conclusie: In deze beheersverordening wordt het bestaande planologische regime het uitgangspunt. De beheersverordening is derhalve een continuering van het bestaande beleid, dat door de provincie eerder is goedgekeurd.

2.3 Beleid Waterschap

Wonen in de buurt van een rivier lijkt in Nederland zo vanzelfsprekend, maar zonder dijken blijft het voor grote delen van ons land niet lang droog. Omdat ook delen van ons gebied lager liggen dan het hoge waterpeil op de rivieren, zijn dijken nodig. Een dijk is een door mensen aangelegde waterkering. Voldoende sterke en hoge dijken zijn van groot belang om veilig te kunnen blijven wonen en werken.

Soorten dijken

- Primaire waterkeringen: de dijken die de polders tegen de hoge waterstanden op de grote rivieren (Rijn en IJssel) beschermen.
- Regionale waterkeringen: de dijk rondom Tuindorp, dijken langs regionale rivieren of dijken die de schade beperken na doorbraak van een primaire waterkering.
- Zomerkades: de dijken langs de grote rivieren die de uiterwaarden tot een bepaalde waterstand drooghouden; zomerkades mogen overstromen.



Legger Waterschap Rijn en IJssel (april 2017)

Een legger is een kaart die informatie bevat over de ligging, vorm, afmeting en constructie van dijken. Ook de onderhoudsplichten staan erin. Met de leggers geeft het waterschap aan welke ruimte de dijken nodig hebben om het riviereengebied zo goed mogelijk tegen overstromingen te beschermen.

De legger bevat zowel de legger die het waterschap verplicht is op te stellen op grond van de Waterschapswet als de legger die het waterschap verplicht is op stellen op grond van de Waterwet;

- artikel 78, lid 2 van de Waterschapswet bepaalt dat het algemeen bestuur van het waterschap een legger vaststelt waarin "onderhoudsplichten of onderhoudsverplichtingen" worden aangewezen;
- artikel 5.1 van de Waterwet bepaalt dat de beheerder van het watersysteem zorg draagt voor de vaststelling van een legger, waarin is omschreven waaraan waterstaatswerken naar ligging, vorm, afmeting en constructie moeten voldoen.

De Waterverordening Rijn en IJssel, vastgesteld door de provincies Gelderland en Overijssel, voegt hier aan toe dat de legger ook de dwarsprofielen van watergangen dient te bevatten en bevat nadere voorschriften over de totstandkoming van deze legger. De Waterverordening regelt ook een aantal vrijstellingen van de leggerplicht, bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet.

Kernzone

De kernzone bestaat uit het oppervlaktewaterlichaam, de onderhoudsstrook of onderhoudsstroken, de kade of kaden plus, aan de zijden van de watergang of kade waar geen onderhoudsstrook langs ligt, een strook van 50 centimeter vanuit de insteek van de watergang of de binnentoe van de kade. Bij hoge gronden loopt de kernzone tot 50 centimeter vanuit de hoge grondenlijn.

De begrenzing van de kernzone van watergangen en kaden kan in het veld worden bepaald vanuit de ligging van de insteeken van de watergang en binnentoe van de eventuele kaden,

met behulp van de dwarsprofieltekening en de gegevens over de breedte van de onderhoudsstroken.

Beschermingszone

De beschermingszone is op de kaart te zien als een smalle strook die grenst aan de kernzone. Ook de begrenzing van de beschermingszone kan in het veld worden bepaald vanuit de insteek van de watergang, de binnenteen van de eventuele kade of vanuit de hoge grondenlijn. Bij een oppervlaktewaterlichaam waarlangs geen kaden of hoge grond ligt, reikt de beschermingszone tot 5 meter uit de insteek van het oppervlaktewaterlichaam. Als er wel een kade of hoge grond langs het oppervlaktewaterlichaam ligt, reikt de beschermingszone tot 5 meter uit de binnenteen van de kade of tot 5 meter uit de hoge grondenlijn in de richting van het te beschermen gebied. Bij kaden die geen onderdeel uitmaken van een watergang reikt de beschermingszone tot 5 meter vanuit de beide tenen van de kade. Alleen het deel van deze 5 meter-stroken, dat niet tot de kernzone behoort, behoort tot de beschermingszone.

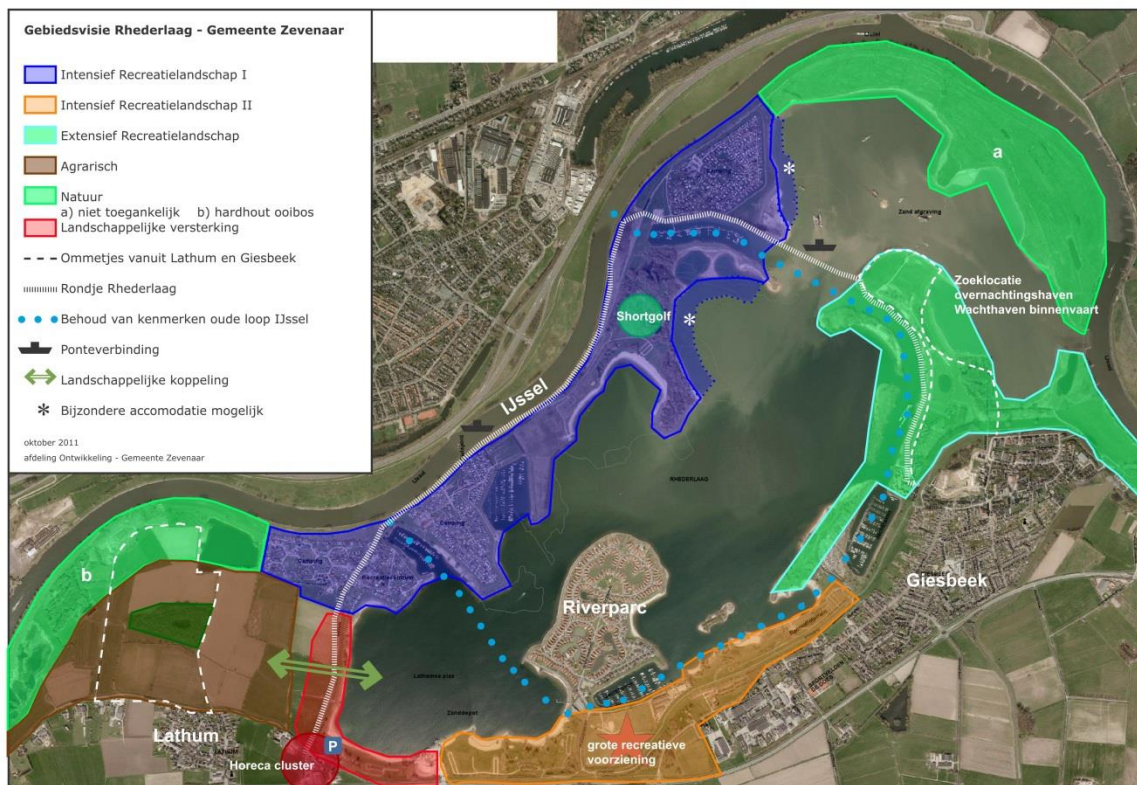
Op basis van de keurkaart is te zien dat het noordelijk deel van het plangebied is aangemerkt met een groen lijn: primaire waterkering, vastgestelde legger.

De bescherming conform de herziening in 2005 (kernzone en beschermingszone) dient overgenomen te worden.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zevenaar

In 2011 heeft de gemeente een visie opgesteld voor specifiek het gebied rondom het Rhederlaag met als doel om intensieve ontwikkelingen (in de regel veelal tevens de ontwikkelingen met een bovengemiddelde impact op het landschap) te beperken in bepaalde zones om zo in andere zone de landschapswaarden te versterken.



Deze indeling is vervolgens in de Structuurvisie van de gemeente (vastgesteld 2013) doorvertaald. Op 20 februari 2013 is namelijk de Structuurvisie gemeente Zevenaar vastgesteld. De Structuurvisie Zevenaar is het ontwikkelingskader van de gemeente Zevenaar tot 2030. De visie

geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen van de gemeente Zevenaar tot 2030. Het geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkelingen met een ruimtelijke component voor de periode tot 2030. De planlocatie valt in de IJsselzone. In de structuurvisie is hierover het volgende opgenomen als opgave voor de toekomst:

Ten noorden van Lathum ligt de Koppenwaard. Deze waard is onderdeel van het te vormen Rivierklimaatpark IJsselpoort, een gebied waar de Velperwaard, Rhederlaag en ook Arnhem en Westervoort onderdeel van zullen zijn. Het klimaatpark heeft als doelstelling plaats te bieden aan grotere toekomstige afvoeren van de rivieren, om ruimte te bieden aan natuurontwikkeling, extensieve recreatie. Het resultaat is een bijzonder en waardevol groot riviereengebied, passend binnen de visie Koppenwaard. Voor het Rhederlaag is versterking van de functie dagrecreatie het uitgangspunt waarbij delen van de oevers intensiever benut kunnen worden met hoogwaardige recreatieve functies die bijdragen in zowel de verbreding van het aanbod als seizoensverlenging. Hier staat tegenover dat er ook zones zijn aangemerkt waar de landschappelijke waarde de boventoon voert en waar in dat kader wordt ingezet op het versterken van de relatie met het omliggende landschap. Op deze wijze is de doelstelling erop gericht het Rhederlaag het duurzame watersporthart van Oost Nederland te laten zijn. Per saldo wordt ook voor het Rhederlaag een verhoging van natuur- en belevingswaarden beoogd. Het waar mogelijk aanhaken bij de ontwikkeling van het rivierklimaatpark biedt hierbij zeker kansen. Dit gehele buitendijkse gebied krijgt in de komende jaren ook te maken met de gevolgen die gaan voortkomen uit het Deltaprogramma Rivieren waarbij de gevolgen van meer extreme debieten van de IJssel, zowel hoge als lage, beperkt moeten worden. Naast het feit dat dit naar verwachting consequenties heeft waar niet iedereen op zit te wachten, doen zich hierbij ook kansen voor die kunnen bijdragen in het verwezenlijken van bovengenoemde doelstellingen.

Deze visie dient als basis voor de ontwikkelingen die gaande zijn in het gebied. Dit plangebied is op basis van de visie de plek voor een horecacluster. Om horeca mogelijk te maken is ten aanzien van Koestraat 3 al een ruimtelijke procedure doorlopen. In deze beheersverordening worden de bestaande functies vastgelegd, te weten horeca en bedrijven. Dit komt overeen met wat er in de visie staat.

Gemeentelijk geluidbeleid 2008

De gemeente Zevenaar heeft gemeentelijk geluidbeleid opgesteld naar aanleiding van de Wet geluidhinder. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleidsplan is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

Het geluidbeleid is gebiedsgericht. Voor elk gebied is het ambitieniveau vastgesteld en is bepaald in hoeverre onder bepaalde voorwaarden de gemeente afwijking van deze ambities accepteert.

In het beleid is bepaald dat de gemeente met behulp van vergunningverlening ervoor zorgt dat de geluidbelasting veroorzaakt door bedrijven op of onder de ambitiewaarde van het betreffende gebied is.

Beleidsvisie externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor rondom risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen waarover c.q. waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De gemeente Zevenaar wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld (23 mei 2012). Bij onder andere de verantwoording van het groepsrisico dienen de uitgangspunten van de beleidsvisie externe veiligheid in acht te worden genomen.

Milieubeleidsplan 2012–2030

De gemeente Zevenaar heeft een Milieubeleidsplan vastgesteld met een doorkijk tot 2030 voor het hele grondgebied van de gemeente. Het Milieubeleidsplan geeft aan op welke wijze (milieu)kwaliteit kan bijdragen aan de visie op de toekomst van Zevenaar.

De hier vermelde gemeentelijke beleidskaders zijn voor deze beheersverordening niet zozeer bepalend en van invloed. Echter, bij de omgevingsvergunningen die worden getoetst aan de beheersverordening dienen deze beleidsdocumenten mede als toetsingskader.

Overig (relevant) gemeentelijk beleid komt bij de toets aan regelgeving in hoofdstuk 4 aan bod.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Landschap

Zevenaar heeft binnen haar gemeentegrens een diversiteit aan landschappen. Deze diversiteit loopt door over de gemeentegrens. Op basis van de aanwezige gebiedskenmerken is er een hoofdingeling te maken in vier deelgebieden. Deze gebieden komen overeen met de indeling zoals verwoord in de bestuurlijke visie over kernwaarden en kwaliteiten van de Liemers (Liemers Leven! Compleet in zijn diversiteit, maart 2011).

De vier gebieden verschillen onderling in gebruik, verkaveling, bebouwingsvorm en aanwezige landschapselementen. Desondanks is er ook binnen een afzonderlijk deelgebied nadrukkelijk sprake van diversiteit. De vier deelgebieden vormen de basisindeling van deze structuurvisie en bestaan uit:

1. Het landschap van de IJssel;
2. Het Broek
3. De urbane zone
4. Het landschap van de Rijn

Het landschap van de IJssel

Het plangebied van deze beheersverordening is gelegen in het landschap van de IJssel. Dit deelgebied wordt globaal bepaald door het oorspronkelijke stroomgebied van de IJssel dat tegenwoordig door de aanwezige bandijken sterk is beperkt. Het is een gebied waarin de diversiteit van het IJsseldal goed is te ervaren. In zuidelijke richting is er zicht op het vlakke komgebied. In noordelijke richting heeft men een prachtig zicht op de heuvelrug van de Veluwe. De IJssel zelf valt hier grotendeels samen met de gemeentegrens en maakt deel uit van Natura 2000. Een behoorlijk deel van het noordelijke grondgebied van Zevenaar is buitendijks gelegen en beslaat de koppenwaard als kenmerkend stukje IJssel uiterwaarden en het Rhederlaag dat ontstaan is uit de zandwinning en nu een overwegend recreatieve invulling kent. Achter de dijk liggen de kernen Lathum, Giesbeek en Angerlo, elk met een eigen identiteit. De kernen worden afgewisseld met kleinere woonclusters zoals buurtschap Bahr en lintbebouwingen langs de dijk, historische landgoederen en agrarische gronden. De rust en ruimte van dit landschap met haar dorpjes is waardevol en vormt een sterk contrast met de urbane zone waarin de kern Zevenaar ligt.

In dit plangebied gaat het om het deel dat op en ten zuiden van de dijk ligt tegen het Rhederlaag aan. Hier geldt de Beleidslijn Grote Rivieren niet. Dit deel valt nog in de bestemmingsplannen Rhederlaag 1977 en Rhederlaag, 1 herziening Koestraat 1.

3.2 Beschrijving van het project(gebied)

Het projectgebied ziet op een viertal adressen:

Koestraat 1: restaurant en gasterij met kantoor en bedrijfswoning;
Koestraat 3: gerestaureerde voormalige graanmalerij met daarin een pizzeria en 2 appartementen;
Koestraat 5: het bedrijf Rutgers met opslag, een benzinestation Amigo en bedrijfswoning;
Bandijk 45: ijssalon met een bedrijfswoning.

Alle percelen zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Zevenaar in het dorp Lathum. De Koestraat is een doorgaande weg naar het recreatiegebied Lathumsehoek die overgaat in de Marsweg waaraan een drietal grote campings zijn gelegen met jachthavens.

In de directe omgeving liggen:

- het recreatiegebied Rhederlaag
- een populaire fietsroute, met bijbehorende toeristische ontmoetingsplek
- de N338: de doorgaande weg van Westervoort en aanknoop punt snelweg A12 naar Giesbeek en Angerlo

3.3 Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van een beheersverordening. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de regels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Er zal controle en toezicht moeten plaatsvinden om te constateren of overtredingen voorkomen. Vervolgens zal in veel gevallen worden geprobeerd om middels overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, kunnen handhavingsmiddelen worden toegepast, zoals bestuursdwang.

Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving. Hierna wordt ingegaan op de instrumenten waarmee de gemeente handhavend kan optreden.

Preventieve handhaving

Preventieve handhaving heeft als doel op voorhand overtreding van de beheersverordening te voorkomen. Voor een doelmatige handhaving van een actuele beheersverordening dient aan de beheersverordening een aantal (algemene) voorwaarden te worden gesteld.

- Voorlichting

Duidelijkheid verschaffen over de inhoud en de doelstellingen van de beheersverordening. Die duidelijkheid kan verder ook in het vooroverleg over concrete aanvragen (om vergunning, herziening beheersverordening) worden gegeven.

- Klachtenregistratie

Door toepassing van een (geautomatiseerd) klachtenregistratiesysteem kunnen de binnengekomen klachten worden geregistreerd. Vervolgens kunnen door verbeteracties in de toekomst klachten worden vermeden. Door jaarlijkse verslaglegging ontstaat een beeld van de klachten en eventuele 'trends' daarin.

- Toezicht

Structurele controle in het veld heeft consequenties voor de inzet van personeel. Er wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld, waarin een afweging wordt gemaakt tussen taken en beschikbare middelen/menskracht. Hieruit volgt een prioritering van taken. Het gaat om taken op het gebied van onder andere bouwen, gebruik van gronden en gebouwen, milieu en de Algemene Plaatselijke Verordening.

- Financiële maatregelen

Financiële maatregelen zoals de verplichting extra legeskosten te betalen als pas achteraf een vergunning wordt aangevraagd, kunnen bijdragen aan een beter naleefgedrag.

- Heldere lijn

Door een eenduidige lijn te brengen in de gedragingen van de gemeente kan het optreden tegen overtredingen gemakkelijker worden gemotiveerd. Er ontstaat meer draagvlak voor de beheersverordening omdat op gelijke wijze tegen gelijke gevallen wordt opgetreden.

Repressieve handhaving

Handhaving kan plaatsvinden door publiekrechtelijk, privaatrechtelijk of strafrechtelijk optreden. Deze vormen van handhaving zijn repressief van karakter. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente middelen heeft waarmee naleving kan worden afgedwongen en tegen normafwijkend gedrag correctief kan worden optreden.

4. TOETS AAN DE WET-EN REGELGEVING

Deze beheersverordening is conserverend van aard. Voor zover het ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, gaat het om ontwikkelingen die ook al in de vigerende bestemmingsplannen zijn geregeld. Als in de toekomst wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal daarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden opgestart (inclusief onderzoeksverplichtingen). Gelet op het conserverend karakter van deze beheersverordening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de uitvoering ervan leidt tot nadelige milieugevolgen. Onderzoek op dit punt kan dan ook achterwege blijven. Hieronder worden wel alle onderzoeksaspecten volledigheidshalve kort nagelopen.

4.1 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. In geval van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Behoudens situaties waarbij door burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel, 48 dB (conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder). In dit plangebied zijn wegen waar de maximumsnelheid meer is dan 30 km/uur. Echter, er wordt planologisch gezien geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing toegestaan met dit plan.

Deze beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor (nieuw) onderzoek is vereist. Ook zijn er geen overbelaste situaties bekend.

4.2 Milieubeheer

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke objecten.

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven moet worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De voorliggende beheersverordening voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waardoor een milieutoets achterwege kan blijven.

4.3 Bodem

Op basis van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) treedt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, ofwel wanneer er saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het verlenen van omgevingsvergunningen, van beperkt toelaatbare ontwikkelingen conform deze beheersverordening, zal de gemeente beoordelen of de bodemgesteldheid afdoende is onderzocht en het beoogde grondgebruik toelaat.

Omdat in dit plan geen functieverandering aan de orde is en bodem in voldoende mate ook in het kader van de Wabo wordt beoordeeld, wordt hier verder niet nader op ingegaan.

4.4 Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. Met deze beheersverordening wordt de waterhuishoudkundige situatie niet veranderd.

4.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Deze beheersverordening maakt ten opzichte van de vigerende (bestemmings)plannen die vervangen worden, geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een 'nibm'-situatie waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

4.6 Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in Natura 2000 of GNN (Gelders Natuur netwerk/ Groene Ontwikkelzone). Het plangebied grenst wel aan de uiterwaarden van de IJssel welke aangewezen zijn als speciale beschermingszone Vogelrichtlijn. Tevens is GO-gebied zeer nabij gelegen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Door de Wet natuurbescherming krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten.

Plangebied

Omdat de beheersverordening consoliderend van aard is, is nader onderzoek naar ecologie niet van toepassing.

4.7 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

De mate van risico is afhankelijk van twee aspecten, namelijk de kans op en het mogelijke effect van een ongeval. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

$RISICO = KANS \times EFFECT$

Onder de kans verstaan we de mogelijkheid dat zich een situatie voordoet waarbij in bijvoorbeeld een opslag van gevaarlijke stoffen een grote brand ontstaat. Onder het effect verstaan we binnen de externe veiligheidswetgeving uitsluitend het aantal dodelijke slachtoffers van een ongeval. Dat daarnaast ook een groot aantal gewonden kunnen vallen wordt bij het bepalen van externe veiligheidsrisico's niet meegenomen. Uiteraard is dit aantal gewonden voor de hulpdiensten (bijvoorbeeld brandweer, ambulancediensten, etc.) wél relevant, daarom wordt dit aspect meegenomen bij de verantwoording van het groepsrisico.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven:

1. het plaatsgebonden risico (PR), weergegeven in de 10-6 jaar/contour (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten)
2. het groepsrisico (GR), de ontwikkelingen in het invloedsgebied getoetst aan een oriënterende waarde.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zgn. plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is vooral de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens is specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Onderzoek

Bij raadpleging van de provinciale risicokaart, de gemeentelijke bedrijvenlijst en het Register Risicoatlas Gevaarlijke Stoffen is gebleken dat geen sprake is van Bevi-inrichtingen binnen of nabij het plangebied dan wel vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Plangebied

Onderhavige beheersverordening is consoliderend van aard en legt de bestaande situatie vast. Geconcludeerd wordt dat het Bevi, Bevt en Bebv daarom niet van toepassing zijn en dat geen vervolgstappen noodzakelijk zijn.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor elk bestemmingsplan en dus ook beheersverordening geldt dat in de toelichting verslag moet worden gedaan van het effect van het plan op archeologie en wat dat voor de uitvoerbaarheid in houdt.

Vrijwel de gehele gemeente archeologisch waardevol is. Slechts een heel beperkt deel behoeft geen bescherming: deze gebieden zijn vrijgegeven. Voor zowel de gebieden met vastgestelde hoge archeologische waarde als de verschillende archeologische verwachtingszones wordt de bescherming geregeld via een omgevingsvergunning. Zonder een dergelijke vergunning mag niet zomaar de grond worden geroerd, en daardoor blijven de (mogelijke) archeologische waarden in de grond onaangeroerd. Voor de verschillende te onderscheiden gebieden geldt een vergunningstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een vergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is omgevingsvergunningplichtig). De volgende gebieden worden onderscheiden waarbij per gebied het maatgevend minimale oppervlakte (in m²) wordt aangegeven als ook de maatgevende diepte (in m1):

- a. 'specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde' voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 0,3m¹;
- b. 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5m;
- c. 'specifieke vorm van waarde – middelmatige archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5m;
- d. 'specifieke vorm van waarde – lage archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5m;
- e. 'specifieke vorm van waarde – onbekende archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5m;
- f. 'specifieke vorm van waarde – oppervlaktewater' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5m waarbij geldt dat gebieden waar de waterdiepte groter is dan 1,50m buiten beschouwing blijven.

In het plangebied zijn alleen b. en e. van toepassing. Deze zijn ook opgenomen in de regels.

Cultuurhistorie

Het centrale doel van een Cultuurhistorische Waardenkaart is de vergroting van de kennis over de historische structuur van de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden, zodat hiermee bij ruimtelijke ontwikkelingen op een verantwoorde manier rekening kan worden gehouden.

Cultuurhistorisch gebied Z2 Het Veld

Historisch beeld

'Het Veld' ligt in het noordwestelijke deel van de gemeente Zevenaar. Het gebied wordt grotendeels gevormd door de oeverwallen van de IJssel met het aangrenzende komgebied. Deze landschappelijke overgang komt ook tot uiting in de lokale toponiemen, waarbij de hogere

oeverwallen bekend staan als Het Lathumse Veld en Het Bahrsche Veld en de lager gelegen komgebieden Het Giesbeeksche Broek en Het Lathumsche Broek genoemd werden.

Het gebied werd in het noorden begrensd door de IJsseldijk, die plaatselijk als gevolg van dijkdoorbraken een kronkelend verloop had. De bebouwing in het gebied concentreerde zich als vrij dichte bebouwingslinten langs deze dijk (deels op terpen). Plaatselijk was sprake van een bewoningskern, zoals Lathum en Giesbeek. Het laaggelegen, achterliggende gebied was onbebouwd.

De hogere oevergronden werden gekenmerkt door een kleinschalige blokvormige verkaveling en een gebruik als bouwland. De lager gelegen komgronden waren in gebruik als grasland en overwegend verkaveld in strookvormige percelen. De brede stroken waren vaak opgedeeld in blokken, terwijl de smalle kavels langgerekte stroken vormden. Het gebied werd gekenmerkt door een grote mate van openheid achter de bebouwingslinten; slechts plaatselijk was sprake van begroeiing van de perceelsgrenzen.

De ontginningsblokken werden omgeven door wegen en weteringen, waardoor min of meer rechthoekige gebieden ontstonden. Aan de oostzijde werd het gebied begrensd door de Zwalm, een natuurlijke waterloop met een licht meanderend verloop. Plaatselijk werden de ontginningsblokken doorsneden door wegen, zoals de Brinkerweg, de Koestraat en de Landaansestraat.

Huidige situatie

De historische structuur van het gebied is grotendeels bewaard gebleven, zoals de bebouwing langs de dijk, het verkavelingspatroon, de openheid en de wegen- en weteringenstructuur. Door de aanleg van de N338 is de historische relatie tussen het bebouwingslint en het achterland plaatselijk doorbroken. Ook de verkaveling is door de ruilverkaveling in de tweede helft van de twintigste eeuw in delen van het gebied sterk gewijzigd. In het oostelijke deel zijn in het voorheen onbebouwde gebied verspreide boerderijen gerealiseerd.

Cultuurhistorische karakteristiek

Gebied Z2d:

- toponiem Bahrsche Veld;
- historische eenheid omgeven door (water)wegen en een dijk (Galstraat, Uurlingstraat, Groenstraat en Bandijk);
- plaatselijk kronkelig verloop dijk a.g.v. dijkdoorbraak;
- smalle, strookvormige verkaveling;
- grote mate van openheid;
- oud bebouwingslint (Bahr) in hogere zone langs noordoostgrens;
- ten zuiden van bebouwingslint gelegen lint van terpen;
- onbebouwd centraal en zuidelijk deel;
- grotendeels intacte historisch ontwikkelde structuur: attentiegebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter deel dat is aangemerkt als attentiegebied.

Toelichting attentiegebied:

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden zijn zogenaamde cultuurhistorische attentiegebieden opgenomen. Deze gebieden worden gekenmerkt door een grotendeels intacte historische structuur en grote landschappelijke gaafheid in vergelijking met de omringende gebieden en geven daarmee inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis van het (cultuur)landschap. De cultuurhistorische karakteristiek van de attentiegebieden wordt beschreven in de toelichting op de cultuurhistorische waardenkaart (bijlage 3). Vanwege de waardevolle cultuurhistorische structuur en karakteristieke ruimtelijke samenhang dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden gepaard te gaan met extra zorgvuldigheid.

Het pand Koestraat 3, een voormalige graanmalerij, is aangewezen als een gemeentelijk monument. Verwezen wordt naar de beschrijving van dit monument in de lijst.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 PLANMETHODIEK

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de Regels. Bij discussie over de analoge verbeelding en de digitale verbeelding, gaat de digitale verbeelding voor. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat deze in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast. De beheersverordening bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de regels. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen die voldoet aan de huidige IMRO-eisen (SVBP 2012).

Deze beheersverordening wordt digitaal beschikbaar gesteld. Daarmee voldoet de beheersverordening aan de digitale verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2.3 Bro.

Het overgangsrecht is vormgegeven op de wijze die is voorgeschreven in artikel 5.1.1 Bro.

Regels

De planregels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels:

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

5.2 BESTEMMINGEN

Hieronder wordt per bestemming een korte omschrijving van de betreffende bestemming gegeven.

Bestemming horeca

De Kommensaal aan de Koestraat 1 krijgt een horecabestemming conform het voorheen geldende bestemmingsplan. De pizzeria aan de Koestraat 3 krijgt specifiek een horecafunctie in de vorm van een pizzeria conform de verleende uitgebreide omgevingsvergunning. De ijssalon IJs & ZO aan de Bandijk 45 krijgt ook een horecabestemming, specifiek in de vorm van een ijssalon. Bij de Koestraat 1 en Bandijk 45 is sprake van dienstwoningen, dus deze worden ook opgenomen. Dat geldt niet voor Koestraat 3. Daar zijn op grond van een verleende vergunning 2 appartementen toegestaan binnen de bestaande bebouwing.

Bedrijf – categorie 1 en 2 inclusief tankstation zonder LPG

Het perceel Koestraat 5 waar nu Rutgers Recreatie is gevestigd, krijgt conform het voorheen geldende bestemmingsplan een wat bredere bestemming in de vorm van een algemene bestemming Bedrijf in de categorieën 1 en 2. Dat zijn bedrijfscategorieën die goed passen in een gemengd gebied zonder dat er zware milieucirkels of andere beperkingen vanuit het bedrijf zijn richting de omgeving en andersom. De detailhandel en het tankstation zijn wel specifiek vastgelegd. Dit om geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, hetgeen niet past in de beheersverordening. In de bedrijfs- of dienstwoning Koestraat 5 is tot 1 april 2016 sprake geweest van bewoning.

Bestemming Agrarisch

De gronden behorende bij het perceel Bandijk 45 hadden onder het voorheen geldende bestemmingsplan Rhederlaag een agrarische bestemming. Omdat er geen nieuwe mogelijkheden worden toegestaan in een beheersverordening, is dus een bepaald deel van het perceel Bandijk 45, dat niet in gebruik is voor de horeca met bijbehorende bedrijfs- of dienstwoning, bestemd als agrarisch zonder agrarisch bouwperceel. Hiermee wordt de bestaande planologische situatie gecontinueerd.

Bestemming Verkeer

De bestemming verkeer betreft de in het plangebied aanwezige verharde wegen, de Koestraat en de Bandijk. In de regels wordt aangegeven wat er onder de bestemming Verkeer valt en wat de mogelijkheden zijn.

Bestemming Waarde- Archeologie

De bescherming van de archeologische waarden geschiedt door middel van een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming bestemd de grond 'dubbel'. Dat houdt in het kader van archeologie in dat aan de betrokken grond naast de 'enkelbestemming' ook een tweede functie wordt toegekend. Die tweede functie is in deze dit geval de (mogelijke) archeologische waarde van de ondergrond.

5.3 Aanduidingsregels

In de beheersverordening wordt een zogenaamde aanduidingsregel opgenomen, namelijk een zone ter bescherming van de dijk. Een zone is een gebied waar, naast de onderliggende 'eigenlijke' bestemming, een ander belang aan de orde is dat bescherming behoeft. Dit brengt een beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden met zich mee die in beginsel op grond van die onderliggende bestemming eigenlijk mogelijk zijn. De zone dijk is een vrijwaringszone omdat deze zone gevrijwaard moet blijven van bebouwing.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van de beheersverordening.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze beheersverordening is beheersmatig en conserverend bestemd, waarbij publieke investeringen in de openbare ruimte niet aan de orde zijn.

Exploitatieplan

Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Publiekrechtelijk kostenverhaal via een beheersverordening is niet mogelijk. Dat zal niet nodig zijn, omdat het in deze beheersverordening gaat om bestaand gebruik. Voor het geval dat in deze beheersverordening onbenutte bouw mogelijkheden uit de vorige bestemmingsplan zijn opgenomen, geldt daarvoor de verplichting tot kostenverhaal niet.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met overlegpartners en belanghebbenden

Voor de beheersverordening zijn in de Wet ruimtelijke ordening geen procedureeisen opgenomen. De voorbereiding en totstandkoming van een beheersverordening moet worden gezien als voorbereiding en totstandkoming van gemeentelijk beleid op basis van artikel 150 van de Gemeentewet. De gemeentelijke inspraakverordening kan op de voorbereiding van de beheersverordening van toepassing worden verklaard.

De beheersverordening legt in feite alleen de bestaande situatie vast die al zijn vastgelegd binnen de bestaande bestemmingsplannen. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien is een inspraakronde niet noodzakelijk. In de beheersverordening is immers geen sprake van nieuwe ontwikkelingen, maar wordt het geen reeds is opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan vertaald naar een beheersverordening. Wel wordt de verordening na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd op grond van artikel 139 Gemeentewet.

Regels

<u>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</u>	3
Artikel 1 BEGRIPPEN	3
Artikel 2 WIJZE VAN METEN	7
<u>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</u>	8
Artikel 3 AGRARISCH	8
Artikel 4 BEDRIJF	9
Artikel 5 HORECA	11
Artikel 6 VERKEER	12
Artikel 7 WAARDE – ARCHEOLOGIE	13
<u>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</u>	15
Artikel 8 ANTI- DUBBELTELBEPALING	15
Artikel 9 ALGEME GEBRUIKSREGELS	15
Artikel 10 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS	16
Artikel 11 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS	17
<u>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	18
Artikel 12 OVERGANGSRECHT	18
Artikel 13 SLOTREGELS	19
Bijlage : Staat van bedrijvenlijst	20

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. BEGRIPPEN

plan

de beheersverordening Koestraat/ Bandijk 45 van de gemeente Zevenaar;

Beheersverordening

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0299.BV07KOESTRAAT-VA01 bijbehorende regels en bijlagen;

aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aan huis gebonden beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk (niet zijnde detailhandel) maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

bestemmingsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een op de verbeelding door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als

architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

bodemingreep

Wat een bodemingreep is, wordt bepaald in artikel 1 van de planregels. Het is een brede

bepaling die voorts niet limitatief is. Het niet-limitatieve karakter houdt in dat als een bepaalde ingreep niet is benoemd in dit begrip, dat die niet genoemde ingreep dan nog wel valt onder de omgevingsvergunning.

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens de bepalingen van het plan bebouwing met een bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan;

bouwwerk

elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

bouwwerken

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

evenement

Het geheel van al dan niet incidentele dan wel al dan niet kortdurende, maar wel tijdelijke activiteiten, dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis, zoals een feest, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking, waarbij het schenken van alcoholische dranken is toegestaan.

gebouw

elk bouwwerk, dat (een) voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte(n) vormt;

horeca

Een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Kampeermiddel

Een tent, een vouwwagen, een kampeerauto en een (sta-)caravan

natuur- en landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht;

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

onverharde weg

wegen die niet verhard zijn (zandwegen) dan wel wegen die semi-verhard zijn; een weg is semi-verhard indien door middel van het aanbrengen van puin, grint of schelpen een zekere verharding heeft plaatsgevonden;

overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

prostitutiebedrijf

een natuurlijk persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, zich beschikbaar stelt of aanbiedt om tegen een vergoeding seksuele of erotische handelingen te verrichten;

seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van deze planherziening;

woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 WIJZE VAN METEN

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

van het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk;

2.2 goothoogte

maximaal een derde van de gezamenlijke goot- en/of boeiboordlengten;

2.3 goothoogte van een gebouw

van het peil tot aan de bovenkant van de goot, het boeiboord of de druiplijn van een gebouw;

2.4 hoogte

ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, masten, lichtkoepels, windvanen en daksierelementen;

2.5 inhoud

bijgebouwen.

2.6 inhoud van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, de harten van scheidsmuren, de dakvlakken en boven de begane grondvloer;

2.7 oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren en boven de begane grondvloer;

2.8 peil

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang.

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

Voor wat betreft (dienst)woningen wordt bij de toepassing van de bovenstaande bepalingen niet meegerekend voor de:

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 AGRARISCH

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijf of grondgebonden veehouderij;
- b. agrarisch natuurbeheer;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waar onder ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 3.1 omschreven bestemmingen en met inachtneming van de hierna volgende bepaling.

3.2.2 Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 m

Artikel 4 BEDRIJF

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) de uitoefening van bestaande bedrijfsactiviteiten zoals vermeld in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1: Staat van bedrijvenlijst categorie bedrijven 1 en 2;
- b) de bestaande bedrijfswoning;
- c) detailhandel, uitsluitend in de vorm van verkoop en reparatie van boten en kampeermiddelen;
- d) een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend op de bestaande locatie op het perceel Koestraat 5;

met bij die bestemmingen behorende bouwwerken en voorzieningen waaronder parkeergelegenheden en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 4.1 omschreven bestemmingen en met inachtneming van de hierna volgende bepalingen.

4.2.2 Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

Bedrijfsbebouwing:

- a) de nok- en goothoogte mag respectievelijk maximaal 9m en 6,5 m bedragen;
- b) de minimale afstand tussen de bedrijfsbebouwing en de grens van het bouwperceel dient minimaal 2 m te bedragen. Deze voorgeschreven strook dient vrij te blijven van elke bebouwing en van opslag van goederen, materialen en grond;
- c) Het totale bebouwingspercentage van de gebouwen, geen bouwwerken zijnde (inclusief bedrijfswoning) mag maximaal 70% van het bouwperceel bedragen;

Bedrijfswoning

- d) de inhoud mag niet minder dan 250 m³ en niet meer dan 500 m³ bedragen en de nok- en goothoogte respectievelijk maximaal 9 m en 6,5m, met dien verstande dat een grotere inhoud die ten tijde van de vaststelling van deze verordening bestond mag worden gehandhaafd maar niet mag worden vergroot;
- e) de minimale afstand tussen de bedrijfswoning en de grens van het bouwperceel dient minimaal 2m te bedragen. Deze voorgeschreven strook dient vrij te blijven van elke bebouwing en van opslag van goederen, materialen en grond;
- f) de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de bebouwingsgrens aan de wegzijde te staan;

Overige bouwwerken

- g) de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lantaarnpalen en masten mag niet meer bedragen dan 6 m, behoudens perceelsafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder f. voor het geheel of gedeeltelijk terugbouwen van de voorgevel van de bedrijfswoning met maximaal 3 m, mits:

- a) het deel van het perceel tussen de bedrijfswoning en de weggrens over de breedte van de woning, vermeerderd met 5m aan elke zijde, vrij blijft van andere gebouwen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a) het gebruik van onbebouwde grond voor opslag van goederen en materialen met een grotere hoogte dan 2 m.
- b) uitoefening van andere bedrijfsactiviteiten dan vermeld in de van deze regels deel uitmakende bijlagelijst "bedrijven".
- c) gebruik voor detailhandel, anders dan overeenkomstig de bestemmingsomschrijving.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1. indien

- a) de andersoortige bedrijfsactiviteit naar aard en omvang gelet op het (leef)milieu en uit ruimtelijk oogpunt geen slechtere situatie oplevert;
- b) het gebruik van detailhandel betreft in ter plaatse zelf gemaakte goederen.

Artikel 5 HORECA

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "HORECA" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) het uitoefenen van een horecabedrijf, zoals in onderstaande tabel aangegeven:

Koestraat 1	Horeca
Koestraat 3	Horeca, uitsluitend in de vorm van een pizzeria
Bandijk 45	Horeca, uitsluitend in de vorm van een ijssalon

- b) de bestaande bedrijfswoning per horecagelegenheid;
c) woningen in de vorm van twee appartementen, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "twee appartementen toegestaan".
met bij de bestemming horende bouwwerken en voorzieningen waaronder parkeergelegenheden en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven bestemmingen en met inachtneming van de hierna volgende bepalingen.

5.2.2 Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

Bedrijfsbebouwing:

- a) de nok- en goothoogte mag respectievelijk 8m en minimaal 3m en maximaal 4,5m bedragen;
b) de minimale afstand tussen de bedrijfsbebouwing en de grens van het bouwperceel dient minimaal 5m te bedragen;
c) specifiek ten aanzien van Koestraat 1 geldt dat het totale bebouwde oppervlak maximaal 675 m² mag bedragen.

Bedrijfswoning

- d) de inhoud mag niet minder dan 350 m³ en niet meer dan 600 m³ bedragen en de nok- en goothoogte respectievelijk 8 m en minimaal 3m en maximaal 4,5m, met dien verstande dat een grotere inhoud die ten tijde van de vaststelling van deze verordening bestond mag worden gehandhaafd maar niet mag worden vergroot;
e) de minimale afstand tussen de bedrijfswoning en de grens van het bouwperceel dient minimaal 3m te bedragen;

Overige bouwwerken

- f) de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, behoudens perceelsafscheidings, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;

5.3 Nadere regels

Bevoegd gezag kan andere regels eisen met betrekking tot de situering van de gebouwen, indien en voor zover hiervoor dringende redenen aanwezig zijn in verband met een verantwoorde rangschikking onderling en uit hoofde van de invloed, die de situering uitoefent op of ondergaat van de omgeving, het verkeer of de inmeting van het terrein.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1. Toegestaan gebruik

Uitsluitend daar waar dit als zodanig op de verbeelding is aangegeven , is een kantoor met een maximale vloeroppervlakte van 375 m² toegestaan.

5.4.2. Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a) gebruik voor detailhandel, anders dan overeenkomstig de bestemmingsomschrijving;
- b) een gebruik van gronden bouwwerken voor verblijfsrecreatie in de vorm van kampeermiddelen en in appartementen met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- a) een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

Artikel 6 VERKEER

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "VERKEER" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en bermen, parkeervoorzieningen; met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven bestemmingen en met inachtneming van de hierna volgende bepalingen.

6.2.2 Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een bouwhoogte die:

- a) bij verlichting en verwijsborden maximaal 8 m bedraagt
- b) bij overige bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 3m bedraagt.

Artikel 7 WAARDE – ARCHEOLOGIE

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 Het is verboden op de in lid 1 bedoelde gronden ter plaatse van de volgende aanduidingen een bodemingreep uit te voeren of te laten voeren zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen

- a) 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting': voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m;
- b) 'specifieke vorm van waarde – onbekende archeologische verwachting': voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m;

7.2.2 Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden goed te kunnen beoordelen, kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.2.3 Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a) de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
- b) de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c) de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.2.4 De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door directe of indirecte te verwachten gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 ANTI- DUBBELTELBEPALING

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 ALGEME GEBRUIKSREGELS

9.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en). Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a) een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b) een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c) een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- d) een gebruik van gronden bouwwerken voor verblijfsrecreatie in de vorm van kampeermiddelen en in appartementen met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- e) een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seks- of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels.
- f) Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde strijdige gebruik indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

VRIJWARINGSZONE DIJK

10.1. Aanduidingsomschrijving

De voor "zone dijk" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

10.2 Strijdige bouwregels

10.2.1. Het is verboden om op gronden aangegeven als kernzone alsmede op gronden aangegeven als beschermingszone en dan binnen 10 m uit de teen van de dijk bouwwerken op te richten.

10.2.2 Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.2.1. , indien advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

10.3 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

10.3.1. Het is verboden om op gronden aangegeven als kernzone alsmede op gronden aangegeven als beschermingszone en dan binnen

- a) 2 m uit de teen van de dijk struiken te plaatsen
- b) 4m uit de teen van de dijk bomen te planten;
- c) 16 m uit de teen van de dijk en vervolgens beneden het vlak, dat vanaf de 16 meterlijn daalt onder een helling van één op vier uit de richting van de waterkering, te ontgronden, afgraven, vergraven, egaliseren, diepploegen, woelen en gronden te mengen;
- d) 16 m uit de teen van de dijk en vervolgens beneden het vlak, dat vanaf de 16 meterlijn daalt onder een helling van één op vier uit de richting van de waterkering ondergrondse en/ of bovengrondse transport-, energie-, en/of communicatieleidingen en alle daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur aan te leggen.

10.3.2. De omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander- werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van de dijk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

10.3.3. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de dijk.

10.3.4 Een omgevingsvergunning is niet vereist voor:

- a) Werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b) Werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze beheersverordening of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagd en verleend vergunning.

Artikel 11 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

11.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte en inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen;

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 OVERGANGSRECHT

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b) na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2H et bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.1.3 Het eerste lid (12.1.1.) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid (12.2.1), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid (12.2.1), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Het eerste lid (12.2.1) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 SLOTREGELS

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening Koestraat/ Bandijk 45 Zevenaar

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 25 oktober 2017

Bijlage 1 : Staat van bedrijvenlijst

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-	-		
01	01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0142	0162	KI-stations	2
15	10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1552	1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
22	58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
262, 263	232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
31	26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
316	293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2

363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991	Sociale werkvoorziening	2
40	35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	- < 10 MVA	2
40	35	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	- blokverwarming	2
41	36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	- < 1 MW	2
45	41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2
50	45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	45204	Autobeklederijen	1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
505	473	- zonder LPG	2
51	46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5122	4622	Grth in bloemen en planten	2
5134	4634	Grth in dranken	2
5135	4635	Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	- munitie	2
5153	4673	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	zand en grind:	
5153.4	46735	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.2	46752	Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	2
518	466	Grth in machines en apparaten:	
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2

52	47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	562	Cateringbedrijven	2
60	49	VERVOER OVER LAND	
6022	493	Taxibedrijven	2
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6312	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	zendinstallaties:	
642	61	- FM en TV	1
642	61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62		
72	62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	Datacentra	2
73	72		
73	72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
90	37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	rioolgemalen	2
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
93	96	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.2	96012	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasserettes, wassalons	1

Gemeente Zevenaar, Kerkstraat 27, 6901AA Zevenaar