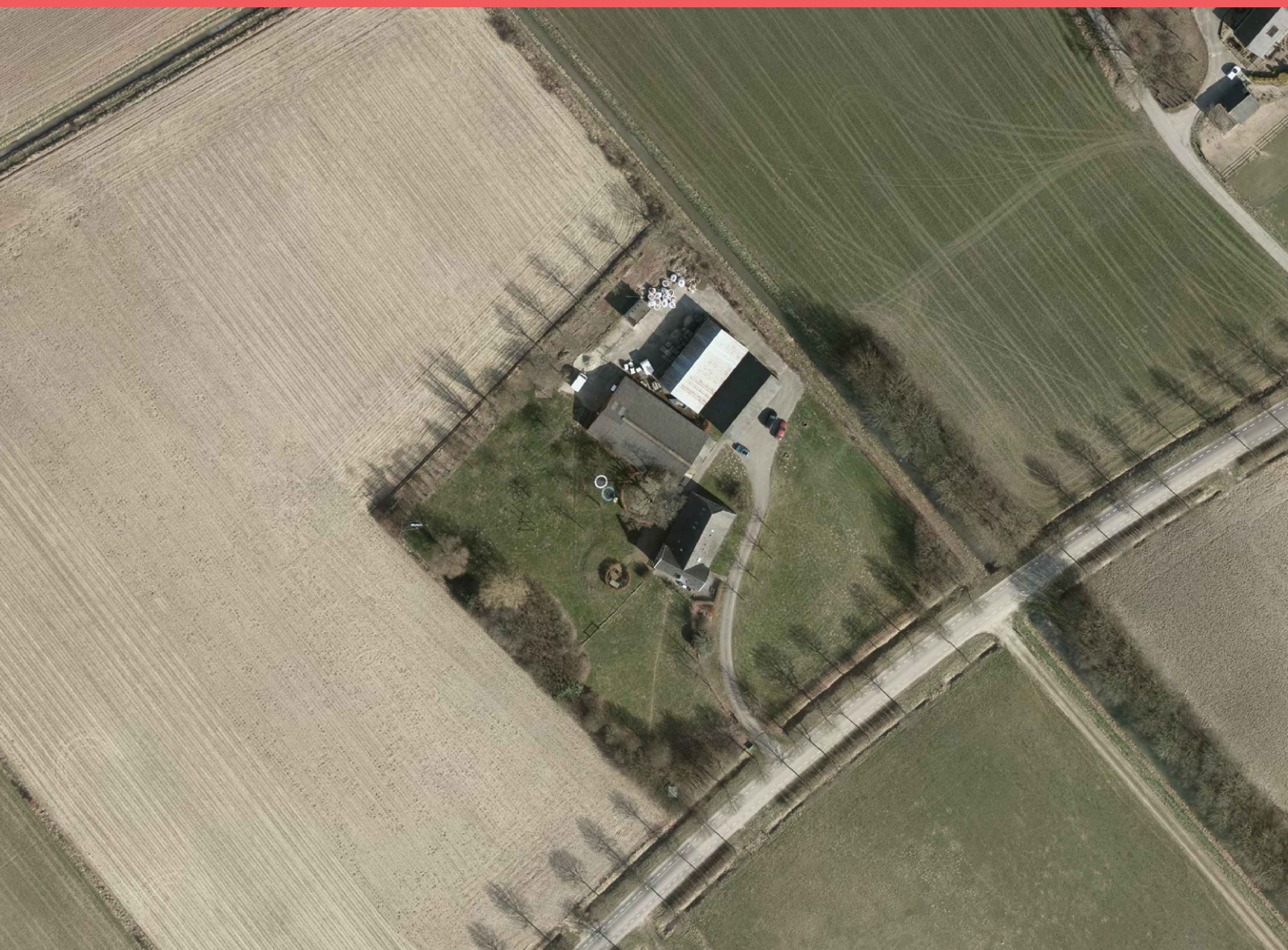


Ruimtelijke onderbouwing Ganzepoelweg 12, Angerlo

NL.IMRO.0299.POV00GANZEPLWG12-VA01
Vastgesteld, 25 maart 2014



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Minicamping en groepsaccommodatie

Ganzeпоелweg 12, Angerlo



**Ten behoeve van vergunning aanvraag:
HZ_WABO-2013-0932**

29 augustus 2013

Ontwikkelaar:

R. van Rooij

Ganzepoelweg 12

6986CM Angerlo

Inleiding

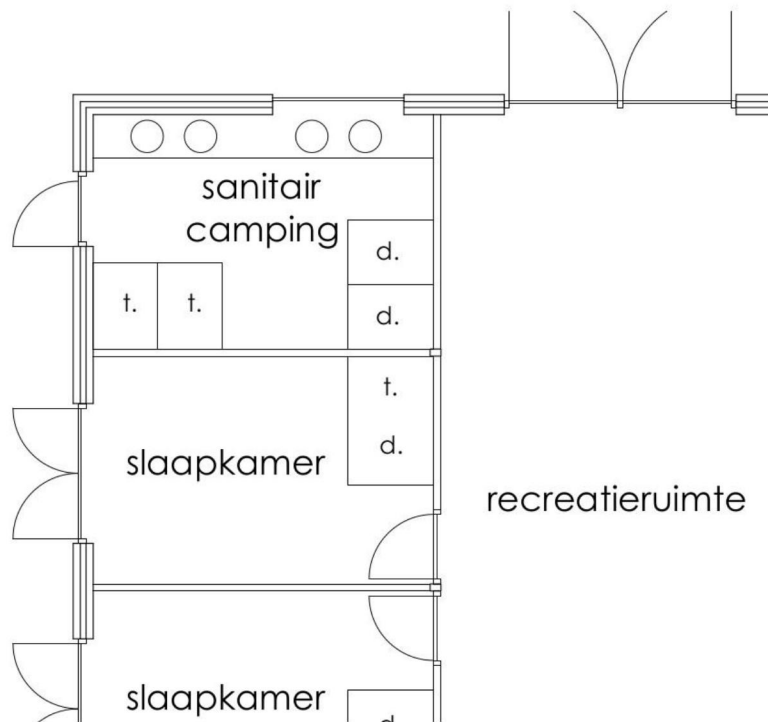
De locatie Ganzepoelweg 12 in Angerlo (kadastraal bekend gemeente Angerlo K52, sectie , nummer , groot 9.760 m²) is een oude boerderij genaamd Mietveltje die tot woning is bestemd. Op het perceel zijn naast de boerderij ook nog drie agrarische opstallen aanwezig. Een ligboxenstal uit 1976, een historische kapschuur uit 1950 en een damwandschuur uit de 70er jaren.

Het perceel is gelegen aan de doorgaande weg van Didam naar Doesburg, op een kilometer van de dorpskern van Angerlo in het buitengebied. De even burens liggen op ongeveer 100 meter afstand de oneven burens op ongeveer 500 meter afstand. Rondom de boerderij bevindt zich een Engelse landschapstuin met daarin geïntegreerd een boomgaard met 25 oude fruitrassen. Het perceel bevindt zich te midden van agrarische percelen.

1. Projectbeschrijving

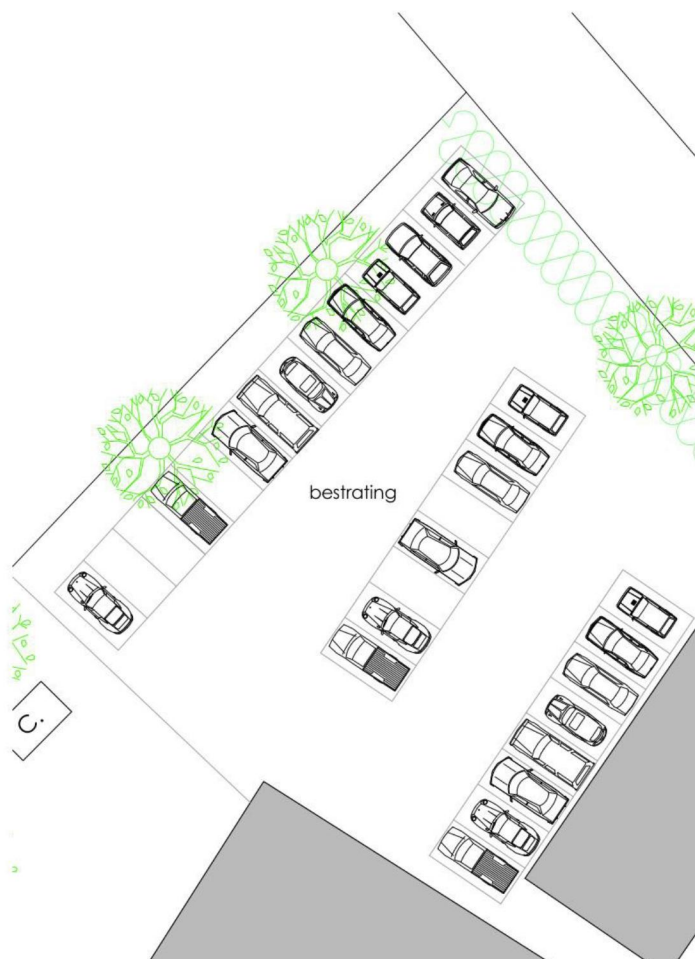
Het project omvat de aanvraag voor een vergunning voor een minicamping met 20 staplaatsen in de historische boomgaard en het verbouwen van de voormalige ligboxenstal tot een groepsaccommodatie met 20 slaapplekken.

De geplande minicamping bevindt zich aan de west kant van de boerderij, zoals op de kaart aangegeven, met uitloop staplaatsen aan de oostzijde. De sanitaire voorzieningen zijn conform de eis van een toiletruimte van 15 m². De camping telt maximaal 20 staplaatsen en zal van 1 april tot 1 oktober in gebruik zijn, buiten deze maanden zullen geen caravans aanwezig zijn. De gasten van de camping zullen hun auto moeten parkeren op de op de kaart aangegeven parkeerplaatsen. Er is per staplaats minstens 1 parkeerplek voorhanden.



De groepsaccommodatie zal na verbouwing gestalte krijgen binnen de huidige ligboxenstal. Hiertoe zal de oorspronkelijk vergunde ligboxenstal verbouwd worden waarbij een bouwdeel gesloopt is om voldoende afstand te creëren van de boerderij. Hierbij wordt zoveel als mogelijk het karakter van de stal behouden worden, qua vorm en omvang. Het geheel betreft een bruto vloeroppervlak van 308 m² en zal ruimte bieden aan maximale 20 gasten verdeeld over 9 kamers. In het middengedeelte zal de recreatieruimte en de keuken vorm gegeven worden. Omdat het voornamelijk verhuur aan families en groepen zal betreffen is het aantal benodigde parkeerplaatsen ruimschoots voorhanden. Voor de maatvoering en beelden, zie de bijgevoegde bouwtekening van de groepsaccommodatie en de overzichtstekening van het perceel en de beoogde bebouwing.

Om voldoende parkeerplaatsen te creëren en conform de eis van de gemeente Zevenaar door de damwandschuur te slopen ontstaat meer dan voldoende parkeerruimte.



2. Planologische situatie

De huidige bestemming van de locatie is woonbestemming. Het verzoek is om voor het oude agrarische gedeelte de bestemming te veranderen in recreatie. Om die reden is door aanvrager een conceptaanvraag reeds ingediend en het bestuur van de gemeente Zevenaar heeft hierop aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken.

3. Overwegingen t.o.v. rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Zowel provinciaal als gemeentelijk beleid heeft recreatie in de Liemers als speerpunt. De voorgenomen plannen passen hier goed in. Omdat de locatie in het buitengebied ligt en een goede aansluiting heeft met zowel de rijksweg A348 als de Achterhoek acht men deze ontwikkeling wenselijk. Bovendien is de Liemers recreatief gezien een laatbloeier en worden ontwikkelingen op dit vlak gesteund. Bovendien acht de gemeente het wenselijk dat voormalig agrarische bedrijven door het upgraden van het perceel beter dan voorheen in het landschap blijven passen.

De beoogde ontwikkeling past binnen de gestelde beleidskaders.

4. Toetsing aan milieuwetgeving

Er wordt door de omgeving geen nadelig effect opgeroepen op het gebied van lucht, geluid en externe veiligheid voor dit gebouw en haar beoogde gebruikers. Echter een positief effect ontstaat door de ontwikkeling daar het huidige asbesthoudende dak van de ligboxenstal wordt vervangen door R4 geïsoleerde damwand profielplaten van het type C300.

De ontwikkeling is milieutechnisch van “niet betekenende mate”. Door toepassing van gewenste bestemming zal geen nadelig effect worden opgeroepen op het gebied van lucht, geluid en externe veiligheid. Het toestaan van de groepsaccommodatie en minicamping ter plaatse levert geen (extra) beperkingen op voor bedrijven in de omgeving. Er zijn geen woningen of bedrijven op korte afstand (korter van 100 meter) gesitueerd.

Er zijn geen maatregelen noodzakelijk of belemmerende factoren aanwezig voor de beoogde bestemming.

5. Toetsing Natuur en landschapswaarden

De locatie ligt geheel vrij in de weilanden, met aan de zuidkant een smalle strook bos. Het perceel ligt op de rand van het buitengebied met landschappelijke waarde. Het perceel is op dit moment voor 10% bebouwd, door de beoogde planning veranderd deze verhouding en zal de bebouwing in zijn totaliteit afnemen door sloop van de damwand schuur.

De natuur- en landschapswaarden zullen in positieve zin wijzigen door sloop van een oude damwandprofiel schuur waardoor het aangezicht vanuit het dorp fraaier wordt. Om de caravans buiten het zicht te houden wordt een haag aangeplant aan de noordzijde van het perceel gelijklopende met de wetting. Hierdoor wordt het zicht op de geparkeerde auto's van gasten weggenomen. Voorts zijn er geen verdere maatregelen noodzakelijk of belemmerende factoren aanwezig voor de beoogde bestemming.

6. Cultuurhistorische en archeologische toets

De wijziging betreft een wijziging van het gebruik binnen de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van uitbreiding van de bestaande bebouwing, ergo de damwand schuur wordt gesloopt conform de eisen van de gemeente Zevenaar. De grond wordt door de beoogde wijziging niet geroerd.

De huidige woonboerderij stamt uit 1883, is geen rijks- of gemeentelijk monument. De kapschuur stamt uit 1950, is geheel uit gebindten en hout opgetrokken en vormt een eenheid met de boerderij. De ligboxenstal stamt uit 1976, evenals de damwand schuur.

De cultuurhistorische en archeologische belangen worden door de wijziging niet beïnvloed. Er zijn geen belemmerende factoren aanwezig voor de beoogde bestemming.

7. Beschrijving van de duurzaamheid van het project in bouwkundige zin.

De ligboxenstal dateert van 1976 en is degelijk gebouwd, in de ontwikkeling is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de huidige bebouwing. De gevels en binnenwerk zullen worden voorzien van extra deuren en ramen, waarbij hergebruik van materialen voorop staat. De accommodatie wordt voorzien van een HR ++ ketel en op het dak zullen zonnepanelen geplaatst worden. De isolatiewaarde van het dak bedraagt R4. Het gehele gebouw zal voorzien worden van vloerverwarming. Door het behoud van het gebouw wordt voldaan aan het duurzaamheidsprincipe van de SER-ladder.

8. De afstemming tussen het project en de verordeningen van het waterschap.

Er wordt geen wijziging aangebracht in het systeem van hemelwaterafvoer. Het verharde oppervlak wordt ook niet gewijzigd. De hemelwaterafvoer is aangesloten op de bestaande zinkputten waardoor het hemel water op verantwoorde wijze wordt afgevoerd. Er wordt geen hemelwater op het bestaande rioleringssysteem, zijnde een persleiding, afgevoerd of zal afgevoerd worden. Er is geen sprake van uitbreiding van het bebouwde deel, sterker nog door sloop van de damwandschuur wordt het bebouwde deel gereduceerd. De nieuwe functie zullen niet substantieel meer water afvoeren dan de oorspronkelijke functie.

De wijziging in het gebruik heeft geen invloed op de Waterschapsverordening. Er zijn geen maatregelen noodzakelijk of belemmeringen aanwezig voor de beoogde bestemming.

9. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving.

De ruimtelijke effecten zijn beperkt. In het algemeen is er sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Door sloop van de damwandschuur verbeterd het aanzicht van het perceel vanuit het dorp en de Kerkedijk aanzienlijk.



De groepsaccommodatie zal van de buitenkant verfraaid worden, zodat het meer een eenheid vormt met de overige bebouwing.

Het parkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd middels reeds bestaande verharding waarop ruimte is voor tenminste 30 auto's. Voor de groepsaccommodatie wordt rekening gehouden met 20 gasten verdeeld over 10 auto's, voor de minicamping is er per staplaats ruim 1 parkeerplaats voorhanden, wat volgens de norm voldoende is bij niet gelijktijdig gebruik. Daarnaast zal een nieuw aan te planten haag het zicht op deze geparkeerde auto's in voldoende mate wegnemen. De reeds aanwezige begroeiing is voorts voldoende om in het kampeerseizoen het zicht op de caravans tot een minimum te beperken. Een verdere uitstraling naar de omgeving is niet te verwachten.

Er zijn positieve ruimtelijk effecten te verwachten door het wegnemen van oude en slecht ogende schuur. Alle effecten tezamen vormen een positieve ontwikkeling voor de omgeving en vormen om die reden geen belemmering voor de beoogde bestemming. De beoogde activiteiten zijn uitstekend ruimtelijk inpasbaar.

10. Civieltechnische aspecten.

De ondergrondse infrastructuur is niet veranderd, de reeds bestaande leidingen hebben voldoende capaciteit voor de beoogde bestemming. Er zijn na sloop van de damwandschuur minimaal 30 parkeerplaatsen beschikbaar op de reeds verharde ondergrond. Dit is ruim voldoende voor de bezoekers van de minicamping alswel voor de bezoekers van de groepsaccommodatie. Temeer omdat beide vormen van recreatie een ander hoogseizoen kennen. (zie ook onder 9 ruimtelijke effecten op de omgeving.

11. Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten.

De eigendom van de gebouwen, de omliggende tuin en boomgaard als de parkeerplaatsen is in handen van voornoemde eigenaar, ontwikkelaar en aanvrager, de heer R. van Rooij.

12. Verantwoording economische uitvoerbaarheid.

Het plan wordt voor rekening en risico van voornoemde ontwikkelaar uitgevoerd. Er komen geen kosten voor rekening van de gemeente en er zijn geen aanpassingen in de openbare ruimte nodig.



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4

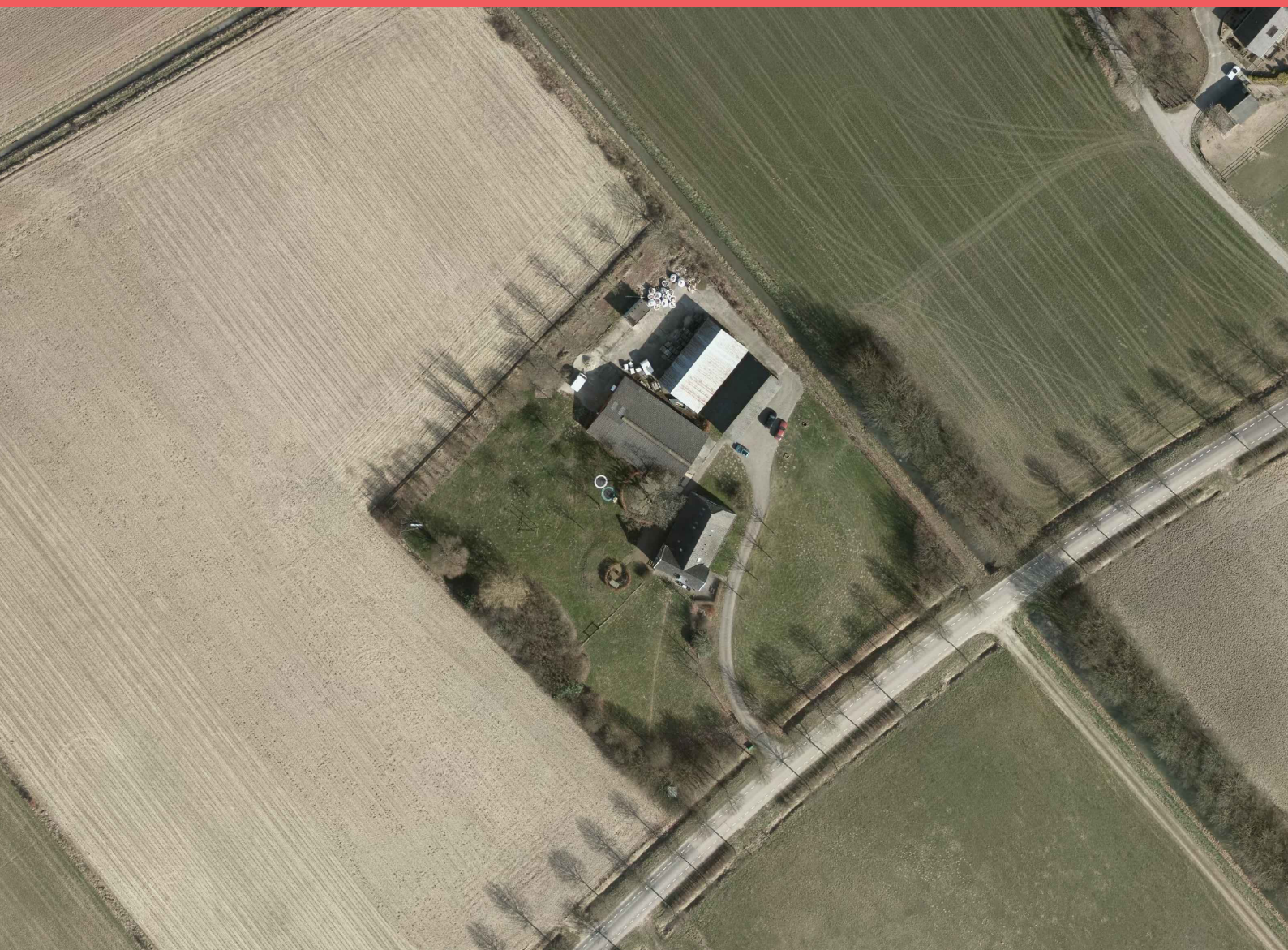


foto 5

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar

Zienswijzenota
Projectomgevingsvergunning
Ganzepoelweg 12, Angerlo

maart 2014



ZIENSWIJZENOTA

Ontwerp projectomgevingsvergunning (in afwijking van het bestemmingsplan) voor de realisatie van een minicamping en een groepsaccommodatie ter plaatse van de Ganzepoelweg 12 te Angerlo.

1. Inleiding

Burgemeester en Wethouders hebben op 30 juli 2013 een aanvraag voor een projectomgevingsvergunning ontvangen voor het vestigen van een minicamping en een groepsaccommodatie ter plaatse van de Ganzepoelweg 12 te Angerlo. Op 17 december 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de vergunning te verlenen. De ontwerp projectomgevingsvergunning heeft van 10 januari 2014 tot 21 februari 2014 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig binnengekomen en de indiener is belanghebbend. De zienswijze is inhoudelijk behandeld. In hoofdstuk 3 is door de gemeente een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. Dit is als volgt vorm gegeven: in de linkerkolom is een samenvatting van de zienswijze opgenomen en in de rechterkolom is de beoordeling van de zienswijze weergegeven.

Mondelinge toelichting

De indiener van de zienswijze heeft ervoor gekozen zijn zienswijze schriftelijk in te dienen en niet mondeling toe te lichten. Er is voor gekozen om de indiener niet alsnog uit te nodigen voor een mondeling toelichting, aangezien de zienswijze voldoende duidelijk is om inhoudelijk te beoordelen.

2. Overzicht ingebrachte zienswijzen en reacties

	Naam	Adres	Ingekomen d.d.	Registratienr.
1	Gasunie Transport Services B.V.	Concourslaan 17 Postbus 181 9700 AD Groningen	10 januari 2014	114.272

3 Verwerking zienswijze

Samenvatting zienswijze		Beoordeling zienswijze	
1. Gasunie Transport Services B.V.			
a	Ongeveer 120 meter van het plangebied ligt een bundel van drie hogedrukaardgas-transportleidingen. Het plangebied ligt binnen de 100% letaliteitszone van deze leidingen. Hiermee is in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening gehouden. Appellant verzoekt alsnog een afweging groepsrisico te maken, gezien de aard van de ontwikkeling en daarbij behorende toename van het aantal personen.	a	De opmerking is juist. Naar aanleiding van deze zienswijze is in opdracht van de initiatiefnemer een berekening groepsrisico gemaakt. De resultaten, inclusief het advies van de regionale brandweer, worden betrokken bij de definitieve besluitvorming. De verantwoording groepsrisico vormt daarmee een onderdeel van de besluitvorming. Voor een inhoudelijke behandeling verwijzen wij naar bijgevoegde rapportage verantwoording groepsrisico. Op basis

	hiervan zien we geen aanleiding om het besluit aan te passen.
<i>Conclusie: de zienswijze is gegrond. Dit leidt echter niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.</i>	

Bijlagen:

- Ingediende zienswijze (I14.272);
- Rapportage Verantwoording groepsrisico (aanvulling ruimtelijke onderbouwing)

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar