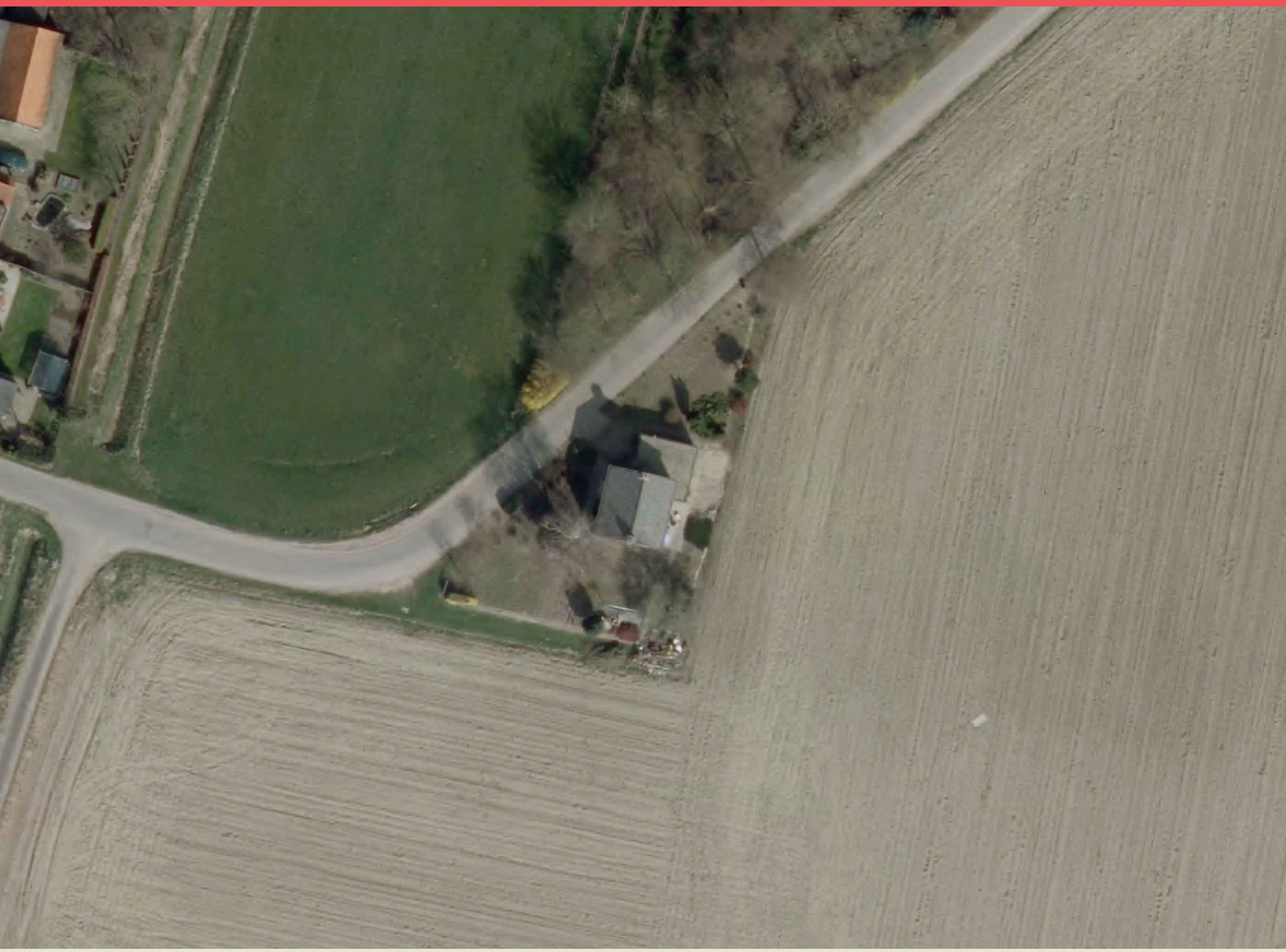
Zevenaar

Projectomgevingsvergunning Leuffenseweg 1, Zevenaar

NL.IMRO.0299.PV00LEUFFENSEWEG1-VA01
Januari 2014



Buitengebied, Leuffenseweg 1

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied, Leuffenseweg 1
Identificatienummer:	NL.IMRO.0299.PV00LEUFFENSEWEG1-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	januari 2014

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	dhr. H. Hetterschijt
Betrokken gemeente:	Zevenaar
Behandelend ambtenaar:	mevr. C. van Londen
Projectleider Buro SRO:	dhr. E. Mekelenkamp
Projectnummer Buro SRO:	01.90.02

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
e-mail algemeen:	arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl

Besluittekst

Inhoudsopgave

Besluittekst		**3**
Ruimtelijke onderbouwing		**7**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging van het plangebied	9
1.3	Geldend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Beschrijving van het plan**	**12**
2.1	Het plan	12
2.2	Het plan in relatie tot de omgeving	14
2.3	Beleid in relatie tot dit plan	14
Hoofdstuk 3	**Uitvoerbaarheid**	**17**
3.1	Milieu	17
3.2	Ecologie	19
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	20
3.4	Duurzaamheid	22
3.5	Water	22
3.6	Verkeer en parkeren	24
3.7	Kabels en leidingen	24
3.8	Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 4	**Procedure**	**25**
4.1	Inspraak en overleg	25
4.2	Van ontwerp naar vaststelling	25
Hoofdstuk 5	**Conclusie**	**26**
Bijlagen bij de toelichting		**27**
Bijlage 1	ecologisch onderzoek	29
Bijlage 2	nader onderzoek vleermuizen	31
Bijlage 3	bodemonderzoek	33

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Hetterschijt (hierna te noemen 'initiatiefnemer') is voornemens de locatie aan de Leuffenseweg 1 in Zevenaar te herontwikkelen door de bestaande woning te slopen en op een andere plek op het perceel een nieuwe woning terug te bouwen.

Omdat de nieuwe locatie van de woning strijdig is met het geldende bestemmingsplan, maar wel past op de locatie en gewenst is, wordt medewerking verleend. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging van het plangebied

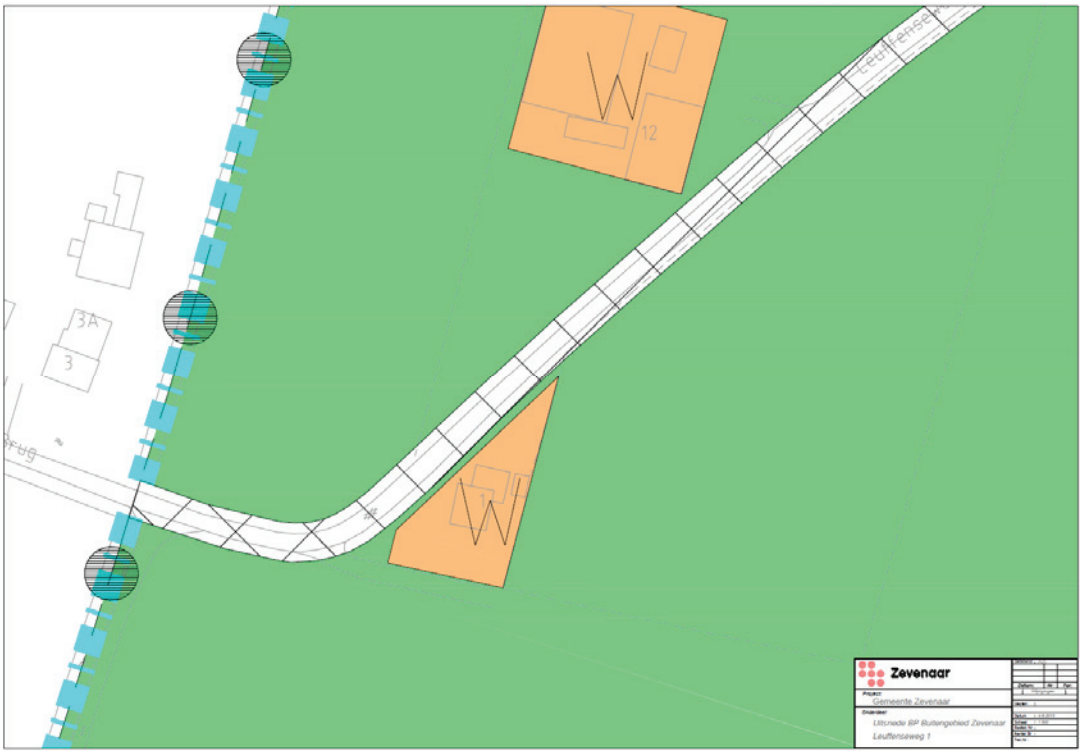
Het plangebied is gelegen aan de Leuffenseweg 1, in het buitengebied van de gemeente Zevenaar. Op onderstaande kaart is de locatie bij benadering weergegeven. De luchtfoto laat door middel van de plangrens zien om welke gronden het gaat. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de betrokken gronden en de omgeving.

Ligging van het plangebied (Bron: Open Streetmap)

Situatie (luchtfoto: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2000 Zevenaar, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar op 24 oktober 2001. Op 14 mei 2002 is het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het plan is daarna in werking getreden en ten slotte bij besluit van 2 april 2004 door de Raad van State onherroepelijk geworden. Bijgevoegd is een uitsnede van de bestemmingsplankaart.



Uitsnede bestemmingsplankaart Buitengebied 2000 Zevenaar

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen Wonen (W) en Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL). Op grond van de geldende bestemmingen is het realiseren van een woning buiten het bouwvlak niet toegestaan.

Door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing bij de projectomgevingsvergunning wil de gemeente medewerking verlenen aan het initiatief.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en een beleidsmatige beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan, waarin aspecten zoals milieu, water, verkeer en archeologie aan bod komen. Hoofdstuk 4 geeft de wijze van bestemmen weer. Hoofdstuk 5 geeft de conclusie dat het initiatief juist ingevoerd kan worden in het ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planbeschrijving, het ruimtelijke effect van het initiatief en de beleidsmatige context.

2.1 Het plan

De bestaande woning aan de Leuffenseweg 1 is gedateerd en in vervallen staat. De initiatiefnemer is voornemens deze woning te slopen om vervolgens een nieuwe woning te realiseren ten oosten van de bestaande woning.

De locatie ligt gelegen in het zuidelijk deel van de gemeente Zevenaar. In dit gebied liggen veel percelen met agrarische bebouwing. Het landschap heeft van oudsher een kleinschalige verkaveling. In de huidige situatie staat er een woonhuis met garage, waarbij het woonhuis enkele meters vanaf de weg is geplaatst. De rest van de kavel is siertuin, in de tuin staan geen karakteristieke bomen die behouden dienen te blijven. De aangrenzende percelen hebben een agrarische bestemming.

Aanzicht bestaande woning (bron: Google Streetview)

Kaartbeeld met ruimtelijke randvoorwaarden

Op de kaart met ruimtelijke randvoorwaarden is aangegeven hoe de kavel wordt ingedeeld. Er is gekeken naar de huidige situatie van het erf en de omliggende erven. De huidige woning staat erg dicht op de weg en daarom wordt de nieuwe woning iets verder van de weg af gesitueerd. Het bijgebouw wordt aan de inritzijde van de kavel gepositioneerd, waardoor het gebruikt kan worden als garage. Het bijgebouw wordt in de buurt van de woning geplaatst. Zo ontstaat er een clustering van de gebouwen en een compacte erfindeling.

De hoeveelheid verharding blijft beperkt en wordt met één toegang ontsloten aan de openbare weg. Het erf biedt ruimte voor een grote siertuin, boomgaard en moestuin. Door de clustering van de bebouwing en het verschuiven van de nieuwe woning richting de weg ontstaat er een bouwvlak, dat te vergelijken is met het grondvlak van de oude woning.

Door het realiseren van dit nieuwe initiatief is er de kans om de landschappelijke structuur te verbeteren met een bomengroep in de buitenbocht van de Leuffenseweg. Met erfbeplanting in de vorm van hagen en een boomgaard wordt het erf verder aangekleed en ingepast in het landschap.

Bijgevoegd zijn enkele tekeningen met een impressie van het ontwerp van de woning. Inspiratie voor het ontwerp van de woning is ontleend aan de van oorsprong in het rivierengebied voorkomende T-boerderijen.

Impressie ontwerp woning

2.2 Het plan in relatie tot de omgeving

Door realisatie van dit plan krijgt dit deel van het Zevenaarse buitengebied een kwaliteitsimpuls. De woning wordt iets verder van de weg af gesitueerd, wat meer past bij de situering van erven in de omgeving. Bovendien wordt met de situatie nieuwe erfbeplanting aangebracht. In de huidige situatie was er nauwelijks erfbeplanting aanwezig, terwijl dit bij erven in de buurt wel het geval is. Door de nieuwe situatie wordt het perceel fraaier landschappelijk ingepast.

2.3 Beleid in relatie tot dit plan

2.3.1 Landelijk beleid

Het voorliggende project is van een dermate klein schaalniveau dat het landelijke beleid niet specifiek van invloed is op dit plan. Het landelijke beleid wordt daarom verder buiten beschouwing gelaten.

2.3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 10 jaar. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van een structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Planspecifiek

Het Streekplan Gelderland geeft geen specifiek beleid voor de beoogde verplaatsing van het bouwvlak voor wonen en staat realisering van onderhavig initiatief niet in de weg.

Ruimtelijke Verordening

De Ruimtelijke verordening Gelderland is een uitwerking van de algemene regels die de provincie heeft opgesteld op basis van het Streekplan/Structuurvisie.

In december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Met de RVG stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De regelingen in de RVG zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn onder andere verstedelijking, wonen, waardevolle landschappen en EHS. Van belang is dat bestemmingsplannen waarbij een provinciaal belang in het geding is, de voorziene ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd is met dit provinciaal belang.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het besluitvlak 'Nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan'. Daarbij is onder voorwaarden nieuwe bebouwing toegestaan. In onderhavig initiatief is echter geen spake van 'nieuwe' bebouwing als bedoeld in de Ruimtelijke Verordening, aangezien het gaat om vervanging van een bestaande woning. Er wordt dus geen woning toegevoegd aan het totaal. Voorliggend plan voldoet verder aan het gestelde in de verordening doordat het plan duidelijk een kwaliteitsimpuls voor deze locatie en de omgeving met zich mee brengt. De vorm van de nieuwe woning verwijst naar de historische bebouwingstypologie van T-boerderij. Bovendien detoneert de bouwmassa naar schaal en aard geheel niet in de omgeving.

2.3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zevenaar

In februari 2013 heeft de gemeenteraad de aangepaste Ontwerp-Structuurvisie "Samen kijken naar de toekomst 2012-2030" vastgesteld. De visie is opgesteld als kader voor het ruimtelijk beleid tot het jaar 2030 en betreft het gehele grondgebied van Zevenaar.

In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofdopgaven:

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

De opgaven worden benaderd vanuit de drie kernwaarden: 'verbinden', 'diversiteit' en 'kwaliteit'. Deze kernwaarden vormen de rode draad van waaruit de gemeente Zevenaar de komende jaren werkt.

Planspecifiek

De structuurvisie zet voor wat betreft het zuidelijk deel van de gemeente (Rijnzone) in op het verder versterken van het lieflijke, kleinschalige parklandschap, dat reeds nu al dooraderd wordt met kleinschalige woonplekjes. Het zuidelijke buitengebied en de Rijnstrangen vormen een bijzonder landschap en dient verder behouden en waar mogelijk versterkt te worden. De Structuurvisie doet voor het overige geen specifieke uitspraken die voor onderhavig initiatief van belang zijn. Gesteld kan worden, zeker gezien de beoogde landschappelijke inpassing, dat het beleid uit de structuurvisie het initiatief niet in de weg staat.

2.3.4 Conclusie

Het plan past binnen de beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk initiatief moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten, maar ook naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

3.1 Milieu

3.1.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijk initiatief van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

Planspecifiek

Voor dit plan is een verkennend bodemonderzoek verricht, dat als bijlage is opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er volgens het onderzoek op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. Op grond van dit onderzoek kan gesteld worden dat het initiatief op het gebied van bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

3.1.2 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'objecten' wordt voldaan aan de normen. Artikel 1 van het Besluit externe veiligheid bepaalt hierbij dat kwetsbare objecten woningen, scholen, gezondheidscentra en dagverblijven zijn en dat beperkt kwetsbare objecten/gebouwen/voorzieningen, zoals kantoren, winkels en parkeerterreinen zijn.

Planspecifiek

Om te onderzoeken of er zich in of in de omgeving van het plangebied activiteiten of inrichtingen bevinden die gevaar opleveren voor het initiatief, is de risicokaart geraadpleegd. Bijgevoegd is een uitsnede hiervan.

Uitsnede www.risicokaart.nl

Op de risicokaart is te zien dat er in of in de omgeving geen activiteiten of inrichtingen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

3.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoor en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). De wet stelt verplicht onderzoek te verrichten indien binnen de onderzoekszones van wegen gebouwd wordt.

De gemeente Zevenaar heeft in 2008 de Nota Geluidbeleid opgesteld. De doelstelling van het beleid is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk en mogelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren een passende geluidskwaliteit in elk gebied.

Voor verschillende gebieden binnen de gemeente is de geambieerde geluidskwaliteit vastgesteld. Hiervoor is de gemeente ingedeeld in gebieden. Hiervoor is de landelijke Milieukwaliteit in de Leefomgeving systematiek (MILO-systematiek) als basis gebruikt. Voor elf deelgebieden is de geluidsambitie bepaald waarbij een grenswaarde is vastgesteld en is aangegeven tot welke bovengrens, bij hoge uitzondering, daarvan mag worden afgeweken.

Planspecifiek

De Leuffenseweg is een landelijke weg met een lage verkeersintensiteit. De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersintensiteit is dusdanig laag dat deze onder de norm van 48 dB blijft. Tevens geven de geluidscontouren uit de Nota Geluidbeleid aan dat het geluidsniveau hier ruim onder blijft. Dit is in overeenstemming met de geluidsambitie voor dit gebied (buitengebied: ambitie rustig: 38-43 dB; bovengrens: 43-48 dB). Bovendien wordt in verhouding met de bestaande situatie de nieuwe woning verder van de weg af gesitueerd, hetgeen een verbetering betekent voor het woon- en leefklimaat. Gesteld kan worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van geluid.

3.1.4 Geur

In het kader van goede ruimtelijke ordening is gekeken of het plangebied onder invloed is van een, of meerdere geurcontouren door een van de omliggende agrarische bedrijven.

Planspecifiek

Voor onderhavige situatie is de ligging van het agrarisch bedrijf aan de Leuffenseweg 4 van belang. Het college van burgemeester en wethouders heeft echter besloten de omgevingsvergunning (onderdeel milieu) op basis van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van dit bedrijf (veehouderij) in te trekken.

Tevens is het agrarische bedrijf aan de Leuffenseweg 3 van belang. Sinds het einde van de jaren '90 is dit bedrijf beëindigd en vinden er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Bovendien komt de nieuw te bouwen woning in onderhavig initiatief verder van dit bedrijf te liggen, zodat de situatie op het gebied van geur niet verslechtert.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur niet aan uitvoering van dit initiatief in de weg staat.

3.1.5 Lucht

Ten aanzien van luchtkwaliteit is het van belang te kijken naar de huidige luchtkwaliteit en of het plan een in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Sinds 1 januari 2009 is tevens het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. In het kader van deze wet- en regelgeving dient gekeken te worden of een bepaalde functie niet te veel luchtvervuiling veroorzaakt. Deze nieuwe wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de nieuwe wet en regelgeving is voor projecten die 'niet in betekenende mate' de luchtkwaliteit verslechteren (tot 500 woningen of 33.333 m^2 b.v.o. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteitonderzoek meer noodzakelijk.

Planspecifiek

Gezien de ligging van het plangebied uit de buurt van Rijks- en spoorwegen, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van één woning. Tevens is in onderhavig initiatief sprake van een NIBM-plan, gezien de geringe omvang van het initiatief, waarmee geen verder onderzoek nodig is.

3.1.6 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie: past de nieuwe functie in de omgeving? Dit is zowel van belang vanuit de nieuwe functie als gedacht vanuit de omgeving. Door middel van een zonering in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de aan te houden afstanden vanuit de Wet milieubeheer wordt dit geregeld. De vragen daarbij zijn:

1. Is er niet (te veel) overlast voor de omgeving vanuit de nieuwe functie en is er niet (te veel) overlast van de omgeving op de nieuwe functie?
2. Kan de nieuwe functie wel goed functioneren in die omgeving en kan de omgeving nog wel goed functioneren met deze nieuwe functie?

Planspecifiek

In het kader van de milieuzonering zijn de omliggende bedrijven van belang. Het enige aspect wat van enige invloed is, is het aspect geur. Dat aspect is in de voorgaande paragraaf al aan bod gekomen.

3.2 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het projectgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor de ecologie kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Planspecifiek

Het plangebied grenst niet aan een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en is niet zeer dicht gelegen bij de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Op de bijgevoegde afbeelding is dit te zien. Het karakter van het plangebied en de aard van de ingreep maken dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de beschermde gebieden.

Afbeelding: Ecologische verwachtingskaart (Bron: synbiosys.alterra.nl/natura2000.nl)

Om te onderzoeken of er zich nog beschermde diersoorten bevinden in en om de locatie, is een quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De bestaande groenstructuren (kunnen) worden gebruikt door diverse algemeen voorkomende soorten (geen jaarrond beschermd nest) als broedlocatie. Eventuele rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

De woning kan in potentie dienen als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Daarom is er een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd om vast te stellen of vleermuizen gebruik maken van de woning. Tijdens de onderzoeken zijn er geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen. Paar- en winterverblijven zijn niet te verwachten. Vaste verblijfplaatsen zijn derhalve niet te verwachten. Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie, met betrekking tot de voorgenomen activiteiten, geen procedurele gevolgen zijn te verwachten aangaande vleermuizen. Het aanvullende onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Binnen het plangebied kunnen diverse Tabel 1 soorten voorkomen. Voor Tabel 1 soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft. Ten aanzien van de ingrepen dient (voor alle soorten) de zorgplicht in acht te worden genomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering is voor de uitvoer van dit initiatief.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In deze paragraaf worden de onderdelen archeologie en cultuurhistorie afzonderlijk beschreven en getoetst.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig zijn dan is vooronderzoek nodig. Het gemeentelijke archeologische beleid van de gemeente Zevenaar is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Archeologie'.

Cultuurhistorie

Naast archeologie worden ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. In de Cultuurhistorische waardenkaart maakt het plangebied onderdeel uit van 'Z9 Zevenaar-Zuid'.

'Zevenaar-Zuid' ligt in het zuidelijke deel van de gemeente Zevenaar en wordt van oudsher aan de zuidzijde begrensd door de dijk langs de Oude Rijn (De Oliemolen-Ooysedijk-Oud-Zevenaarsedijk -Kamphuizerweg). Deze dijk is, gezien het kronkelige verloop en de aanwezigheid van wielen, in het verleden meermaals doorgebroken. Het gebied, dat bestaat uit oeverwal- en crevasseafzettingen, werd gekenmerkt door een overwegend kleinschalige, onregelmatige blokvormige verkaveling en was overwegend in gebruik als bouwland. Het gebied werd doorsneden door een onregelmatig netwerk van wegen, waarlangs op veel plekken sprake was van relatief dichtbebouwde bebouwingslinten (o.a. Dijkstukken en Ooij). In het oostelijke deel van het gebied was sprake van meer verspreide bebouwing (Holthuizen). Tevens bevonden zich in het gebied enkele duidelijke bewoningskernen, zoals Oud-Zevenaar en Zevenaar. De afwatering van het gebied werd verzorgd door enkele min of meer noord-zuid georiënteerde waterlopen, die in zuidelijke richting op de Waarden afwaterden. Met de aanleg van de spoorlijn Zevenaar in de tweede helft van de negentiende eeuw is het gebied in tweeën gedeeld.

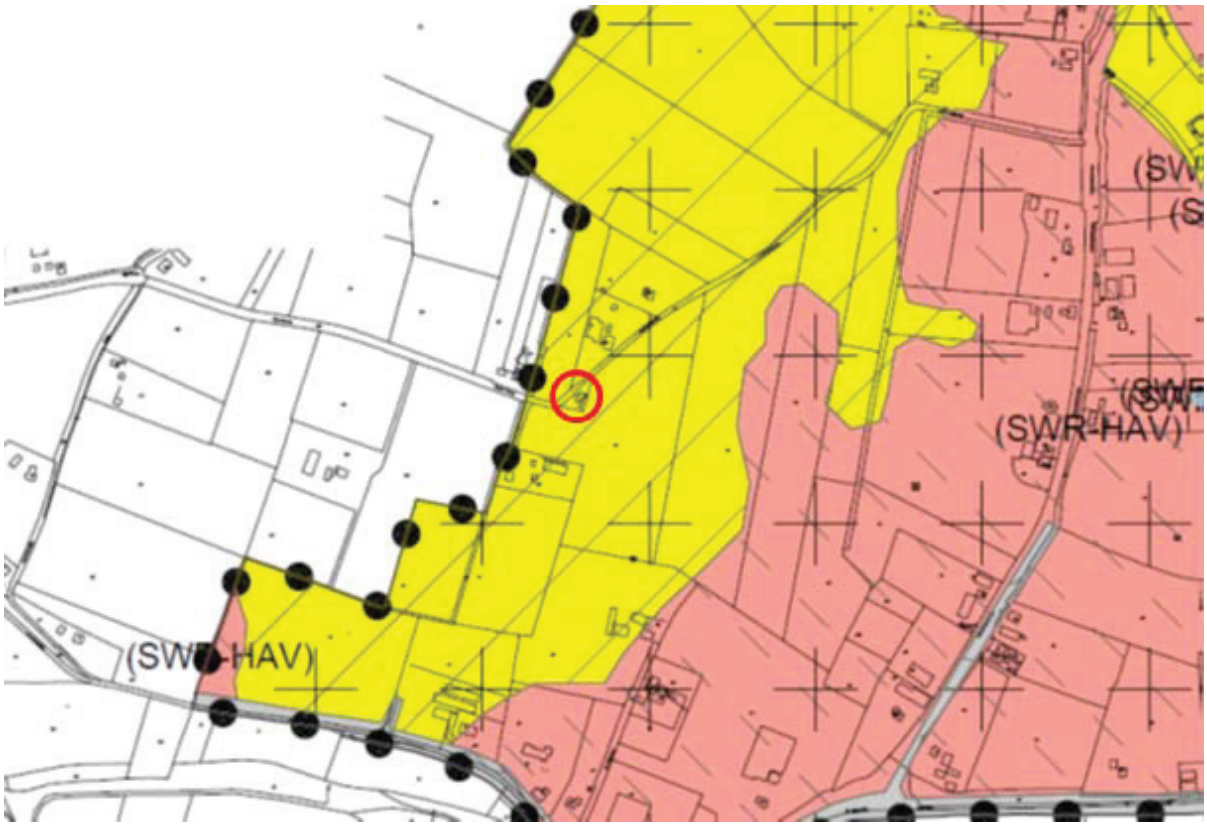
De historische karakteristiek is in een groot deel van het gebied behouden gebleven. Desondanks staat het gebied onder druk van oprukkende nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen en de daarmee verband houdende uitbreiding van infrastructuur en verdichting van bebouwingslinten.

Het plangebied rond de Leuffenseweg maakt onderdeel uit van 'Gebied Z9f' en heeft de volgende kenmerken:

- toponiem Olie Molen;
- afwisseling strookvormige en blokvormige verkaveling;
- netwerk historische infrastructuur; wegen (Leuffenseweg, Pannerdenseweg en Hoevestraat) en dijk (De Oliemolen);
- wetering (De Groesensche Leigraaf) op gemeentegrens;
- bebouwingslint langs De Oliemolen en Pannerdenseweg (deels met terpen);
- verspreide bebouwing;
- 1 gemeentelijk monument;
- wijziging historisch karakter door vergroting verkaveling en uitbreiding en vergroting bebouwing.

Planspecifiek

Uit de navolgende kaartuitsnede uit het bestemmingsplan Archeologie blijkt dat het plangebied is aangeduid als gebied met een middelmatige archeologische verwachting. Voor bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,5 m is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk nodig, alsmede een inventariserend archeologisch onderzoek.



Afbeelding: Archeologische verwachtingswaardekaart

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft het slopen en herbouwen van een woning met schuur. De oppervlakte van de te slopen woning, de nieuw te bouwen woning en garage zijn minder dan 500 m^2, waardoor verder archeologisch onderzoek niet nodig is. De beoogde erfinrichting is niet van dien aard dat de bodem in ernstige mate geroerd wordt.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een zogenaamd 'attentiegebied'. De bestaande woning aan de Leuffenseweg 1 is in 1968 gerealiseerd en heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Voor wat betreft de erfinrichting en de beplanting is dit ook niet aan de orde. Het ontwerp van de nieuw te bouwen woning verwijst in haar verschijningsvorm naar de van oorsprong aanwezig T-boerderijen in het rivierengebied. Ook is de indeling en verschijningsvorm van de toekomstige erfbeplanting ontleend aan de in de omgeving aanwezige historische boerenerven en verspreide bebouwing. Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die verdwijnen door onderhavig initiatief.

3.4 Duurzaamheid

Via vervanging van de huidige woning wordt invulling gegeven aan duurzaam ruimtegebruik. De nieuw te bouwen woning is qua energieverbruik een enorme verbetering ten opzichte van de bestaande, slecht geïsoleerde woning.

3.5 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit gebeurt door middel van het afkoppelen van het schone hemelwater (regen) wat op verhardingen valt zoals wegen en daken. Verder wordt er een gescheiden rioolstelsel aangelegd zodat het vuilwater gescheiden blijft van het schone water.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwali-teit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

In de ingevulde tabel zijn twee aspecten relevant, namelijk de verwachte toename van de verharding en de vraag of er kansen zijn voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Het plangebied is in de huidige situatie al deels verhard en de verharding zal slechts in zeer geringe mate toenemen. Bovendien zal er op de oprit sprake zijn van halfverharding.

Daartegenover staat dat het schone regenwater wordt opgevangen en naar een lager gelegen gedeelte wordt gevoerd. Er is ruimte genoeg aanwezig om dit op een goede manier op te vangen. Als er daarvoor een technische maatregel nodig is, zal deze worden aangelegd.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van water.

3.6 Verkeer en parkeren

De Leuffenseweg is een rustige landweg. Er vindt geen toename plaats van het aantal woningen en er is ook geen toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen te verwachten. Parkeren vindt plaats op eigen terrein waar meer dan voldoende parkeerruimte is. Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van verkeer en parkeren.

3.7 Kabels en leidingen

Teneinde een goede beoordeling te maken voor de vele functies binnen een plangebied, is het noodzakelijk inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van de binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Het dient te gaan om kabels en leidingen met een planologische functie, zoals:

- Aardgastransportleiding;
- Brandstoftransportleiding;
- Hoogspanningsmasten en -leidingen;
- Straalpaden.

Planspecifiek

Geen van deze kabels en leidingen hebben invloed op het plangebied waardoor dat verder geen aandacht behoeft.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan is in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd dat de (plan)kosten voor zijn rekening zijn. Hierdoor kan bewust afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de onderliggende plannen behoeft voor de financiële haalbaarheid van dit project niet te worden gevreesd: het project is financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 4 Procedure

4.1 Inspraak en overleg

Inspraak

Dit plan met een beperkte reikwijdte is niet voor inspraak ter visie gelegd. De directe buren zijn op de hoogte van dit plan.

Overleg

Onderhavig initiatief is in het kader van het wettelijk overleg besproken met het waterschap Rijn en IJssel.

Gelet op de beperkte gevolgen van het plan is het niet toegezonden aan de VROM-inspectie noch aan de provincie.

4.2 Van ontwerp naar vaststelling

De projectomgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 5 Conclusie

Het slopen en op een iets andere locatie nieuw bouwen van een woning aan de Leuffenseweg 1 in Zevenaar is ruimtelijk gezien inpasbaar in het landschap. De woning komt verder van de weg te staan en het erf zal voorzien worden van in de omgeving passende erfbeplanting.

Het plan is getoetst aan de milieutechnische, fysieke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 3 is de uitvoerbaarheid aangetoond van de aspecten: milieu (bodem, externe veiligheid, geluid, geur, lucht, milieuzonering), ecologie, archeologie en cultuurhistorie, duurzaamheid, water, verkeer en parkeren, kabels en leidingen. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt het plan ook haalbaar geacht.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 ecologisch onderzoek

Bijlage 2 nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 3 bodemonderzoek

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar

Zin in Zevenaar