

Ruimtelijke onderbouwing

Oude Steeg 16, Zevenaar

NL.IMRO.0299.PV00OUDESTEEG16-ON01
Vastgesteld, 21 juni 2018



ZEVENAAR

Ruimtelijke onderbouwing Oude Steeg 16 te Zevenaar

Aanvraag omgevingsvergunning vanwege uitbreiding van een bestaande wooneenheid en de bouw van een bedrijfsruimte.



Rapportnummer: 17512

Zevenaar, 16 januari 2017 (aangepast op 20 juni 2018)

Inleiding:

Aan de Oude Steeg 16 in Zevenaar is een woonwagenkamp met twee standplaatsen en een bedrijfsterrein met verschillende bedrijfsgebouwen gevestigd. Op grond van de geldende beheersverordening heeft het perceel een agrarische bestemming. Het aanwezige bedrijf bestaat uit een autosloperij met een werkplaats annex stallingruimte en een aantal kleine opslagruimten.

De heer B. Gräfe heeft een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangevraagd voor de uitbreiding van een van de bestaande woonwagens en de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte. Deze nieuwe bedrijfsruimte vervangt de meeste bestaande bedrijfsgebouwen. Naast de nieuwe bedrijfsruimte blijft een kantine op het sloopterrein en een zeecontainer (10 ft) voor de opslag van oliën en andere vloeistoffen behouden.

Het college van burgemeester en wethouders van Zevenaar heeft op 20 juli 2016 schriftelijk bevestigd dat zij in principe bereid zijn om medewerking te verlenen aan het plan door middel van een projectbesluit mits wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit laatste moet worden aangetoond met een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3°).

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt achtereenvolgens ingegaan op:

1. Beschrijving van het project en projectgebied;
2. De geldende planologische situatie;
3. Overwegingen ten aanzien van rijks-, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid;
4. Toetsing aan milieuwetgeving en beleid;
5. Toetsing aan natuur- en landschapswaarden;
6. Cultuurhistorische en archeologische toets;
7. Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin;
8. Watertoets;
9. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
10. Civieltechnische aspecten;
11. Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten;
12. Verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1. Beschrijving van het project en projectgebied

Planlocatie:

Oude Steeg 16

6903 PB Zevenaar

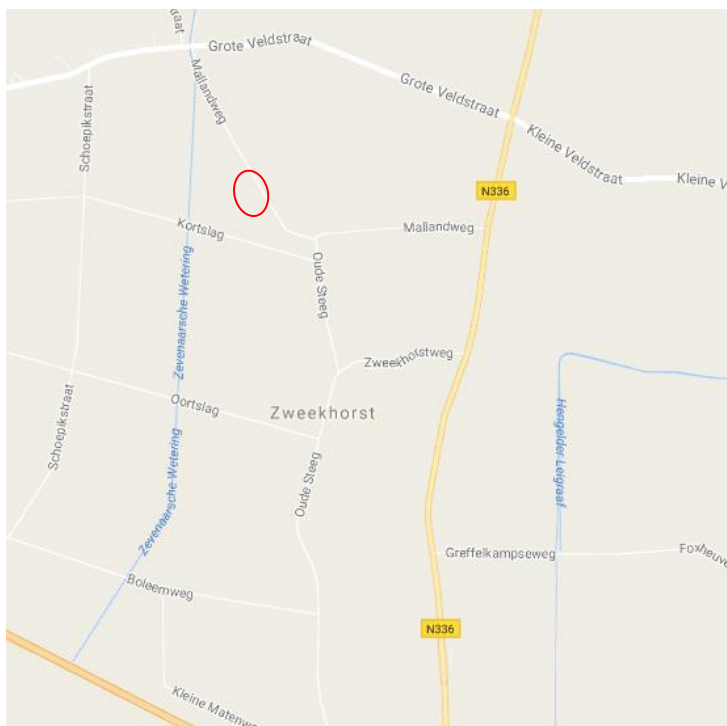
Gemeente Zevenaar

Kadastrale aanduiding:

Gemeente: Oud-Zevenaar

Sectie: K

Nummer: 1294



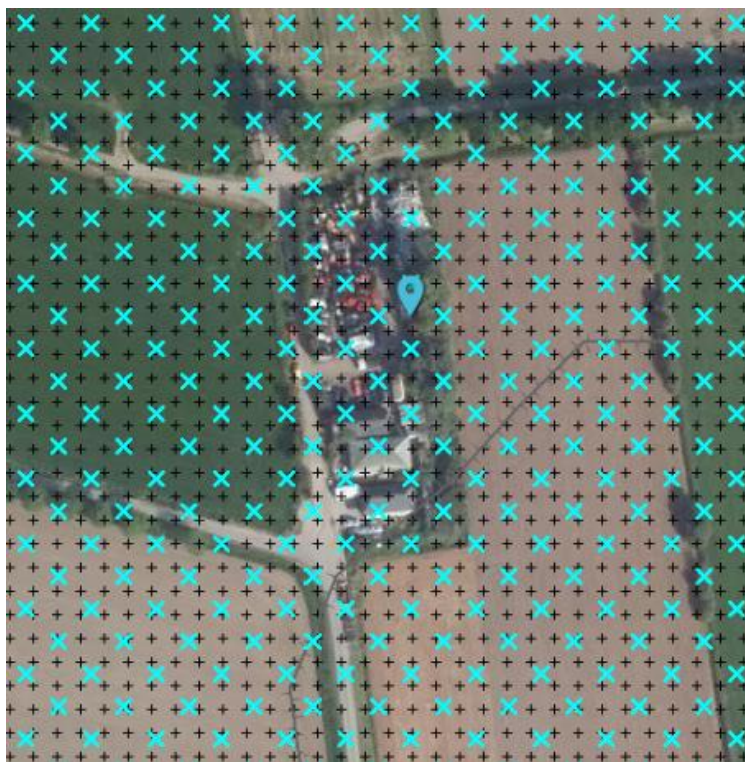
Afb. Ligging

Het perceel is in ieder geval sinds begin jaren '60 in gebruik als autosloperij met standplaatsen voor woonwagens. In de huidige situatie zijn er twee woonwagenstandplaatsen en een bedrijfsruimte met een oppervlak van circa 98 m² met daarnaast nog een aantal kleine opslagruimten. De bedrijfsactiviteiten bestaan naast het in werking hebben van een autosloperij ook uit containertransport en gladheidsbestrijding in de wintermaanden.

Voor het huidige gebruik is op 5 maart 2002 een oprichtingsvergunning in het kader van de Wet milieubeheer verleend. Deze vergunning is in 2006 ambtshalve gewijzigd vanwege het van kracht worden van het Besluit beheer autowrakken, de Eural en het Besluit stortplaatsen en stortverboden afvalstoffen. Het bedrijf valt momenteel volledig onder de werking van het Activiteitenbesluit.

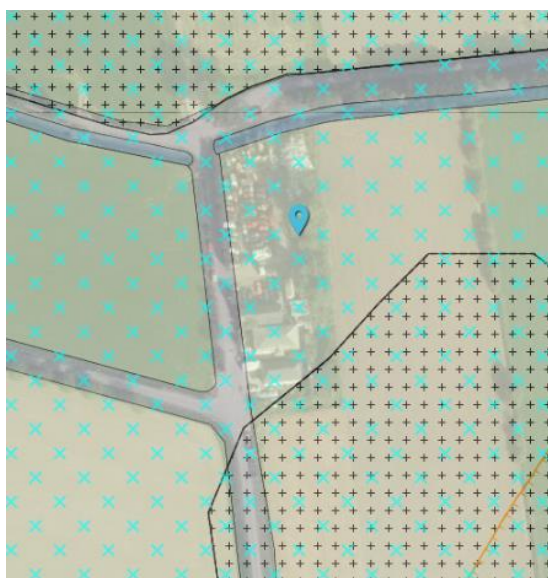
2. Geldende planologische situatie

Op grond van de geldende Beheersverordening Buitengebied Zevenaar (vastgesteld op 25 september 2013) heeft het perceel een agrarische bestemming, zie onderstaande afbeelding.



Afb. Beheersverordening Buitengebied Zevenaar

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar 2016 heeft het perceel eveneens een agrarische bestemming, zie onderstaande afbeelding.



Afb. Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar 2016

3. Overwegingen ten aanzien van rijks-, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid

Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen, zie bijlage 2 SVIR. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Het aangevraagde project heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling op te nemen. Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd en de tekst van artikel 3.1.6, tweede lid terug gebracht tot de essentie, de drie treden van de ladder worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie ziet op legalisering van een in de jaren '60 ontstane situatie. De woonwagenstandplaatsen en het bedrijfsterrein zijn gelegen op een perceel met een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheid. Omdat een

stedelijke functie mogelijk wordt gemaakt in het buitengebied is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De gemeente Zevenaar is een gemeente met meer dan 32.000 inwoners die in het bezit zijn van circa 15.000 personenauto's (481 personenauto's per 1.000 inwoners). Jaarlijks wordt een deel van deze auto's aangeboden bij autosloperijen vanwege de leeftijd van de auto of vanwege grote schade. Uit CBS-statistieken blijkt dat de gemiddelde leeftijd van een personenauto bij sloop circa 17 jaar is. Met name de jonge schadeauto's en de wat oudere maar gangbare modellen zijn interessant voor sloopbedrijven vanwege de vraag naar nog bruikbare onderdelen. Een autosloperij zorgt voor de afvoer en recycling van personenauto's maar een dergelijk bedrijf is ook een leverancier van nog bruikbare onderdelen voor bedrijven en particulieren. Binnen het verzorgingsgebied is ruim voldoende aanbod van slooppauto's. Het onderhavige bedrijf betreft een autosloperij als hierboven omschreven.

Binnen de gemeente Zevenaar is, naast het onderhavige bedrijf nog een andere autosloperij in werking (Steenbergen Autodemontage, Transit 13 in Babberich). De afstand tussen beide locaties is meer dan 8 kilometer.

Zoals hiervoor al aangegeven bestaat de planlocatie uit twee woonwagenstandplaatsen en een autosloperij met een bedrijfsruimte. Onderdeel van de werkzaamheden die worden uitgevoerd is ook containertransport en gladheidsbestrijding voor Rijkswaterstaat in de wintermaanden. Vanwege toezicht op de bedrijfslocatie en het snel kunnen handelen als gladheidsbestrijding nodig is, is het van groot belang dat er bij het bedrijf tevens gewoond kan worden. Op de meeste nieuwe bedrijventerreinen is wonen niet toegestaan en zeker niet het realiseren van nieuwe woonwagenstandplaatsen.

De locatie is passend multimodaal ontsloten per auto, vrachtwagen en langzaam verkeer, alleen een goede aansluiting op het openbaar vervoer ontbreekt. De locatie is goed bereikbaar via de Mallandweg of Zweekhorstweg en ligt op circa 750 meter vanaf de provinciale weg N336.

Gezien het voorgaande en het feit dat het bedrijf al meer dan 50 jaar op de locatie aan de Oude Steeg 16 in Zevenaar is gevestigd is het redelijk om bij het toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking tot de conclusie te komen dat het bedrijf op deze locatie buiten het bestaand stedelijk gebied kan worden toegestaan.

Provinciaal beleidskader

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden. Op 13 december 2017 hebben Provinciale Staten het actualisatieplan van de Omgevingsvisie en –verordening vastgesteld.

De provincie kiest er in de 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 de leefomgeving.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale Omgevingsvisie Gelderland waarmee de provincie regels (randvoorwaarden) stelt aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. Na de vaststelling van de verordening in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden, voor het laatst in december 2017.

Voor het voorliggende plan is artikel 2.3.3.5 van belang. Hierin is bepaald dat nieuwvestiging van solitaire bedrijven die op een bedrijventerrein thuis horen, niet zijn toegestaan in het buitengebied. De gemeente Zevenaar heeft het Portefeuillehoudersoverleg Regio Arnhem-Nijmegen (PFO) verzocht om een standpunt in te nemen over deze ontwikkeling. Het PFO heeft advies gevraagd aan het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW). Het IOW concludeert dat het verzoek niet binnen het toetsingskader van het RPW/IOW valt. Het IOW adviseert om in overleg met de provincie te zoeken naar een maatwerkoplossing, met een specifieke bestemming voor de woonwagens en de bedrijfsactiviteiten op het terrein. Het PFO heeft het advies van het IOW overgenomen.

In overleg met de provincie is besloten om voor deze locatie een maatwerkoplossing te creëren. In het nieuwe bestemmingsplan voor het Buitengebied zal een maatwerkbestemming worden opgenomen voor het perceel. De vergunde bebouwing en de bedrijfsactiviteiten worden bestemd. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er uitbreiding of verruiming van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt. Reden voor deze oplossing is dat het bedrijf al sinds de jaren '60 is gevestigd op deze locatie. Planologisch is de situatie echter nooit vastgelegd. Van een 'bestaand bedrijfsterrein' is in die zin dan ook geen sprake. Verplaatsing naar een andere locatie is in dit geval niet reëel. De gemeente heeft tientallen jaren niet handhavend opgetreden tegen het bedrijf. Met de omgevingsvergunning wordt beoogd om de situatie te legaliseren.

Gemeentelijk beleidskader

Bij brief van 20 juli 2016 heeft gemeente Zevenaar aan de initiatiefnemer meegedeeld dat de gemeente in principe bereid is om planologische medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de bestaande woonwagen en het vervangen van de bestaande bedrijfsgebouwen door één bedrijfsgebouw door het verlenen van een projectomgevingsvergunning.

De legalisatie van het bestaand gebruik is op grond van Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid niet bezwaarlijk.

4. Toetsing aan milieuwetgeving en beleid

Bodem

Uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkeling is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In verband met het initiatief is een bodemonderzoek uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo BV (projectnummer MT-17078 d.d. 20 maart 2017). In het uitgevoerde bodemonderzoek is tevens de eindsituatie op de locatie van de te slopen bedrijfsruimte vastgelegd en de nulsituatie op de locatie van de nieuw te bouwen bedrijfsruimte.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden;
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater vormen geen belemmering voor toekomstig gebruik;
- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels verworpen;
- Zowel de nul- als de eindsituatie is middels dit onderzoek in voldoende mate vastgelegd.

Het aspect bodem is geen belemmering voor het initiatief.

Geluid

De bedrijfsvoering moet voor wat betreft de geluidemissie voldoen aan artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn geluidnormen opgenomen voor zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) als het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) op de gevel van geluidgevoelige gebouwen (woningen van derden). In de periode tussen 07.00 en 19.00 uur (dagperiode) hoeft niet te worden getoetst aan het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) voor geluid veroorzaakt door laad- en losactiviteiten. De afstand tussen het bedrijfsgebouw met sloofterrein en de woonwagenstandplaats Oude Steeg 16a wordt groter en ook de afschermende werking van het nieuwe bedrijfsgebouw wordt groter. Omdat de bedrijfsactiviteiten niet worden gewijzigd wordt aangenomen dat aan de genoemde geluidsnormen kan worden voldaan.

Het aspect geluid is geen belemmering voor het initiatief.

Lucht

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijn stof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die ‘Niet in betekenende mate’ (NIBM) en ‘In betekenende mate’ (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

Op grond van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is er sprake van een niet in betekenende mate bijdrage als de 3% grens niet wordt overschreden of als de activiteit in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is genoemd. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en/of PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarde.

De bedrijfsactiviteiten worden niet uitgebreid en er is alleen sprake van een vergroting van een bestaande woonwagen.

Het initiatief heeft een niet in betekenende mate effect op de luchtkwaliteit.

Externe Veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals opslag en transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Op de landelijke risicokaart (IPO) zijn in de directe omgeving twee potentiële risicobronnen aangegeven, dit zijn:

- Ondergrondse buisleidingen voor aardgastransport op circa 219 meter van de planlocatie, en
- Aardgascompressorstation (BRZO-bedrijf) op circa 447 meter van de planlocatie.



Afb. afstand planlocatie tot ondergrondse buisleiding (aardgas).



Afb. afstand planlocatie tot aardgascompressorstation (BRZO)

Inde verouderde circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' is een toetsafstand van 180 meter opgenomen voor ondergrondse buisleidingen (aardgas) met een diameter van 1200 mm (48 inch) en een gasdruk van 80 tot 110 bar. De toetsafstand is een streefstand waarbinnen nieuwe initiatieven alleen goed onderbouwd mogen plaatsvinden. Met een werkelijke afstand van 219 meter tussen de ondergrondse buisleidingen en het plangebied wordt ruimschoots aan de toetsafstand voldaan. Een nadere berekening met het rekenpakket Carola wordt niet noodzakelijk geacht.

De afstand tussen de planlocatie en het aardgascompressorstation is 447 meter. De contour van het plaatsgebonden risico (PR) is op de afbeelding weergegeven en valt binnen de inrichtingsgrens van het aardgascompressorstation. De afstand tussen de planlocatie het aardgascompressorstation is daarmee ruim voldoende.

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het initiatief.

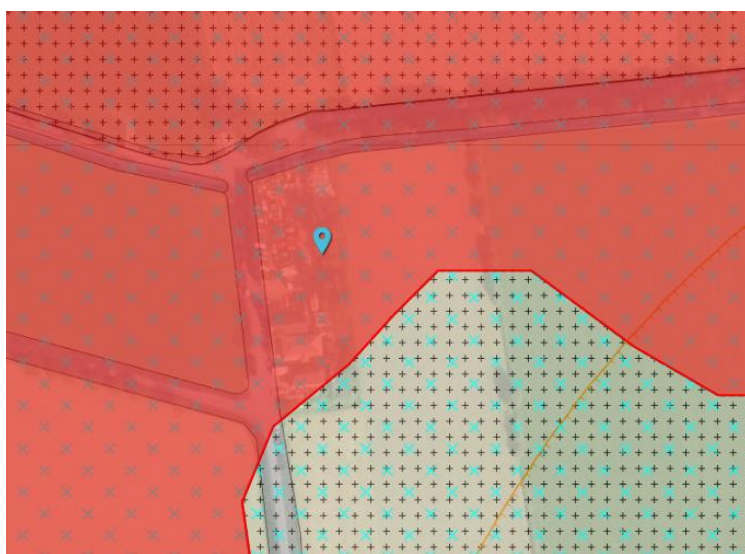
5. Toetsing van natuur- en landschapswaarden

Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt en op deze locatie wordt de uitbreiding van de bestaande woonwagengerealiseerd. Op een deel van het bestaande bedrijfsterrein wordt de nieuw te bouwen bedrijfsruimte gerealiseerd. Het genoemde deel van het bedrijfsterrein is een intensief gebruikt terrein waarvan op voorhand kan worden aangegeven dat zich op deze locatie geen natuurwaarden bevinden. Aangenomen wordt dat er geen bestaande natuur- en landschapswaarden aanwezig zijn op de te bebouwen locatie.

6. Cultuurhistorische en archeologische toets

Bestemmingsplan Archeologie

De planlocatie is in het Bestemmingsplan Archeologie bestemd als specifieke vorm van waarde – lage archeologische verwachting. Ter plaatse van deze aanduiding is het verboden om bodemingrepen uit te voeren groter dan 2500 m² en dieper dan 0,5 m¹.



Afb. Bestemmingsplan Archeologie

Binnen het plangebied vinden geen bouwwerkzaamheden plaats waarbij bodemingrepen worden uitgevoerd groter dan 2500 m² en dieper dan 0,5 m¹ zodat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

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

De nieuw te bouwen bedrijfsruimte en de uitbreiding van de bestaande woonwagen worden gebouwen met een moderne uitstraling die voldoen aan de doorvoor geldende eisen voor duurzaamheid.

8. Watertoets

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Het aanwezige watersysteem vormt een belangrijke randvoorwaarde voor wat in een bepaald gebied wel of juist niet mogelijk is en stelt daarmee eisen aan de inrichting van de beperkte ruimte. De watertoets is een instrument om te komen tot een juiste afstemming tussen water en ruimtelijke ordening. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met ruimtelijke relevante aspecten van duurzaam waterbeheer en biedt de

mogelijkheid om alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. Dat advies omvat alle waterhuishoudkundige aspecten: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De inbreng van water en daarmee ook het doel en de inhoud van de waterparagraaf hangt sterk af van het type bestemmingsplan.

Voor de watertoets is gebruikt gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn & IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met een set van standaarden die door het waterschap worden gehanteerd. Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord, dan is het waterthema relevant en met deze worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Ja
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van de toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes en andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt er vanuit het plangebied op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	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 geschieden stelsel?	

bomen en struiken met een losse structuur die het zicht op het sloopterrein onvoldoende ontnemen. Omdat er geen gesloten hekwerk aanwezig is aan de noord- en oostzijde van het sloopterrein gebeurt het in de praktijk dat metalen voorwerpen in de groenstrook belanden, hetgeen zorgt voor een rommelige aanzicht. De doelstelling van de gemeente is om medewerking aan het initiatief te koppelen aan door de initiatiefnemer te nemen maatregelen om het sloopterrein aan het zicht te onttrekken en het stoppen met stallen van bedrijfsmiddelen buiten het bedrijfsterrein.

Er heeft overleg plaatsgevonden met een hoveniersbedrijf over een te realiseren groenstrook met de volgende uitgangspunten:

- ook in de winter groenblijvende beplanting;
- voldoende dichte beplanting om het hele jaar door het sloopterrein aan het zicht te onttrekken;
- een snel resultaat door plantmateriaal te gebruiken van een behoorlijk formaat.

Het hoveniersbedrijf is gekomen met het volgende voorstel:

- onderhoud plegen aan de bestaande ligusterhaag langs de Oude Steeg om ervoor te zorgen dat deze haag beter verdicht;
- in plaats van het te realiseren hekwerk aan de noord- en westzijde van het sloopterrein een ligusterhaag planten met plantmateriaal van 1,2 meter hoogte. Door goed onderhoud aan de ligusterhaag wordt een dichte structuur verkregen zodat een hekwerk niet meer noodzakelijk is;
- Minimaal jaarlijks onderhoud aan de haag om de dichte structuur te waarborgen.

In overleg met de gemeente is aanvullend op het advies van het hoveniersbedrijf het volgende afgesproken:

- De ligusterhaag wordt aangeplant in twee rijen om een dichte structuur van de haag te waarborgen;
- Aan de binnenzijde van de haag (zijde sloopterrein) wordt een deugdelijke en duurzaam hekwerk geplaatst ;
- De bestaande beplanting rondom het terrein blijft gehandhaafd.

Beter als met een bredere groenstrook met inheemse beplanting wordt bereikt dat het sloopterrein het gehele jaar aan het zicht wordt onttrokken. Om te waarborgen dat het jaarlijks onderhoud aan de haag wordt uitgevoerd, kan de gemeente een instandhoudingsplicht opnemen in de aanvraagde omgevingsvergunning. De situering van de haag is weergegeven op de situatieschets behorend bij de aanvraag.

Bijkomend voordeel van het planten van een haag ten opzichte van een brede groenstrook is dat er meer terrein over blijft om de bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Dit is nodig omdat in de bestaande situatie bedrijfsmiddelen (vrachtwagens en containers) soms ook buiten het bedrijfsterrein worden gestald. Omdat dit niet (meer) is toegestaan is de extra ruimte op het sloopterrein heel hard nodig.

10. Civieltechnische aspecten

De civieltechnische infrastructuur wijzigt niet.

11. Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten

Het perceel is eigendom van de gemeente Zevenaar. Zowel de standplaats voor de woonwagen als het bedrijfsperceel worden gehuurd van de gemeente Zevenaar door tussenkomst van Baston Wonen.

12. Verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

Planschade

Gezien het feit dat het plan niet binnen het bestemmingsplan past, bestaat de kans dat naar aanleiding van het projectbesluit planschadeclaims worden ingediend. Om eventuele schadeclaims op de aanvrager te kunnen verhalen is een privaatrechtelijke overeenkomst noodzakelijk, waarin afgesproken wordt dat de kosten die voortvloeien uit de planschadeclaims geheel door de aanvrager zullen worden betaald.

13. Conclusie

Gezien het voorgaande is het initiatief uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Witjes Milieuadvies B.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Witjes', is written over a horizontal line.

R. Witjes

