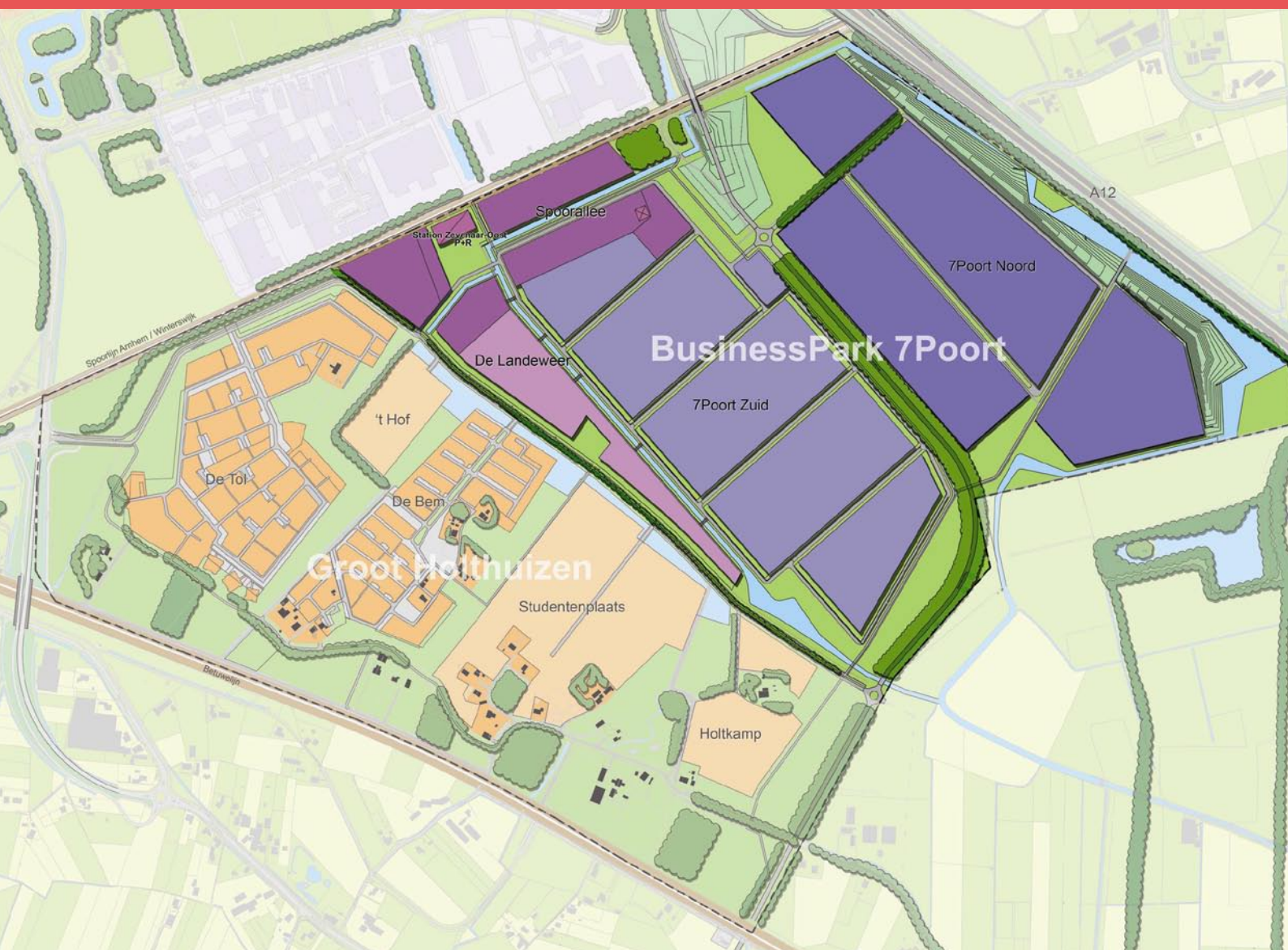


uitwerking/wijziging Landeweër

Zevenaar, juni 2010



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	4
1.3	Situering van het plangebied	4
2	Onderzoek	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Verkeer	5
2.3	Geluid	6
2.4	Luchtkwaliteit	6
2.5	Externe Veiligheid	7
2.6	Geur	7
2.7	Natuur	7
2.8	Toetsingsadvies milieueffectrapport	8
3	Het plan	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften	10
3.3	Uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking	10
3.4	Stedenbouwkundig plan Landeweer	11
3.5	Planologisch-juridische regeling	13
4	Uitvoerbaarheid	15
5	Overleg en procedure	16
5.1	Overleg	16
5.2	Procedure	16

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1

ALGEMEEN

Het voorliggende uitwerkingsplan/wijzigingsplan heeft betrekking op gronden die geregeld zijn in het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", dat op 27 juni 2007 door de gemeenteraad van Zevenaar is vastgesteld. Het plan is op 20 oktober 2007 door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedgekeurd en op 25 november 2008 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan bestaat planologisch-juridisch uit twee delen, een deel met gedetailleerde bestemmingen en een globaal uit te werken plandeel dat het merendeel van de gronden omvat.

In overeenstemming met het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", is het voorliggende uitwerkingsplan/wijzigingsplan opgestart. Het heeft betrekking op de wigvormige uit te werken bouwvlek tussen de woonwijk Groot Holthuizen en het Businesspark 7Poort, genaamd "Landeweer".

Daarnaast betreft het voorliggende plan een wijzigingsplan. In het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van grenzen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken en van aanduidingen op de plankaart zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 meter worden verschoven. Deze wijzigingsbevoegdheid is nodig om het bouwen nabij de centrale groenzone in de Landeweer mogelijk te maken. De in het "Groot Holthuizen en Hengelder II" opgenomen grens van de bestemming "Groen" wordt namelijk enigszins door bebouwing overschreden.

Voor de Landeweer is door de gemeente Zevenaar het beeldkwaliteitsplan Landeweer vastgesteld.

Op dit moment zijn de gronden in de Landeweer deels bebouwd. De gronden zijn voor een deel bouwrijp. De bouwvergunning is verleend met een binnenplanse ontheffing van het "moederplan"

Het voorliggende uitwerkingsplan/wijzigingsplan biedt de planologisch-juridische basis om het werken in een parkachtige omgeving mogelijk te maken.

1.2

DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II, uitwerking/wijziging Landeweer" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (ID Plan: NL.IMRO.0299.000103-0001).
- voorschriften

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en gebouwde opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen. De resultaten van inspraak en overleg zullen te zijner tijd in deze toelichting worden opgenomen.

1.3

SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het wigvormige, langgerekte plangebied ligt ingeklemd tussen de toekomstige woningen in de buurtschappen van de wijk Groot Holthuizen en het nog te realiseren Businesspark 7Poort. Afbeelding 1 geeft een overzicht van de ligging van het plangebied, waarbij het plangebied in kleur op de kaart is aangegeven.

HOOFDSTUK

2 Onderzoek

2.1

ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking/wijziging van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", waarvoor in 2006 een Plan-MER is opgesteld.

Het MER is door de Commissie m.e.r. getoetst aan de op 26 april 2006 door de Raad vastgestelde Richtlijnen voor het MER. Op 21 december heeft de Commissie m.e.r. een (positief) toetsingsadvies uitgebracht. In dit toetsingsadvies is het volgende gesteld: *"De Commissie is van oordeel dat de benodigde informatie op plan-MER-niveau aanwezig is om bij de besluitvorming het milieubelang een volwaardige plaats te kunnen geven. Ook voor de aanvullende besluit m.e.r.-procedure(s) is al veel informatie beschikbaar."*

Er is besloten een aanvulling op het Plan-MER op te stellen en zowel het Plan-MER als de aanvulling (tezamen het Besluit-MER) ter inzage te leggen bij deze uitwerking/wijziging van het plangebied. Dit was mogelijk, omdat de uitwerking/wijziging geen substantiële wijzigingen bevat ten opzichte van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II".

De gemeente Zevenaar heeft voor het gehele gebied Zevenaar-Oost aanvullende onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van lucht, geluid, externe veiligheid, natuur, de behoefte aan bedrijvigheid en de kansen voor een regionairstation. Daarnaast is een plan voor het openbaar groen van Zevenaar-Oost opgesteld en een beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein. Met de verkregen informatie is het Besluit-MER opgesteld.

Dit besluit-MER is op 20 september 2007 van een toetsingsadvies voorzien. In dit advies is de Commissie van oordeel dat de essentiële informatie aanwezig is om bij de besluitvorming het milieubelang een volwaardige plaats te kunnen geven. Wel vindt de Commissie het MER op een aantal punten erg kwalitatief van aard.

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de voor het voorliggende plan relevante aanvullende onderzoeksaspecten. Tot slot wordt kort samengevat wat het toetsingsadvies over het milieueffectrapport voor de uitwerking/wijziging inhoudt.

2.2

VERKEER

Met de nieuwe aansluiting op de A12, een aansluiting op de (doorgetrokken) A15, nieuwe fietsverbindingen en regionairstation Zevenaar-Oost wordt een toename van het aantal voertuigkilometers in de bebouwde kom van Zevenaar zoveel mogelijk voorkomen. Om nadelige gevolgen voor de doorstroming en verkeersveiligheid in fase 2 van de realisatie zoveel mogelijk te voorkomen, worden/zijn in het kader van Beter Bereikbaar

KAN op korte termijn maatregelen genomen op ontsluitende wegen, zoals de Doesburgseweg. De Grietse Poort zal niet eerder worden afgesloten, voordat er een aansluiting op de A15 is gerealiseerd, evenals de nieuwe aansluiting Hengelder op de A12. Ongewenst sluipverkeer via bijvoorbeeld Duiven wordt hiermee voorkomen.

De startnotitie "Betere bereikbaarheid door een robuust wegennetwerk in de regio Arnhem-Nijmegen" heeft tot 24 juni 2008 ter inzage gelegen. De startnotitie is een onderdeel van de wettelijke procedure (tracé/m.e.r.-procedure) voor de aanpassing van de A15 en is een inspraakdocument. Doel van de aanpassing van de A15 is om de fileproblemen in de regio Arnhem/Nijmegen aan te pakken. In de startnotitie wordt een aantal alternatieven beschreven voor de doortrekking van de A15. Naast het zogenaamde doortrekkingsalternatief (tussen Duiven en Zevenaar door), gaat het hierbij om het zogenaamde bundelingsalternatief. Dit alternatief is geprojecteerd ten zuiden van de Betuwespoorlijn en loopt door de kernen Zevenaar/Ooy, Oud Zevenaar om vervolgens nabij Babberich in noordelijke richting af te buigen naar de A12-A18. In het MER zal dit alternatief worden onderzocht, waarbij Zevenaar-Oost moet worden beschouwd als "huidige situatie".

De verkeersveiligheid en sociale veiligheid worden zo goed mogelijk in het plan gewaarborgd, door onder andere vrijliggende fietspaden en duurzaam veilig ingerichte wegen en het bouwen volgens eisen van het politiekeurmerk veilig wonen.

2.3

GELUID

Door Wensink Akoestiek en Milieu is in maart 2007 een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai en railverkeerslawaai in relatie tot de planontwikkeling van het nieuwbouwproject Zevenaar-Oost. Aangezien er in het plangebied geen geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden gedaan naar wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en de spoorverdubbeling.

Industrielawaai

Bedrijventerrein Hengelder is een gezoneerd bedrijventerrein. Aangezien er in het voorliggende plangebied geen milieugevoelige bebouwing wordt gerealiseerd, hoeven er geen specifieke maatregelen genomen te worden om te voldoen aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

2.4

LUCHTKWALITEIT

De luchtkwaliteitsonderzoeken¹ die zijn uitgevoerd in het kader van het Plan-MER Zevenaar-Oost zijn naar aanleiding van opmerkingen van de VROM-inspectie geactualiseerd.

Begin maart 2006 heeft het Milieu en Natuur Planbureau (MNP) de meetwaarden van de achtergrondconcentraties PM₁₀ voor het jaar 2005 gepresenteerd. De afgelopen jaren is een duidelijke trend waarneembaar dat de achtergrondniveaus voor PM₁₀ beduidend lager liggen dan eerder werd gedacht. De achtergrondconcentraties zijn derhalve naar beneden bijgesteld. Deze nieuwe inzichten ten aanzien van de achtergrondconcentraties PM₁₀ zijn in deze update van het luchtkwaliteitsonderzoek betrokken.

¹ Geluids- en luchtkwaliteitsonderzoek, van 3 augustus 2006, met kenmerk M.2005.0337.02.R001 en een aanvullende notitie Model 2c, 2020, van 6 december 2006, met kenmerk M.2005.0337.07.B001.

Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn de jaargemiddelde concentraties voor de maatgevende componenten stikstofdioxide en fijn stof berekend en getoetst aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. Uit de berekeningen volgt voor wat betreft luchtkwaliteit dat voor geen van de genoemde componenten in geen van de beschouwde jaren en situaties de grenswaarden worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit rond het plangebied geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Per 15 november 2007 is nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden. In de Wet milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk (hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen) wordt wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer behoeft een uitwerkingsplan geen (hernieuwd) onderzoek naar luchtkwaliteit. Het bestaande luchtkwaliteitsonderzoek kan dus gehandhaafd blijven en hoeft niet te worden geactualiseerd.

2.5

EXTERNE VEILIGHEID

Naar aanleiding van een artikel 10 Bro-reactie van het Ministerie van VROM heeft Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud/Save medio 2006 in opdracht van gemeente Zevenaar een onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico met betrekking tot de Betuweroute en de A12. Naar aanleiding van een verzoek van de regionale brandweer zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd naar de A12. Het betreft de toevoeging van groeiscenario's, welke conform het rapport 'Verwachtingen vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en water' (AVV, 2003) zijn toegepast.

A12

Voor de ontwikkelingen die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, dient gekeken te worden naar de ligging van de 10^{-6} contour. Nieuwe ontwikkelingen met (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contour zijn niet toegestaan. Uit het onderzoek blijkt dat rond de A12 geen PR 10^{-6} contour aanwezig is.

Betuweroute

Oranjewoud/Save heeft met RBMII voor de Betuweroute het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bepaald. In het huidige externe veiligheidsbeleid wordt de BLEVE correctie niet toegepast. De afstand van 16 meter is daarom vigerend. Het plangebied valt buiten deze contour. De vereiste basisveiligheid is geboden.

2.6

GEUR

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Op basis van de wet zijn onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of zich onder andere met de ontwikkeling van het woningbouwgebied Groot Holthuis knelpunten voordoen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de geurcontouren geen belemmering vormen voor het onderhavige plangebied.

2.7

NATUUR

In de uitgevoerde natuuronderzoeken is onderzocht of de gemeente Zevenaar op basis van de te verwachten effecten op beschermde soorten een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig heeft en of deze verleend kan worden.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de aanleg van de beoogde bebouwing van Zevenaar Oost - en daarmee ook de onderhavige ontwikkeling - geen wezenlijke invloed zal hebben op de flora en fauna in de drie speciale beschermingszones in de directe omgeving van het plangebied, namelijk (in volgorde van nabijheid) de Gelderse Poort, de Kwartierse Dijk en de Ecologische Verbindingszone Bijvanck/Montferland. Daarnaast kan uit de onderzoeken geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van Zevenaar Oost geen wezenlijke invloed zal hebben op het voortbestaan van de aangetroffen broedvogels, amfibieën, vissen en zoogdieren. Voor deze soortgroepen, met uitzondering van vogels en amfibieën, geldt de lichtste vorm van bescherming. Doordat de aanleg van de woonwijk en het industrieterrein onder de categorie "ruimtelijke inrichting of ontwikkeling" valt, geldt voor deze algemene soorten een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet. Het bermpje komt echter op basis van de Flora- en faunawet in aanmerking voor een ontheffing. Voor vogels en amfibieën geldt de vrijstelling niet. Daarbij wordt opgemerkt dat Zevenaar een groot belang hecht aan de bescherming van waarden en is er een algehele ontheffing aangevraagd. De gemeente kan voor deze ontheffing gebruikmaken van de Gedragscode Flora en Fauna voor waterschappen, goedgekeurd door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op 10 juli 2006. De gedragscode geldt als vrijstelling van de ontheffingsplicht en is van toepassing op een breed scala aan werkzaamheden. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft zich verbonden aan deze gedragscode. Het voorliggende plan voldoet aan de condities zoals opgenomen in de gedragscode. Voor de overige genoemde soorten geldt geen verplichting tot het verkrijgen van een ontheffing. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels en/of amfibieën worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Voor activiteiten zoals ruimtelijke inrichting of ontwikkeling geldt een vrijstelling als gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Omdat deze gedragscode er op het moment van schrijven nog niet is moet er een ontheffing aangevraagd worden. Echter, voor (broed)vogels geldt dat vooral in het broedseizoen sprake zal zijn van verontrusten, doden of van het verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Conclusie is dat geen ontheffing benodigd is.

2.8

TOETSINGSADVIES MILIEUEFFECTRAPPORT

De Commissie heeft op 20 september 2007 een toetsingsadvies uitgebracht. Inmiddels zijn er door Staring Advies veldonderzoeken uitgevoerd naar de vleermuizen in het totale plangebied Zevenaar Oost en of er een relatie bestaat tussen landgoed huis Sevenaer en het nieuwe plan gebied Groot Holthuizen en 7Poort.

Uit deze onderzoeken komt naar voren dat er geen goed functionerende vliegroute aanwezig is richting het plangebied Groot Holthuizen en Hengelder II. Los van het vorenstaande worden er in het gehele te ontwikkelen gebied allerlei maatregelen genomen die gunstig zijn voor de vleermuizen. Zo wordt de laanstructuur van de Sleeg doorgezet richting Babberichseweg, komt er laanbeplanting langs de nog aan te leggen regionale weg en wordt er een parkachtige zone ingericht als overgang tussen het woongebied Groot Holthuizen en het werkgebied 7Poort. Deze elementen vormen belangrijke nieuwe bakens voor de vliegroutes voor vleermuizen. Verder wordt er in de aan te leggen aarden wal langs de A12 een kelder aangelegd die wordt ingericht als verblijfplaats voor vleermuizen. Verder blijft uiteraard het aanliggende buitengebied ongemoeid. Al met al gaan er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen verloren en ontstaat er zelf een verbeterde situatie gezien de nieuwe landschapsstructuren die zijn voorzien.

Aangezien in het voorliggende uitwerkingsplan/wijzigingsplan uitsluitend bedrijvigheid is geprojecteerd en geen voorzieningen en/of aanpassingen aan de infrastructuur en dergelijke, heeft het toetsingsadvies verder geen directe gevolgen voor het onderhavige uitwerkingsplan.

HOOFDSTUK

3 Het plan

3.1

INLEIDING

Voor een uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de toelichting op het moederplan "Groot Holthuisen en Hengelder II". In dit hoofdstuk wordt voor de duidelijkheid op enkele aspecten ingegaan, die betrekking hebben op de uitwerking ten behoeve van de Landeweer. Hierbij wordt voor de duidelijkheid opgemerkt dat de stedenbouwkundige verkaveling zoals die al in de toelichting van het "moederplan" is opgenomen niet wezenlijk is veranderd.

3.2

BESTEMMINGSOMSCHRIJVING EN BOUWVOORSCHRIFTEN

In de voorschriften van het moederplan is aangaande de uit te werken bestemming de volgende bestemmingsomschrijving gegeven:

" De op de plankaart voor GEMENGD - UIT TE WERKEN aangewezen gronden zijn bestemd voor een station, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, parkeerterreinen, detailhandel, waaronder begrepen volumineuze detailhandel, horecabedrijven, leisurevoorzieningen bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven en installaties, die als bijlage bij deze voorschriften is gevoegd, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water, wegen, paden, openbare nutsvoorzieningen, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water, tunnels en bruggen inbegrepen. " .

In de voorschriften is bepaald dat zolang en voor zover de uitwerking geen rechtskracht heeft, de gronden niet mogen worden bebouwd en dat burgemeester en wethouders daartoe vrijstelling kunnen verlenen mits:

- 1 het bouwplan in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde uitwerking;
- 2 van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

3.3

UITGANGSPUNTEN TEN BEHOEVE VAN DE UITWERKING

In de voorschriften van het moederplan is een aantal uitwerkingsregels opgenomen die bij het uitwerken van de gemengde bestemming van kracht zijn. De voor dit uitwerkingsplan relevante bepalingen zijn hieronder weergegeven. Voor een complete opsomming wordt verwezen naar het moederplan.

Voor het tempo van uitwerken gelden de volgende regels:

- a. Het tempo van uitwerken geschiedt met inachtneming van de behoefte, met inachtneming van de regionale behoefte en het ruimtelijk beleid, zoals die voor Zevenaar volgens het Streekplan (dan wel een uitwerking daarvan) gelden, met dien verstande dat:
 1. de realisatie overwegend in oostelijke richting plaatsvindt;
 2. tot 60 hectare mag worden gerealiseerd - daarbij meegerekend de oppervlakte die op basis van de bestemming BEDRIJVENTERREIN-UIT TE WERKEN wordt uitgewerkt - indien dit op basis van de benodigde infrastructurele voorzieningen toelaatbaar is;
 3. 60 tot 96,5 hectare mag worden gerealiseerd - daarbij meegerekend de oppervlakte die op basis van de bestemming BEDRIJVENTERREIN-UIT TE WERKEN wordt uitgewerkt - indien en voor zover de aansluiting op de rijksweg is gerealiseerd, dan wel indien deze planologisch mogelijk is gemaakt;
- b. indien de stedenbouwkundige verkaveling daartoe aanleiding geeft mag worden afgeweken van de bepalingen onder a sub 1. De noodzaak dan wel de mogelijkheden daartoe zullen in het uitwerkingsplan moeten worden gemotiveerd.

Voor de inrichting van het gebied gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte en ter plaatse van de aanduiding hoogteaccent geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 70 m mag bedragen;
- b. bij de uitwerking zijn - voor zo ver toepasbaar - de in dit plan opgenomen bestemmingsbepalingen van toepassing;
- c. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld; de voor het gebied geformuleerde ruimtelijke en beeldkwaliteit worden hierbij als leidraad gehanteerd;
- d. bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitwerking vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden de mate waarin de uitvoerbaarheid (waaronder begrepen de archeologische toelaatbaarheid) is aangetoond;
- e. burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van vrijstelling (inmiddels ontheffing) toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die niet zijn genoemd in de lijst van bedrijven of die volgens de lijst van bedrijven van een hogere categorie zijn, indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de desbetreffende categorieën, mits het geen inrichtingen betreft als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit besluit luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan.

3.4

STEDENBOUWKUNDIG PLAN LANDEWEER

Algemeen

Landeweer is bijna 5 hectare groot en wordt een dichtbeplante groene wig tussen de Landeweerdijk en de Landeweersingel. Deze zone dient als een buffer tussen de grote bedrijven in Businesspark 7Poort Zuid en de buurtschappen. In de Landeweer zullen zich vooral kleinere bedrijven(complexen) zich vestigen, die zich willen profileren met de groene bosachtige uitstraling van de Landeweer. Landeweer is dus bij uitstek geschikt voor (hoogwaardige) bedrijven die individuele uitstraling belangrijk vinden, zoals ICT bedrijven,

ontwerpbureaus, de reclamebranche, adviesbureaus en instellingen in de gezondheidszorg, wellness en sport. De gebouwen staan letterlijk in het groen en het parkeren vindt plaats onder een mooi bladerdak.

Er is een grote differentiatie in de uitgifbare kavelmaten en het te realiseren brutovloeroppervlak van de gebouwen.

Impressie Landeweer



Groen

Bijzonder is dat het park eerst wordt aangelegd en dat daarna pas de kavels worden uitgegeven. De Landeweer krijgt daardoor vanaf het begin een zeer groene uitstraling. Vanuit de werkplek wordt uitgekeken op een park en bosachtig landschap met groene doorzichten.

Groenstructuur



De parkrand van de Landeweer wordt als een groene mantel om de uit te geven kavels gevouwen. Hierdoor biedt hij een tegenwicht voor de bedrijven in Businesspark 7Poort Zuid en vormt hij een groene overgang naar de buurtschappen en groene velden van de naastgelegen woonwijk Groot Holthuisen.

De groene inrichting van de Landeweer is zeer gevarieerd, met of zonder onderbegroeiing. Hierdoor kan een spannend spel van het verhullen van de gebouwen in de Landeweer plaatsvinden en reageert de groene mantel op de belangrijkste zichtlijnen vanuit de buurtschappen en de groene velden.

Parkmanagement staat garant voor het onderhoud en het behoud van de groene omgeving. De kwaliteit van de Landeweer blijft hierdoor ook op lange termijn gegarandeerd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte ligt in het verlengde van één van de groene velden van Groot Holthuisen. De open, parkachtige ingerichte ruimte tussen de buurtschappen loopt visueel door in de Landeweer. In de open ruimte worden enkele solitaire bomen toegevoegd. De ontsluiting vanaf de Landeweerdijk is verhard en loopt over in een plein met sportfaciliteiten.

Ontsluiting en parkeren

De Landeweer bestaat uit een grote differentiatie in de uitgeefbare kavels (1.000 m² – 4.500 m²), met een maximaal te bebouwen oppervlak van 25%, waardoor het groene karakter behouden blijft. De oppervlakte van het uitgeefbaar terrein van de Landeweer meet in totaal 45.726 m². Fase 1 heeft een omvang van 28.655 m² en fase 2 meet 17.071 m². Kleine bruggetjes verzorgen de toegang tot de Landeweer vanaf het bedrijfsterrein 7Poort (van de Exa). Deze bruggetjes zijn breed genoeg om een kleine vrachtwagen te laten passeren maar de openbare weg versmalt van 6 naar 3,5 meter. Verkeer kan om en op het bruggetje passeren. Parkeernormen worden voor ieder bedrijf afzonderlijk vastgesteld. Belangrijk is dat het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht blijft vanaf de doorgaande weg Exa. De norm gaat uit van de eindsituatie.

Bebouwing

De bebouwing op de kavel dient in samenhang met het groen op de kavel gerealiseerd te worden. De gemeente maakt het inrichtingsplan voor de openbare ruimte en voor het groene deel van de kavels. De gemeente bepaalt mede de positie en de omvang van de bebouwing. De kavels hebben één vaste rooilijn. Maximaal 25% van het kaveloppervlak mag bebouwd worden. De bebouwing (zie ook beeldkwaliteitsplan) is alzijdig van karakter: voor en achtergevels zijn opgebouwd uit gelijke materialen en hebben altijd ramen. De maximale bebouwingshoogte van de gebouwen bedraagt 9 . Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

3.5

PLANOLOGISCH-JURIDISCHE REGELING

Het juridische plan is gedetailleerd opgezet waarbij zoveel als mogelijk aangesloten is bij de systematiek van het bestemmingsplan Groot Holthuisen en Hengelder II.

Grote delen van het plangebied krijgen de bestemming GEMENGD, dit ten behoeve van de realisering van de bedrijfscomplexen. Er zijn gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, parkeerterreinen, leisurevoorzieningen, alsmede in het gebied passende bedrijvigheid. Binnen die functies zal ook sprake zijn van activiteiten als gezondheidszorg, wellness en sport. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Voorts is in de regels bepaald dat de kavelgrootte niet minder dan 750 m² en niet meer dan 4.000 m² mag

bedragen (met ontheffingsmogelijkheid) en dat een bebouwingspercentage geldt van maximaal 25%.

De groenstructuur vindt vastlegging met de bestemmingen BOS en GROEN. De bestemming Bos is vooral voorbehouden aan de gronden aan de parkrand die inhoud geven aan de groene overgang naar de buurtschappen en groene velden van de naastgelegen woonwijk.

HOOFDSTUK

4

Uitvoerbaarheid

Er dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

Uit het grondexploitatieplan, dat voor het bestemmingsplan “Groot Holthuizen en Hengelder II” is vervaardigd, blijkt dat voldoende inzichtelijk is gemaakt en aangetoond is dat het plan - en ook de onderhavige ontwikkeling van de Landeweer - economisch gezien uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK

5

Overleg en procedure

5.1**OVERLEG**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt overleg gepleegd met besturen van gemeenten en waterschappen en diensten die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of die zijn belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II heeft veel overleg plaatsgevonden en toentertijd was ook al sprake van de voorgenomen inrichting van de Landeweer. Er wordt dan ook geen aanleiding gevonden om relevante instituten en diensten opnieuw te benaderen.

5.2**PROCEDURE**

In artikel 24 van het vastgestelde bestemmingsplan Groot Holthuizen & Hengelder II zijn procedurebepalingen voor uitwerkings- dan wel wijzigingsplannen van toepassing verklaard.

Het ontwerp zal met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage liggen en in de bekendmaking van de terinzagelegging wordt mededeling gedaan van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van een zienswijze.

juni 2010.

Voorschriften

juni 2010

Inhoudsopgave voorschriften

Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk II	Bestemmingsbepalingen	6
Artikel 3	BOS	6
Artikel 4	GEMENGD	8
Artikel 5	GROEN.....	10
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	11
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 7	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	12
Artikel 8	Algemene gebruiksbe­palingen	13
Artikel 9	Algemene vrij­stellingsbe­palingen	14
Artikel 10	Algemene wijzigingsbevoegdheid	16
Artikel 11	Algemene procedurebe­paling.....	17
Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotbepalingen	19
Artikel 12	Strafbepaling.....	19
Artikel 13	Overgangsbepalingen	20
Artikel 14	Slotbepaling	21
Bijlage bij de voorschriften		22
1.	Lijst van bedrijven en installaties	23

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. *het plan*:
het Bestemmingsplan **Groot Holthuizen en Hengelder II, uitwerking/wijziging Landeweer**, van de gemeente Zevenaar;
2. *de plankaart*:
de plankaart van het Bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II, uitwerking/wijziging Landeweer, tek.no. NL.IMRO.0299.000103-0001;
3. *ander-bouwwerk*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
4. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken geen gebouwen zijnde;
5. *bebouwingspercentage*:
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
6. *bestemming*:
een bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden mogen worden gebruikt;
7. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
8. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
9. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
10. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
11. *bouwperceelgrens*:
een grens van een bouwperceel;

-
12. *bouwvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en ander-bouwwerk, zijn toegelaten;
 13. *bouwvlakgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
 14. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
 15. *brutovloeroppervlakte*:
de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;
 16. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
 17. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 18. *dienstverlening*:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
 19. *dubbelbestemming*:
een bestemming die twee of meer onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomende doeleinden (functies) regelt, waarbij sprake is van een rangorde tussen die doeleinden (functies). In de bij de dubbelbestemming behorende voorschriften wordt de verhouding tussen deze doeleinden (functies) geregeld;
 20. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 21. *geluidgevoelige functies*:
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
 22. *hogere grenswaarde*:
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeurs-

grenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

23. *kantoor:*

een gebouw, zonder of met ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen;

24. *leisurevoorzieningen:*

openbaar toegankelijke recreatieve voorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen en -activiteiten, zowel overdekt als in de open lucht, vooral bedoeld voor beoefening van activiteiten als vrijetijdsbesteding, met als ondergeschikte functie horeca;

25. *peil:*

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

26. *prostitutie:*

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

27. *seksinrichting:*

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een bordeel, een prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een escortbedrijf, een sekswinkel, een sekstheater, een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

28. *voorgevel:*

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

29. *voorkeursgrenswaarde:*

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bepaling

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend.

2.1.1 Gebouwen en bouwwerken

- a de goothoogte van een gebouw:
vanaf peil tot de bovenkant van de goot, het boeiboord, de druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b de (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, liftschachten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c de inhoud van een gebouw:
boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen;
- d de oppervlakte van een gebouw:
ter hoogte van peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.1.2 Plankaart

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a voor lengten in meters (m);
- b voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d voor verhoudingen in procenten (%);
- e voor hoeken/hellingen in graden (°).

Op de plankaart wordt altijd gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Artikel 3 BOS

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **BOS** aangewezen gronden zijn bestemd voor opgaande afschermende beplanting en bos, waterhuishoudkundige voorzieningen, recreatief medegebruik, met daarbijbehorende bouwwerken, nutsvoorzieningen en andere voorzieningen.

3.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **BOS** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

3.2.1 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.3 Vrijstelling

3.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a **3.2.1** en toestaan dat de bouwhoogte voor kunstobjecten wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- b 3.1 en 3.2 en toestaan dat op ten hoogste 2 locaties de bestemming BOS mag worden gebruikt en bebouwd ten behoeve van de bestemming GEMENGD, met dien verstande dat:
 - de gronden direct aansluiten op de bouwpercelen binnen de bestemming GEMENGD;
 - de maximumbreedte van de bebouwing ten hoogste 20 m mag bedragen;
 - de afstand tot bosbeplanting ten minste 5 m bedraagt, waarbij de minimale diepte van de bosbeplanting in ieder geval 10 m moet bedragen;
 - de overige bepalingen van de bestemming GEMENGD overeenkomstig van toepassing zijn, waarbij geldt dat de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven binnen het aangrenzende bouwvlak.

3.3.2 Afwegingskader vrijstellingsbevoegdheid

De in **3.3.1** genoemde vrijstelling wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3

Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **11.2** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 4 GEMENGD

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **GEMENGD** aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, parkeerterreinen, leisurevoorzieningen, alsmede bedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijven en installaties die als bijlage bij deze voorschriften is gevoegd, met daarbij behorende gebouwen - niet zijnde bedrijfswoningen - andere-bouwwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water, wegen, paden, openbare nutsvoorzieningen, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water, tunnels en bruggen inbegrepen, met dien verstande dat:

- de kavelgrootte niet minder dan 750 m² en niet meer dan 4.000 m² mag bedragen.

4.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **GEMENGD** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de volgende bepalingen gelden:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage mag per bouwperceel maximaal 25% bedragen;
- c de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- d de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e erf- en terreinafscheidingen worden toegestaan mits passend binnen het goedgekeurde inrichtingsplan van het bouwperceel;
- f de bouwhoogte van andere-bouwwerken in de vorm van antennemasten mag niet meer dan 40 m bedragen;
- g de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de sociale veiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Vrijstelling bouwvoorschriften

4.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

-
- a **4.2 onder g** en toestaan dat de bouwhoogte van een ander-bouwwerk wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

4.4.2 **Afwegingskader vrijstellingsbevoegdheid**

De in **4.4.1** genoemde vrijstelling wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4.3 **Procedure**

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **11.2** opgenomen procedure van toepassing.

4.5 **Vrijstelling gebruiksvoorschriften**

4.5.1 **Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a **4.1** en toestaan dat de kavelgrootte wordt gewijzigd;
- b **4.1** en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die niet zijn genoemd in de lijst van bedrijven, indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de desbetreffende categorieën, mits het geen inrichtingen betreft als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

4.5.2 **Afwegingskader vrijstellingsbevoegdheid**

De in **4.5.1** genoemde vrijstelling wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.3 **Procedure**

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **11.2** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 5 GROEN

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **GROEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor groen-voorzieningen, ontsluitingswegen, (voet- en fiets)paden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water en recreatief medegebruik, met daarbij behorende andere-bouwwerken, nutsvoorzieningen en kunstwerken daaronder begrepen, en verhardingen.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **GROEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van speelvoorzieningen, kunstobjecten, palen, masten en verkeerstekens niet meer dan 6 m mag bedragen

5.3 Vrijstelling

5.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **5.2.1** en toestaan dat de bouwhoogte voor kunstobjecten wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

5.3.2 Afwegingskader vrijstellingsbevoegdheid

De in **5.3.1** genoemde vrijstelling wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.3 Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **11.2** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

Artikel 7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene gebruiksbepalingen

8.1 Gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

8.1.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van gronden;
- c het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

8.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in **8.1** en **13.2.2**, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.2.1 Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **11.2** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 9 Algemene vrijstellingsbepalingen

9.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de bestemmingsbepalingen ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, tot een hoogte van 3 m en een oppervlakte van 30 m²;
- c de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- d de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- e de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- f de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al dan niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot vanaf peil een bouwhoogte van niet meer dan 40 m, waarbij voor telecommunicatie als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten en/of andere bestaande hoge objecten indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
- g de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- h het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- i het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

9.2

Afwegingskader vrijstellingsbevoegdheid

De in **9.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het stedenbouwkundig verantwoord straat- en bebouwingsbeeld en rekening wordt gehouden met de karakteristiek van het buurtschap;
- b de woonsituatie;
- c de milieusituatie;
- d de verkeersveiligheid;
- e de sociale veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

9.2.1

Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **11.2** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsbevoegdheid

10.1 Wijzigingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de plankkaart zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven.

10.2 Procedure

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid is de in **11.1** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 11 Algemene procedurebepaling

11.1 Procedure wijziging

Bij wijzigingsplannen is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende zes weken ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede;
- e het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden tenzij Gedeputeerde Staten in het besluit tot goedkeuring van dit bestemmingsplan hebben omschreven dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft en niet van zienswijzen is gebleken;
- f burgemeester en wethouders geven kennis van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht.

11.2 Procedure vrijstelling

Voor een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende zes weken ter inzage;
 - b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
 - c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen **8.1** en **13.2.2** is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13 Overgangsbepalingen

13.1 Bouwwerken

Bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip krachtens een daartoe strekkende bouwvergunning of anderszins rechtens zijn of mogen worden gebouwd, en die afwijken van het in of krachtens het plan - behoudens in dit artikel - bepaalde, mogen, mits de afwijkingen niet worden vergroot:

- a uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b indien die bouwwerken door een calamiteit zijn getroffen, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen twee jaar na het tenietgaan.

13.1.2 Afwegingskader overgangsrecht

Het bepaalde in **13.1** is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.1.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **13.1**, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in **13.1** toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

13.1.4 Procedure

Bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid is de in **11.2** opgenomen procedure van toepassing.

13.2 Gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en dat strijdig is met het plan mag worden voortgezet.

13.2.1 Afwegingskader overgangsrecht

Het bepaalde in **13.2** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2.2 Verbod

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 14 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

**"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN GROOT HOLTHUIZEN EN
HENGELDER II, UITWERKING/WIJZIGING LANDEWEER"**

januari 2009.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Zevenaar in de vergadering van

, burgemeester

, secretaris

Bijlage bij de voorschriften

1.

Lijst van bedrijven en installaties

ARTIKEL 4 GEMENGD

lijst van bedrijven en installaties

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN			INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL			
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	1	1	30	2	B
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	10	1	
	Binderijen	30	0	30	0	2	1	30	2	
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	1	30	2	B
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	1	30	2	B D
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	10	1	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	1	30	2	B
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10	10	1	1	10	1	
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	2	1	30	2	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	1	1	30	2	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	1	30	2	
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	2	1	30	2	
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	30	2	1	30	2	
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	2	1	30	2	
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	2	1	30	2	
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	1	30	2	
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	1	30	2	
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	2	1	30	2	
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	2	1	30	2	
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	2	2	30	2	
5552	Cateringbedrijven	30	0	10	10	1	1	30	2	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0	3	1	30	2	L
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1	
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1	10	1	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	D
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	2	1	30	2	
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1	10	1	
	TV- en radiozenders (zie ook tabel installaties)	0	0	0	30	1	3	30	2	D
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	0	1	1	30	2	

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN				INDICES				GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL					
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	10	1			
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	1	30	2			
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1			
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	1	1	30	2			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	10	1			
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	1	10	1		D	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1			
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30	0	2	1	30	2			
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30	0	1	1	30	2			
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	30	1	30	2			
9261.2	Kunstsibanen	0	0	30	C	0	2	30	2			
9262	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30		30	1	30	2			
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	2	30	2	B	L	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	1	30	2			
	Wasserettes, wassalons	10	0	10		0	1	10	1			
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	1	10	1			
9303	- uitvaartcentra	0	0	10		0	2	10	1			
	- crematoria	100	10	30		10	2	100	3		L	
INSTALLATIES	-											
	- medisch en hoger onderwijs	10	0	30		30	1	30	-			
	- lager en middelbaar onderwijs	10	0	10		10	1	10	-			
	luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	C	0	1	10	-			
	keukeninrichtingen	30	0	10	C	0	1	30	-			
	motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30		30	2	30	-	B		
	zendinstallaties:									-		
	-LG en MG, zendervermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C	50	1	50	-			
	-FM en TV, hoogte >100m	0	0	0	C	10	1	10	-			
	-GSM-steunzenders	0	0	0	C	10	0	10	-			

Verklaring

- . . : niet van toepassing of niet relevant

< : kleiner dan

>= : groter dan of gelijk aan

cat. : categorie

en dergelijke

kl. : klasse

n.e.g. : niet elders genoemd

o.c. : opslagcapaciteit

p.c. : productiecapaciteit

p.o. : productieoppervlak

v.c. : verwerkingscapaciteit

u : uur

d : dag

w : week

j : jaar

B : bodemverontreiniging

C : continue

D : divers

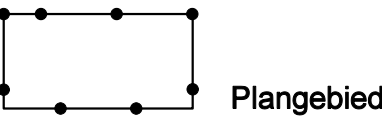
L : luchtverontreiniging

Z : zonering



Legenda

Plangebied



Bestemmingen
bestemmingen

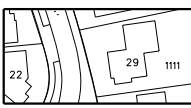
- BO Bos
- GD Gemengd
- G Groen

Aanduidingen
bouwvlak



- maatvoeringsaanduiding
- ① maximale bouwhoogte (m)

Verklaring



GBKN (versie: 2009-01-22)

opdrachtgever
betrof

gemeente Zevenaar
bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II,
uitwerking/ wijziging Landeweer

datum
status
schaal
ID plan
project nummer
getekend
bladnummer

17 juni 2010
concept
1 : 1.000
NLIMRO.0299.000103-0001
B01033.299311
R. Koers
1/1

Gowert Flindstraat 31 8021 ET Zwolle Postbus 1158 8001 BD Zwolle
T: 038 421 68 00 F: 038 421 67 37 info@witpaard.nl www.witpaard.nl



