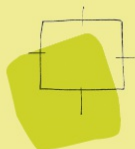


bestemmingsplan Poelwijkerlaan 26 en 28 Zevenaar
vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Poelwijkerlaan 26 en 28 Zevenaar

vastgesteld 17-07-2023

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Het plangebied	7
1.3 Geldende planologische regeling	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	17
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Opzet bestemmingsplan	19
5.3 De verbeelding	19
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Toelichting

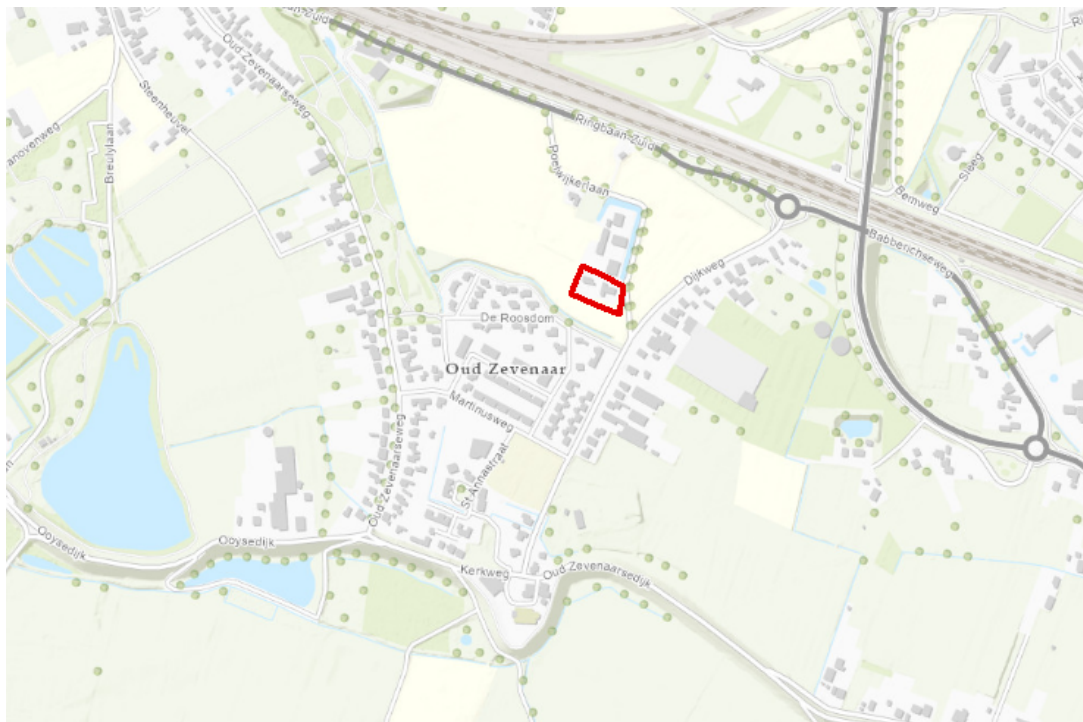
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 september 2017 is het bestemmingsplan 'Poelwijk' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar. In dit plan is de herinrichting van een voormalig agrarisch erf mogelijk gemaakt. Voor de meest zuidelijke woningen (Poelwijkerlaan 26 en 28) is per abuis een deel niet meegenomen als woonbestemming. Voorliggend plan voorziet in een ondergeschikte aanpassing om deze delen toe te voegen aan de woonbestemming.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Zevenaar, in de gemeente Zevenaar. Het plangebied ligt aan de zuidkant van een erf, in zijn geheel ontsloten door de Poelwijkerlaan. Direct om dit erf heen ligt agrarisch gebied. Ten noorden van het plangebied loopt een spoorlijn, ten zuiden van het plangebied ligt de kern Oud Zevenaar. Het plangebied heeft een omvang van circa 3.000 m², waarvan de oppervlakte van de beoogde vergroting circa 460 m² bedraagt.



Ligging plangebied ten opzichte van de kern Oud Zevenaar.



Ligging plangebied.

1.3 Geldende planologische regeling

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Poelwijk' (vastgesteld op 27 september 2017). Daarnaast valt het aan te passen deel van het plangebied in het bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord 2018' (vastgesteld op 2 februari 2022). Op de navolgende afbeelding zijn de geldende bestemmingen en de plangrens weergegeven. De rode contour vormt de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan.



Geldende situatie plangebied met ligging plangebied (rode contour). Links bestemmingsplan 'Poelwijk', rechts bestemmingsplan 'buitengebied Zevenaar Noord 2018'.

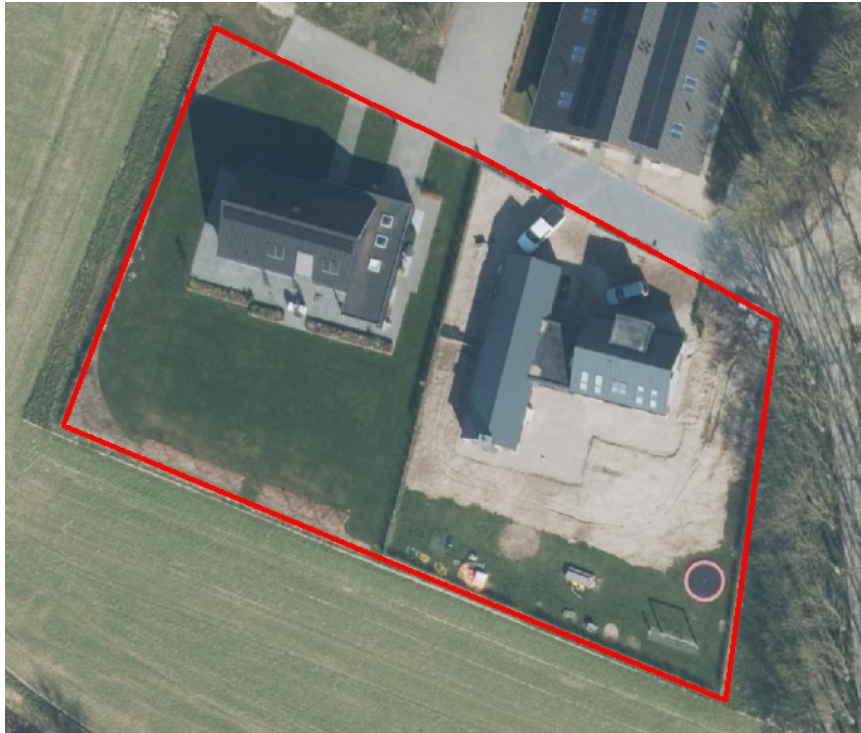
1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt het plan en de beoogde wijzigingen besproken. In Hoofdstuk 3 is het actuele beleid voor het plangebied opgenomen. De herziene milieuaspecten komen terug in Hoofdstuk 4 en de juridische toelichting staat in Hoofdstuk 5. Ten slotte komt in Hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid ten aanzien van het bestemmingsplan aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Poelwijk' heeft sinds de vaststelling de bouw van verschillende woningen mogelijk gemaakt. Het is veranderd van een terrein waar een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd was, naar een kleine gemeenschap, waarbij de historie van Poelwijk meegewogen is. In het plangebied van voorliggend plan zijn twee woningen gerealiseerd. Het feitelijk gebruik van de kadastrale percelen 4578, 4582, 4581, sectie F in Oud-Zevenaar is niet in zijn geheel in overeenstemming met het feitelijk woongebruik. De oppervlakte van de beoogde vergroting bedraagt circa 460 m².

Tevens wordt de opgenomen bouwaanduiding voor de woning Poelwijkerlaan 28 in overeenstemming gebracht met de reeds verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen'.



Begrenzing woonbestemming nieuwe situatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. Het gaat daarbij om 'omgevings-inclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Conclusie

Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro of AMvB Ruimte) is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen of vrijwaren van (ruimtelijke) functies, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

De volgende onderwerpen zijn in het Barro opgenomen: rijksvaarwegen, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, de elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de Ecologische Hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de in de AMvB genoemde onderwerpen heeft betrekking op het onderliggende plangebied. Het Barro staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het bovengenoemde Barro. In titel 2.6 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. De onderhavige ontwikkelingslocatie maakt geen deel uit van dergelijke aangewezen terreinen, gebieden, objecten of zones. Het Barro staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit bestemmingsplan betreft een wijziging van het bestemmingsplan met door middel van een ondergeschikte aanpassing van perceelsgrenzen.

In artikel 3.1.6 lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat bij stedelijke ontwikkelingen ook moet worden gekeken naar de behoefte van een project. In dit geval worden niet méér woningen mogelijk gemaakt dan de twee woningen die nu al in het plangebied staan. Hierdoor hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de Laddertoets voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

De provincie Gelderland heeft op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Visie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur en
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ten aanzien van de regio Stedendriehoek - waarbinnen ook de gemeente Epe is gelegen - wordt gesteld, dat een goed vestigingsklimaat een belangrijke troef van deze regio is. De regio is goed bereikbaar en ligt in het unieke landschap van de Veluwe, Salland, Achterhoek en de IJsselvallei. De voordelen van stad, dorp en platteland worden er gecombineerd. Maat en schaal van het gebied zijn overzichtelijk en de sociale betrokkenheid is groot. De provincie en haar partners streven in deze regio met betrekking tot het aspect "leefomgeving met kwaliteit versterken" onder meer om landschappen en cultuurhistorische identiteit beter te ontsluiten en te beleven.

Conclusie

Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland, vastgesteld op 1 februari 2022, richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. In het hoofdstuk Ruimte van deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie.

Conclusie

Voor het plangebied zijn geen relevante specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. Hiermee vormt dit beleidsstuk geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Zevenaar

In februari 2013 heeft de gemeenteraad de 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:

- Versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies
- Voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030
- Behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen
- Tegengaan van versnippering van de leefomgeving inclusief het leefbaar houden van de kernen
- 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.

De locatie Poelwijk wordt specifiek in de structuurvisie benoemd in het kader van het tegengaan van versnippering van de leefomgeving. Het is van belang de deelgebieden met elkaar te verbinden.

Voorliggend plan voorziet in een aanpassing van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan, en daarop volgende realisatie van Poelwijk dragen bij in de structuurvisie gestelde doelen voor deze omgeving. Zodoende kan gesteld worden dat de omgevingsvisie voorliggende aanpassing niet in de weg staat.

Conclusie

Het plan past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

In de Woonvisie Zevenaar is de koers ten aanzien van wonen tot 2025 bepaald. Naast het visiedeel is er een uitvoeringsprogramma waarin is vastgelegd hoe deze koers vormgegeven gaat worden in de komende vier jaar. Het uitvoeringsprogramma wordt iedere 4 jaar bekeken en indien nodig bijgesteld.

De gemeente blijft zich inzetten om een jonge populatie en hogere inkomensgroepen aan zich te binden. Dat is goed voor de lokale economie en noodzakelijk om voldoende draagvlak te behouden voor de voorzieningen. Deze voorzieningen zijn belangrijk voor een prettige woonomgeving en om de leefbaarheid op peil te houden.

In de Woonvisie wordt de focus op de drie belangrijkste opgaven gelegd:

- Het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad.
- Het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie;
- Bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod;

Bij de invulling van deze drie opgaven komt ook het beleid en ambitie rondom duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en het ruimtelijk beleid aan bod.

Zevenaar blijft de centrumgemeente in de Liemers en biedt met het woningbouwprogramma ruimte om te groeien. Naast voldoende woningaanbod is een transparante woningmarkt, een goede bereikbaarheid, een aantrekkelijk voorzieningenaanbod en voldoende werkgelegenheid cruciaal om deze ambitie waar te kunnen maken.

Woningbehoefte

Het bepalen van de gewenste woningtypen wordt overgelaten aan de markt. Verwacht dat in de toekomst de behoefte naar rijwoningen minder wordt, omdat de huidige bewoners (voor een belangrijk deel leeftijdsklasse 55-75) doorstroomt naar (senioren) appartementen. Zevenaar kent nu al een ruim aanbod van rijwoningen en zeker op de lange termijn (bij een verdere ontspanning van de woningmarkt) is er risico van vraaguitval en kans op leegstand in de oudere woningen op minder gewilde plekken. De ruimte om goedkope koopwoningen toe te voegen in de nieuwbouw wordt beperkt, met uitzondering van toevoegingen op kleine schaal in de kleine dorpen.

Woningbouwopgave

De ambitie van de gemeente om te groeien is niet blijvend: in de verre toekomst wordt krimp verwacht. De gemeente gaat de risico's actief monitoren om in te kunnen spelen op de daadwerkelijke marktontwikkelingen. Er wordt ingezet op een programmerings- en ontwikkelstrategie die bijsturen mogelijk maakt: zoals kleinschalige (organische) ontwikkelingen en minder (vaste) lange termijn afspraken.

Bouwplancapaciteit

Er is sprake van een overaanbod in de plancapaciteit van woningbouw in de gemeente. Het huidige planaanbod wordt regelmatig tegen het licht gehouden om plannen die niet aansluiten bij de vraag en niet tot ontwikkeling komen in te trekken. Dat draagt bij in het terugbrengen van de overcapaciteit en geeft enige ruimte voor herinvulling van leegkomende locaties om de kwaliteit van de woongebieden te behouden.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling betreft een planologische verandering. Er wordt niet meer mogelijk gemaakt op de bestaande percelen dan nu al mogelijk is. De uitgangspunten van de Woonvisie staat uitvoering van het initiatief niet in de weg.

Conclusie

De aanpassingen in dit bestemmingsplan hebben betrekking op een aanpassing van het plangebied van het oorspronkelijke plan. Er worden niet meer woningen mogelijk gemaakt dan nu mogelijk zijn. Het plan blijft hiermee passend in de Woonvisie.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Poelwijk' zijn onderzoeken uitgevoerd waarin de uitvoerbaarheid van het plan is onderzocht. Met de beoogde beperkte aanpassing van het plangebied kunnen de resultaten van de genoemde onderzoeken van toepassing blijven.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting.

Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen en aanduidingen gevisualiseerd. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. De toelichting heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Poelwijkerlaan 26 en 28 Zevenaar' is een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan Poelwijk. Het besluit van de gemeenteraad heeft dus niet betrekking op het gehele plan, maar uitsluitend op die delen die worden gewijzigd.

5.3 De verbeelding

Voor de percelen in dit bestemmingsplan maken alle perceelsgebonden enkelbestemmingen, functie-, maatvoerings- en bouwaanduidingen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Regels

Aangezien de regels niet afwijken van het moederplan, zijn de regels van het moederplan van toepassing verklaard. Alleen de regels en verbeelding die onderdeel uitmaken van deze herziening kunnen ter discussie worden gesteld (zienswijzen en beroep bij de Raad van State).

Voor een nadere beschrijving van de regels wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Poelwijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Poelwijk. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt zodoende geen nieuwe bouwplannen mogelijk. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan kan derhalve besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het plan lag gedurende een periode van zes weken ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

