

Bommersheufsestraat Zevenaar

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	10
2.1	Ruimtelijke structuur	10
2.2	Functionele structuur	12
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	13
3.1	Visie	13
3.2	Ruimtelijke structuur	14
3.3	Functionele structuur	18
3.4	Verkeer en parkeren	22
Hoofdstuk 4	Beleidskader	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Rijksbeleid	23
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	23
4.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (barro)	24
4.2.3	Besluit ruimtelijke ordening	25
4.3	Provinciaal beleid	26
4.3.1	Omgevingsvisie Gelderland	26
4.3.2	Omgevingsverordening Gelderland	28
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	29
4.4.1	Regionaal plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen	29
4.4.2	Structuurvisie Zevenaar	29
4.4.3	Nota ruimtelijke kwaliteit	31
4.4.4	Beleidsvisie externe veiligheid	32
4.4.5	Milieubeleidsplan gemeente Zevenaar 2013-2030	32
Hoofdstuk 5	Milieu- en waardenaspecten	33
5.1	Inleiding	33
5.2	M.e.r.-beoordeling	33
5.3	Akoestiek	34
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	35
5.5	Bedrijven en milieuzonering	38

5.6	Bodem en grondwater	39
5.7	Explosieven	40
5.8	Externe veiligheid	42
5.9	Flora en fauna	45
5.9.1	Conclusies en aanbevelingen	45
5.10	Luchtkwaliteit	47
5.11	Water	50
Hoofdstuk 6	Bestemmingsregeling	52
6.1	Uitgangspunten en opzet bestemmingsregeling	52
6.1.1	Planvorm	52
6.1.2	Opzet verbeelding	53
6.1.3	Opzet planregels	54
6.2	Gehanteerde bestemmingen	54
6.2.1	Bestemming Groen	54
6.2.2	Bestemming Verkeer	55
6.2.3	Bestemming Wonen	55
6.3	Algemene regels	56
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	57
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1.1	Overleg	57
7.1.2	Zienswijze	57
7.1.3	Vaststelling	57
7.1.3	Beroep	57
7.2	Economische uitvoerbaarheid	59
7.3	Handhaving	59
	Bijlagen bij toelichting	56
	Bijlage 1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	
	Bijlage 2: Akoestiek wegverkeerslawaaï	
	Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek	
	Bijlage 4: Archeologisch booronderzoek	
	Bijlage 5: Rapportage milieucontouren	
	Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek	
	Bijlage 7: QuickScan explosieven	
	Bijlage 8: Vooronderzoek explosieven	
	Bijlage 9: Verkennend flora en fauna onderzoek	
	Bijlage 10: Watertoets	

Bijlage 11: Vooroverlegreactie Provincie Gelderland

Bijlage 12: Zienswijzenota

Bijlage 13: Raadsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

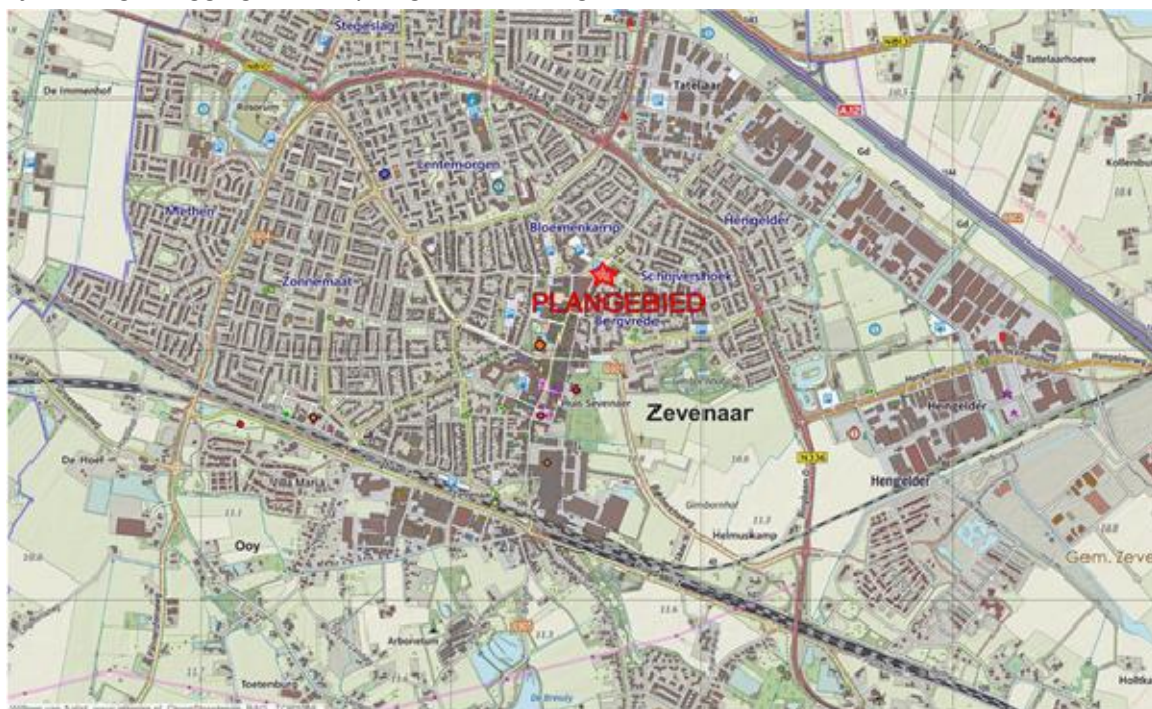
1.1 Aanleiding

Aan de Bommersheufsestraat te Zevenaar wordt een plan ontwikkeld voor de realisatie van een appartementengebouw. Het plangebied is gelegen in het centrum van Zevenaar in een relatief nieuw gedeelte van het winkelcentrum dat aan het oude stadshart is gebouwd. Momenteel zijn ter plaatse een parkeerterrein en een groenstrook aanwezig. Er is een nieuw ontwerp gemaakt voor een gebouw dat bestaat uit twee woontorens elk 5 bouwlagen. In totaliteit voorziet het plan hiermee in de realisatie van 10 appartementen. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan voor de locatie. Door het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwbouw planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bommersheufsestraat en wordt begrensd door het Musiater aan de noordoost zijde, het parkeerterrein aan de noordwestzijde en de rijwoningen van het Bastion aan de zuidzijde. Het perceel is kadastraal bekend als: Gemeente Zevenaar, sectie C, nummer 3635.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied. Ondergrond: TOP10NL



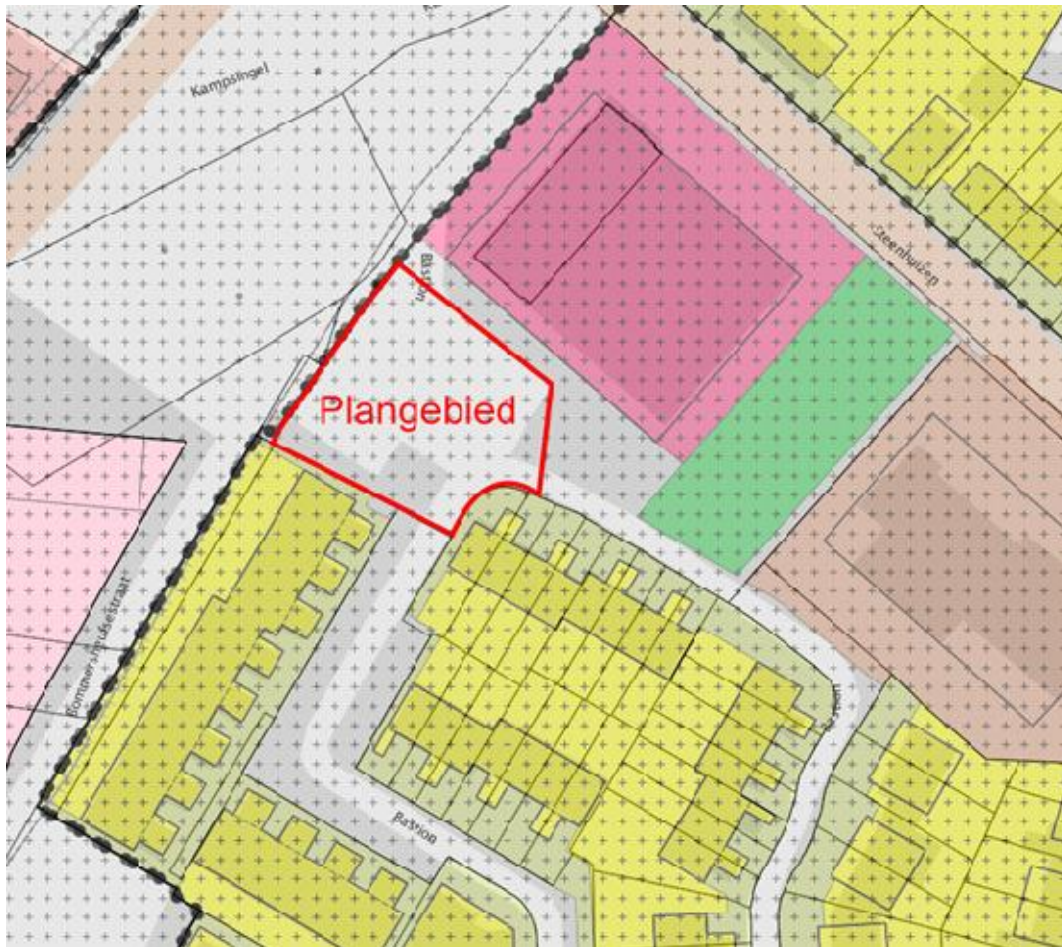
Afbeelding 2: Ligging van het plangebied. Ondergrond: Kadaster



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar". Dit plan is door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar vastgesteld op 24 juli 2007. Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan "Archeologie". Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 april 2010.

Afbeelding 3: Uitsnede uit vigerende bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl



Het gehele plangebied is in het bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar" aangeduid met de enkelbestemming "Verkeer - Verblijf". Op basis van het bestemmingsplan "Archeologie" geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" met de gebiedsaanduiding "hoge archeologische verwachting".

De voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen;
- b. bermen, groen en speelvoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;
- d. watergangen en -partijen;
- e. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen, straatmeubilair en overige voorzieningen voor de inrichting van de openbare ruimte mogen worden gebouwd.

De gronden die zijn aangeduid met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en de gebiedsaanduiding "hoge archeologische verwachtingswaarde" zijn mede bestemd voor de bescherming van vastgestelde en verwachte archeologische waarden. Er moet een aanlegvergunning (nu omgevingsvergunning) worden aangevraagd, indien er sprake is van bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 meter. De vergunning wordt alleen verleend, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, danwel dat de verstoring redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologisch belang daarbij voldoende is geborgd.

Conclusie

Op basis van de enkelbestemming "Verkeer-Verblijf" is de realisatie van het woongebouw niet mogelijk. Er moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld om de bouw planologisch-juridisch mogelijk te maken.

De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" houdt in dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoende aandacht dient te worden besteed aan de bescherming van de te verwachten of bekende archeologische waarden. Dit wordt gedaan door het uitvoeren van onderzoek.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting bevat een omschrijving van de huidige situatie waarbij wordt ingegaan op zowel de ruimtelijke- als functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de planbeschrijving. De beleidsmatige verankering van het initiatief wordt beschreven in hoofdstuk 4. Een toelichting van milieu- en waarden volgt in hoofdstuk 5. De bestemmingsregeling wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid toegelicht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied in de huidige situatie. Tevens wordt de functionele structuur behandeld.

2.1 Ruimtelijke structuur

De gemeente Zevenaar is een gemeente met ongeveer 32.200 inwoners (CBS Statline 2014), waarvan de meeste in de kern Zevenaar wonen. Dit zijn er ongeveer 25.000. Het centrum van Zevenaar huisvest een relatief groot aantal voorzieningen en winkels en vervult een regionale functie als kernwinkelgebied. Het centrum van Zevenaar kent een lange geschiedenis van ontwikkeling en groei. Dit is te zien aan de verschillende deelgebieden uit verschillende periodes met elk een eigen karakter en sfeer. De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het gebied verbindt de verschillende deelgebieden tot één centrum.

Het historische hart van Zevenaar is gelegen rond de Markt. De markt was het enige plein en hier omheen was een kleinschalig stelsel van besloten straten en stegen aanwezig. Vervolgens is het centrum in noordwaartse richting uitgebreid, eerst door de aanleg van het Raadhuisplein na de Tweede Wereldoorlog. Er is een stelsel ontstaan van een winkelgebied met een tweetal hoofdwinkelstraten en enkele achterstraten. De hoofdwinkelstraten zijn de Grietsestraat/Markstraat in noord-zuidrichting en de Arnhemseweg/Didamsestraat in oost-westrichting. De Grietsestraat sluit aan op de Kampsingel. Aan de hoofdwinkelstraten zijn alle winkels gevestigd.

De achterstraten zijn in het oosten de Schoolstraat en de Bommersheufsestraat. Dit is een gemengd gebied, dat echter voornamelijk een woonfunctie heeft. Tevens zijn er enkele parkeerplaatsen voor het winkelcentrum gelegen.

De kop van de Grietsestraat, aan de Kampsingel, is het deel van het winkelgebied dat het meest recent is ontwikkeld. Hier zijn appartementen gebouwd met in de plint winkels met onder andere een grote supermarkt. Dit complex is gelegen op de kop van het parkeerterrein, waaraan het plangebied is gelegen. Aan de lange zijde van dit parkeerterrein is het Musiater gevestigd.

Afbeelding 4: Parkeerterrein met rechts de kop van de Grietsestraat en links het "nieuwe" gebouw van het Musiater. Bron: Google streetview



Het parkeerterrein aan de Bommersheufsestraat is in de huidige situatie geen plein met een eenduidige en gesloten wand van bebouwing. Aan de oostzijde van dit terrein is er ruimte om dit beeld te verbeteren. Ten westen van het Musiater, op afbeelding 4 rechts van het gebouw, is een oud parkeerterreintje aanwezig dat ruimtelijk geen deel uitmaakt van het grote parkeerplein. Dit parkeerterreintje is het plangebied voor de voorgenomen nieuwbouw.

Het plangebied zelf wordt aan de zuidzijde begrensd door de woonbebouwing aan het Bastion. Dit zijn grondgebonden rijwoningen van 2 bouwlagen met kap.

Afbeelding 5: Woningen aan het Bastion. Bron: Kragten



Tussen het Bastion en het Musiater is een openbare groenvoorziening aanwezig met enkele speelvoorzieningen. Deze groenvoorziening grenst aan het plangebied, maar maakt hier geen deel van uit. Het plangebied zelf is een parkeerterrein dat ruimtelijk is gescheiden van het grote parkeerterrein aan de Bommerheufsestraat door een groenvoorziening met enkele bomen.

Het terrein is overigens functioneel wel onderdeel van het grote parkeerterrein en is ook uitsluitend via dat terrein voor auto's bereikbaar.

Afbeelding 6: Het plangebied gezien vanaf het Bastion. Bron: Kragten



Afbeelding 7: Groenzone ten zuiden van het plangebied met links op de foto de laagbouw van het Musiater. Bron: Kragten



2.2 Functionele structuur

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels in gebruik als parkeerterrein. Een klein deel van het terrein is in gebruik als plantsoen (zie afbeelding 7).

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige inrichting van het plangebied beschreven. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele meerwaarde van het plan in zijn omgeving.

3.1 Visie

De gemeente Zevenaar is een aantrekkelijke woongemeente, waar een sterke sociale samenhang gecombineerd wordt met een gemoedelijk karakter. De gemeente Zevenaar heeft een uitstekend en gevarieerd voorzieningenaanbod, is goed bereikbaar en biedt veel mogelijkheden om betaalbaar te wonen in een klein stedelijke omgeving (bron: Woonvisie gemeente Zevenaar 2015-2020_concept). Daarnaast is er ook in de duurdere segmenten en in de dorps setting een divers aanbod van woningen. Landelijke trends, zoals de stagnerende woningmarkt, de noodzaak tot en aandacht voor duurzaamheid en bevolkingskrimp raken ook Zevenaar en houden een noodzaak tot actief sturen in het woningbouwbeleid in.

De gemeente Zevenaar blijft erop 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 afgelopen jaren lag de focus van de gemeente Zevenaar op nieuwbouw. Dit verandert in de komende periode, omdat veruit het grootste deel van de woningen er al staat en die naar tevredenheid wordt bewoond. Voor deze bewoners en eigenaren van de woningen is het belangrijk dat de nieuwbouw iets extra's toevoegt (een aantrekkelijke woning om naar door te stromen) en niet leidt tot een overaanbod (en het risico je eigen woning niet meer kwijt te raken). De komende decennia zal de bestaande woningvoorraad moeten voorzien in de woningbehoefte. Met een groeiende groep ouderen zal dat om de nodige aanpassingen vragen.

De gemeente Zevenaar legt in de komende jaren de focus op de drie belangrijkste opgaven:

- 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.

Om de positie van Zevenaar als centrumgemeente voor de regio te behouden biedt 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. In Zevenaar is een overaanbod aan rijwoningen. De gemeente kiest er dan ook voor om met name in te zetten op nieuwbouw van woningen bovenin de markt en appartementen. Hierdoor wordt het aanbod in Zevenaar meer divers en wordt een kwaliteitsslag gemaakt in het woningaanbod.

Regionale afstemming

De gemeente Zevenaar heeft haar ambities niet stand-alone bepaald, maar heeft in goed overleg met de regio afspraken gemaakt over woningbouwaantallen. In de Regionale Woonagenda 2015 is bepaald dat Zevenaar tot 2020 nog 780 woningen kan bijbouwen, 130 woningen per jaar. Dit aantal is gebaseerd op prognosemodellen voor de huishoudensgroei in de regio van het CBS en Primos uit 2014.

Planologische capaciteit vs behoefte

De gemeente heeft verder onderzocht in hoeverre bestaande woningbouwlocaties en planologische ruimte kunnen voorzien in de behoefte. Er is een overaanbod van planologische capaciteit, hetgeen in principe inhoudt dat er geen ruimte is voor nieuwe woningbouwlocaties. De gemeente Zevenaar ziet dit echter als een gemiste kans voor herstructurerings- en inbreidingslocaties en wil een heroverweging op de plancapaciteit.

Om het te veel aan bouwplan capaciteit terug te dringen en om daarnaast ruimte te houden voor nieuwe wenselijke initiatieven gaat de gemeente kritisch kijken naar de bestaande harde plannen. Daar waar geen zicht (meer) is op realisatie wordt ingezet op het intrekken van deze capaciteit. Zodoende wordt ruimte gecreëerd in het programma voor wenselijke initiatieven die invulling geven aan de behoefte en ambities van de gemeente.

Appartementen aan de Bommersheufsestraat

Het bouwplan aan de Bommersheufsestraat voorziet in de realisatie van 10 appartementen. Zowel qua aantal als wat betreft woningtype past dit binnen de regionale afspraken en de ambities van de gemeente Zevenaar. Bovendien wordt met het plan de mogelijkheid voor klein-stedelijk wonen met alle voorzieningen op loopafstand geboden. Dit is een kracht van de gemeente Zevenaar die door het bouwplan wordt benut.

3.2 Ruimtelijke structuur

Locatiekeuze

De keuze voor de locatie aan het parkeerterrein is ingegeven door de doelgroep voor de appartementen en de wens tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het "parkeerplein" aan de Bommersheufsestraat. De projectlocatie bestaat uit een tijdelijk parkeerterrein in het centrum van Zevenaar. Het betreft een herstructurerings/inbreidingslocatie. De appartementen zijn bedoeld voor het middeldure tot dure koopsegment en zijn zeer geschikt voor senioren en mensen die graag centrum-stedelijk wonen op loopafstand van alle voorzieningen.

Het parkeerplein mist een echte, stedelijke wand aan de zijde van de Bommersheufsestraat/Bastion. Tussen de appartementen van de Albert Heijn en het Musiater is ruimte om een mooie afronding van het plein te maken door het plaatsen van een passend, nieuw gebouw.

Ontwerp

Het nieuwe appartementencomplex aan de Bommersheufsestraat krijgt de naam Sevenaer Staete. De naam doet recht aan de uitstaling en de doelgroep welke men wenst te bereiken. Sevenaer Staete is, zoals beschreven, gelegen tussen de complexen waarin enerzijds de Albert Heijn en anderzijds het Musiater zijn gevestigd. Beide complexen zijn tegenover het parkeerplein gesitueerd. Sevenaer Staete functioneert hiermee als overgang tussen beide complexen, gelegen, aan het plein.

Sevenaer Staete bestaat uit twee gebouwdelen, in elk deel zijn appartementen en bergingen zijn ondergebracht. De ingang met trappenhuis / entree hal zit er tussen ingebed, waarbij meer in een deel, waardoor er een verschil in grootte is tussen de twee appartementen.

Voor alle appartementen zijn de entree, meterkast, wc, installatieruimte en de benodigde schachten standaard vastgesteld. De rest van de ruimte is vrij indeelbaar. De speels verspringende ramen geven uitdrukking aan deze vrij indeelbaarheid. De koper heeft een vrije keuze in de locatie en het aantal balkons, waarbij de keuzevrijheid voor latere kopers wordt beperkt door de keuzes van de burens. Ook dit geeft een speels effect.

De berginglaag en entree worden als een hoogwaardig gevel uitgevoerd in afwijkend baksteen en metselwerk. Verder krijgen de twee gebouwen delen een eigen kleur baksteen. Het penthouse is "terughoudend" vormgegeven, met een eigen uitwerking in materialen. Een definitieve materiaalkeuze dient nog nader te worden bepaald.

Afbeelding 8: Plattegrond nieuwbouw. Bron: Gemeente Zevenaar



*Afbeelding 9: Impressie voorlopig ontwerp nieuwbouw, kijkend vanaf het parkeerterrein.
Bron: Joint Origin Architecten*



*Afbeelding 10: Impressie voorlopig ontwerp nieuwbouw, kijkend vanaf het parkeerterrein
met links het Musiater. Bron: Joint Origin Architecten*



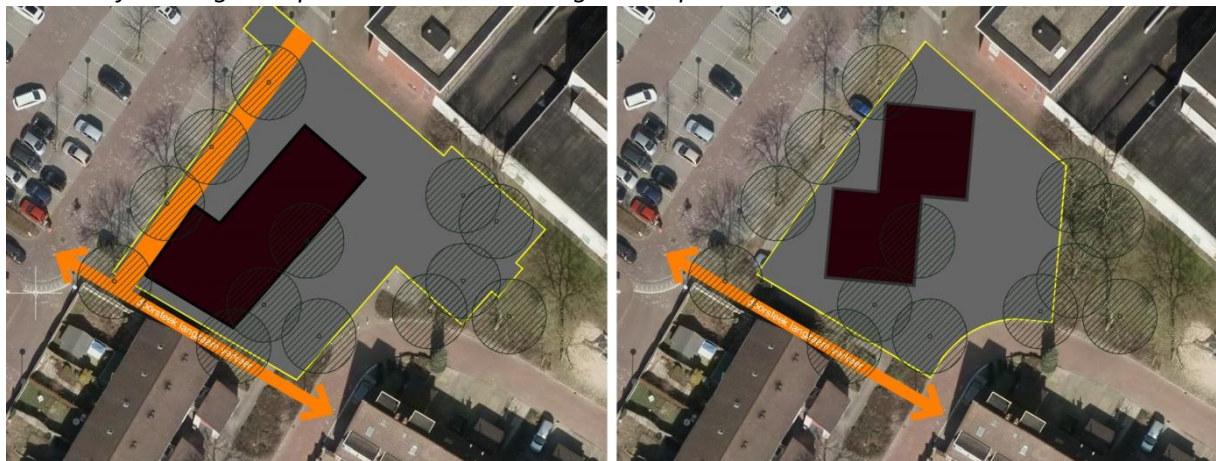
3.3 Functionele structuur

Toelichting op de stedenbouwkundige opzet

Reeds ten tijde van het bestemmingsplan 'Zevenaar Centrum' in 1997 is deze locatie benoemd als sleutelproject. Vervolgens is deze ook in het centrumplan van 2003 opgenomen en aangemerkt als nieuwbouwlocatie. De beoogde bebouwing zou moeten bijdragen aan het definiëren van het parkeerplein met aan zowel de kant van de Albert Heijn als aan de Bommersheufsestraat een duidelijk beeldbepalende bebouwing. Door vertraging in de woningbouwontwikkelingen, onder meer door de crisis op de woningmarkt, heeft de planontwikkeling lang op zich laten wachten waardoor de thans aanwezige tijdelijke parkeervoorziening voor sommigen een gegeven lijkt te zijn. Het is echter een tijdelijke overloop en zodoende ook nooit vormgegeven als onderdeel van de grote parkeerplaats. Zo zijn de camperplaatsen ook als pilot aangelegd en was men van de tijdelijkheid daarvan ook op de hoogte.

Bij de stedenbouwkundige invulling van deze plek zou de open ruimte in de bebouwingsstructuur tussen Musiater worden opgevuld met nieuwbouw. Hierbij zijn nadrukkelijk een tweetal mogelijkheden overwogen (afbeelding 11).

Afbeelding 11: Opties stedenbouwkundig ontwerp.



Optie 1

Optie 2

Optie 1

In eerste instantie is de optie overwogen om de wand die is ingezet met het Musiater verder door te zetten richting de witte rijwoningen. Hiermee ontstaat bij het volgen van de rooilijn en de bouwhoogte een volume vergelijkbaar aan het Musiater dat op die manier ook de concurrentie met het Musiater aan zal gaan. Het Musiater heeft gelet op de functie en hoogwaardige uitstraling echter nadrukkelijk recht op een eigen identiteit en plek aan het plein.

De bebouwingswand zal bij deze oplossingsrichting nadrukkelijk het stenige karakter van het plein verder versterken waarbij het Musiater onderdeel wordt van een grotere wandstructuur en zo aan eigenheid verliest.

Doordat de voorzijde van het gebouw in dit geval vooral richting noordoosten gelegen is, is de bezonning vanuit de nieuwe woningen bezien verre van optimaal en zal het gebouw slechts beperkt bijdragen aan een levendige uitstraling van het voorliggend plein doordat balkons of loggias weinig uitnodigend worden. De achterzijde loopt grote kans ook in uitstraling een achterkant te zijn die zich richting woonwijk keert. Het omdraaien van de interne indeling is ook niet logisch aangezien dit richting winkelgebied in een ongewenst beeld resulteert.

Optie 2

Om bovengenoemde bezwaren grotendeels weg te kunnen nemen is er uiteindelijk gekozen voor een hoekverdraaiing in combinatie met een samengesteld bouwblok waarbij de voorgevel haaks komt te staan op de meest prominente bebouwingswand, namelijk die van de Albert Heijn. De nieuwbouw wordt nadrukkelijk alzijdig met een gewenste hoogwaardige uitstraling naar alle kanten.

Dit leidt tot de volgende voordelen:

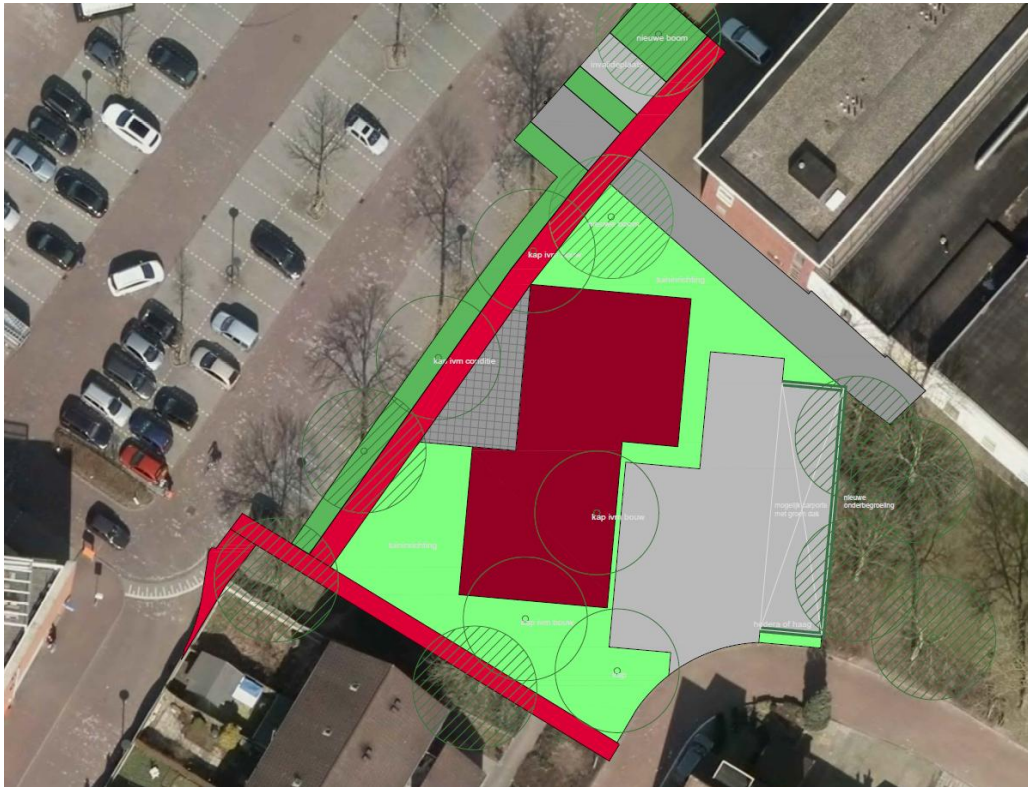
- Een betere bezonning in relatie tot de interne indeling van de appartementen;
- Een minder 'stenige' inrichting doordat aan weerskanten van de nieuwbouw ruimte blijft voor groen;
- Nieuwbouw met een eigen uitstraling en volumeopbouw en een representatieve aanblik vanuit alle zijden;
- Een betere inpassing van de aanwezige bomen;
- Een efficiënter gebruik van de verharding ten behoeve van de parkeervoorziening.

Nadere uitwerking optie 2

In gezamenlijkheid is door ontwikkelaar en gemeente gekomen tot een basisopzet in de vorm van twee in elkaar grijpende vierkante bouwvolumes van respectievelijk 5 bouwlagen met de benodigde bergruimte geïntegreerd in het hoofdvolume.

Hierbij is ingezet op een goede visuele relatie met de omgeving en gunstige bezonning zonder dat te zeer afbreuk wordt gedaan aan privacy van omliggende bebouwing en er sprake is van rechtstreekse inkijk tussen nieuwbouw en naastgelegen bebouwing. Het Musiater is het enige gebouw dat slagschaduw ontvangt van de nieuwbouw en dan ook enkel op de zijgevel. Tuinen van omliggende woningen zijn ten zuiden van de nieuwbouw gelegen en blijven zodoende ook vrij van schaduw door de nieuwbouw. De hoekverdraaiing van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende bebouwing beperkt de rechtstreekse inkijk vanuit de nieuwbouw naar andere woningen en de tuinen. Daarnaast blijven voldoende volwassen bomen tussen nieuwbouw en bestaande bouw behouden waardoor de impact van het nieuwe bouwblok verder wordt afgezwakt. Bestaande bomen, die in het kader van de planontwikkeling weg moeten, dienen één op één, op locatie te worden herplaatst of door nieuwe volwassen bomen te worden vervangen.

Afbeelding 12: Voorkeursvariant stedenbouwkundige opzet.



In deze setting blijft het Musiater, ondanks de bescheiden bebouwingshoogte, als belangrijke functie een herkenbaar en op zichzelf staand pand dat niet op gaat in een grote bebouwingswand en waarbij de ingetogen doch fraaie vormgeving tot zijn recht blijft komen. Aan weerskanten van het nieuwe gebouw wordt ruimte behouden voor een fysieke en deels groene verbinding met de achtergelegen woonwijk. Langgerekte smalle doorsteekjes kunnen op deze wijze voorkomen worden met een prettigere en veiligere buitenruimte tot gevolg.

Bebouwingshoogte

Hoewel het aantal hoge gebouwen in Zevenaar beperkt is, zijn er wel locaties waar duidelijk boven de gemiddelde bebouwingshoogte uitgegaan kan worden zonder dat dit tot onevenredige aantasting van stadsgezichten of omliggende bebouwing leidt. Ook voor deze locatie wordt ingezet op een hogere bebouwing van 5 bouwlagen. Hoewel dit voor Zevenaarse begrippen een weinig voorkomende bouwhoogte is, zijn er hier wel argumenten om de hoogte op te zoeken.

- Centrumgebieden zijn in de regel concentratiegebieden met relatief hoge bebouwings- en functiedichtheden die juist in trek zijn door de nabijheid van voorzieningen. Veelal wordt dit ondanks beperkte ruimte bereikt door hogere bebouwing dan in de omliggende woonomgeving. Een centrumgebied is daarbij gebaat bij levendigheid en een goede mix van wonen, werken en aanvullende voorzieningen.

- Stedenbouwkundig wordt een afwisseling van bebouwingshoogtes rondom het parkeerplein voorgestaan waarbinnen de afzonderlijke gebouwen tot hun recht kunnen komen. De bebouwingshoogte is daarbij (net als materialisatie en situering) een middel om variatie in het bebouwingsbeeld te krijgen waardoor panden een individueel karakter behouden.
- De wandbebouwing van het gedeelte waar de Albert Heijn zit, haalt met zijn bebouwingsaccent een bouwhoogte die gelijk staat aan vijf bouwlagen en een opmaat vormt voor de nieuwbouw.



- Hogere bebouwing biedt hier de mogelijkheid om met een beperktere voetprint hetzelfde woonprogramma te realiseren. Hierdoor resteert meer ruimte voor een groene inrichting rondom de bebouwing waarbij tevens meer van de reeds aanwezige bomen kunnen worden ingepast.
- De negatieve gevolgen van hoogbouw zoals schaduwwerking en inkijk zijn op deze plek relatief beperkt waarbij een laag meer of minder weinig effect hierop heeft. Toepassing van een terugliggende bovenverdieping beperkt deze gevolgen verder.

Programma

Voor de locatie is binnen het woningbouwprogramma een aantal van 10 koopappartementen voorzien. Met een oppervlakte van circa 100 m² per appartement zijn deze voorzien in het middelhoge-hoge segment en vormen daarmee een welkome aanvulling op het Zevenaarse aanbod dat voornamelijk uit kleinere en goedkopere appartementen bestaat.

Architectuur

Qua architectuur wordt ingezet op een eigentijds en hoogwaardig beeld voor alle gevels met ruimte voor verbijzonderingen en een goede detaillering. Binnen de heldere hoofdropzet is er zodoende de ruimte om te spelen met bijvoorbeeld het metselverband, kleur- en materiaalgebruik en uittredende of juist terug liggende elementen.

Groen, buitenruimte en parkeren

De toegang tot de nieuwe locatie en de bijbehorende parkeerplaatsen wordt geregeld vanuit de Bommerheufsestraat en de bestaande afsluiting richting Bastion blijft gehandhaafd. Op opstopping van verkeer te voorkomen wordt het parkeerterrein van de nieuwe locatie wordt niet afgesloten van de Bommersheufsestraat. In de ontwikkelfase zal de aan- en afvoer van bouwverkeer van het bouwterrein van de nieuwe locatie zal niet plaatsvinden via het Bastion.

Rondom het gebouw wordt voldoende ruimte geboden voor inpassingen van een groot deel van de bestaande bomen en daarnaast nieuwe groenvakken te realiseren. Dit als tegenhanger van het harde parkeerterrein. Enkele bomen zijn reeds van mindere kwaliteit en zullen na kap door nieuwe bomen vervangen worden. Samen met het bouwplan zal een inrichtingsplan van de buitenruimte overgelegd moeten worden, ter versterking van het architectuurbeeld.

In de openbare ruimte zal de voetgangerszone van het Musiater samen met de haagstructuur rondom de parkeervakken worden doorgezet. Bestaande doorsteken blijven in stand, grotendeels begeleid door bestaande, dan wel nieuwe bomen.

Vanuit de bij de appartementen behorende parkeervoorziening is een goede overgang naar achterliggende groenstrook en openbare weg voorzien waarbij door beplanting de aanblik van geparkeerde auto's afgezwakt wordt. Op het terrein van de nieuwbouw zal dit in de vorm van een groene erfafscheiding zijn en op openbaar terrein door aanvullende onderbegroeiing van de bomen.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor 10 appartementen wordt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal verwacht. In totaal betekent dit dat er in theorie 80 verkeersbewegingen per dag van of naar deze locatie zullen plaatsvinden. Deze toename is gering ten opzichte van de huidige situatie, waarin de locatie in gebruik is als parkeerterrein. Deze hoeveelheid verkeersbewegingen gerelateerd aan de 10 appartementen kan door de bestaande wegenstructuur worden afgewikkeld.

Parkeerbalans

Het nieuwe plan heeft een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen. Dit is bepaald op basis van het kencijfer van de CROW-richtlijn Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (Publicatie 317). Voor een middelduur koopappartement in matig stedelijk gebied en in het centrum is het gemiddelde parkeerkencijfer 1,4 parkeerplaats per woning. Voor 10 woningen resulteert dat in een theoretische behoefte van 14 plaatsen. In uitgangspunt moet de parkeerbehoefte op eigen terrein worden voorzien. Van deze 14 parkeerplaatsen dienen er 3 beschikbaar en bereikbaar te zijn voor bezoekers. In het ontwerp zijn 14 parkeerplaatsen ingetekend en daarmee is er een sluitende parkeerbalans voor deze ontwikkeling.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid

De toegang van de parkeerplaatsen bij de appartementen ligt aan de zijde van het Bastion. Bewoners moeten dus via de Bergvrede en Bastion rijden om bij hun woning te kunnen komen. Bastion is een rustige woonstraat, waar alleen bestemmingsverkeer rijdt. De extra verkeersbewegingen zullen geen verkeersproblemen opleveren. Om de parkeerplaatsen bij de appartementen zo goed mogelijk te kunnen benutten, is het de voorkeur van de gemeente om het nieuwe parkeerterrein openbaar toegankelijk en onderdeel van het vergunninghoudersgebied te maken. Bewoners kunnen met een parkeervergunning gebruik maken van deze parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de beleidskader van het rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Zevenaar.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

- 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.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen

geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor stedelijke uitbreidingsplannen en woningbouwplannen is de veranderende rol van het Rijk van belang. In alles wordt gestreefd naar regionaal maatwerk. Alleen in de mainportregio's maakt het Rijk nog afspraken met decentrale overheden met betrekking tot de verstedelijkingsopgave. Ook de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt overgelaten aan de provincies. De sturing tussen verstedelijking en landschap is daarmee niet langer een rijksverantwoordelijkheid.

Conclusie

De realisatie van appartementen op het perceel aan de Bommersheufsestraat draagt bij aan het in stand houden en bevorderen van een aantrekkelijk en leefbaar Zevenaar. Dit draagt bij aan de concurrentiekracht van Nederland waar het prettig wonen en werken is. Voor het overige worden in de SVIR geen voorwaarden gesteld aan stedelijke ontwikkelingen.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR:

1. Rijksvaarwegen.
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
3. Kustfundament.
4. Grote Rivieren.
5. Waddenzee en waddengebied.
6. Defensie.
7. Hoofdwegen.
8. Landelijke spoorwegen.
9. Elektriciteitsvoorziening.
10. Ecologische Hoofdstructuur.
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en,
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Géén van de in het Barro benoemde ruimtelijke belangen hebben invloed op de ontwikkeling in het plangebied.

4.2.3 *Besluit ruimtelijke ordening*

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogeheten “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” opgenomen.

Deze ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door woon-werkverkeer.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Onder een stedelijke ontwikkeling verstaat het Bro het volgende:

“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Het plan aan de Bommersheufsestraat voldoet qua typologie en functie aan de definitie van een stedelijke ontwikkeling. In de jurisprudentie rond de Ladder komen echter verschillende aantallen woningen voor waarbij de rechter heeft geoordeeld dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Deze aantallen variëren van 5 woningen tot 14 woningen.

Conclusie

Hoewel op basis van jurisprudentie niet eenduidig kan worden vastgesteld dat het plan aan de Bommersheufsestraat moet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling, is in dit bestemmingsplan wel een onderbouwing op basis van de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen. In hoofdstuk 3 en in bijlage 1 is deze onderbouwing opgenomen.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie is in de plaats getreden van de provinciale structuurvisie (Streekplan 2005). De visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt en geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. De provincie onderscheidt voor zichzelf vier rollen: ondernemend, inspirerend, verbindend en normerend. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

Duurzame verstedelijking

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe woningbouw staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De Gelderse ladder is gebaseerd op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van het rijk, maar voegt daar aan toe dat kansen en mogelijkheden voor een betere benutting van bestaande gebouwen vroegtijdig moeten worden afgewogen. De provincie heeft daar tevens expliciet de ambities en kwaliteiten van de provincie en het betrokken gebied aan gekoppeld. Aangetoond moet worden dat een ontwikkeling past bij de beleidsdoelen van de provincie Gelderland en omschreven moet worden hoe een ontwikkeling kwaliteit toevoegt aan een gebied. In dit kader is een separate notitie opgesteld welke als Bijlage 1 is toegevoegd aan deze toelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de bevindingen en uitkomsten van deze memo.

Zonering

In de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland wordt het grondgebied van de provincie onderverdeeld in zones met elk een eigen ambitie en beleidsregels op het gebied van ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in de zones:

- Stadregio.
- Stedelijke agglomeratie.

Zevenaar is onderdeel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Dit is een groot stedelijk complex met een bijzondere positie in Gelderland. Bijzonder aan de Stadsregio is de combinatie van grote stedelijke kwaliteiten, kleine stadjes en dorpen en schitterende, gevarieerde natuurgebieden. De Stadsregio biedt binnen een compact bestek zowel stedelijke dynamiek als rust en ruimte. De belangrijkste opgaven voor de Stadsregio zijn:

- versterking van de basiseconomie en de topsectoren;
- versterking van het stedelijk kerngebied;
- realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- behouden en verbeteren leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- behouden en benutten gebiedskwaliteiten.

Het beleid van de provincie is erop gericht ruimtelijke sturing te geven om de opgaven die zij herkent zo goed mogelijk op te kunnen pakken.

De kern Zevenaar wordt gezien als onderdeel van een stedelijke agglomeratie. De steden in Gelderland zijn een belangrijke motor voor de Gelderse economie, als concentratiepunt van sociaal-culturele en economische activiteiten. Steden zijn van belang voor de stedelijke bevolking en voor de bewoners in de omliggende gebieden.

De ambitie van de provincie Gelderland die voor Zevenaar van belang is, is vooral het beter benutten van de agglomeratievoordelen en de economische potenties van de stedelijke agglomeratie Arnhem-Nijmegen om de internationale concurrentiepositie te verbeteren. De grote steden en de kleinere kernen die onderdeel zijn van het stedelijk netwerk moeten beter worden verbonden en er moet extra aandacht zijn voor de overgangsgebieden tussen stad en land.

De provincie wil de vitaliteit van kleinere kernen en dorpen waar mogelijk behouden en versterken. Dit vergt een evenwichtige benadering van stedelijke functies. De ambitie is te zorgen voor een optimale kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen, niet om alle voorzieningen te behouden.

Het versterken van steden en dorpen vindt plaats door:

- het samen met partners verkennen van de unieke kracht en potenties van de Gelderse steden en dorpen - ook in (inter-)nationale context;
- het blijven versterken van de samenwerking tussen steden.

De provincie richt zich daarbij vooral op het leggen van betere verbindingen tussen stedelijke concentratiepunten en knooppunten in het stedelijke netwerk. In de grootstedelijke gebieden staat versterking van de economie door het bundelen van grootstedelijke functies voorop. In de kleinere kernen in het netwerk is het vooral van belang de leefbaarheid en vitaliteit te behouden. De rol van de provincie daarin is vooral het ondersteunen van de transformatie van winkelgebieden in dorpen en kernen, het ondersteunen bij de aanpak van leegstand en procesondersteuning bieden en investeren in het levensloopbestendig maken en aanpassen van de woningvoorraad aan een veranderende bevolkingssamenstelling.

Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de behoefte van bewoners en ondernemers die verandert door de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, maar ook door het nieuwe werken en winkelen. Voor vitale steden is een integrale afweging nodig van economische, sociale, milieukundige en ecologische belangen.

De provincie en haar partners leggen accenten op:

- het behoud van de gebruikswaarde van de bestaande voorraad van vastgoed in steden en dorpen;
- een kwaliteitsslag in de bestaande voorraad vanwege veranderende behoeften;
- een gezond binnenstedelijk milieu, daarbij rekening houdend met zaken als mogelijke wateroverlast en hittestress door klimaatverandering;
- vitale steden die duurzaam, leefbaar en veilig zijn.

Conclusie

Het plan aan de Bommersheufsestraat in Zevenaar is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, die ook door Gelderland wordt gehanteerd. Omdat uit de toets is gebleken dat deze locatie geschikt is, is voldaan aan de belangrijkste voorwaarde uit het provinciaal beleid. Daarnaast past het plan bij de ambitie om de kernen vitaal te houden en te bouwen voor een veranderende behoefte, aangepast aan een veranderde bevolkingssamenstelling.

4.3.2 *Omgevingsverordening Gelderland*

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie 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, mobiliteit en bodem.

Voor het plangebied zijn de regels van artikel 2.2.2.1 van toepassing. In dit artikel is het volgende bepaald:

"In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio."

Conclusie

In de toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking is aangetoond dat het aantal woningen past binnen de regionale opgave voor wonen. Het plan voldoet aan de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 *Regionaal plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen*

In het Regionaal plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen zijn de gemeenschappelijke ambities voor de ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgelegd. De Stadsregio Arnhem Nijmegen zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. In het plan zijn vier hoofddoelstellingen vastgelegd:

1. versterken van het economisch vestigingsklimaat;
2. verbetering van de bereikbaarheid;
3. vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
4. verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

De regio moet gaan voorzien in meer kwaliteit en een grotere variatie in woonmilieus in stad en land. Door consumentgerichte, aantrekkelijke woningen, een groene en veilige leefomgeving, een ruim aanbod van voorzieningen en een eigen identiteit kan de regio de concurrentie met andere regio's aan. De kwaliteit van de woonomgeving in brede zin is immers een belangrijk vestigingsfactor voor bewoners en bedrijven. Dit legt de basis voor een sociaaleconomisch vitaal stedelijk netwerk.

In het regionaal plan is een kaart opgenomen, waarop contouren zijn aangeduid waarbinnen woningbouw dient plaats te vinden. Het plangebied is gelegen binnen deze contouren.

Conclusie

Het plan voor de bouw van appartementen aan de Bommersheufsestraat houdt een optimalisering van het bestaand ruimtegebruik in en voorziet in een (regionale) behoefte aan een specifieke vorm van woningbouw. Het plan helpt mee om het voorzieningenniveau in de kern Zevenaar te behouden en draagt daarmee bij aan de kwaliteit van wonen in de stad Zevenaar.

4.4.2 *Structuurvisie Zevenaar*

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar de Structuurvisie Zevenaar vastgesteld. In de structuurvisie onderscheidt de gemeente vijf hoofdopgaven:

- Versterken van de identiteit van Zevenaar;
- Voldoende plek bieden voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030;
- Behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden, behoud van de goede voorzieningen;
- Tegengaan van versnippering van de leefomgeving;
- Nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling van de gemeente Zevenaar.

De identiteit van Zevenaar wordt met name gevormd door de centrale positie die de stad inneemt in de regio De Liemers. Voorzieningen en functies komen er samen en de diversiteit aan woon- en werkgebieden, culturele voorzieningen, winkels, recreatieve

voorzieningen en overige stedelijke voorzieningen is groot. De tegenstellingen tussen de stad Zevenaar met een relatief hoge dynamiek en de kleine kernen en het afwisselende landschap daarbuiten versterken de identiteit. Om de identiteit te behouden is het van belang om de kernkwaliteiten, wonen en voorzieningen, te behouden en voldoende plek te bieden voor stedelijke ontwikkelingen. De ruimtereservering die er nu is in de vorm van nieuwe locaties is voldoende, maar er dient aandacht te zijn voor fasering, realisatie en het sturen van het woningbouwprogramma. Dankzij de maatregelen in het centrum van Zevenaar beschikt de gemeente over een sterk winkelapparaat en is Zevenaar het uitgaanshart van de Liemers. Zevenaar heeft in en rondom het centrum nog een grote potentie die benut moet worden zodat het centrum van Zevenaar het ontspannen, complete winkelalternatief is voor de grote, nabij gelegen binnensteden.

Centrumgebied

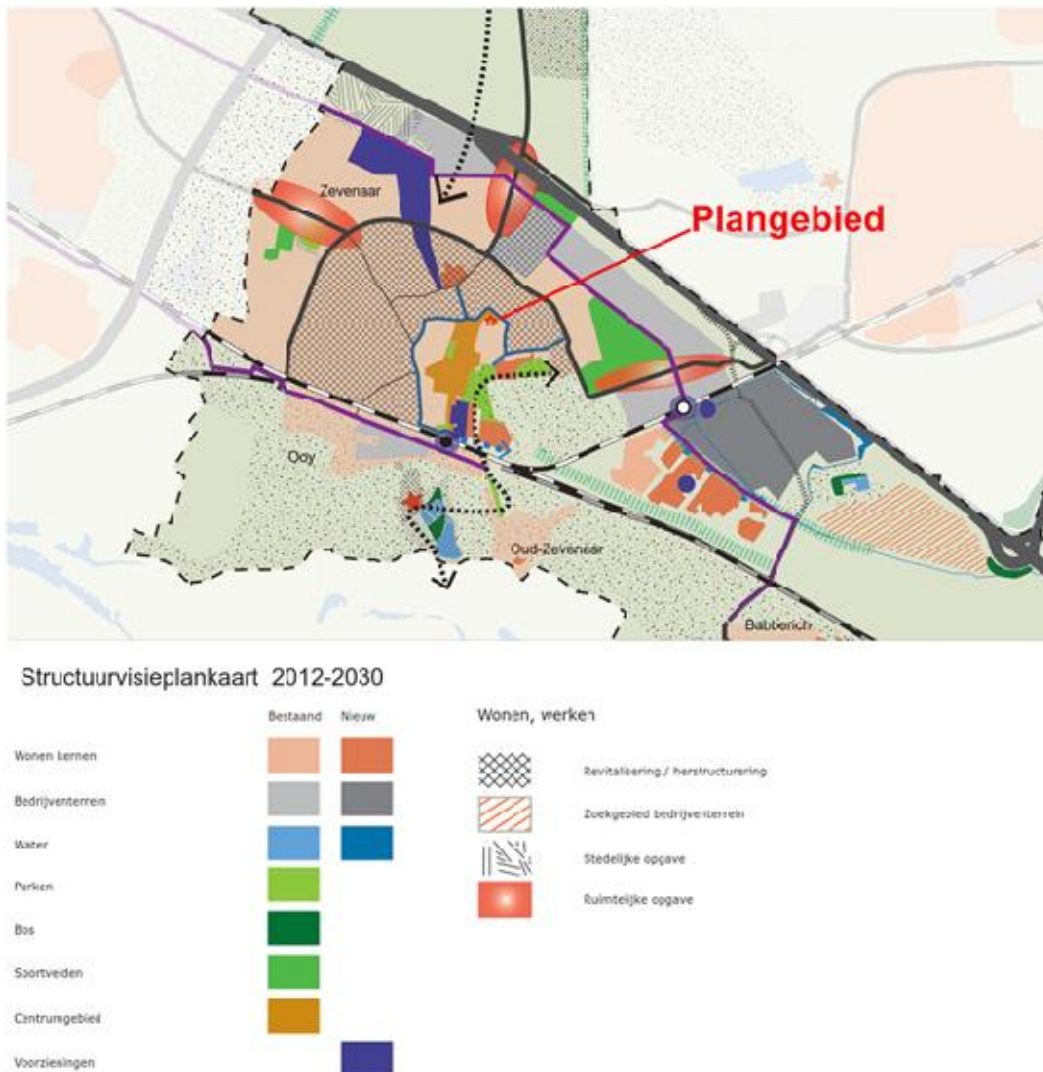
Zevenaar is door de provincie aangewezen als regionale centrumgemeente. Het centrumgebied als kloppend hart is in dat opzicht van groot belang. Door een ruim aanbod aan winkels, horeca en dienstverlening en tal van activiteiten zoals de weekmarkt jaarlijkse festiviteiten, weet Zevenaar zich dan ook duidelijk te onderscheiden van de omliggende kernen. Daarnaast is het voor velen ook het woongebied, waarbij de Pelgromhof als groot wooncomplex voor senioren een prominente rol vervult.

In het centrumgebied van Zevenaar en de directe omgeving, zijn er kansen voor woonmilieus voor jonge gezinnen, tweeverdieners en jonge senioren ("eigenzinnige leefstijl"), op zoek naar comfort ("leefstijl comfortzoekers"). Ruimte voor appartementen is er nabij winkelveorzieningen, zorgpunten (in woonservice gebieden) en nabij stations. Dit zijn immers voor zowel de starters als voor de (alleenstaande) senioren aantrekkelijke locaties.

Conclusie

De realisatie van appartementen aan de Bommersheufsestraat past binnen het beleid dat de gemeente Zevenaar in de Structuurvisie heeft verwoord. Het plan is gelegen in het centrum, wordt gebouwd voor een in de structuurvisie als kansrijke doelgroep omschreven koper en biedt de juiste woonvorm op de juiste locatie nabij winkels en culturele voorzieningen. Het plan draagt bij aan de versterking van de identiteit van Zevenaar als regionale centrumgemeente.

Afbeelding 11: Uitsnede uit de structuurvisiekaart van de gemeente Zevenaar.
Bron:ruimtelijkeplannen.nl



4.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota) van de gemeente Zevenaar is op 24 oktober 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied is gelegen binnen een gebied met een bijzonder welstandsregime (Centrum Zevenaar). Voor het gebied Bommersheufsestraat is een aantal welstandscriteria geformuleerd. Zo dient de bebouwing bijvoorbeeld te worden georiënteerd op de openbare ruimte, dient er sprake te zijn van een geleding van massa, moet de hoofdvorm helder en en ook na aanpassing duidelijk herkenbaar te zijn en zijn blinde gevels niet toegestaan.

Het plan is inmiddels getoetst in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en akkoord bevonden

4.4.4 *Beleidsvisie externe veiligheid*

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor rondom risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen waarover c.q. waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De gemeente Zevenaar wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld (23 mei 2012). Bij onder andere de verantwoording van het groepsrisico dienen de uitgangspunten van de beleidsvisie externe veiligheid in acht te worden genomen.

In het volgende hoofdstuk wordt uitgebreid ingegaan op het aspect externe veiligheid.

4.4.5 *Milieubeleidsplan gemeente Zevenaar 2013-2030*

De gemeente Zevenaar heeft op 26 juni 2013 het Milieubeleidsplan gemeente Zevenaar 2013-2030 vastgesteld. Het plan is opgesteld om een actueel, helder en verantwoord beleidskader te hebben dat verbindt en de koers bepaalt voor milieukwaliteit binnen de gemeente Zevenaar. Het Milieubeleidsplan maakt duidelijk waar binnen de gemeente Zevenaar de prioriteiten liggen.

Het plan kent een aantal ambities. Deze zijn verwoord in het Milieuperspectief Zevenaar 2030. Dit perspectief bestaat uit structuren, gebieden en plekken die van waarde kunnen zijn voor de (milieu)kwaliteit van Zevenaar. Het milieuperspectief is niet bedoeld als taakstelling, maar om uit te dagen. Het plangebied ligt binnen het onderdeel 'Milieuperspectief Zevenaar 2030 – Stedelijke zone' Voor het plangebied gelden de volgende perspectieven:

- Binnen gebied binnen 200 meter van elke woning een 'groene oase'.
- Stadslandgoed voor recreatie, stadslandbouw en natuur- en cultuurbeleving.
- Fijnmazig fietsnetwerk met (groene) verbindingen met woongebieden, centrum, treinstations, stadspark en het buitengebied.

Conclusie

Het Milieubeleidsplan gemeente Zevenaar 2013-2030 heeft geen gevolgen voor dit plan.

Hoofdstuk 5 Milieu- en waardenaspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op betreffende milieu- en waardenaspecten.

5.2 M.e.r.-beoordeling

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten heeft op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure uitgevoerd dient te worden. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.-beoordeling) nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient

het volgende ten allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;

- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De realisatie van het plan aan de Bommersheufsestraat heeft enig effect op de natuurlijke leefomgeving ter plaatse van het plangebied. Deze effecten worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de verkeersaantrekkende werking van het plan en de daarbij optredende emissies van fijnstof, stikstof en geluid. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt niet alleen aangetoond dat deze emissies beperkt blijven tot ver onder de wettelijke drempelwaarden (uit de sectorale wetgeving), maar ook in absolute zin gering zijn.

Door de realisatie van het plan verdwijnen enkele groenstroken en bomen. Middels het uitvoeren van een flora en fauna onderzoek wordt in deze toelichting aangetoond dat de effecten op de natuurlijke omgeving gering zijn.

Het plangebied zelf is gelegen binnen de kern Zevenaar. Het gebied, noch de omgeving is aangeduid als gevoelig of beschermd gebied.

De aard van de activiteit, nieuwbouw van woningen, is niet zodanig dat er sprake is van aanzienlijke potentiële effecten. Dit blijkt ook uit de opgenomen drempelwaarden van 100 ha of 2000 woningen in bijlage D 11.2 van het Besluit m.e.r. Alleen bij dergelijke groottes is de toename van verkeer of de afname van geschikt habitat van dusdanige omvang dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van significante effecten. Voorliggend plan houdt de bouw van slechts 10 woningen in. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt maar 1.500 m². Significante negatieve effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken, zijn uitgesloten.

5.3 Akoestiek

In het kader van het waarborgen van een goed leefklimaat is onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting veroorzaakt door de om het plangebied liggende wegen een belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Dit onderzoek, toevoegd als Bijlage 2 dit plan, doet tevens dienst als toets in het kader van de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder dient met betrekking tot de geluidsbelasting van een zoneplichtige weg in nieuwe situaties de geluidsbelasting in Lden in dB te worden bepaald. Lden is een gemiddeld geluidniveau over de dag-, avond- en nachtperiode. In al die gevallen waar in de aanleg van een geluidsgevoelig object en/of een zoneplichtige weg door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien, is er sprake van 'nieuwe situaties'.

Op grond van Artikel 74 van de Wet Geluidhinder hebben wegen een zone die zich, in stedelijk gebied, uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter.
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter.
- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van de Kampsingel en de Steenhuizen. Eveneens zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de relevante 30 km/uur-wegen die in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen meegenomen. In dit geval gaat het om de Bommersheufsestraat.

Ten gevolge van het verkeer over de Steenhuizen bedraagt de berekende geluidbelasting (inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 44 dB.

Ten gevolge van het verkeer over de Kampsingel bedraagt de berekende geluidbelasting (inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 52 dB.

Ten gevolge van het verkeer over de Steenhuizen wordt de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de woning gerespecteerd. Ten gevolge van de het verkeer over de Kampsingel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt echter ruimschoots gerespecteerd. Maatregelen stuiten op overwegende bezwaren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder), ten gevolge van alle wegen (zoneplichtig en niet zoneplichtig) in de directe omgeving van het plangebied berekend. De cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de woning bedraagt 58 dB(A). Overeenkomstig "methode Miedema" is het woon- en leefklimaat te classificeren als "matig". Het treffen van maatregelen is niet realistisch.

Het aspect geluid vanwege omliggende wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van woningen. Het bevoegd gezag wordt verzocht om voor het plan een hogere grenswaarde van 52 dB te verlenen.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is in Nederland wettelijk verankerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007, welke een onderdeel vormt van de Monumentenwet. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht.

Zevenaar heeft een rijke historie en kent mede daarom ook een rijke archeologische historie. Uit onderstaande karakteristiek blijkt de cultuurhistorie van Zevenaar: karakteristiek

- middeleeuwse stadsstructuur en infrastructuur;
- stadshart met markt en kerken;
- stedelijk patroon met min of meer gesloten bouwblokken;
- in het centrum overwegend tweelaags (winkel)panden met kap;
- prominente groengebieden in of grenzend aan het stadshart (huis Sevenaar, Freulebos, Gimbornpark en Stationsplein);

- diversiteit in bouwtypen, architectuur en schaal;
- belangrijk wederopbouw-component;
- sterke groei na de Tweede Wereldoorlog door middel van wijken, overwegend aan de noordwestzijde van de stad;
- rijksmonumenten (waaronder een deel van het complex buitenplaats Zevenaar) en gemeentelijke monumenten.

Binnen het centrum van Zevenaar bestaat een tweedeling van het gebied voor wat betreft monumenten. In het noordelijke deel van het centrum zijn geen monumenten. In het zuidelijke deel (ten zuiden van het Raadhuisplein) zijn veel monumenten te vinden. Het plangebied aan de Bommersheufsesstraat grenst aan de noordoostzijde van het centrum van Zevenaar en ligt hiermee aan de rand van het historische centrum. Het plangebied is vanuit historie dus gelegen aan toegangsroutes naar de stadspoort waarbij het gebied werd gekenmerkt vanwege de crevasse-geul en als boomgaarde behorende bij oude boerderijen en schuren. In de huidige situatie zijn deze waarden echter verdwenen.

Om archeologische waarden te borgen heeft gemeente Zevenaar archeologisch beleid gemaakt. Op basis van dat archeologische beleid is een zogenaamde 'loketkaart' vastgesteld. Dit beleid en de loketkaart vormen de onderlegger voor het zogenaamde paraplubestemmingsplan 'Archeologie' van de gemeente Zevenaar. Dit leidt doorgaans tot het opnemen van de bestemming 'Archeologie' als dubbelbestemming. Op basis van deze dubbelbestemming moet voorafgaand aan ingrepen die de grond verstoren (over een bepaalde oppervlakte en diepte die varieert per gebied) archeologisch onderzoek worden verricht.

Archeologisch bureau onderzoek

In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging is ten behoeve van het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 3 toegevoegd bij dit bestemmingsplan. Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek is een gespecificeerd Archeologisch Verwachtingsmodel opgesteld.

Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een bodemopbouw aanwezig is met antropogene (ophoog)lagen, op- / in (oever-) Afzettingen van Tiel II, op (kom-) Afzettingen van Tiel I/ GorkumIV, op Afzettingen van de Formatie van Kreftenheye. Ter plaatse van het plangebied bestaat derhalve een kans op het aantreffen van archeologische resten uit de periode vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.

Meer specifiek kunnen archeologische resten worden verwacht in relatie tot het aan de noordzijde van het plangebied aanwezige voormalige erf Steenhuizen, dat van oorsprong hoogstwaarschijnlijk uit de Late Middeleeuwen dateert. Daarom kunnen ter plaatse van het plangebied ook archeologische resten worden verwacht uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, gerelateerd aan dit boerderij-erf. Tevens kunnen archeologische resten van voorgangers van dit erf worden verwacht daterend uit de Vroege-/ Volle Middeleeuwen.

De exacte omvang en de diepte van de bodemingrepen ten behoeve van de nieuwbouwplannen is nog niet bekend. Wel kan worden aangenomen dat er in het kader van de planrealisatie grootschalige bodemverstoringen zullen plaatsvinden tot een diepte van ten minste 1.0 meter beneden het maaiveld.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek moet dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie kan leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Het bovenste archeologische niveau kan immers al worden verwacht op een diepte van 0.2 - 0.5 meter beneden het maaiveld. De exacte diepteligging van de mogelijk aanwezige archeologische en geologische niveaus is echter niet bekend. Evenmin is bekend of er ter plaatse van het plangebied grootschalige en diepreikende bodemverstoringen aanwezig zijn.

Archeologisch vervolgonderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht alvorens te komen tot een vrijgave van het plangebied. Om te komen tot een afdoende waardestelling van het bodemarchief ter plaatse is de uitvoering van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) de meest geschikte onderzoeksmethode. Er is in eerste instantie dan ook geadviseerd om een dergelijk vervolgonderzoek te doen uitvoeren. Door de archeologisch adviseur van gemeente Zevenaar is echter aangegeven dat deze eraan hecht in eerste instantie een karterend booronderzoek (IVO-Overig) wordt uitgevoerd. Dit om na te gaan in hoeverre er bodemverstoringen aanwezig zijn en op welke diepte hier potentieel kansrijke archeologische horizonten aanwezig zijn.

Inventariserend veldonderzoek

Het doel van het booronderzoek (IVO-overig) is het gespecificeerd toetsen van de archeologische verwachting binnen het plangebied. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0.14 hectare.

In eerste instantie is het PvA voor het booronderzoek opgesteld, dat na toetsing door de archeologisch adviseur van de Gemeente Zevenaar op 18 april 2016 definitief is vastgesteld. Het veldonderzoek (IVO-Overig) is uitgevoerd op 19 april 2016. Dit onderzoek is als separate bijlage (bijlage 4) toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Op basis van het booronderzoek (IVO-Overig) kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Ter plaatse van het plangebied is sprake van een bodemopbouw met opgebrachte lagen, op (oever-) Afzettingen van Tiel II, op (kom-) Afzettingen van Tiel I/ Gorkum IV, op Afzettingen van de Formatie van Kreftenheye.
- Archeologische resten uit de Nieuwe Tijd kunnen worden verwacht onder de subrecent opgebrachte bovenlaag binnen het plangebied, vanaf een diepte van circa 0.45 meter beneden het maaiveld.
- Archeologische resten uit de Vroege- en Late Middeleeuwen kunnen worden verwacht in – de bewerkte toplaag van de oeverafzettingen en in de top van de natuurlijke oeverafzettingen, vanaf een diepte van circa 1.0 meter beneden het maaiveld.

- Archeologische resten uit de IJzertijd, de Romeinse Tijd en Vroege Middeleeuwen kunnen worden verwacht op en in de top van de (kom-) Afzettingen van Tiel I/ Gorkum IV. Vanwege de ligging in een komgebied zal de kans op het aantreffen van dergelijke resten relatief laag zijn. De top van deze afzettingen kan worden aangetroffen vanaf een diepte van circa 1.5 meter beneden het maaiveld.
- Archeologische vindplaatsen uit de Steentijd, de Bronstijd en mogelijk de IJzertijd kunnen worden verwacht in de top van de Afzettingen van de Formatie van Kreftenheye. De top van deze afzettingen kan worden aangetroffen vanaf een diepte van circa 2.6 meter beneden het maaiveld.
- Vermoedelijk is er langs de westgrens van het plangebied, ter hoogte van Boring nr. 4 sprake van een gedempte sloot. Op oude kaarten wordt daar een belangrijke perceelgrens weergegeven.
- Subrecente verstoringen lijken beperkt te zijn tot lokale verstoringen ten gevolge van kabel- en leidingsleuven. Vermoedelijk is ter hoogte van Boring nr. 6 sprake van een diepere bodemverstoring, als gevolg van de aanleg van de bouwput voor het zwembad.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde karterend booronderzoek (IVO-Overig) kan worden geconcludeerd dat de voorziene graafwerkzaamheden ter plaatse van het plangebied mogelijk kunnen leiden tot de aantasting van archeologische resten. Het aanbrengen van funderingspalen wordt, mits er sprake is van een voldoende tussenafstand en een zo laag mogelijke dichtheid, gezien de zeer beperkte oppervlakte van deze bodemverstoringen niet beschouwd als een significante bodemverstoring. Archeologisch vervolgonderzoek wordt noodzakelijk geacht bij graafwerkzaamheden dieper dan 0.45 meter beneden het maaiveld. Indien dit het geval is, dan wordt aanbevolen om door middel van een proefsleuvenonderzoek de aan- of afwezigheid van een archeologische vindplaats nader vast te stellen.

In het kader van voorliggende bestemmingsplan procedure blijft echter het separaat vigerende paraplubestemmingsplan 'Archeologie' van de gemeente Zevenaar onverminderd van kracht. het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de voorliggende bestemmingsplanprocedure.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De in de nabijheid van het plangebied gelegen bedrijvigheid heeft mogelijk invloed op de ontwikkeling van het plangebied. Dit heeft te maken met de vergunde milieuruimte van de diverse bedrijven of inrichtingen. Bij de beoordeling van de verschillende bedrijven zijn de aspecten geluid, luchtkwaliteit (geur), gevaar, lichthinder en trillingshinder van belang. In dit kader zijn, in Bijlage 5, deze effecten inzichtelijk gemaakt.

Ten behoeve van het plan aan de Bommersheufsestraat in Zevenaar zijn de milieuhygiënische randvoorwaarden als gevolg van de aanwezige inrichtingen rondom het plangebied in kaart gebracht.

Op basis van de beoordeling van de aanwezige bedrijven in de omgeving kan worden geconcludeerd dat het naastgelegen Musiater voor het milieuaspect geluid mogelijk wordt beperkt in haar bedrijfsvoering. Door middel van een akoestisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt of bestaande geluidrechten van het bedrijf worden gerespecteerd en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande appartementen.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) ten gevolge van het Musiater bedraagt ter plaatse van de nieuwe woningen ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde. Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) voldoet aan de voor het Musiater geldende normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De geluidrechten van het Musiater worden door de komst van de nieuwe woningen niet gefrustreerd. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) voldoet aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor een “gemengd gebied” uit stap 2 van het de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering”.

Maximale geluidniveaus (L_{Amax}) worden bij het Musiater veroorzaakt door het laden en lossen. Het Musiater heeft aan de weg Steenhuizen een laad- en losdok. Direct tegenover dit laad- en losdok zijn woningen gelegen op (veel) kleinere afstand dan de nieuwe woningen aan de Bommersheufsestraat. Omdat bij deze woningen aan de Steenhuizen voldaan dient te worden aan de normstelling van 70 dB(A) etmaalwaarde aangaande de optredende pieken, bedraagt het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van de nieuwe woningen minder dan 70 dB(A) etmaalwaarde. Ook hiervoor geldt dat zowel de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer als de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering” worden gerespecteerd.

Er is ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor de geluidimissie van het Musiater. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De overige milieuaspecten, te weten; geur, stofhinder, emissie van vluchtige stoffen, eexterne veiligheid, trillingen en lichthinder, vormen geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.6 Bodem en grondwater

De kwaliteit van de bodem en het grondwater vormt bij ruimtelijke ontwikkelingen een belangrijk afwegingskader. Wanneer het gebruik van een perceel wijzigt als gevolg van een wijziging van de bestemming én het gebruik een milieugevoeliger functie betreft moet middels bodemonderzoek worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert.

In dit kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 6 aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 (Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond), inclusief vooronderzoek conform NEN 5725. De grond is beoordeeld conform NEN 5104 (Classificatie van onverharde grond-monsters) en NEN 5706 (Beschrijving van zintuiglijke waarnemingen).

De textuur van de grond onder de verharding tot een diepte van 0,35 à 0,7 m –mv bestaat uit matig siltig, zwak grindig, matig grof zand. De bovengrond ter plaatse van de groenvoorziening bestaat tot 0,5 à 0,7 uit zeer fijn tot matig grof zand. De ondergrond bestaat tot circa 2,2 m –mv uit zandige klei. Vanaf 2,2 tot 4,0 m –mv is matig grof zand aangetroffen. Op circa 4,0 m –mv begint het zwak zandige grindpakket. In de grond zijn géén bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn chemisch geen verontreinigingen aangetoond.

Met het onderzoek zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of benzeen aangetoond. Geadviseerd wordt om het grondwater van de peilbuizen geplaatst door derden te analyseren op het gehalte aan minerale olie en vluchtige aromaten. Het doel van het onderzoek is het monitoren en verifiëren van de chemisch kwaliteit van het grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend en nader bodemonderzoek uit 2008 zijn er aanwijzingen voor een grondwaterverontreiniging (puntbron), doch er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging volgens de Wet bodem-bescherming.

Indien werkzaamheden worden uitgevoerd in of met het grondwater, dan dient een plan van aanpak te worden opgesteld hoe om te gaan met de grondwaterverontreiniging. Het plan van aanpak dient te worden overlegd met het bevoegd gezag.

Het aspect bodem en grondwater vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

5.7 Explosieven

Quickscan explosieven

Om te beoordelen of er in het plangebied aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek naar explosieven is een quickscan uitgevoerd door Bodac BV. Dit onderzoek is als Bijlage 7 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

Conclusies

Uit het uitgevoerde beperkte literatuuronderzoek blijkt dat er zich in en rond Zevenaar oorlogshandelingen hebben voorgedaan die van invloed kunnen zijn geweest op de mogelijke aanwezigheid van CE in het projectgebied.

Uit de geïnventariseerde MORA's (meldingen van aangetroffen explosieven) blijkt dat de EOD in het verleden vier keer in actie is geweest in de omgeving van het projectgebied.

Bodac B.V. adviseert de opdrachtgever vóór aanvang van de voorgenomen (grond)werkzaamheden een vooronderzoek CE te laten uitvoeren conform de geldende wet- en regelgeving zijnde het WSCS-OCE: 2012, versie 1. Het aspect explosieven vormt echter geen belemmering voor voorliggende bestemmingsplanprocedure.

Vooronderzoek explosieven

het vooronderzoek is uitgevoerd door Explosive Clearance Group B.V (ECG) en is als bijlage 8 toegevoegd aan deze toelichting. Het vooronderzoek heeft het doel om te beoordelen of er indicaties zijn dat binnen het onderzoeksgebied CE aanwezig zijn, en zo ja, om het verdachte gebied in horizontale en verticale dimensie af te bakenen. Het vooronderzoek bestaat uit zowel het inventariseren als beoordelen (analyseren) van bronnenmateriaal en resulteert in een rapportage.

Het doel van deze studie is het verkrijgen van een, door middel van het verzamelen en verwerken van relevant historisch feitenmateriaal, gefundeerd antwoord op de volgende drie kernvragen:

1. Is het onderzoeksgebied of een deel hiervan betrokken geweest bij oorlogshandelingen (indicaties) en is er daardoor sprake van een verhoogd risico op het aantreffen van conventionele explosieven oftewel van verdacht gebied?

Op basis van literatuur- en archiefonderzoek en luchtfoto-interpretatie zijn er binnen het onderzoeksgebied geen feitelijke of herleidbare indicaties achterhaald voor de aanwezigheid van conventionele explosieven. Conform de vigerende regelgeving van het WSCS-OCE dient het onderzoeksgebied dan ook als onverdacht betiteld te worden. Een bodembelastingkaart maakt dan ook geen deel uit van deze rapportage.

2. Zijn er gebeurtenissen (contra-indicaties) die een aanwijzing vormen dat een (mogelijk verdacht) gebied als onverdacht kan worden aangemerkt?

Er zijn contra-indicaties achterhaald binnen het te bewerken gebied in de vorm van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur (verhardingen, beplantingen, kabels en leidingen).

3. Indien er sprake is van verdacht gebied wat is dan de (sub)soort, hoeveelheid en verschijningsvorm van de vermoede conventionele explosieven?

Naar aanleiding van voorgaande conclusies is beantwoording van deze onderzoeksvraag niet relevant.

Conclusie

ECG adviseert u om het proces van explosievenopsporing binnen dit gebied niet verder voort te zetten en de geplande werkzaamheden regulier uit te voeren. Gezien de achterhaalde oorlogshandelingen in Zevenaar wordt echter wel geadviseerd om het uitvoerend personeel voorafgaand aan werkzaamheden te instrueren geen verdere acties te ondernemen in het geval van het onverhoopt aantreffen van munitieverdachte objecten en terstond contact op te nemen met de plaatselijke politie.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. De regelgeving voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Het beleid voor transportmodaliteiten (weg, spoor, water) staat beschreven in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet stelt grenzen aan het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorlijnen evenals aan ruimtelijke ontwikkelingen langs die wegen.

Het Basisnet is juridisch verankerd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en middels een wijziging in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het per 1 januari 2011 in werking getreden 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). In de Besluiten (Bevi, Btev en Bevb) zijn kwaliteitseisen/normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en transportroutes, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze normen zijn gekwantificeerd in de vorm van het zogenaamde plaatsgebonden en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met zogeheten risico-contouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

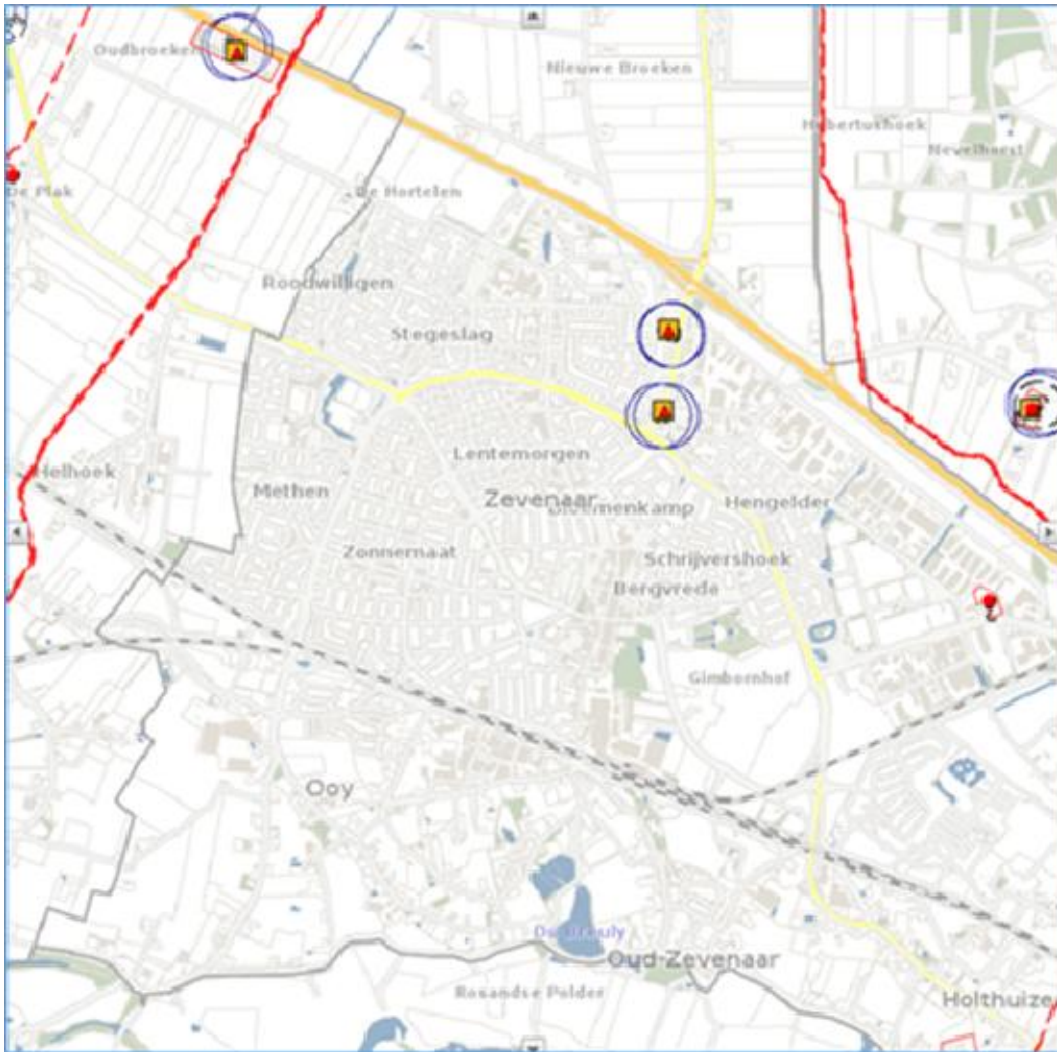
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze waarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Ook bij veranderingen van de hoogte van het GR geldt een verantwoordingsplicht.

De Risicokaart van Nederland geeft een goed beeld van mogelijke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied. Onderstaand is een uitsnede van de omgeving van het plangebied opgenomen.

Afbeelding 12: Uitsnede Risicokaart



Planbeoordeling

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen zijn gelegen met externe veiligheidsrisico's. De meest dichtbij gelegen Bevi-bedrijven (bedrijf vallende onder het Besluit Externe veiligheid inrichtingen) betreffen de LPG-tankstations aan de Doesburgseweg te Zevenaar (nr. 4 en 37). De risicocontouren van deze inrichtingen reiken echter niet tot over het plangebied.

Aan de buitenranden van de kern Zevenaar liggen hoge druk aardgasleidingen. De grootst mogelijke risicocontour van een buisleiding betreft 580 meter. Aangezien het plan op meer dan 580 meter afstand van de buisleidingen is gesitueerd, kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan.

In de nabijheid van het plangebied (zoekstraal: grootst mogelijk invloedsgebied, zijnde 1.070 meter) is géén waterweg aanwezig. Het transport van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook géén aandachtspunt bij de planvorming

Op de risicokaart ontbreken momenteel de transportassen weg en spoor. Deze transportassen zijn echter wel aanwezig nabij de kern Zevenaar: aan de zuidgrens van Zevenaar ligt de Betuweroute en ten noorden van de kern Zevenaar ligt de A12. Over beide transportassen vindt structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt op ongeveer 1100 meter van de rijksweg A12 en op ongeveer 1000 meter van de Betuweroute. Op basis van de regeling Basisnet is vastgesteld dat plaatsgebonden risicocontour 10-6 niet over het plangebied ligt van beide risicobronnen. Het invloedsgebied groepsrisico bedraagt voor beide risicobronnen 4000 meter conform de 'Handleiding Risicoanalyse Transport'. Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen op meer dan 200 meter van de transportmodaliteit een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In het geval van een beperkte verantwoording is het bepalen van de hoogte van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) dient in het kader van de verantwoording groepsrisico voor een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter vanaf de transportroute ingegaan te worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast stelt het Bevt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te kunnen brengen over de mogelijkheden van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Uit de notitie 'VGR voor standaard externe veiligheidssituaties' (RoyalHaskoningDHV, april 2015) blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter zone van een transportroute ligt en het besluit geen objecten toestaat voor verminderd zelfredzame personen, er sprake is van een standaard externe veiligheidssituatie. De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden heeft op 7 december 2015 bevestigd dat e.e.a. van toepassing is op het onderhavige besluit. Voor deze situaties wordt de onderstaande verantwoording van het groepsrisico gehanteerd.

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen/gassen ligt is een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting, hogedruk aardgasleiding en transportroute. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van een aantal risicobronnen. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significante effect heeft op het groepsrisico, danwel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor realisatie van het initiatief.

5.9 Flora en fauna

Om te beoordelen in hoeverre de realisatie van het plan aan de Bommersheufsestraat gevolgen heeft voor beschermde soorten flora en fauna of beschermde gebieden is een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd door Kragten (BP Bommersheufsestraat te Zevenaar - Verkennend flora en faunaonderzoek d.d. 6 oktober 2015). Het totale onderzoek is opgenomen in Bijlage 9. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Uit de effectbeoordeling in het flora en faunaonderzoek blijkt dat de voorgenomen plannen zullen leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten maar niet op gebieden.

Beschermde soorten

Algemeen beschermde soorten: rekening houden met zorgplicht

Het onverharde deel van het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten en amfibieën. De omgeving van het plangebied biedt voldoende alternatief leefgebied voor een goede staat van instandhouding van de soorten. Negatieve effecten als gevolg van de realisatie van het appartementengebouw en de parkeerplaats worden daarom niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op ter plaatse voorkomende individuen van soorten. Individuele van de soort worden mogelijk verwond (artikel 9, Flora- en faunawet).

Indien er tijdens de werkzaamheden dieren aangetroffen worden, dient er derhalve sprake te zijn van zorgvuldig handelen. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van deze soorten verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

Broedvogels: rekening houden met broedseizoen

Aangezien de vegetatie binnen het plangebied verwijderd wordt, treden mogelijk negatieve effecten op broedvogels op, zoals het doden of verwonden van vogels (artikel 9, Flora- en faunawet), het verontrusten van broedende vogels (artikel 10, Flora- en faunawet), het vernielen van nesten (artikel 11, Flora- en faunawet) of het vernielen van eieren (artikel 12, Flora- en faunawet). Vogels zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet.

In gebruik zijnde nesten van vogels worden gezien als vaste verblijfplaatsen van vogels. Deze zijn streng beschermd en mogen niet worden verstoord of vernietigd ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Flora- en faunawet mogelijk. Voor de geplande werkzaamheden betekent dit, dat deze uitgevoerd moeten worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Koolmees en pimpelmees: aanbeveling herplaatsing nestkasten

Ten behoeve van de koolmees biedt de omgeving ruim voldoende alternatief broedbiotoop. De aanwezige nestkasten zijn daarom niet te beschouwen als jaarrond beschermde nestlocatie. Echter verdient het wel de aanbeveling om de, binnen het plangebied aanwezige, nestkasten na afloop van de werkzaamheden weer terug te hangen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Dit wordt niet wettelijk verplicht vanuit de Flora- en faunawet.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden gezien de aanwezige biotopen ook niet verwacht binnen of nabij het plangebied.

Beschermde gebieden

Negatieve effecten op beschermde gebieden worden niet verwacht.

Met inachtneming van hetgeen bovenstaand is opgenomen ten aanzien van beschermde soorten (zorgplicht, broedseizoen en herplaatsing nestkasten) vormt het aspect flora & fauna geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.10 Luchtkwaliteit

In de ruimtelijke onderbouwing van een plan waarin gevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, is aandacht vereist voor de lokale luchtkwaliteit. Deze wordt beïnvloed door uitstoot van verkeer, bedrijven en de agrarische sector. Met name de ligging van een gebied in of nabij een concentratiegebied voor intensieve veehouderij, grootschalige industrie of een drukke verkeersader kan van invloed zijn op de lokale luchtkwaliteit. Daarnaast kan een plan zelf gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving.

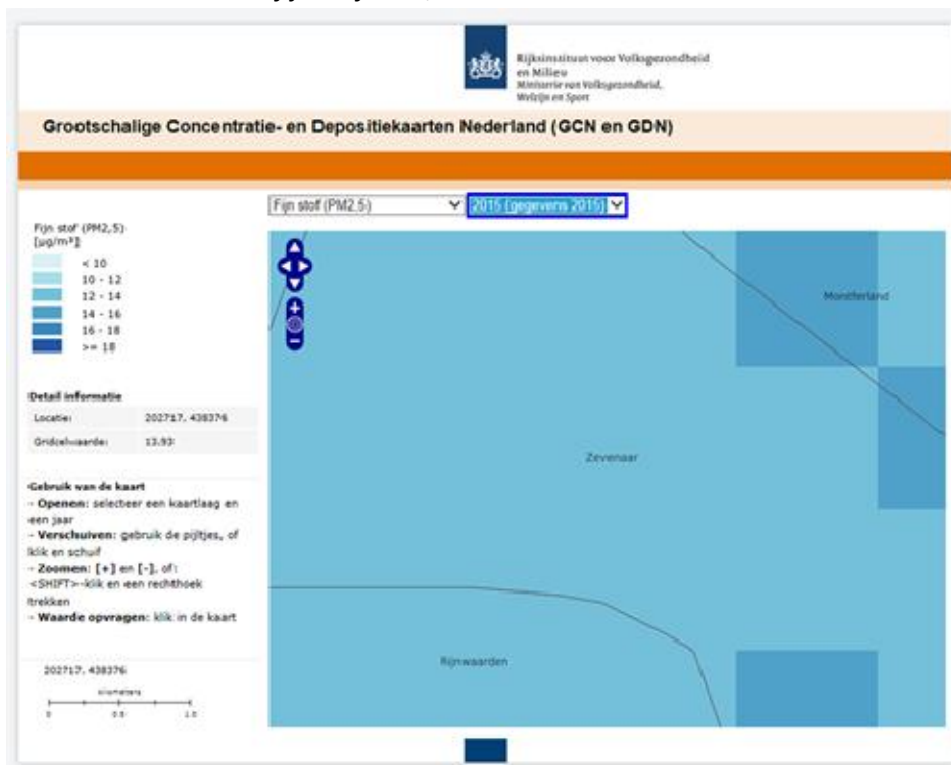
Het plangebied is niet gelegen in een concentratiegebied voor de intensieve veehouderij of nabij een industriegebied met bedrijvigheid uit de zwaardere milieucategorieën. In de directe omgeving van het plan zijn geen wegen gelegen die vanwege de etmaalintensiteiten aan wegverkeer een bron van luchtverontreiniging vormen met een onacceptabel leefklimaat ter plaatse van het plangebied tot gevolg.

De achtergrondconcentraties aan fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide zijn allen ruim lager dan de grenswaarden (bron Grootschalige Concentratiekaarten Nederland van het RIVM). De concentratie PM10 bedraagt 22,05 µg/m³ lucht, de concentratie zeer fijn stof (PM2,5) bedraagt 13,93 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide bedraagt 19,43 µg/m³. De grenswaarde voor PM10 en NO₂ bedraagt 40 µg/m³, die voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³.

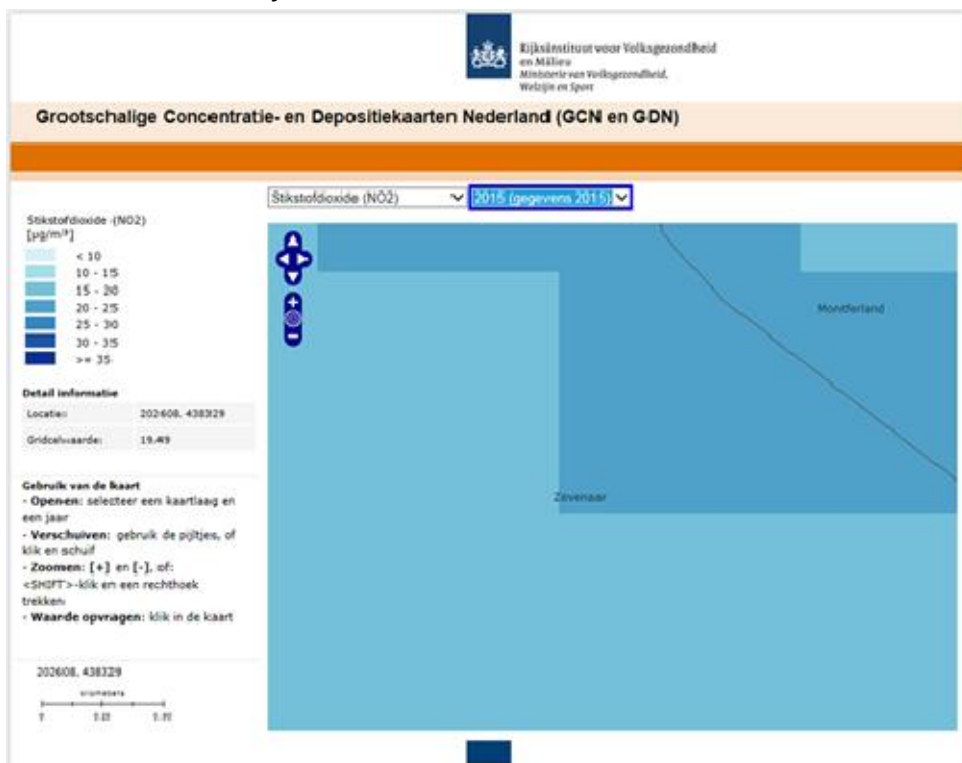
Afbeelding 12: Uitsnede uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland voor fijnstof PM10. Bron:RIVM



Afbeelding 13: Uitsnede uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland voor zeer fijn stof PM_{2,5}. Bron:RIVM



Afbeelding 14: Uitsnede uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland voor stikstofdioxide. Bron:RIVM



Het plan zelf heeft wel invloed op de lokale luchtkwaliteit, omdat er verkeer wordt gegenereerd door de ontwikkeling van nieuwe appartementen.

Op 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit ingetrokken en zijn de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit verankerd in de Wet milieubeheer. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt met ingang van 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor besluitvorming in het kader van onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes (PM₁₀).

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen. Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

In het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn kleine en grote projecten omschreven. Kleine projecten worden gedefinieerd als projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld: woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen antoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Ook is de NIBM-tool ontwikkeld. Dit is een rekentool waarmee op basis van de verkeersgeneratie van een plan kan worden beoordeeld of er sprake is van een significante bijdrage op de luchtkwaliteit.

Afbeelding 15: Berekeningsresultaten NIBM-tool

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan het 3% criterium en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.11 Water

In het kader van een goede waterhuishouding dienen wateraspecten expliciet en op evenwichtige wijze in de planvorming te worden meegenomen. Om die reden is een watertoets opgesteld. Deze watertoets is als Bijlage 10 toegevoegd bij dit plan. Onderstaand volgen de belangrijkste conclusies uit deze watertoets.

De projectlocatie is gelegen in een gebied met een betrekkelijk hoge grondwaterstand. Daarbij bestaat de bovengrond tot zo'n 2,5 meter beneden maaiveld uit zavel / lichte klei. Beneden de kleilagen ligt de zandformatie van Kreftenheye. Deze heeft een goede waterdoorlaatcapaciteit. Aandachtspunt is wel dat deze beneden de grondwaterstand ligt en dat direct infiltreren hierin nadelige consequenties kan hebben voor de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater.

Om die redenen is ervoor gekozen om de bergings- en infiltratiesysteem zo hoog mogelijk in de bodem te situeren; een waterbergende funderingsconstructie met een bergingsinhoud die voldoet aan de bergingseis van een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=10 jaar (40 mm). Vanuit deze bergingsvoorziening passeert het infiltraat nog minimaal 1 meter bodem voor het het grondwater bereikt.

Om te zorgen dat de voorziening binnen 24-uur kan ledigen wordt over een oppervlakte van ten minste 20 m² de kleilaag verwijderd tot circa 1 meter in de zandondergrond (formatie van Kreftenheye). In plaats van de klei wordt een goed doorlatend zand aangebracht met een minimale k-waarde van 3,5 meter per dag.

Bij calamiteiten (neerslaggebeurtenissen met een intensiteit groter dan 40 mm) ontstaat een water-op-straat-situatie. De hoogteligging en de profilering van het parkeerterrein voorkomt dat er in dat geval wateroverlast ontstaat op percelen van derden of binnen de bebouwingscontouren. Er dient rekening mee te worden gehouden dat een gemiddelde waterschijf van 0,13 meter op de parkeerplaats geborgen kan worden.

Met inachtneming van hetgeen is opgenomen in de watertoets wordt geborgd dat wateraspecten expliciet en op evenwichtige wijze in de planvorming zijn geborgd.

Hoofdstuk 6 Bestemmingsregeling

6.1 Uitgangspunten en opzet bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) is het volgende van belang.

6.1.1 Planvorm

De Wro biedt de keuze uit drie planvormen:

- a. het gedetailleerde bestemmingsplan;
- b. het globale eindplan;
- c. het globale uitwerkingsplan met een uitwerkingsplicht.

Het verschil tussen de plannen is dat de plannen onder a en b meteen een basis bieden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en dat de plannen onder c eerst moeten worden uitgewerkt voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden. Het is denkbaar dat in één bestemmingsplan verschillende planvormen worden toegepast, afhankelijk van het te voeren beleid en strategie (regiefunctie gemeente).

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan, omdat het ontwerp voor het appartementengebouw reeds is beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en er waarde wordt gehecht aan het vastleggen van ontwerpkeuzes in een juridisch kader. In de opzet van de regels wordt aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsregeling in het bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013". Het gebied wordt onderdeel van het centrum van Zevenaar en het is verstandig om de juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk af te stemmen op die in het centrum. Vanzelfsprekend zijn er ook verschillen, omdat het hier een specifieke situatie betreft en het ontwerp vraagt om een aangepaste regeling. In de beschrijving van de bestemmingen in paragraaf 6.2 wordt hier nader op ingegaan.

6.1.2 *Opzet verbeelding*

Algemeen

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar is. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen, verdient het de voorkeur de bestemmingsregeling zoveel mogelijk op de verbeelding te visualiseren en de planregels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk informatie op de verbeelding wordt aangegeven en dat de verbeelding digitaal wordt opgebouwd. Daarbij is gebruikgemaakt van een combinatie van de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland) en de digitale kadastrale ondergrond.

Bestemmingen

Op de verbeelding wordt aangegeven waar welke bestemming geldt en waar bebouwing is toegestaan. In bepaalde gevallen vloeit dit reeds direct uit de bestemming voort. Zo mogen op de gronden met de bestemming Groen in het algemeen geen gebouwen worden opgericht (met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen). In andere gevallen geeft een oppervlaktemaat in de planregels de mate aan waarin er mag worden gebouwd. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals W voor Wonen, V voor Verkeer en G voor Groen.

Op het analoge renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de planregels (alfabetisch). Tevens wordt in een onderhoek op de verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit één kaartblad en een renvooi met een schaal 1 op 1.000.

Aanduidingen

Binnen het bestemmingsplan wordt gebruikgemaakt van functieaanduidingen waarmee specifieke functies worden bepaald. Deze functieaanduidingen worden tussen kromme haken weergegeven.

Bij het toekennen van de aanduidingen is zoveel mogelijk gebruikgemaakt van de door de gemeente Zevenaar gehanteerde standaard (en verplichte) aanduidingen uit SVBP2012.

Ondergrond

De stedenbouwkundige visie en het ontwerp van Joint Origin Architecten is uitgangspunt geweest voor de bestemminglegging op de verbeelding, met inachtneming van beperkingen die vanuit andere facetten gelden, zoals de benodigde ruimte voor parkeren en openbaar groen. De stedenbouwkundige visie/ het ontwerp van de architect is niet als ondergrond op de verbeelding opgenomen, aangezien deze geen juridische status heeft. Daarnaast kan het opnemen van deze visie tot onduidelijke beeldvorming leiden. De op de verbeelding weergegeven ondergrond bestaat uit de GBKN (Grootschalige BasisKaart van Nederland) en kadastrale ondergrond.

6.1.3 *Opzet planregels*

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde.

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een antidubbeltelbepaling, een procedureregulering, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregel) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemming wordt conform SVBP2012 als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten in elk geval een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

6.2 **Gehanteerde bestemmingen**

Binnen het plangebied zijn drie enkelbestemmingen toegekend:

6.2.1 *Bestemming Groen*

Het bouwplan Zevenaer Staete wordt grotendeels aangelegd op een bestaand parkeerterrein, maar ook een deel van de bestaande groenstrook behoort tot het plangebied. Ook in het nieuwe plan wordt in de buitenruimte openbaar groen ingericht. Om duidelijk onderscheid te maken tussen privégroen (bijvoorbeeld in de vorm van een tuin binnen de bestemming "wonen") en openbaar groen is ervoor gekozen de groenstroken in het ontwerp de bestemming "Groen" te geven. Deze bestemming kent dezelfde regeling als de bestemming "Groen" uit het bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013".

Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Wel mogen terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte worden opgericht.

6.2.2 *Bestemming Verkeer*

Hetgeen geldt voor de bestemming "Groen" geldt ook voor de bestemming "Verkeer" die aan het nieuwe parkeerterrein bij Sevenaar Staete is toegekend. De gemeente Zevenaar wil dit parkeerterrein betrekken bij het openbaar gebied. Om die reden is het parkeren buiten de bestemming "Wonen" gehouden. Ook de verkeersbestemming is afgeleid van de bestemming "Verkeer" uit het bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013", maar deze is wel aangepast aan de situatie. Alle verwijzingen naar aanduidingen die niet van toepassing zijn, zijn uit de bestemming verwijderd. Daarnaast is de maximale bouwhoogte van palen en masten voor verkeer van 12 meter teruggebracht naar 6 meter. De hoogte van 12 meter past bij doorgaande verkeersroutes of grote parkeerterrein, maar niet bij de situatie in het plangebied. Hier volstaat 6 meter ruimschoots. Masten van 12 meter hoogte zouden het stedenbouwkundig beeld aantasten.

6.2.3 *Bestemming Wonen*

De bestemming "Wonen" is toegekend aan de gronden van het plangebied waarop de gebouwen van Sevenaar Staete worden gerealiseerd met een beperkte strook daaromheen. De bestemming "Wonen" is een afgeleide van de bestemming "Wonen - 1" uit het bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013", maar is fors aangepast om aan de eisen van dit project te voldoen. Enerzijds is het plan toegespitst op de realisatie van uitsluitend gestapelde woningen, zodat een aantal zaken, zoals de bouw van bijbehorende bouwwerken, niet langer is toegestaan. Anderzijds is er, omdat het een nieuw plan betreft dat verder moet worden uitgewerkt, meer flexibiliteit in de bestemmingsregeling gebracht.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Wonen" is opgenomen welk gebruik op de als zodanig bestemde gronden is toegestaan. Aanvullend aan de bestemming "Wonen - 1" is opgenomen dat parkeerplaatsen en inritten als ondergeschikte functie ook binnen de bestemming wonen zijn toegestaan. Dit geeft ruimte om de bestemming "Wonen" niet strak langs het gebouw uit het voorlopig ontwerp te leggen en enige marge in de uitwerking toe te staan, zonder dat daarbij gebruik hoeft te worden gemaakt van de algemene afwijkingsregels.

Bouwregels

In de bouwregels is gespecificeerd dat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan en dat de bebouwing binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak moet worden gerealiseerd. Dit bouwvlak is dusdanig vormgegeven, dat de door de architect beoogde verdraaiende richting van het gebouw wordt vastgelegd. De bepaling in de bouwregels van de bestemming "Wonen - 1" uit het bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013" ten aanzien van het bouwen van (één van) de voorgevel(s) in de voorgevelrooilijn, is om die reden verwijderd. Dit zou het onmogelijk maken om het gewenste beeld te realiseren. In dit plangebied is het daarnaast niet nodig om een dergelijke regel op te nemen.

Ten opzichte van de bestemming "Wonen - 1" is daarnaast het bouwen van bijbehorende bouwwerken als toegestane bouwactiviteit verwijderd. Bij grondgebonden woningen hoort de mogelijkheid te worden geboden voor de bouw van aan- en uitbouwen, schuurtjes en overkappingen. Bij een appartementengebouw is het niet wenselijk dat per woning op de begane grond een bijgebouw mag worden opgericht. Hier is bovendien de ruimte niet voor.

Aan de bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de regels toegevoegd dat ook terreinafscheidingen zijn toegestaan tot 1 meter hoogte. In het oorspronkelijke plan was alleen een regeling opgenomen voor overige bouwwerken. Om eenheid in het bestemmingsregime van de gronden in het plangebied te krijgen, is deze bepaling toegevoegd.

Tot slot dient het in de regels opgenomen bebouwingspercentage te worden uitgelegd. Normaal gesproken zou je hier een 100% bebouwingspercentage verwachten, omdat in bestaande situaties meestal het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing wordt gelegd. Omdat het hier echter een plan in uitwerking betreft, is het bouwvlak bewust wat groter gekozen. Hierdoor kan geschoven worden met de positie van het gebouw. Omdat het niet de bedoeling is dat het bouwvolume evenredig veel groter kan worden, is er een lager bebouwingspercentage opgenomen dan 100%. Dit geeft de ruimte om te schuiven, maar voorkomt een maximale benutting van het grotere bouwvlak en waarborgt de ruimtelijke kwaliteit.

6.3 Algemene regels

In de algemene regels van het bestemmingsplan zijn algemeen geldende regels voor het gebruik van gronden, algemene regels voor bebouwing, algemene regels voor afwijking en enkele overige regels opgenomen. Bij de samenstelling van deze regels is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013". Ook hier zijn echter aanpassingen in aangebracht. Aan de algemene bouwregels is een lid ten aanzien van ondergronds bouwen toegevoegd. De regels met betrekking tot bestaande bouwwerken zijn verwijderd, omdat dit niet aan de orde is.

Bij de gebruiksregels is de bepaling verwijderd dat er per woning een toercaravan mag worden gestald. Dit is geen handige bepaling bij een appartementengebouw met een kleine parkeerplaats.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. In dit kader is voorliggend bestemmingsplan toegezonden aan de instanties, waarbij onderstaand tevens de reactie is toegevoegd:

Provincie Gelderland.

De door Provincie Gelderland, in haar vooroverlegreactie op het concept bestemmingsplan, gemaakte opmerkingen zijn in voorliggende ontwerpversie verwerkt. Conform haar vooroverlegreactie (toegevoegd als separate bijlage 11) adviseren afdelingen van Provincie Gelderland het voorliggende bestemmingsplan in procedure te brengen. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, of wanneer eventuele wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal belang, hoeft het ontwerpbestemmingsplan noch het vastgestelde bestemmingsplan aan de provincie te worden toegezonden. In dat geval kan gemeente, indien gewenst, tevens gebruik maken van de door Gedeputeerde Staten aangeboden mogelijkheid een gewijzigd vastgesteld plan eerder dan na 6 weken te publiceren.

Waterschap Rijn en IJssel.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is dit de reactie van Waterschap Rijn en IJssel:

“Na beoordeling van de ingediende stukken zijn er geen op- en/of aanmerkingen op het plan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De relevante waterthema’s zijn voldoende uitgewerkt.”

Veiligheidsregio

Geen op- en/of aanmerkingen op het plan.

7.1.2 Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan “Bommersheufsestraat” heeft van 24 december 2015 tot 4 februari 2016 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn 18 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen, alsmede de beantwoording hiervan én ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan zijn vastgelegd in de Zienswijzennota bestemmingsplan Bommersheufsestraat. Deze nota is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar in de vergadering van 12 april 2016. De zienswijzennota is als separate bijlage (bijlage 12) toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

7.1.3 Vaststelling

Na de zienswijzeperiode is het bestemmingsplan, in de raadsvergadering van 29 juni 2016, door de gemeenteraad van Zevenaar gewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit is als separate bijlage (bijlage 13) toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Het raadsbesluit voorziet in:

- I. De ingediende zienswijzen grotendeels ongegrond te verklaren zoals is omschreven in de zienswijzennota en daartoe de zienswijzennota "Bommersheufsestraat" vast te stellen;
- II. Aanpassingen zoals verwoord in de zienswijzennota over te nemen;
- III. Het bestemmingsplan "Bommersheufsestraat" gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMR0.0299.BP01 BOMMERSHEUF-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting, met inachtneming van de in het bijgevoegde aanvaarde amendement genoemde kaders en de daarbij behorende nagezonden plankaart, waarbij het amendement voorgaat op hetgeen geschreven is in de zienswijzennota
- IV. Voor dit plan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Het amendement waar in besluitpunt III naar wordt verwezen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit. Zoals reeds aangegeven gaat het amendement in op hetgeen is opgenomen in de zienswijzennota, waarbij het amendement deze nota op een aantal punten corrigeert. Het betreft:

- Uit te gaan van maximaal 5 bouwlagen (in het ontwerpplan wordt uitgegaan van 6 bouwlagen), waarbij de bouw van de begane grond (eerste bouwlaag) zo ver als mogelijk onder het maaiveld wordt gesitueerd waardoor de maximale hoogte wordt beperkt;
- Bestaande bomen worden herplaatst of ter vervanging van het oorspronkelijk aantal bomen op locatie worden volwassen bomen geplaatst;
- De toegang tot de nieuwe locatie en de bijbehorende parkeerplaatsen wordt geregeld vanuit de Bommerheufsestraat;
- De bestaande afsluiting richting Bastion blijft gehandhaafd;
- Het parkeerterrein van de nieuwe locatie wordt niet afgesloten van de "Bommersheufsestraat" om opstopping van verkeer te voorkomen;
- De aan- en afvoer van bouwverkeer van het bouwterrein van de nieuwe locatie zal niet plaatsvinden via Bastion;
- Het maximaal compromis dient gevonden te worden tussen de belangen van de bestaande inwoners rondom het perceel en de toekomstige bewoners, inzake de plaatsing van het gebouw op het perceel (zo dicht mogelijk richting Bommersheufsestraat), alsmede de plaatsing van de balkons;
- De voorgenomen carport wordt geschrapt uit de plannen.

Voorliggend bestemmingsplan is derhalve aangepast op zowel de zienswijzennota als ook hetgeen is vervat in het amendement. Voor planaspecten waarbij beide documenten met elkaar conflicteren is het amendement leidend.

7.1.4 Beroep

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is verplicht kostenverhaal door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit (artikel 6.2.3. t/m 6.2.5. Bro) rechtstreeks bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt. Van een exploitatieplan kan worden afgeweken door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (door een overeenkomst te sluiten met de betreffende grondeigena(a)r(en) in het gebied waar bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt of door volledig gemeentelijk grondeigendom).

De ontwikkeling die met onderhavig plan vormt een onderdeel van de grondexploitatie “Zevenaar Centrumplan”. De gronden zijn gemeentelijk eigendom.

Met betrekking tot de realisatie van Sevenaar Staete is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

7.3 Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het spreekt echter vanzelf dat het weinig zin heeft bestemmingsplannen op te stellen die slecht worden nageleefd.

Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen.

Daarnaast dient bestuurlijke bereidheid te ontstaan om regels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk worden afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze en met inachtneming van de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Motivatie Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2 Akoestische onderbouwing wegverkeerslawai

Bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch booronderzoek

Bijlage 5 Bedrijven en milieuzoneringen

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek conform NEN5740

Bijlage 7 Quickscan explosieven

Bijlage 8 Vooronderzoek NGE

Bijlage 9 Verkennend flora & fauna onderzoek

Bijlage 10 Watertoets

Bijlage 11 Vooroverlegreactie Provincie Gelderland

Bijlage 12 Zienswijzenota

Bijlage 13 Raadsbesluit