

Beheersverordening Noordeinde

NL.IMRO.0299.BV01NOORDEINDE-VA01
vastgesteld 5 juli 2017



Toelichting

Beheersverordening Noordeinde 2017

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1.	Reden beheersverordening	3
1.2	Inhoud beheersverordening	4
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen, verleende vergunningen of afwijkingsprocedures	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Plein met accent	13
3.3	Deelgebied Lentemorgen/Noordeinde	13
3.4	Deelgebied Esdoornstraat/Acaciastraat	13
Hoofdstuk 4	Toets aan de wet- en regelgeving	14
4.1	Wet geluidhinder	14
4.2	Milieubeheer	14
4.3	Bodem	15
4.4	Water	15
4.5	Luchtkwaliteit	15
4.6	Ecologie	15
4.7	Externe veiligheid	16
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	18
Hoofdstuk 5	Wijze van bestemmen	20
5.1	Algemeen	20
5.2	Planmethodiek	20
5.3	Bestemmingen	21
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	24
6.1	Economische uitvoerbaarheid	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1. INLEIDING

1.1 Reden beheersverordening

Aanleiding

Elke gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de tien jaar haar bestemmingsplannen te herzien of zo mogelijk een verlengingsbesluit te nemen, dan wel een beheersverordening vast te stellen. Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, lid 4 van de Wro is de gemeenteraad van Zevenaar in principe verplicht om bestemmingsplannen ten minste één maal in de tien jaar te herzien als men leges wil blijven vorderen. Indien de gemeenteraad dit niet tijdig doet, vervalt haar bevoegdheid om leges te heffen voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan (bijvoorbeeld in het kader van omgevingsvergunningen).

Het huidige bestemmingsplan 'Noordeinde' is vastgesteld op 1 november 2006, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 april 2007 en op 7 juli 2007 onherroepelijk geworden. Vanaf dat moment moet er een nieuw bestemmingsplan of ander planologische regime van toepassing zijn.

Beheersverordening

Bij de behandeling van de Wro door het parlement is de beheersverordening toegevoegd aan het ruimtelijk instrumentarium van gemeenten. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd om voor zogenaamde 'laag dynamische' gebieden op een snelle en eenvoudige wijze, een nieuw juridisch-planologisch regime vast te stellen. In elke gemeente komen namelijk gebieden voor waar weinig ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Denk hierbij aan uitontwikkelde nieuwbouwwijken, natuurgebieden of oude dorpskernen. Voor deze gebieden wordt vaak een conserverend bestemmingsplan opgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is hiervoor een specifiek instrument opgenomen waarmee het bestaande gebruik sneller en goedkoper kan worden geregeld: de beheersverordening. Met deze beheersverordening wordt de huidige planologisch-juridische regeling dan wel het bestaande gebruik (opnieuw) vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via een afzonderlijk bestemmingsplan of een andere uitgebreide omgevingsvergunning die voorzien is van een eigen ruimtelijke onderbouwing.

Door middel van de beheersverordening wordt het geldende planologisch-juridische regime van toepassing verklaard. Dit, in combinatie met de korte procedure maakt dat de termijn van 10 jaar wel gehaald kan worden. Omdat dit plangebied een deels uitontwikkelde inbreidingslocatie betreft, waarbij nog uitvoering kan worden gegeven aan enkele bouw mogelijkheden, die in het bestemmingsplan uit 2006 al zijn voorzien, leent deze locatie zich goed voor een beheersverordening.

Voorwaarden

Het maken van een beheersverordening is alleen mogelijk als:

- er geen structuurvisie of ander beleidsdocument is waarin staat dat er voor het gebied ontwikkelingen wenselijk zijn waardoor een bestemmingsplan nodig is
- er staat niet in een wettelijke regeling, provinciale verordening of AMvB dat er voor het gebied of onderwerp een bestemmingsplan moet komen
- er is geen aanwijzing van provincie of rijk dat het bevoegde gezag voor het gebied of onderwerp een bestemmingsplan moet opstellen
- het niet gewenst of nodig is binnen het gebied te werken met wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten
- het niet nodig is functies te wijzigen als gevolg van andere wet- of regelgeving of omgevingsaspecten
- het niet nodig is om kostenverhaal via het exploitatieplan mogelijk te maken.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

1.2 Inhoud beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38 Wro is het mogelijk om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen. Lid 1 van dit artikel luidt als volgt:

'Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.'

Twee begrippen zijn hierbij van belang. Het eerste is het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling', nu de beheersverordening kan worden ingezet wanneer in het betrokken gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Wat precies verstaan moet worden onder 'ruimtelijke ontwikkeling' wordt in de Wro niet duidelijk gemaakt. Duidelijk is dat een bepaalde mate van ruimtelijke ontwikkeling mogelijk geacht moet worden. De Minister van (toen nog) VROM heeft aangegeven dat het gaat om ruimtelijke relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden, opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken die betrekking hebben op de periode na het vaststellen van de beheersverordening. Dat er toch wel iets mag, blijkt ook uit het feit, dat de beheersverordening een toetsingsgrond vormt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het tweede begrip is het begrip 'bestaand gebruik'. Ook ten aanzien van dit begrip heeft de Minister gedurende de parlementaire behandeling een en ander uitgelegd. Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd: bestaand gebruik in enge zin en in ruime zin.

- Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt voor zowel het gebruik van gronden en opstellen als van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstellen en de aanwezige gebouwen moet worden geïventariseerd en vastgelegd.

Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een bakkerij, maar om detailhandel.

- Bij gebruik in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet zijn gerealiseerd.

Een gemeente is vrij om te kiezen wat zij onder 'bestaand' verstaat. Dit kan per gebied verschillen, in die zin dat voor een gebied gekozen wordt voor de feitelijk bestaande situatie en in een ander gebied voor het gebruik in ruime zin overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Ook binnen een gebied kan worden gedifferentieerd.

Voor de beheersverordening Noordeinde is het bestaande planologische regime en dus het gebruik in ruime zin het uitgangspunt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

In 2001 heeft de gemeente Zevenaar een besloten prijsvraag uitgeschreven om te komen tot planvorming voor een inbreidingslocatie ten noorden van Noordeinde. De locatie is 2,1 hectare groot en werd gedomineerd door een kerk uit eind jaren '50 van de vorige eeuw, in een groene setting. Omdat de locatie is gelegen aan een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Zevenaar en in de directe nabijheid van het centrum, wilde de gemeente op deze plek een intensieve bebouwing realiseren, resulterend in een woningprogramma van circa 115 woningen.

Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordeinde aan de zuidzijde;
- Lentemorgen aan de westzijde;
- Vuurdoornstraat/Esdoornstraat aan de noordzijde; en
- Acaciastraat aan de oostzijde.

Het plangebied heeft een grootte van 2.14.08 hectare.



Figuur 1: ligging plangebied

De in het plangebied liggende percelen/ huisnummers zijn:

Koningslinde 1-45 even en oneven: waarvan 21 en 23-45 nog niet is gebouwd. Koningslinde 1-20 en 22 zijn grondgebonden woningen. Koningslinde 21 en 23-45 zijn niet grondgebonden woningen in appartementencomplex.

Acaciastraat 1, 1a en 1b: grondgebonden woningen

Lentemorgen 2-120, alleen maar even nummers, waarvan de huisnummers 2-100 gestapelde woningen zijn en de huisnummer 102-120 grondgebonden woningen.

Esdoornstraat 1a, 1b, 1c en 3, alleen oneven nummers, en het betreft hier grondgebonden woningen.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen, verleende vergunningen of afwijkingsprocedures

Voorliggende beheersverordening is een herziening van het bestemmingsplan Noordeinde 2006. Dit bestemmingsplan had tot doel, de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte van de locatie Noordeinde mogelijk te maken conform dat stedenbouwkundig plan en het verkeerstechnische plan voor de rotonde op de driesprong Noordeinde/Oude Doesburgerweg. Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is toepassing gegeven aan artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bestemmingsplantoelichting heeft daarbij gediend als ruimtelijke onderbouwing van de bouw- en inrichtingsplannen en de aan te leggen rotonde Noordeinde.

Er zijn vergunningen verleend om de nieuwbouwontwikkeling mogelijk te maken. Het is niet relevant om deze vergunningen te vermelden aangezien deze passend waren binnen het bestemmingsplan. Binnen dit plangebied zijn de laatste jaren geen vrijstellingen / projectomgevingsvergunningen of andere afwijkingsprocedures verleend.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van deze beheersverordening is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 1 wordt algemeen ingegaan op de beheersverordening, het plangebied en de vigerende regeling. De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. Daarbij wordt alleen ingegaan op beleidsdocumenten die van invloed zijn op de juridische regeling van deze beheersverordening. Het gaat hier niet om beleid voor nieuwe ontwikkelingen, maar om het ruimtelijk beleid zoals dat op dit moment van toepassing is voor kerngebieden binnen de gemeente en Ruimte voor de Rivier in het bijzonder. In hoofdstuk 3, de planbeschrijving, gaat het om de huidige situatie binnen het beheersgebied en de juridische regeling vanuit de beleidskaders. Hoofdstuk 4 betreft de toets aan wet- en regelgeving op het gebied van natuur, milieu, archeologie en dergelijke. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de planmethodiek en de regels.

2. Beleidskader

Algemeen

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau relevant zijn. Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening, te weten voortzetting van de bestaande situatie, inclusief de planologische mogelijkheden, is met name stilgestaan bij beleid dat eventuele consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situaties, is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk. De conclusie is dat deze beleidsaspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. SVIR vervangt de Nota Ruimte en verschillende andere visies en nota's op rijksniveau.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Conclusie: Deze beheersverordening legt de bestaande situatie vast en maakt derhalve geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee is de beheersverordening in overeenstemming met de SVIR.

Besluit regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddegebied, Defensie, de Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 in artikel 3.6.1 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Omdat de beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen is deze 'ladder' niet relevant. Het Barro vormt ook voor de overige aspecten geen belemmering voor de vaststelling van de beheersverordening.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland december 2015

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

De provinciale hoofddoelen zijn in verschillende hoofdstukken opgenomen en vertaald in provinciale ambities. Afhankelijk van het accent van de ambitie, zijn ze opgenomen onder het deel 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;
2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel.' Uitnodigingsplanologie is sturen op doelen en kwaliteit, niet op de exacte middelen.

Omgevingsverordening Gelderland (december 2015)

Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, zijn Provinciale Staten bevoegd om bij of krachtens verordening regels te stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, of tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen (artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening). De provincie heeft van voormelde bevoegdheid gebruik gemaakt. Bij het nemen van voormelde beslissingen dient met deze regels rekening te worden gehouden. Vigerende bestemmingsplannen die strijdig zijn met de Omgevingsverordening moeten binnen een termijn van twee jaar worden aangepast. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening bevat onder andere regels inzake wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie.

Conclusie: In deze beheersverordening wordt het bestaande planologische regime het uitgangspunt. De beheersverordening is derhalve een continuering van het bestaande beleid, wat door de provincie goedgekeurd is. Afwijkende nieuwe stedelijke ontwikkelingen ten opzichte van het bestemmingsplan Noordeinde zijn in dit plan niet aan de orde.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zevenaar

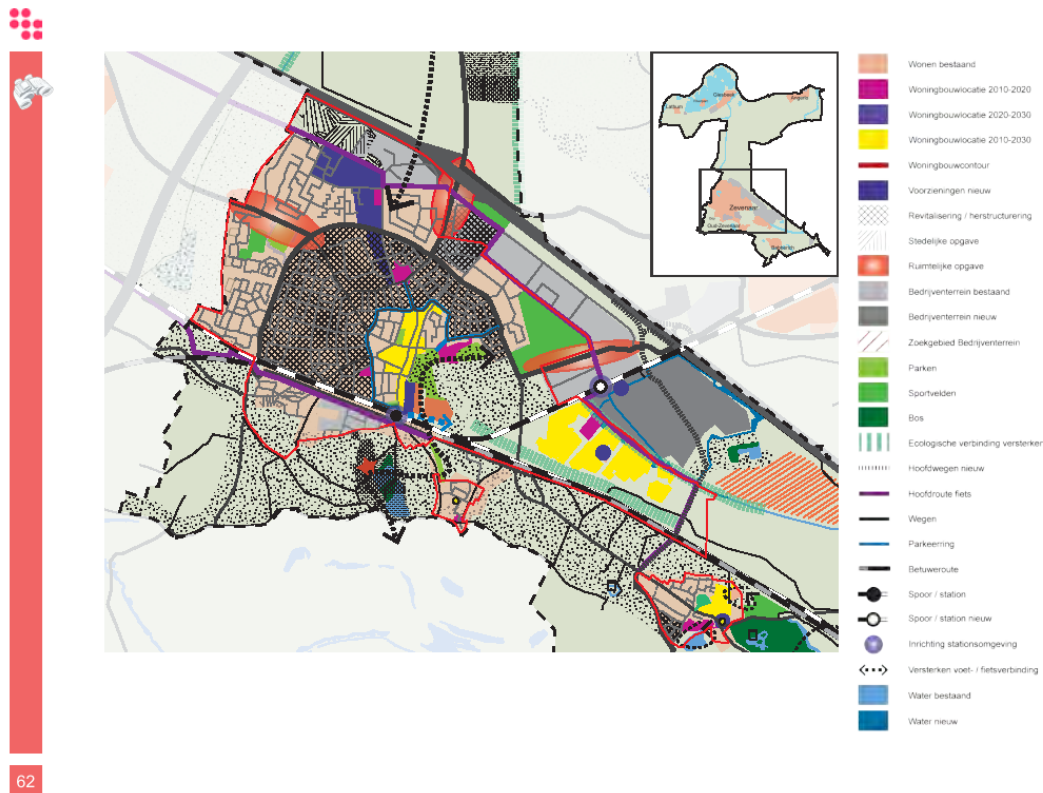
Ten aanzien van de kern Zevenaar is in de structuurvisie het volgende opgenomen.

Zevenaar streeft naar sterke verbindingen tussen stad en land (Veluwe, de IJssel en Rijn en Montferland). Zo geldt nu al voor de stad dat landschappen dankzij oude lange lijnen vanuit alle windstreken nog steeds tot aan het centrum "binnendringen". Voorbeelden zijn de Arnhemseweg, de Babberichseweg en de Oud Zevenaarseweg. Daarnaast dienen de groenstructuren verder versterkt te worden, zoals het herstellen van de laanstructuur langs de Arnhemseweg, Mozartlaan, Van Oldenbarneveldtlaan, Schilderspoort, Noordeinde, Lentemorgen, Reisenakker. Ook het realiseren van een "rondje" centrum Zevenaar (stadspark) versterkt de verbinding tussen stad en land. Verstedelijkte gebieden met weinig groen dienen een groenimpuls te krijgen, zowel met sier- als speelfunctie. De doortrekking van de A15, de nationale en regionale spoorprojecten, en aanpassingen aan het gemeentelijk wegnennet houden in dat goed onderzocht moet worden hoe de landschappelijke lijnen leidend kunnen blijven. Deze nieuwe infrastructurele ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de entrees van Zevenaar veranderen. Dit heeft direct tot gevolg dat wegen veranderen van verkeersfunctie. Voorbeelden zijn de wegen Hengelder, Arnhemseweg en Doesburgseweg.

In de kern Zevenaar is de fiets het belangrijkste vervoermiddel. Maar voor regionaal verkeer verdient het fietsgebruik een extra impuls. Door de elektrische fiets zijn lange afstanden beter per fiets te overbruggen. Aanvullende maatregelen zijn de snelfietsroute Zevenaar - Arnhem, de regionale hoofdfietsroute bedrijventerreinen A12 en een station dat fietsgebruik maximaal faciliteert.

Er zal meer aandacht komen voor de bestaande wijken in de Zevenaar, met name de woonwijken uit de jaren '50, '60 en '70. Gekeken zal worden hoe deze wijken ook in de toekomst een aantrekkelijk woongebied kan blijven.

De belangrijkste opgave en kwaliteit waaraan Zevenaar moet werken is de aanhechting van de stad aan het omringende landschap én aan de infrastructuurnetwerken. Niet alleen ter hoogte van de (nieuwe) entrees, maar ook verweving met de gehele bestaande stad. Deze moet ook na die ontwikkelingen goed door kunnen blijven functioneren, minimaal zoals in de huidige situatie. Langs de A15 en A12 gaat de gemeente zich presenteren als een groene gemeente.



Figuur 2: relevante pagina uit Structuurvisie

Gemeentelijk geluidbeleid 2008

De gemeente Zevenaar heeft gemeentelijk geluidbeleid opgesteld naar aanleiding van de Wet geluidhinder. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleidsplan is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

Het geluidbeleid is gebiedsgericht. Voor elk gebied is het ambitieniveau vastgesteld en is bepaald in hoeverre onder bepaalde voorwaarden de gemeente afwijking van deze ambities accepteert.

In het beleid is bepaald dat de gemeente met behulp van vergunningverlening ervoor zorgt dat de geluidbelasting veroorzaakt door bedrijven op of onder de ambitiewaarde van het betreffende gebied is.

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.

Milieubeleidsplan 2012-2030

De gemeente Zevenaar heeft een Milieubeleidsplan vastgesteld met een doorkijk tot 2030 voor het hele grondgebied van de gemeente. Het Milieubeleidsplan geeft aan op welke wijze (milieu)kwaliteit kan bijdragen aan de visie op de toekomst van Zevenaar.

De hier vermelde gemeentelijke beleidskaders zijn voor deze beheersverordening niet zozeer bepalend en van invloed. Echter, bij de omgevingsvergunningen die worden getoetst aan de beheersverordening dienen deze beleidsdocumenten mede als toetsingskader.

Overig (relevant) gemeentelijk beleid komt bij de toets aan regelgeving in hoofdstuk 4 aan bod.

3. Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het projectgebied is in 2004 een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, waardoor de rondom Acaciastraat en Esdoornstraat gelegen woonbuurt wordt afgerond met grondgebonden woningen. Noordeinde wordt begeleid door een stedelijke wand van woningen en een toren op een driehoekige ruimte. De driesprong Noordeinde/Oude Doesburgseweg wordt vormgegeven als rotonde. De Lentemorgen wordt begeleid met woonhuizen en appartementen .

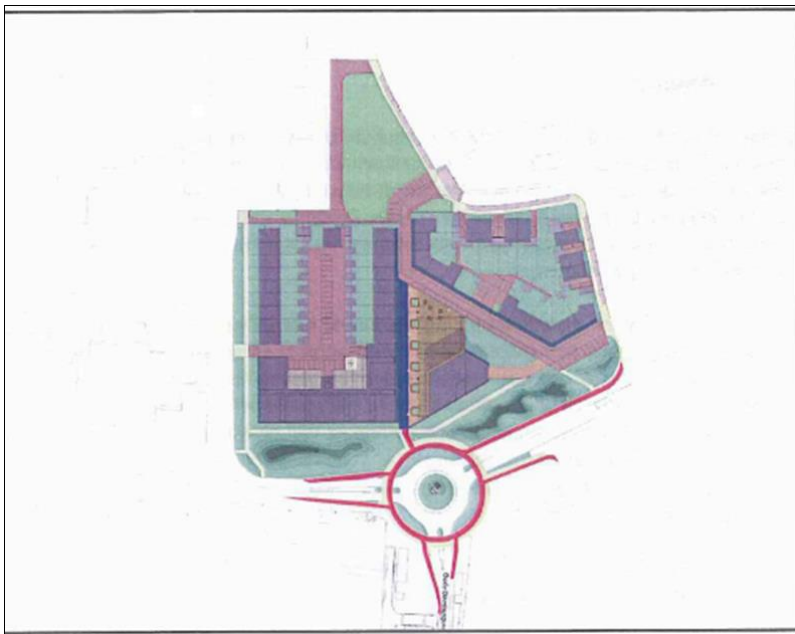
In de verdere uitwerking van het plan is sterk de nadruk gelegd op respect voor het karakteristieke, moderne kerkgebouw dat ter plaatse heeft gestaan en de bijzondere driehoekige "footprint" die dat gebouw in deze omgeving heeft achtergelaten. Daardoor is een ontwerp ontstaan, dat uit een viertal elementen bestaat:

- plein met stedenbouwkundig accent ter hoogte van de rotonde;
- deelgebied Esdoornstraat/Acaciastraat;
- deelgebied Lentemorgen/Noordeinde;
- speelterrein Esdoornstraat

De centrale driehoekige ruimte, met het stedenbouwkundige accent bij de rotonde aan het einde van de Oude Doesburgseweg, vormt het hart van het ontwerp. Met het deel Esdoornstraat/Acaciastraat, bestaande uit grondgebonden woningen wordt de achterliggende woonbuurt afgerond. Datzelfde geldt voor het deel Lentemorgen/Noordeinde, waarmee het achter liggende stedenbouwkundige patroon wordt doorgezet richting Noordeinde en dat aan die weg wordt afgesloten met een statige wand aan deze gebiedsontsluitingsweg . De noordwand van dat d vormt tevens de begrenzing van het speelterrein. De inrichting van het speelterrein op deze plaats vloeit rechtstreeks voort uit de randvoorwaarden die de gemeente Zevenaar aan de planinvulling heeft gesteld.

Bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het volgende woningbouwprogramma:

- bebouwingsdichtheid: 55 woningen per hectare;
- woningdifferentiatie uitgedrukt in percentages;
- verhouding woningsoorten:
 - grondgebonden woningen 30- 35 %
 - gestapelde woningen: 65- 70 %
- parkeernorm: minimaal 1,3 parkeerplaatsen per woning.



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan 2004

3.2 Plein met accent

Het driehoekig fundament van de voormalige kerk vormde de basis voor dit stedenbouwkundig element, dat bestaat uit twee complementaire delen: een open ruimte en een gebouw, dat binnen Zevenaar moet dienen als stedenbouwkundig accent. Het plein is een combinatie van een hoogwaardige, stenige buitenruimte en groene landschapselementen.

Voor het gebouw zijn twee modellen ontwikkeld, waaruit door de gemeenteraad is gekozen voor model 2, dat hoger is, maar met een kleiner grondoppervlak, zodat een slanker element ontstaat, dan op grond van de oorspronkelijke uitgangspunten mogelijk was.

Het accent bestaat uit een gebouw in twaalf bouwlagen met een bijzondere vormgeving, spits toelopend. Onder het gebouw wordt voor de bewoners een stallingsgarage gebouwd, die toegankelijk is via de Acaciastraat. Bezoekers parkeren aan het plein en aan de groenzone langs Noordeinde gelegen parkeerplaatsen. Aan deze woontoren is nog geen uitvoering gegeven.

3.3 Deelgebied Lentemorgen/Noordeinde

Dit deelgebied is ingevuld met een tweetal verschillende elementen: een appartementengebouw aan Noordeinde en aaneengesloten grondgebonden woningen op het daarachter gelegen terrein.

Het appartementengebouw is U-vormig, met bebouwing langs de omringende wegen en een binnenterrein, toegankelijk met een inrit vanaf de Lentemorgen. Het gebouw heeft een hoogte van 4 bouwlagen, waaronder een stallingsgarage wordt gebouwd. De stallingsgarage wordt ontsloten via een toegang aan de Lentemorgen. In het binnengebied vindt het parkeren voor bezoekers plaats.

In het achterliggende gebied worden aaneengesloten, grondgebonden woningen gebouwd aan het plein en aan de door te trekken Esdoornstraat. Aan de Lentemorgen worden grondgebonden stadswoningen gebouwd. Aandachtspunt vormden de groenafscheidings voor de woningen. Hiervoor is een totaalconcept opgesteld, afgestemd op de ontwerpstyl van de woningen.

De woningen hebben overwegend parkeerplaatsen/garages op het binnenterrein, dat bereikbaar is via de bovenbedoelde inrit vanaf de Lentemorgen.

3.4 Deelgebied Esdoornstraat/Acaciastraat

Dit deelgebied bestaat uit een combinatie van woningen in diverse grondgebonden typen. Langs de Esdoornstraat en de Acaciastraat wordt gebruik gemaakt van kleinere stempels van half-vrijstaande woonhuizen, die aansluiten bij hetgeen aan de overzijde van deze straten aanwezig is.

Noordeinde wordt begrensd door grondgebonden herenhuizen die, samen met het accent en het appartementengebouw in het deelgebied Lentemorgen/Noordeinde, de wand vormen aan Noordeinde. In het midden van de pleinwand is een onderbreking aangebracht die de gelegenheid geeft om, voor een gedeelte, parkeren op eigen erf voor de aaneengesloten woningen te realiseren en twee bestaande bomen te behouden.

Het parkeren geschiedt in de garage en op de opritten bij de woningen en op een aantal plaatsen op het binnenterrein. Aan de Esdoornstraat is voorzien in gestoken- en langsparkerplaatsen. Voor de nog onbebouwde gronden in dit bouwblok zijn vergunningen aangevraagd.

4. TOETS AAN DE WET-EN REGELGEVING

Deze beheersverordening is conserverend van aard. Voor zover het ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, gaat het om ontwikkelingen die ook al in de vigerende bestemmingsplannen zijn geregeld. Als in de toekomst wel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zal daarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure of daarmee gelijk te stellen procedure worden opgestart (inclusief onderzoeksverplichtingen). Gelet op het conserverend karakter van deze beheersverordening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de uitvoering ervan leidt tot nadelige milieugevolgen. Onderzoek op dit punt kan dan ook achterwege blijven. Hieronder worden wel alle onderzoeksaspecten volledigheidshalve kort nagelopen.

4.1 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. In geval van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Behoudens situaties waarbij door burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone een hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de geve (conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder).

De bebouwing langs het Noordeinde ligt aan een 50 km/ uur weg. De andere onderdelen liggen aan woonstraten, die vallen onder het 30 km/uur-regime. In het kader van het bestemmingsplan om de woningbouw mogelijk te maken is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat op bepaalde punten in het plan sprake was van een te hoge geluidsbelasting. Hiervoor zijn de vereiste hogere grenswaarde-procedures doorlopen.

Deze beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor (nieuw) onderzoek is vereist. Ook zijn er geen overbelaste situaties bekend.

4.2 Milieubeheer

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke objecten.

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven moet worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype (rustige woonwijk of gemengd gebied). De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden, mits gemotiveerd, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De voorliggende beheersverordening ziet op uitsluitend woningbouw en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waardoor een milieutoets achterwege kan blijven.

4.3 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan Noordeinde hebben een drietal bodemonderzoeken plaatsgevonden (2 verkennende onderzoeken en 1 aanvullend onderzoek). Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat er geen belemmeringen waren voor het gebruik van de gronden voor woningbouw.

Op basis van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) treedt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet eerder in werking dan nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, ofwel wanneer er saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd. Voorafgaand aan het verlenen van omgevingsvergunningen, van beperkt toelaatbare ontwikkelingen conform deze beheersverordening, zal de gemeente beoordelen of de bodemgesteldheid afdoende is onderzocht en het beoogde grondgebruik toelaat.

Omdat in dit plan geen functieverandering aan de orde is en bodem in voldoende mate ook in het kader van de Wabo wordt beoordeeld, wordt hier verder niet nader op ingegaan.

4.4 Water

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan Noordeinde is juist in overleg met het Waterschap Rijn en IJssel de waterhuishouding in het plangebied besproken en afgestemd. Er zijn maatregelen getroffen voor een gezond en veerkrachtig watersysteem.

Doordat geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden vormt het aspect water geen belemmering voor het vaststellen van de beheersverordening.

4.5 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Deze beheersverordening maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dat vervangen wordt, geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een 'nibm'-situatie waardoor onderzoek achterwege kan blijven.

4.6 Flora en Fauna

In de Flora- en faunawet (Ffw) zijn verschillende verbodsbepalingen opgenomen om in het wild levende flora en fauna te beschermen. Het is verboden om dieren opzettelijk te verontrusten, te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren of te beschadigen. Ook is het verboden om beschermde planten te beschadigen of van hun groeiplaats te verwijderen. De Ffw legt daarnaast een algemene zorgplicht op voor alle (wilde) dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Ruimtelijke ontwikkelingen en uitvoering van projecten of plannen mogen niet in strijd zijn met de internationale richtlijnen of de Ffw. Indien er een besluit wordt genomen op grond van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij de uitvoering van het besluit gevolgen kan hebben voor beschermde soorten, moet getoetst worden of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Ook dient te worden bekeken wat de eventuele effecten van de activiteiten op de soorten zijn. De centrale vraag daarbij is

of er een vrijstelling of een ontheffing nodig is op grond van de Ffw. Dit is afhankelijk van de beschermingsgraad van de aangetroffen soort.

Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient van tevoren duidelijk te zijn dat de Ffw niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan en dat eventuele ontheffing of vrijstelling zal worden verleend.

Omdat in de beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is onderzoek in het kader van de Ffw niet noodzakelijk.

4.7 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

De mate van risico is afhankelijk van twee aspecten, namelijk de kans op en het mogelijke effect van een ongeval. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

$RISICO = KANS \times EFFECT$

Onder de kans verstaan we de mogelijkheid dat zich een situatie voordoet waarbij in bijvoorbeeld een opslag van gevaarlijke stoffen een grote brand ontstaat. Onder het effect verstaan we binnen de externe veiligheidswetgeving uitsluitend het aantal dodelijke slachtoffers van een ongeval. Dat daarnaast ook een groot aantal gewonden kunnen vallen wordt bij het bepalen van externe veiligheidsrisico's niet meegenomen. Uiteraard is dit aantal gewonden voor de hulpdiensten (bijvoorbeeld brandweer, ambulancediensten, etc.) wél relevant, daarom wordt dit aspect meegenomen bij de verantwoording van het groepsrisico.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven:

1. het plaatsgebonden risico (PR), weergegeven in de 10-6 jaar/contour (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten)
2. het groepsrisico (GR), de ontwikkelingen in het invloedsgebied getoetst aan een oriënterende waarde.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Onderzoek

Om te bezien of in het gebied van deze verordening risicovolle objecten liggen die een nadere regeling behoeven in deze beheersverordening, is de risicokaart geraadpleegd (zie navolgende uitsnede met van toepassing zijnde risicovolle objecten). Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of natuurrampen.



Risicokaart Plangebied Noordeinde

Interprovinciaal Overleg **ip**^o



- ☒ Veiligheidsafstanden
 - ☒ Risicocontour 10-6j
 - ☐ Maatregelzone kerncentrale
 - ☐ Veiligheidsafstand vuurwerf
 - ☐ Zone 1 vliegveld
 - ☐ Zone defensie
 - ☐ Basisnet
- ☒ Ongevallen gevaarlijke stoffen
- ☒ Ongevallen verkeer en vervoer
 - ☐ Luchtvaartongeval
 - ☐ Ongeval op water
 - ☒ Ongeval op land
 - ☐ Hogesnelheidslijn
 - ☐ Interdijtlijn
 - ☐ Autosnelweg
 - ☐ (Provinciale) autoweg
 - ☐ Ongeval in tunnel
- ☒ Natuurrampen
- ☒ Paniek/verstoring
- ☒ Kwetsbare objecten
 - ☒ Woonverblijf
 - ☒ Hotel/pensioen
 - ☒ Onderwijsinstelling
 - ☒ Ziekenhuis
 - ☒ Tehuis
 - ☒ Publieke bouw
 - ☒ Overeenkomst

Schaal: 1:1750

Afdruk: 23-05-2017 13:01

Inrichtingen

Binnen het gebied liggen geen bedrijven waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen. Verder zijn er in of in de omgeving van het plangebied geen andere risicobronnen aanwezig. In de nabijheid ligt wel een kwetsbaar object in de vorm van een publieksgebouw.

Wegen

Er liggen geen PR 10-6-contouren of invloedsgebieden over het plangebied.

Buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen.

In het kader van het groepsrisico wordt opgemerkt dat deze beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen en uitgaat van de bestaande situatie. Een nadere beschouwing van het groepsrisico en invulling van de verantwoordingsplicht is gelet hierop achterwege gelaten.

Het aspect externe veiligheid levert in het kader van deze beheersverordening geen belemmeringen op.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor elk bestemmingsplan en dus ook beheersverordening geldt dat in de toelichting verslag moet worden gedaan van het effect van het plan op archeologie en wat dat voor de uitvoerbaarheid in houdt.

Vrijwel de gehele gemeente archeologisch is waardevol. Slechts een heel beperkt deel behoeft geen bescherming; deze gebieden zijn vrijgegeven. Voor zowel de gebieden met vastgestelde hoge archeologische waarde als de verschillende archeologische verwachtingszones wordt de bescherming geregeld via een omgevingsvergunning. Zonder een dergelijke vergunning mag niet zomaar de grond worden geroerd, en daardoor blijven de (mogelijke) archeologische waarden in de grond onaangeroerd. Voor de verschillende te onderscheiden gebieden geldt een vergunningstelsel waarbij de oppervlakte van de bodemingreep en de diepte ervan bepalen of een omgevingsvergunning nodig is of niet. Er moet dus aan beide criteria worden voldaan voordat een vergunning nodig is. De diepte is daarbij maatgevend op het diepste punt (dus een ingreep boven de maatgevende oppervlakte en op één punt dieper dan de maatgevende diepte is omgevingsvergunningplichtig). De volgende gebieden worden onderscheiden waarbij per gebied het maatgevend minimale oppervlakte (in m²) wordt aangegeven als ook de maatgevende diepte (in m1):

- a. 'specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde' voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 0,3m¹;
- b. 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5m;
- c. 'specifieke vorm van waarde – middelmatige archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5m;
- d. 'specifieke vorm van waarde – lage archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5m;
- e. 'specifieke vorm van waarde – onbekende archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5m;
- f. 'specifieke vorm van waarde – oppervlaktewater' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5m waarbij geldt dat gebieden waar de waterdiepte groter is dan 1,50m buiten beschouwing blijven.

Naar de archeologische waarde van de bodem op de locatie is in het kader van het bestemmingsplan Noordeinde een onderzoek ingesteld. Het onderzoek is in twee stappen uitgevoerd: een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt, dat het gebied een middelhoge indicatieve waarde heeft voor archeologische resten. In de directe omgeving zijn overigens geen waarnemingen bekend. Het booronderzoek heeft een donkere laag aangetoond, die waarschijnlijk als een oud loopoppervlak moet worden aangemerkt. Aangezien ook enkele archeologische indicatoren zijn aangetroffen, is de kans groot, dat er in het plangebied nederzettingssporen kunnen worden aangetroffen.

¹ het verschil van deze waarde met de overige waardes is dat hierbij al bekend is dat er archeologische waarde aanwezig is. Bij alle overige gebieden zijn verwachtingen aanwezig van de archeologische waarde, maar is (nog) niet bekend of er ook echt archeologisch waardevol materiaal aanwezig is.

In het terreingedeelte waar het voormalige kerkgebouw heeft gestaan, zal de laag overigens al verstoord zijn door de funderingen van de kerk.

Gelet op dit onderzoek is voor het gehele gebied als 'specifieke vorm van waarde – middelmatige archeologische verwachting' opgenomen.

Cultuurhistorie

Het centrale doel van een Cultuurhistorische Waardenkaart is de vergroting van de kennis over de historische structuur van de gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden, zodat hiermee bij ruimtelijke ontwikkelingen op een verantwoorde manier rekening kan worden gehouden.

De kaarten geven inzicht in de cultuurhistorische waarden zoals deze in 2012/2013 aanwezig zijn en als waardevol worden beschouwd. Als gevolg van de voortgaande ontwikkeling van het landschap en het voortschrijdend inzicht over cultuurhistorische waarden, zal de kaart na verloop van tijd (5 à 10 jaar) verouderd raken en moeten worden geactualiseerd en aangevuld.

Bebouwde kom Z13 Zevenaar

De bewoningsgeschiedenis van Zevenaar gaat ten minste terug tot in de negende eeuw. In de middeleeuwen en zeker na het verkrijgen van stadsrechten in 1487, vervulde de plaats een belangrijke rol als handel- en marktcentrum voor de regio. De geografische ligging in een grensgebied en nabij de Rijn heeft in het verleden geleid tot verwoestingen als gevolg van oorlogsgeweld (ook de Tweede Wereldoorlog) en overstromingen. In de huidige stadskern is de middeleeuwse stadsstructuur nog duidelijk aanwezig, ondanks dat van de verdedigingswerken nog maar weinig herkenbaar is. Een belangrijk stadselement is het opvallend ruime marktplaats en de zuidelijk daarvan gelegen rooms-katholieke kerk. Tot ver in de negentiende eeuw bleef Zevenaar beperkt in omvang (circa 1400 inwoners in 1856). Pas vanaf circa 1907 werd buiten de middeleeuwse stadsverdediging gebouwd en verdwenen de stadspoorten. In de loop van de twintigste eeuw groeide de plaats echter gestaag, onder andere door industrialisatie en werd het buurtschap Griet in Zevenaar opgenomen. In het document Monumentenbeleid Zevenaar 2008-2013 wordt het centrum van Zevenaar genoemd als potentieel beschermd stadsgezicht.

Cultuurhistorische 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 Sevenaer, Freulebos, Gimbornpark en Stationsplein);
- diversiteit in bouwtypen, architectuur en schaal;
- belangrijke wederopbouw-component;
- sterke groei na de Tweede Wereldoorlog door middel van wijken, overwegend aan de noordwestzijde van de stad
- begrenzingen door spoorlijn (zuid), A12 (noord) en het huis Sevenaer met
- haar tuinen en gronden (oost);
- circa 31 rijksmonumenten (waaronder een deel van het complex buitenplaats Zevenaar) en 41 gemeentelijke monumenten.

Binnen het plangebied is er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen sprake van een attentiegebied en is geen bescherming vereist.

5. Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van de beheersverordening bestaat uit de verbeelding en de Regels. Bij discussie over de analoge verbeelding en de digitale verbeelding, gaat de digitale verbeelding voor. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat deze in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast. De beheersverordening bestaat uit een analoge en digitale verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de regels.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen die voldoet aan de huidige IMRO-eisen (SVBP 2012).

De Wro schrijft in artikel 3.38 voor dat geen ruimtelijke ontwikkelingen mogen worden voorzien voor de gebieden die tot de beheersverordening behoren. Aan die voorwaarde wordt voldaan.

Deze beheersverordening wordt digitaal beschikbaar gesteld. Daarmee voldoet de beheersverordening aan de digitale verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2.3 Bro.

Het overgangsrecht is vormgegeven op de wijze die is voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 Bro.

5.2 Planmethodiek

Regels

De planregels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevatten de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig).

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. Het gebruik wordt hier geregeld.

Bouwregels

De bouwregels zijn gerelateerd aan deze bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Zoals bijvoorbeeld de bouw- en de goothoogtes.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregels. In een afwijkingsregeling wordt opgenomen waarvan afwijking wordt verleend, de maximale omvang van de afwijking die kan worden toegestaan en eventuele voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning tot afwijken wordt verleend. Een voorbeeld is een afwijkende goot- en/of bouwhoogte in een bepaalde situatie.

Specifieke gebruiksregels

Deze regels zijn in feite een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Hier worden vormen van gebruik beschreven die men in strijd acht met de bestemming, maar waarvan niet direct uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit zo is. Zo is in de bestemming 'Wonen' mogelijk gemaakt om onder voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen.

Afwijken van de gebruiksregels

Onder afwijken van de gebruiksregels wordt het mogelijk gemaakt een bepaalde vorm van gebruik toch onder de bestemming te laten vallen. Een afwijking van een gebruiksregel mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Het betreft dus altijd gebruik dat inherent is aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies.

De inleidende regels (hoofdstuk 1)) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving.

5.3 Bestemmingen

Wonen

Bouwvlak

De woonpercelen in het plangebied zijn bestemd voor "Wonen". Elk perceel is voorzien van een "bouwvlak". Binnen dit bouwvlak mogen de gebouwen worden gesitueerd. Dit betekent dat buiten het bouwvlak in principe alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, gebouwd mogen worden. Hierbij dient bedacht te worden, dat er ook mogelijkheden bestaan voor "vergunningvrij" bouwen van onder andere bijbehorende bouwwerken op basis van bijlage II van het BOR.

Woningvlak

De woonpercelen zijn, binnen het bouwvlak, voorzien van een "woningvlak". Het woningvlak is het deel van het bouwvlak, waarbinnen de woning gebouwd mag worden. Het woningvlak mag geheel worden bebouwd.

Deze begrippen wijken af van onze gangbare bestemmingsplansystematiek, maar is kenmerkend voor dit plangebied en geleet op het feit dat het hier een beheersverordening betreft, is deze systematiek aangehouden.

In elk woningvlak is op de plankaart een van de volgende codes aangegeven:

- a = woningen mogen alleen aaneen worden gebouwd;
- g = woningen mogen gestapeld worden gebouwd;
- hv = woningen mogen uitsluitend vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd.

De maximale goothoogte en hoogte van de woningen zijn in de regels aangegeven. Bepalend zijn daarbij de maten die in het plangebied overwegend voorkomen of die als maximum aanvaardbaar of gewenst worden geacht.

Waar dat nodig of gewenst is, zijn de maximummaten die (naar boven of naar beneden) afwijken van de standaardmaten, in of bij de betreffende woningvlakken op de verbeelding aangegeven.

Het woningvlak wordt op de verbeelding vaak dieper ingetekend dan de bestaande woning. Wanneer daarvoor voldoende ruimte bestaat, worden in de regel de volgende dieptes voor het woningvlak gehanteerd:

- 12 m voor halfvrijstaande woningen, en
- 15 m voor vrijstaande woningen.

Dit betekent bijvoorbeeld dat een halfvrijstaande woning met een diepte van 10 m, binnen het woningvlak nog 2 m mag uitbreiden tot de (maximaal toegestane) goothoogte en hoogte van de woning zelf. Bij rijtjeswoningen is het woningvlak afgestemd op de voorliggende bouwplannen met een extra marge.

Het bieden van uitbreidingsruimte van de woning kan met name voor belendende percelen vervelende situaties opleveren. Met name privacyaspecten, lichtinval en bezonning zijn hierbij vaak in het geding.

Tussen twee niet aaneengebouwde woningen, binnen een woningvlak, dient de afstand van elk van die woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m te bedragen. Deze bepaling dient om te voorkomen dat woningen als zodanig, ruimtelijk gezien, te dicht op elkaar worden gebouwd. Wel mogen in die tussenruimte bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en carports worden gebouwd. Deze zijn daar wel aanvaardbaar; ze liggen in principe enigszins (1 m) terug achter de voorgevelrooilijn van de woning en hebben minder massa (hoogte en oppervlakte) dan de woning.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen

- *Begripsomschrijvingen*

Voor een "aan- of uitbouw" is, blijkens de definitiebepaling essentieel dat deze, als een uitbreiding of toevoeging is aangebouwd aan de woning en daarmee in een directe verbinding staat (ofwel, van daaruit rechtstreeks toegankelijk is). Voor een "bijgebouw" is essentieel dat het een op zichzelf staand gebouw is, zoals een schuur of garage (ofwel, niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning).

Voor een eenduidige, praktische toepassing in de beheersverordening is in de omschrijving van het begrip "aan- of uitbouw" aangegeven dat het een "al of niet voor bewoning bestemd" gebouw betreft, en bij "bijgebouw" dat het "niet voor bewoning is bestemd".

Zo kan de ongewenste situatie worden voorkomen dat een (van de woning losstaand) bijgebouw voor (zelfstandige) bewoning wordt gebouwd en gebruikt. Voorbeelden:

- een aan- of uitbouw (aangebouwd aan de woning en van daaruit rechtstreeks toegankelijk) mag als woonkamer maar ook als garage worden gebouwd en gebruikt;
- een bijgebouw (vrijstaand van de woning of aangebouwd aan de woning maar dan van daaruit niet rechtstreeks toegankelijk) mag niet voor bewoning worden gebouwd en gebruikt.

- *Oppervlakteregeling*

De oppervlakteregeling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen is als volgt.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen buiten woningvlakken is op 2 manieren aan een maximum verbonden. In de vorm van een percentage (50%) van de oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het woningvlak. En in de vorm van het aantal vierkante meters (maximaal 60 m²). Bij de beoordeling geldt dat geen van beide mag worden overschreden. Er wordt gekeken welk maximum het eerst wordt overschreden. Doorslaggevend is welk maximum het eerste wordt bereikt. Stel, de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden buiten het woningvlak is 150 m², dan mag van deze gronden 60 m² bebouwd worden. Stel, de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden buiten het woningvlak is 100 m², dan mag van deze gronden slechts 50 m² worden bebouwd.

Verkeer, verkeer en verblijf en groen

De openbare ruimte is vastgelegd in drie bestemmingen: "Verkeer", "Verkeer en verblijf" en "Groen". Uit het oogpunt van flexibiliteit is het wenselijk, dat het plan ruimte biedt voor herinrichting van de openbare ruimte.

Verkeer

De wegen in het plangebied met een stroomfunctie voor het verkeer zijn bestemd tot "Verkeer". Zowel de rijbaan zelf, als de bermen, parkeermogelijkheden en de fiets- en voetpaden zijn binnen de bestemming opgenomen. Bij herinrichting moet rekening worden gehouden met de bepaling van aantal rijstroken (eisen Wet geluidhinder).

Verkeer en verblijf

Alle overige wegen zijn bestemd tot "Verkeer en verblijf". Deze wegen hebben slechts een functie voor het bestemmingsverkeer in de wijk. In deze bestemming is een groot deel van de openbare straatruimte rond de woningen vastgelegd: behalve de wegen zijn veelal ook de aansluitende trottoirs, parkeerstroken en stroken (blok-)groen in deze bestemming opgenomen.

Groen

Het groen met een meer structureel karakter (structuurgroen) is vastgelegd in de meer specifieke bestemming "Groen". Daarin zijn opgenomen grasvelden, opgaande beplanting, speelplaatsen en de diverse in het groen aanwezige voetpaden.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken voor verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen, indien de behoefte daaraan op of rond de daartoe aangewezen plaats is aangetoond. Uitgangspunt bij deze afwijkingsmogelijkheid is echter, dat het structurele karakter van de groenzones gehandhaafd blijft. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in visueel opzicht sprake moet blijven van een ononderbroken verbinding met een voldoende breedte.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening is een planologisch instrument dat conserverend van aard is. Gezien het karakter van de beheersverordening, zullen er aan de uitvoering ervan dan ook geen kosten zijn verbonden. De economische uitvoerbaarheid van de beheersverordening is dus verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening is opgesteld op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft uitsluitend het vastleggen van de bestaande juridische-planologische situatie, met inachtneming van de huidige wet- en regelgeving zoals geldend bij vaststelling van deze verordening.

Onderzoek en afwegingen ten aanzien van de uitvoering is in deze verordening niet aan de orde.

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. De beheersverordening is vergelijkbaar met andere verordeningen die een gemeente kan vaststellen, zoals bijvoorbeeld een horeca-verordening, de APV of een geluidverordening. Er is in het kader van de beheersverordening geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter mogelijk.

Zoals aangegeven is de beheersverordening een gemeentelijke verordening. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open. De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld tegelijk met de verordening op papier. Bij verschil in uitleg is de digitale versie de doorslaggevende.

Een beheersverordening kent net als andere gemeentelijke verordeningen geen directe rechtsbescherming. Dit is pas aan de orde in het kader van vergunningverlening. Op basis van de beheersverordening kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden afgegeven of geweigerd. Op het moment dat een belanghebbende het niet eens is met deze vergunning of deze weigering kan hij dit besluit aanvechten. Dit kan er toe leiden dat de bestuursrechter een uitspraak over de verleende of geweigerde omgevingsvergunning moet doen. De rechter kan hierbij kijken naar de gronden waarop de omgevingsvergunning is verleend, waaronder de beheersverordening (indirecte toetsing). Indien de rechter van mening is dat de gemeenteraad voor het onderhavige perceel geen beheersverordening had mogen vaststellen, omdat er op voorhand allerlei ruimtelijke ontwikkelingen te voorzien waren, dan kan de rechter de beheersverordening onverbindend verklaren en in het verlengde hiervan het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning vernietigen, omdat het niet op goede gronden is genomen (exceptie van onwettigheid). In deze situatie blijft de beheersverordening bestaan, maar heeft deze geen rechtskracht.

Gemeente Zevenaar, Kerkstraat 27, 6901AA Zevenaar