

# Ruimtelijke onderbouwing Herstructurering en vervangende nieuwbouw Subenhara

NL.IMRO.0299.POV01HUNNEVELD15-VA01  
Vastgesteld februari 2014



# Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding .....</b>                       | <b>3</b>  |
| 1.1 Algemeen .....                             | 3         |
| 1.2 Ligging .....                              | 3         |
| <b>2 Planbeschrijving .....</b>                | <b>5</b>  |
| 2.1 Algemeen .....                             | 5         |
| 2.2 Stedenbouwkundige situatie .....           | 5         |
| 2.3 Plangebied.....                            | 6         |
| 2.4 Bouwplan .....                             | 7         |
| 2.5 Vigerende planologische situatie.....      | 12        |
| <b>3 Beleid .....</b>                          | <b>14</b> |
| 3.1 Provinciaal beleid .....                   | 14        |
| 3.2 Gemeentelijk beleid .....                  | 14        |
| <b>4 Onderzoek .....</b>                       | <b>17</b> |
| 4.1 Verkeer en vervoer .....                   | 17        |
| 4.2 Geluid .....                               | 17        |
| 4.3 Luchtkwaliteit .....                       | 18        |
| 4.4 Waterhuishouding / watertoets .....        | 18        |
| 4.5 Bodem .....                                | 20        |
| 4.6 Cultuurhistorie .....                      | 21        |
| 4.7 Archeologie.....                           | 21        |
| 4.8 Flora en fauna .....                       | 21        |
| 4.9 Milieuzonering .....                       | 23        |
| 4.10 Externe veiligheid .....                  | 23        |
| <b>5 Financiële uitvoerbaarheid.....</b>       | <b>25</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid .....          | 25        |
| <b>6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</b> | <b>26</b> |
| 6.1 Inspraak en overleg .....                  | 26        |

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Recent is besloten een deel van het woon-zorgcomplex Subenhara in Zevenaar te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Deze herstructurering is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. In een eerder stadium is er middels een projectbesluit het traject ingezet voor de gefaseerde nieuwbouw ter vervanging van de huidige bebouwing. Inmiddels zijn de bouwplannen gewijzigd.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt een projectomgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische basis voor deze omgevingsvergunning.

## 1.2 Ligging

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de bebouwde kom van Zevenaar. Ten westen en oosten van het plangebied liggen twee woonwijken, ten noorden van het plangebied ligt het ziekenhuis van Zevenaar en ten zuiden ligt een school. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Hunneveldweg en de Platanenlaan. Langs de Platanenlaan ligt een brede groenstrook met daarin een waterloop. Deze groenstrook is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Zevenaar.

*figuur 1: Ligging van het plangebied in Zevenaar*



figuur 2: Luchtfoto plangebied (bron: risicokaart.nl)



figuur 3: Huidige situatie aan de Platanenlaan



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Algemeen

De nieuwbouw heeft tot doel de verzorging en huisvesting van zorg- en ondersteuning behoevende ouderen. De bestaande bebouwing dient voor de realisatie van de nieuwe huisvesting gesloopt te worden. In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie en het nieuwbouwplan beschreven.

### 2.2 Stedenbouwkundige situatie

Het plangebied ligt in de noordelijke uitbreidingswijken (Stegeslag) van de Zevenaar op de hoek van de Platanenlaan en de Hunneveldweg. Deze wegen vormen de ontsluiting van de noordelijke uitbreidingswijken van Zevenaar. Beide wegen verbinden deze uitbreidingen met het centrum en via de Ringbaan Noord en de Doesburgseweg met de rijksweg A12. De Platanenlaan wordt geflankeerd door een brede groenstrook met watergang aan de zijde van het plangebied. De groenstrook en de waterloop maken deel uit van de hoofdgroenstructuur waar de uitbreidingen zijn ingebed. Daarnaast verbinden de groenstroken dit deel van de bebouwde kom van Zevenaar met het buitengebied direct ten noorden van de kern.

figuur 5:

*Stedenbouwkundige structuur plangebied en omgeving.*

*Rood = ontsluiting*

*Groen = groenstructuur*

*Grijs = ruimtelijke eenheden*

*Oranje = plangebied*



Ten oosten, zuiden (aan de overzijde van de Ringbaan-Noord, Lentemorgen) en ten westen van het plangebied liggen woonwijken die in de jaren zeventig en tachtig zijn gebouwd. Deze woonwijken vormen afzonderlijke ruimtelijke eenheden in het noordelijk deel van Zevenaar

en hebben een in zichzelf gekeerd karakter. Ten noorden van de het plangebied ligt het ziekenhuis van Zevenaar. Ook deze functie vormt een ruimtelijke eenheid met een eigen karakter. De hoofdwegen- en groenstructuur zorgen ervoor dat de afzonderlijke ruimtelijke eenheden een samenhangend geheel vormen.

### 2.3 Plangebied

De bouwlocatie maakt onderdeel uit van een bestaande en grotere structuur met maatschappelijke voorzieningen, dat als een ruimtelijke eenheid in de stedenbouwkundige structuur van Zevenaar ligt. Naast een verpleeghuis met aanleunwoningen bestaat deze structuur uit onder meer een woonzorgcentrum en scholen.

Het woonzorgcentrum bestaat uit een aantal volumes, die door middel van overdekte doorgangen met elkaar zijn verbonden. Op deze manier vormen ze één gebouw. In het totale complex van het woonzorgcentrum zijn in totaal 164 wooneenheden aanwezig (24 aanleunwoningen Platanenlaan, 54 seniorenappartementen 't Hunneveld, 50 wooneenheden verzorgingshuis Subenhara en 36 aanleunwoningen Hagendel).

*figuur 6: De verschillende volumes zijn op de begane grond met elkaar verbonden.*



Het terrein wordt aan de zuidzijde van de bebouwing via de Platanenlaan en aan de noordzijde van de bebouwing via de Hunneveldweg ontsloten. Ter hoogte van de uitritten op de Platanenlaan en de Hunneveldweg liggen 84 parkeerplaatsen, deels op eigen terrein, deels in de openbare ruimte.

figuur 7: De te slopen bebouwing in het rood weergegeven



## 2.4 Bouwplan

Geesink Weusten Architecten heeft het nieuwbouwplan voor Woonzorgcentrum Subenhara ontworpen. Op de locatie van het voormalige verzorgingshuis Subenhara wordt een nieuw programma gerealiseerd, bestaande uit een zorggebouw voor PG en somatiek en een woongebouw voor senioren. De luchtfoto in paragraaf 2.3 laat zien dat een tweetal volumes plaatsmaken voor de nieuwe bebouwing en de uitbreiding van de parkeercapaciteit.

Het gebied heeft een groen en parkachtig karakter. Er is uitzicht op een singel en er staan fraaie boomgroepen. In het ruime hof van de appartementencomplexen Hunneveld en Hagendel zijn mooie tuinen en vijverpartijen aangelegd. In de huidige situatie zijn deze slechts toegankelijk voor de mensen die daar wonen. De rest van de locatie heeft een wat onduidelijke, amorse structuur. Het beeld wordt bepaald door een doodlopende weg, een grote parkeerplaats en een grote diversiteit in bebouwingsvormen met een wat gesloten karakter.

Doel van deze ontwikkeling is om, naast het realiseren van een nieuw programma, een heldere structuur aan te brengen in het gebied en om het groene karakter te versterken. Via

een nieuw aan te leggen weg worden alle gebouwen ontsloten, zowel de bestaande als de nieuwe gebouwen. Aan deze route zijn tevens twee parkeerplaatsen gelegd, één reeds bestaand (zijde Hunneveldweg en één nieuw (zijde Hagendel). Deze worden door hagen en bomen omzoomd.

De nieuwe gebouwen zijn op ruime afstand van elkaar gesitueerd. Zo ontstaat er transparantie in het gebied.

Door de sloop van een deel van “de witte woningen” ontstaat de mogelijkheid om het hof met de vijfverpartijen aan te laten sluiten op de nieuwe wandelroutes en voor meer mensen toegankelijk te maken.

De locatie wordt opnieuw ingericht waarbij de nadruk ligt op een hoogwaardige groene invulling.

*figuur 8: Nieuwbouwplan Woonzorgcentrum Subenhara, de tekening is niet noordgericht, zie noordpijl (bron: Geesink Weusten Architecten)*



De hoek van de Platanenlaan en de Hunneveldweg wordt gemarkeerd door het 4 bouwlagen hoge woongebouw 'de Baston'. In dit volume zijn 17 appartementen voor senioren gesitueerd. Opvallend zijn de dubbele, verspringende kopgevels die naar de Platanenlaan gericht zijn. Hierdoor ontstaat er op deze plek een karakteristiek stedenbouwkundig accent. Naar de belendende bebouwing toe wordt het volume afgebouwd, het gebouw kent een volume van drie lagen met een terugliggende vierde laag. Deze woningen worden in gebruik genomen als zorgappartementen / aanleunwoningen. In een later stadium worden deze woningen in gebruik genomen als reguliere woningen.

figuur 9: Gevelaanzichten woongebouw Baston

geesink  
weusten  
architecten

Woonzorgcentrum Subenhara  
Beelden



Zijgevel - rechts



Zijgevel - links

Zijgevels Woongebouw  
Datum: 31 Januari 2013

In het tweede gebouw worden twee groepen bewoners met een psychogeriatrische aandoening gehuisvest en twee groepen cliënten met een somatische aandoening. Het gebouw telt intotaal 36 wooneenheden. Het zorggebouw ligt ten zuiden van het woongebouw 'Baston' en bestaat uit twee vleugels van twee lagen met kap, geschakeld middels twee verbindende elementen van twee lagen, dit alles gesitueerd rondom een binnentuin. Het gebouw is georiënteerd op het groen en de Platanenlaan.

figuur 10: Gevelaanzichten zijvleugels zorggebouw

geesink  
weusten  
architecten

Woonzorgcentrum Subenhara  
Beelden



Zijgevel - rechts



Zijgevel - links

Zijgevels Zorggebouw  
Datum: 31 Januari 2013

Beide gebouwen zijn gedeeltelijk voorzien van kappen. Hierdoor kunnen richtingen versterkt worden en accenten gemaakt worden. Daarnaast biedt de ruimte onder de kap plaats aan de benodigde technische installaties, zodat deze aan het zicht onttrokken worden.

Qua materialisering en kleurstelling is er gekozen voor een zekere rust en ingetogenheid. Het hoofdmateriaal bestaat uit één type baksteen in een rood, bruin gemêleerde kleur. Het metselwerk wordt verfreesd door rollagen en sierverbanden. Secundaire gevelmaterialen zijn zink en hout (vezelcement in houtlook). Deze worden gebruikt om volumes op te knippen en om accenten te versterken. In samenwerking met een beeldend kunstenaar worden de balkonhekwerken ontworpen. Op deze wijze ontstaat er een extra gelaagdheid in de gevels en wordt de identiteit van de plek versterkt.

*figuur 11: Gevelaanzichten zorggebouw en woongebouw.*

geesink  
weusten  
architecten

Woonzorgcentrum Subenhara  
Beelden



Gevel - Hagendel  
Datum: 31 Januari 2013



Gevel - Platanenlaan  
Datum: 31 Januari 2013

figuur 12: 3D-beeld Woonzorgcentrum Subenhare (bron: Geesink Weusten Architecten)



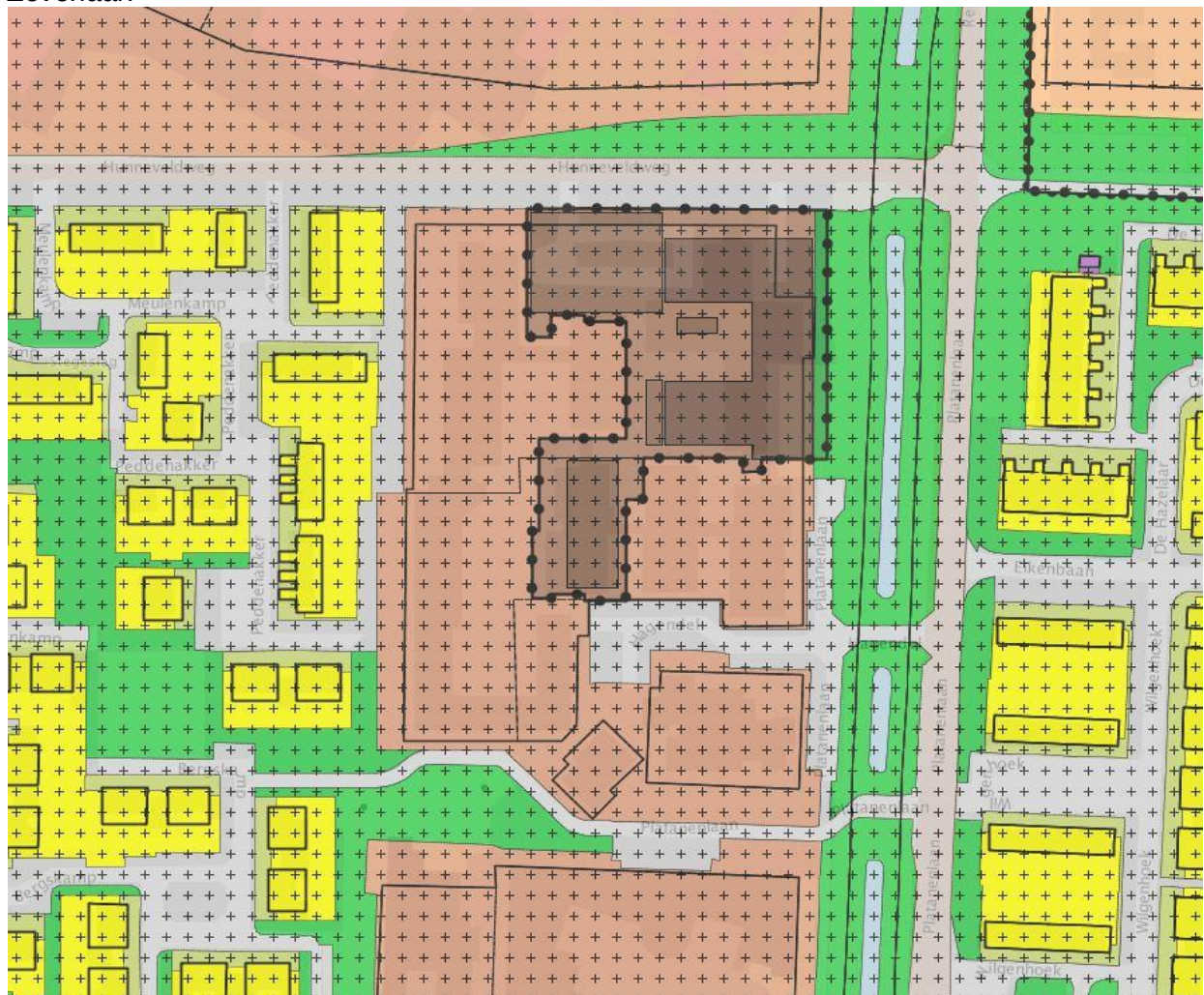
figuur 13: Impressie Woonzorgcentrum Subenhare (bron: Geesink Weusten Architecten)



## 2.5 Vigerende planologische situatie

De projectlocatie Hunneveldweg 15 (Subenhara) is onderdeel van het bestemmingsplan Woongebied Kom Zevenaer. In het bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals religie, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg, bejaardenzorg en openbare en bijzondere dienstverlening. Daarnaast kunnen bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd.

*figuur 4: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Woongebied Kom Zevenaar.*



Voor het plangebied is op de plankaart aangegeven dat voor de drie bestaande zuidelijke vleugels, de aanleunwoningen, een maximale bouw- en goothoogte geldt van 3 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Voor de noordelijke vleugel op de hoek van de Platanenlaan geldt een maximale bouw- en goothoogte van 9 meter en eveneens een maximaal bebouwingspercentage van 80%. Tevens geldt dat gebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd.

### **Strijdigheden bestemmingplan**

De bouw- en goothoogte is niet toereikend voor de voorziene bebouwing. De bebouwing is maximaal vier lagen met een kap. Daarnaast past het plan niet binnen de bouwvlakken zoals op de huidige verbeelding en wordt aan de oostzijde de bestemmingsgrens minimaal overschreden. De meest noordelijke punt van het zorggebouw valt net buiten de bestemming 'Maatschappelijk' en daarmee in de bestemming 'Groen'.

## **3 Beleid**

### **3.1 Provinciaal beleid**

#### **Streekplan Gelderland 2005**

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Op de Beleidskaart ruimtelijke structuur ligt het plangebied in het bebouwd gebied. Ten aanzien van stedelijke ontwikkeling onderscheidt de provincie 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Voorliggend plan sluit aan bij deze ambitie

### **3.2 Gemeentelijk beleid**

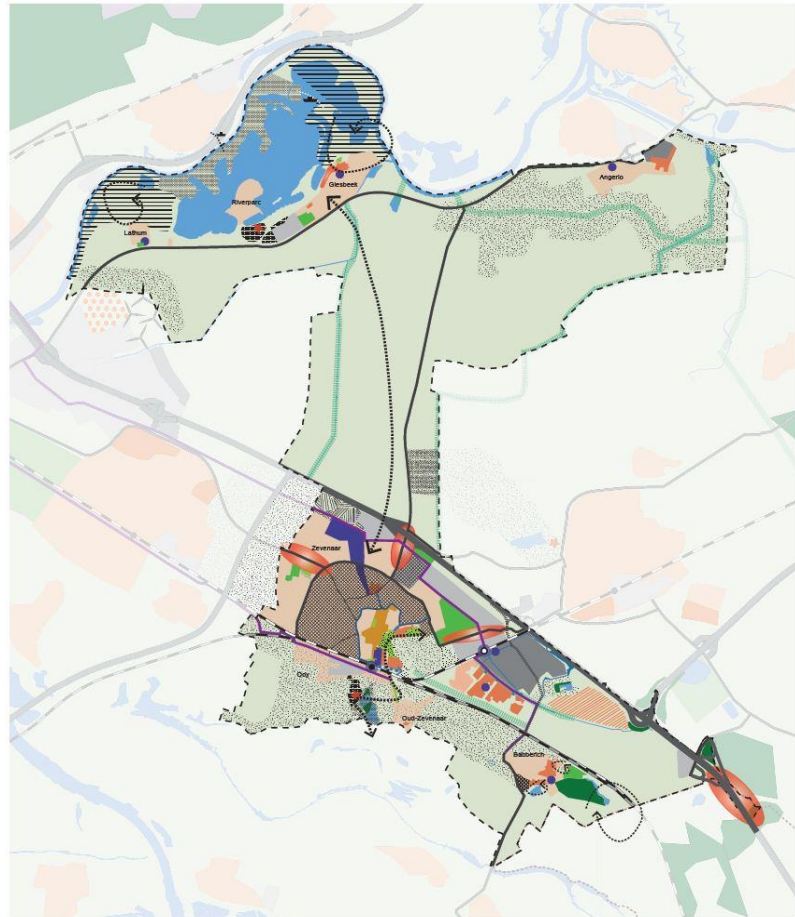
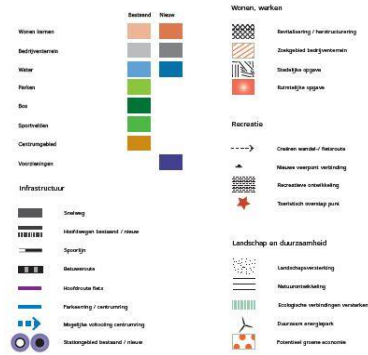
#### **Structuurvisie 2012-2030**

Zevenaar is een gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is en waar een breed aanbod aan voorzieningen en cultuur aanwezig is. Mede hierdoor is Zevenaar de centrumgemeente van de Liemers. De ambitie is om dit te behouden en waar mogelijk te versterken en uit te bouwen.

Voor de gemeente Zevenaar ligt de nadruk hierbij op de kern Zevenaar. Specifieke aandacht gaat uit naar het centrum en de ontwikkeling van Zevenaar-Oost met haar woningbouw, bedrijvigheid, station en voorzieningen. Daarnaast ligt de aandacht bij de bestaande woongebieden en bedrijventerreinen om deze ook in de toekomst vitaal te houden.

figuur 14: Structuurvisie Zevenaar

Structuurvisieplankaart 2012-2030



In de Structuurvisie is een vijftal opgaven geformuleerd. Hieronder wordt aangegeven hoe we deze opgaven gaan beantwoorden.

#### a) Versterken van de identiteit van Zevenaar

De identiteit van Zevenaar wordt mede bepaald door de vier deelgebieden. De verscheidenheid van deze gebieden biedt ruimte voor ontwikkelingen die kenmerkend zijn voor het gebied. De grote stedelijke ontwikkelingen vinden plaats in Zevenaar, "het urbane landschap". De in deze ruimtelijke onderbouwing voorziene ontwikkeling valt onder een stedelijke ontwikkeling en past daarmee in 'urbane landschap'.

#### b) Voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030

Voor het opvangen van de groei heeft de gemeente de komende jaren voldoende ontwikkelingslocaties. Er zal goed gekeken moeten worden welke woon- en werkmilieus gevraagd worden, zodat ingespeeld kan worden op een veranderende vraag. Voor zowel woon- als werklocaties kan thematisering een oplossing zijn. De komende jaren zal ook gekeken moeten worden welke woningbouwprojecten er als eerste gerealiseerd kunnen worden en hoe ontwikkelingen op elkaar afgestemd kunnen worden. Kortom: adequaat inspelen op de vragen uit de markt. De herstructurering van Subenara is als ontwikkellocatie in de structuurvisie opgenomen.

#### c) Behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden, behoud van de goede voorzieningen

Op het gebied van woningbouw kent de gemeente geen specifieke probleemgebieden. Er zijn echter wel veel homogene woonwijken met een verouderd woningbestand en een grootschalige opzet. Deze wijken worden gerevitaliseerd. Daarbij zal aandacht zijn voor

levensloopbestendige woningen of doorstroommogelijkheden in dezelfde woonomgeving. De in deze ruimtelijke onderbouwing voorziene ontwikkeling voorziet in een plan waarbij doorstromen in dezelfde woonomgeving een belangrijk aspect vormt. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op het uitgangspunt dat er kwalitatief goede woongebieden en voorzieningen worden behouden, danwel gerealiseerd.

*d) Tegengaan van versnippering van de leefomgeving*

Dit aspect is niet relevant voor de voorliggend plan.

*e) Nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling*

De duurzame ontwikkeling van Zevenaar gaat uit van het benutten van kansen voor optimale inzet op "kringlopen", "ecologie" en "milieuhygiëne". In het Milieubeleidplan wordt hier verder op in gegaan. Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke zone. Er wordt ingezet op het handhaven en versterken van de groenstructuren in de stad. Het plangebied ligt aan een hoofdgroenstructuur.

**Zevenaar**

Voor de kern Zevenaar zijn kernpunten geformuleerd, onderstaande punten zijn voor het plangebied relevant:

- Verbreding van de A12 en de doortrekking van de A15 maken de bereikbaarheid van Zevenaar beter en bieden ondanks de hiermee gepaard gaande noodzakelijke opgaven kansen om Zevenaar als vestigingsplaats aantrekkelijker te laten zijn binnen de regio. Een goede bereikbaarheid van Zevenaar in het algemeen is van meerwaarde voor het plan.
- Diversiteit aan woon- en werkmilieus en voorzieningen vormt een pluspunt waardoor kansen en mogelijkheden geboden kunnen worden voor een breed scala aan huidige en toekomstige inwoners en bedrijven. Om die reden wordt van nieuwe invullingen vereist dat deze in principe complementair zijn op het huidige aanbod. De voorziene ontwikkeling is complementair met het huidige aanbod.
- De ontwikkeling van het BAT-terrein (voorzien vanaf 2020) van bedrijventerrein tot woonmilieu met ruimte voor stedelijke voorzieningen biedt unieke kansen om samen met de ontwikkeling van landgoed Huys Sevenaer het strikt gesloten karakter van het gebied ten zuidoosten van het centrum te doorbreken. De BAT ontwikkeling zal resulteren in een bijzonder woonmilieu nabij het centrum met ondermeer plaats voor het nieuwe gemeentehuis en vormt hiermee een wenselijke schakel met de uitbreidingswijk Groot Holthuizen. Het plan Subenhara vormt geen uitbreiding van het aantal eenheden en is meegenomen in de woningbouwprogrammering.
- De robuuste hoofdgroenstructuur kan een natuurlijk tegenwicht bieden aan de onvermijdelijke verdere verstedelijking. De huidige structuur zal daarom als waardevol gegeven gelden. Daar waar uitleglocaties aan de orde zijn, zoals in Zevenaar Oost, is uitbreiding van deze structuur gewenst. Daar waar noodzakelijke ontwikkelingen de groen structuur aantasten, zoals bij aanpassing van de entreegebieden, zal deze gecompenseerd moeten worden. In het plan wordt deze hoofdgroenstructuur gerespecteerd.

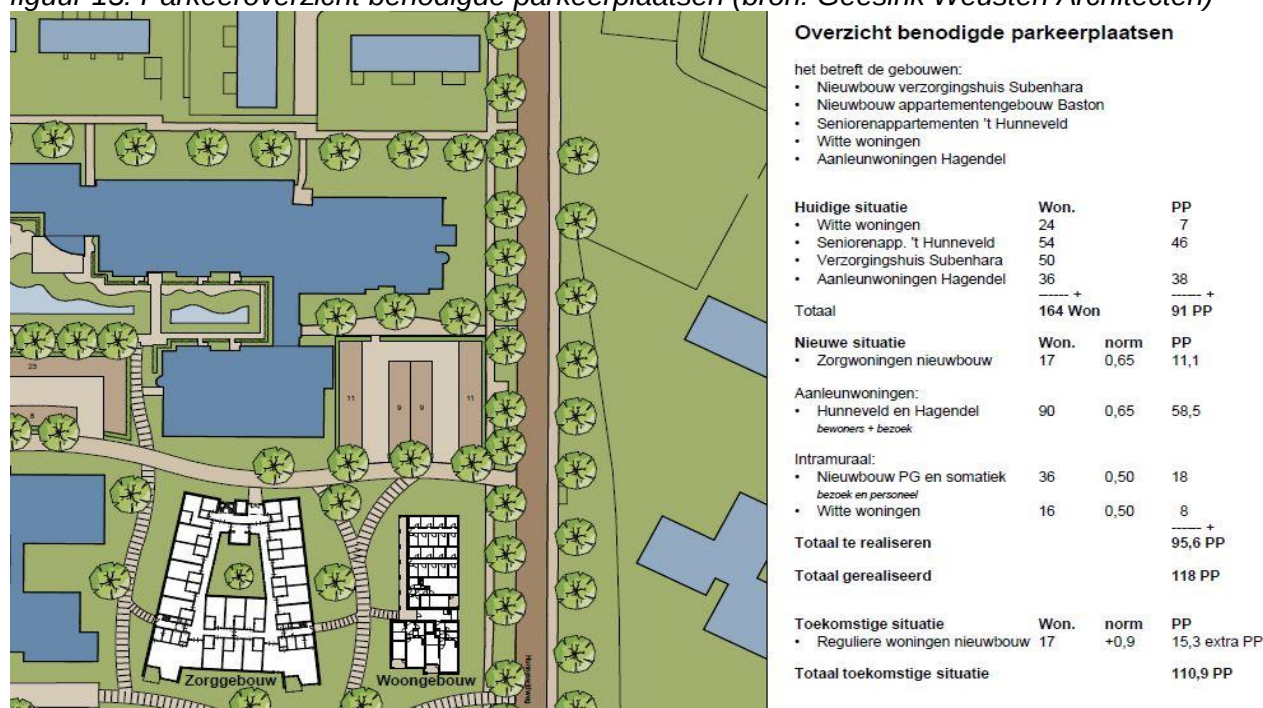
## 4 Onderzoek

### 4.1 Verkeer en vervoer

De vervangende nieuwbouw betekent dat er na de realisatie van het plan een beperkte uitbreiding van het aantal woningen plaatsvindt ter plaatse van het geprojecteerde plangebied. Dit zal een ondergeschikte aanvullende verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte hebben. In het overzicht op de figuur is aangegeven wat het verschil met de huidige situatie is. In het plan is extra ruimte beschikbaar voor parkeren om dit verschil op te vangen. De ontsluiting van het terrein zal door de realisatie van het bouwplan wijzigen waarbij de inrit aan de Hunneveldweg wordt verplaatst.

Onderstaand is een schema van de te handhaven en realiseren parkeerplaatsen door Geesink en Weusten Architecten opgenomen. In het schema wordt benoemd wat per woningtype de parkeernorm is en hoeveel parkeerplaatsen daarbij horen. De parkeernorm voor reguliere woningbouw is bijvoorbeeld hoger dan aanleunwoningen.

figuur 15: Parkeeroverzicht benodigde parkeerplaatsen (bron: Geesink Weusten Architecten)



## Conclusie

Het aspect verkeer en vervoer levert geen beperkingen op voor de voorziene ontwikkeling.

### 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder (zorg)woningen. Wettelijk zijn bij 30 km/u zones de procedures van de Wet geluidhinder niet van toepassing. Het gemeentelijk beleid schrijft voor dat in deze gevallen toch akoestisch onderzoek wordt gedaan.

Op 13 mei 2013 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de gevels van een nieuw te bouwen woonzorgcentrum aan de Hunneveldweg 15 te Zevenaar.

Uit het onderzoek blijkt dat de te verwachten geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer op de gevels van de geprojecteerde woonzorgcentrum 51dB of minder bedraagt. De

Platanenlaan is de maatgevende weg, derhalve zitten de maximale gevelbelastingen aan de oostgevel van bouwplan.

Om tot een beoordeling te komen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt er aansluiting gezocht aan het toetsingskader van de Wet geluidhinder. De maximale geluidsbelasting is dan 46dB. De verwachte waarde conform de geluidsberekening mag op basis van artikel 110-g van de Wet geluidhinder met 5 dB gecorrigeerd worden. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48dB.

### **Conclusie**

In het onderzoek wordt concludeert dat er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Gezien de uitkomsten van het onderhavig onderzoek kan worden gesteld dat er voldaan kan worden aan in het kader van het Bouwbesluit gestelde grenswaarden. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de geluidwering van de gevels tenminste 20dB zal bedragen, zoals gesteld in het bouwbesluit. De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dienen ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel (of het dakvlak) en de grenswaarde voor het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimten van 33 dB, zoals vermeld in afd 3.1 van het Bouwbesluit.

Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorziene planontwikkeling, er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en plaatselijk de gestelde eisen in het kader van luchtkwaliteit te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij Algemene Maatregel van Bestuur is bepaald dat de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is indien er sprake is een geringere uitbreiding dan 500 wooneenheden (NIBM). Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1000 woningen worden gehanteerd.

### **Conclusie**

De omvang van het voorliggende plan is aanzienlijk geringer en kan derhalve worden aangemerkt al zijnde 'niet in betekenende mate' bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

### **4.4 Waterhuishouding / watertoets**

Op 22 maart 2013 is een 'watertoets en beknopt waterhuishoudkundig plan' opgesteld. In het onderzoek is onderstaande watertoetstabel opgenomen. In deze tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied. Er is sprake van een afname van het verharde oppervlak.

| Thema                             | Voetsvraag                                                                                                                                                                                                                                                                              | Relevant                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Veiligheid                        | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?                                                                                                                                                               | Nee<br>Nee               |
| Riolering en Afvalwaterketen      | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?<br>2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?<br>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                                                                          | Ja<br>Nee<br>Nee         |
| Wateroverlast (oppervlakte-water) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?<br>2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?<br>3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                                         | Nee<br>Ja<br>Nee         |
| Grondwater-Overlast               | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?<br>2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van een Rivier?<br>3. Is in het plangebied sprake van kwel?<br>4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?                              | Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee |
| Oppervlakte-waterkwaliteit        | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?                                                                          | Nee<br>Nee<br>Nee        |
| Grondwater-kwaliteit              | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                                                                                                                                            | Nee                      |
| Volksgezondheid                   | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?<br>2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee<br>Nee               |
| Verdroging                        | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                                                                                         | Nee                      |
| Natte natuur                      | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?<br>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                            | Nee<br>Nee               |
| Inrichting en beheer              | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                     | Nee<br>Nee               |
| Recreatie                         | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                                                                                                                                            | Nee                      |
| Cultuur-historie                  | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                                                                                                                                                                 | Nee                      |

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een relatief beperkte infiltratiecapaciteit. Er is naar verwachting geen sprake van een kwelsituatie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie beperkt geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatisch) grondwater.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, de TNO-peilbuizen en het veldwerk geven een relatief eenduidig beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samenvattend kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er is sprake van een afname van het verharde oppervlak met circa 420m<sup>2</sup>.
- De maaiveldhoogte ligt ongeveer op +10.4 tot 10.65m t.o.v. NAP.
- In de omgeving van het plangebied is een watergang aanwezig waarop de overstort eventueel geloosd zou kunnen worden.
- In de huidige situatie infiltreert het hemelwater deels binnen het plangebied en wordt deels via het gemengde rioolstelsel afgevoerd naar de gemeentelijke riolering in de straat.

- De ongeroerde toplaag (in de onverzadigde zone) van de bodem bestaat over het algemeen uit klei met een relatief geringe K-waarde (rekenwaarde aangehouden van 0,5 m/d)
- Het zandpakket onder de toplaag (in de verzadigde zone) bestaat uit matig grof, matig siltig zand en heeft een grotere K-waarde
- De bovengrond in de onverzadigde zone kan over het algemeen worden gekarakteriseerd als slecht doorlatend.
- De GHG ligt tussen 1,15 en 1,40 m-MV.

Vanaf het plangebied wordt in de nieuwe situatie enkel afvalwater gescheiden aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Het beleid van de gemeente is er op gericht om daar waar mogelijk geen hemelwater in te nemen, maar dit volledig te infiltreren binnen het plangebied.

Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit. De gemeente Zevenaar spreekt, daar waar mogelijk, haar voorkeur uit voor infiltratie middels IT-riolering al dan niet in samenhang met verticale infiltratie naar de meer grofzandige ondergrond. Deze laatste voorziening wordt in de regel meer opgenomen als overloopconstructie. Dit is in huidige geval achterwege gelaten, omdat eventuele overstort plaats zou kunnen vinden op de tegen het plangebied gelegen watergang. Uit de uitgevoerde berekening valt af te leiden dat het hemelwater kan worden geloosd middels een aan te leggen IT-riool met een diameter van 630mm en een minimale lengte van totaal 160m. Hiermee kan worden voldaan aan de gestelde bergings- en infiltratiebehoefte van het vallende hemelwater voor een bui  $T=1-+10\%$ , zoals door de gemeente wordt aangegeven voor het plangebied.

Mocht deze berging in extreme gevallen onvoldoende zijn, dan kan het overtollige hemelwater tijdelijk worden geborgen op de aan te leggen verhardingen. Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveldniveau.

Tijdelijke berging op de verhardingen is enkel noodzakelijk bij extreme buien (zeer incidenteel). Er van uitgaande dat het aanlegpeil van de bebouwing zich ten minste 10 cm boven het aangrenzende maaiveld en de verhardingen bevindt, kan worden gesteld dat, indien er geen sprake is van het plaatsen van banden rondom de paden en parkeerplaatsen, tijdelijke berging kan plaatsvinden op de verhardingen en ter plaatse van de groenstroken, zonder dat dit tot wateroverlast ter plaatse van de bebouwing zal leiden.

## **Conclusie**

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie concreet een schoonwatersysteem aan kan worden gelegd, zoals hieronder is beschreven:

- a. Het vrijkomende hemelwater dient binnen het plangebied te worden geborgen en geïnfiltreerd middels het aanleggen van een IT-riolering.
- b. Het restant van het vrijkomende hemelwater dat op de verhardingen valt, af te voeren voor infiltratie naar de onverharde bermen.
- c. Het aanvullend benodigde bergend vermogen bij een extreme bui te bergen op de verhardingen.

## **4.5 Bodem**

Op 15 april 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor de uitvoering van het onderzoek is de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan en de geprojecteerde nieuwbouw van een woonzorgcomplex op deze locatie, waarbij de eventuele aanwezigheid van een bodemverontreiniging een beletsel of beperking van deze plannen kan vormen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater is voor barium een licht verhoogd gehalte gemeten.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, is hier sprake van een aanvaardbare situatie. De bodem is geschikt om te gebruiken ten behoeve van woondoeleinden.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

### **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde nieuwbouw.

### **4.6 Cultuurhistorie**

Een deel van de huidige bebouwing op het perceel hoek Platanenlaan/Hunneveldweg wordt gesloopt. De te slopen opstallen hebben geen monumentale waarde en hebben geen beschermde status.

### **Conclusie**

Het plan is ten aanzien van het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

### **4.7 Archeologie**

Op de archeologische beleidskaart van RAAP, hebben de percelen een lage archeologische verwachtingswaarde. Omdat er geen sprake is van historische boerderijplaatsen op de percelen of in de directe nabijheid hiervan en er verder tot nu toe geen waarnemingen en vondsten in het gebied bekend zijn, ligt het niet in de rede hier archeologisch onderzoek uit te laten voeren,

In voorkomend geval dat bij grondwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren worden aangetroffen, dan zal dit direct moeten worden gemeld bij de gemeente Zevenaar.

De inhoud van deze paragraaf is op 17 januari 2008 met de seniorarcheoloog van de gemeente Arnhem besproken en afgestemd.

### **Conclusie**

Het plan is ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar.

### **4.8 Flora en fauna**

#### **Quickscan flora en fauna**

In maart 2008 is er een ecologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied Platanenlaan / hoek Hunneveldweg in de gemeente Zevenaar. Het doel van deze quickscan was het bepalen van het verwachte effect van de voorgenomen ingreep op de aanwezige flora en fauna ter plaatse. De veldinspectie is uitgevoerd op 5 maart 2008. De bevindingen van dit onderzoek zijn gerapporteerd in Rapport 2008/44, Zevenaar (GLD), Platanenlaan – Hunneveldweg, dd., 3 april 2008 onder kenmerk 2008/44.

Op basis van het ingestelde literatuuronderzoek en het uitgevoerde veldonderzoek worden een viertal beschermde diersoorten verwacht of zijn ter plaatse waargenomen. Dit zijn de steenmarter (Flora- en faunawet tabel-2) en de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laagvlieger (tabel-3).

Het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie verleent voor deze diersoorten ontheffing wanneer kan worden aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding niet wordt aangetast door de voorgestelde ingreep.

Door de aanwezigheid van een verblijfplaats van een steenmarter, is voor het slopen van de hoogbouw een ontheffing noodzakelijk van de Flora- en faunawet (artikel 75, vierde lid en vijfde lid onder c). Uit het veldonderzoek is gebleken dat de steenmarter geen gebruik (meer) maakt van deze verblijfplaats. De verblijfsplaats van de steenmarter is inmiddels niet meer aanwezig op het terrein, waardoor de steenmarter geen verblijfsmogelijkheden meer heeft op het terrein.

Voor het detecteren van eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de te slopen opstallen, dient aanvullend nader onderzoek te worden ingesteld. Ook dit nader onderzoek heeft inmiddels plaats gevonden, zie de paragraaf hieronder.

Ten aanzien van broedende vogels verleent het Ministerie geen ontheffing. Daarom dienen kap- en snoeiwerkzaamheden in de tuinen en plantsoenen buiten het broedseizoen, dat loopt van 15 maart tot 15 augustus, te worden uitgevoerd. In de planvorming wordt hier rekening mee gehouden.

Voor de kap van bomen zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente Zevenaar. Voor zover bekend staan er op de bouwlocatie geen bomen die op de gemeentelijke lijst zijn opgenomen.

### **Vleermuizen**

In opdracht van Baston Wonen (d.d. 4 februari 2008) voerde BILAN in mei - juni 2008 een vleermuizenonderzoek uit voor het plangebied Platanenlaan-Hunneveldweg in de gemeente Zevenaar, provincie Gelderland. Het onderzoek werd verricht in het kader van de geplande sloop en herontwikkeling van delen van woon- en zorgcentrum Subenhara.

Doel van dit onderzoek was het aantonen of uitsluiten van (zomer-)verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing. Tevens werd de functie van de directe omgeving voor deze soorten vastgesteld. Het veldwerk werd uitgevoerd op de ochtend van 30 mei en 29 juni 2008. Bij het veldwerk werden geen zomerverblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aangetroffen. Wel werden een vliegroute en foerageergebied van gewone dwergvleermuizen aangetroffen, het plangebied bevat voor vleermuizen echter geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes. Ondanks dat in het plangebied geen kraamverblijfplaatsen of andere zomerverblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, kan de aanwezigheid van een enkele paarplaats van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis in de periode augustus-september niet geheel worden uitgesloten. Paarplaatsen van gewone dwergvleermuizen worden door het bevoegd gezag niet als vaste verblijfplaatsen gezien. Het is dan voldoende wanneer bij sloop van de bebouwing maatregelen worden genomen die voorkomen dat vleermuizen in paarplaatsen verwond of gedood worden. Met uitvoering van die maatregelen wordt een aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk geacht.

### **Conclusie**

Voor de kap van bomen zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente Zevenaar. Voor zover bekend staan er op de bouwlocatie geen bomen die op de gemeentelijke lijst zijn opgenomen. Bij sloop van de bebouwing moeten maatregelen worden genomen die voorkomen dat vleermuizen in paarplaatsen verwond of gedood worden. Met

uitvoering van die maatregelen wordt is aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

#### **4.9 Milieuzonering**

De geprojecteerde locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Zevenaar in de directe nabijheid van het Streekziekenhuis. In de directe omgeving is verder overwegend sprake van woningbouw.

Uit ingesteld onderzoek is gebleken dat indien er sprake mocht zijn van enige milieurelevantie afkomstig van in de omgeving gelegen bedrijven (waaronder het Streekziekenhuis), dan blijkt de geprojecteerde nieuwbouw in deze zin niet te kunnen worden aangemerkt als zijnde de voor deze zonering maatgevende bebouwing. De voor de milieuzonering van de betreffende bedrijven maatgevende bebouwing wordt namelijk bepaald door dichter bij de betreffende inrichtingen gelegen woningen of wooneenheden. Dit heeft tot gevolg dat de voorgenomen herbouw en eventuele uitbreiding in aantal wooneenheden niet beperkend is voor de betreffende inrichtingen.

#### **Conclusie**

Het plan is ten aanzien van het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

#### **4.10 Externe veiligheid**

Het grootste gedeelte van de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd op een locatie waar momenteel reeds wooneenheden of verblijfseenheden aanwezig zijn welke voorafgaande aan de realisatie van de nieuwbouw worden gesloopt.

Voor een beperkt gedeelte dient te worden gebouwd op basis van de aangevraagde vrijstelling in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij gaat het maximaal om een viertal wooneenheden dan wel verblijfsruimten welke buiten de bebouwingsgrens van het vigerende Bestemmingsplan zijn gelegen.

Het doel van het ingestelde onderzoek naar de externe veiligheid is het toetsen van inpasbaarheid van de plannen aan de plaatsgebonden- en groepsrisico's uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen [BEVI] en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Onderzocht is of er bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving liggen die onder de werkingssfeer van het BEVI vallen en waarvoor een Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) verplicht is. Verder is de locatie getoetst aan de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen en de Circulaire 'Hoge druk gasleidingen' (VROM 1984).

Als toetsingsnorm of *oriëntatiewaarde* in de Bevi is voor Kwetsbare objecten waarvan in het onderhavige geval sprake is, een grenswaarde aangehouden van  $10^{-6}$  (kans van 1 op de 1.000.000 per jaar). Deze oriëntatiewaarde voor het groepsrisico geeft aan wat het Rijk als indicatie geeft van een acceptabel groepsrisico. De waarde geeft dus aan wanneer volgens de rijksoverheid de kans dat bij een ongeval 10, 100 of 1000 doden vallen voldoende klein is.

#### **Bedrijven**

Op de risicokaart van de provincie Gelderland zijn binnen een straal van 500 meter geen risicovolle activiteiten geregistreerd. Er zijn geen bedrijven aangetroffen in de omgeving van het plangebied waarvoor een onderzoeksplicht geldt in het kader van Bevi. Er hoeft derhalve geen Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) te worden uitgevoerd. Dit houdt onder anderen in dat er geen LPG-stations aanwezig zijn binnen een zone van 150 meter (invloedzone groepsrisico).

#### *Vervoer over spoor*

De dichtst bij het plangebied gelegen goederenspoorlijn valt buiten het invloedsgebied van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen relevant toetsingsaspect betreft voor dit onderzoek.

#### *Vervoer over de weg*

De snelweg A12 en de Ringbaan-Noord waarover routingplicht gevaarlijke stoffen (zoals bijvoorbeeld LPG) mogen worden vervoerd, valt buiten het invloedsgebied van het bestemmingsplan. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is derhalve niet relevant in dit onderzoek

#### *Buisleidingen*

Er is een KLIC-melding (KLIC = Kabels en Leidingen Informatiecentrum) gedaan om na te gaan of er leidingen in het gebied liggen die aardgassen onder hoge druk vervoeren. In of nabij het plangebied ligt enkel een gastransportleiding met een druk kleiner dan 20 bar. Deze gasdruk valt buiten de Wet - en regelgeving. Buisleidingen zijn derhalve niet relevant voor dit onderzoek. De aanwezige buisleidingen belemmeren de planvorming niet.

#### **Conclusie**

Het plan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

## **5 Financiële uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

#### **Exploitatie**

De voor dit bouw- en inrichtingsplan en de bestemmingsplanwijziging te maken kosten zijn voor de rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Hier over zijn bindende afspraken gemaakt. Daarom is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze toelichting toegevoegd.

#### **Planschade**

Mogelijke planschade als gevolg van de nieuwbouw zijn eveneens voor rekening van de grondeigenaar en initiatiefnemer. De verdere afhandeling hiervan wordt in overleg met de gemeente Zevenaar geregeld door middel van een planschade overeenkomst.

## **6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1 Inspraak en overleg**

De resultaten uit inspraak en overleg zullen te zijner tijd worden opgenomen in deze paragraaf.

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar