Zevenaar

Ruimtelijke onderbouwing
Lift Dokter Honigstraat

NL.IMRO.0299.POV01LIFTDHONIGSTR-VA01

augustus 2014

Buro Hoogstraat
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
F 0570 564958

Ruimtelijke Onderbouwing projectomgevingsvergunning “Lift Dokter Honigstraat ong”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2014-08-18
IMRO code: NL.IMRO.0299.POV01LIFTDHONIGSTR-VA01
Auteur: Buro Hoogstraat

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Algemeen 3
1.2 Ligging 3
2 Planbeschrijving 4
2.1 Plangebied 4
2.2 Bouwplan 6
2.3 Vigerende planologische situatie 8
3 Beleid 10
3.1 Provinciaal beleid 10
3.2 Gemeentelijk beleid 10
4 Onderzoek 11
4.1 Verkeer en vervoer 11
4.2 Geluid 12
4.3 Luchtkwaliteit 12
4.4 Waterhuishouding / watertoets 12
4.5 Bodem 13
4.6 Cultuurhistorie 14
4.7 Archeologie 14
4.8 Flora en fauna 14
4.9 Milieuzonering 15
4.10 Externe veiligheid 15
5 Financiële uitvoerbaarheid 16
5.1 Economische uitvoerbaarheid 16
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 17
6.1 Inspraak en overleg 17

1 Inleiding

1.1 Algemeen

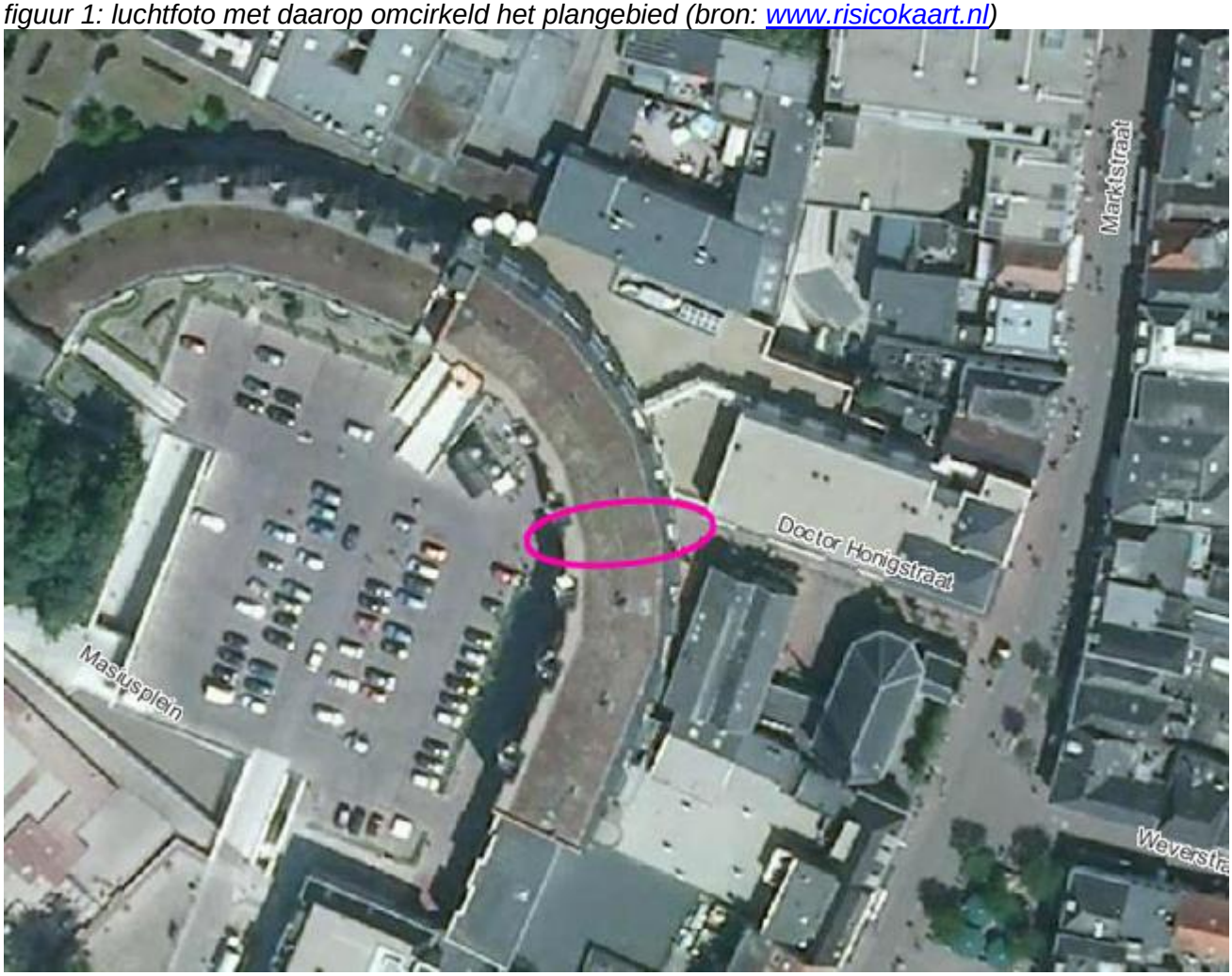
Het appartementencomplex 'Het Schootsveld', gelegen aan het Masiusplein (nr 1 t/m 46) te Zevenaar, is een woongebouw met name bestemd voor 50-plussers. De bewoners hebben problemen om de scootmobielruimte die onder het appartementencomplex in de parkeerkelder is gelegen, te bereiken. Ten behoeve van het verbeteren van de toegankelijkheid van de scootmobielruimte wordt een lift voorzien, in de onderdoorgang onder het appartementencomplex.

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 de Dokter Honigstraat, in het centrum van Zevenaar. De Dokter Honigstraat vormt de verbinding tussen de Markstraat en het Masiusplein en loopt gedeeltelijk onder het appartementencomplex. De voorziene lift wordt gerealiseerd in deze onderdoorgang onder het appartementencomplex.

figuur 1: luchtfoto met daarop omcirkeld het plangebied (bron: www.risicokaart.nl)



2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied

De Dokter Honigstraat vormt de langzaamverkeersverbinding tussen het Masiusplein, hoofdzakelijk in gebruik als parkeerplaats met parkeergarage, en de Marktstraat en de overige winkelstraten in het centrum van Zevenaar. Naast deze langzaamverkeersfunctie wordt de onderdoorgang gebruikt voor de stalling van winkelwagens van supermarkt die is gesitueerd op de hoek van de Dokter Honigstraat en het Masiusplein. Op onderstaande afbeelding is de onderdoorgang en de entree van het appartementencomplex 'Het Schootsveld' zichtbaar, gezien vanaf de Dokter Honigstraat.

figuur 2: de onderdoorgang gezien vanaf de Dokter Honigstraat.

figuur 3: de onderdoorgang gezien vanaf het Masiusplein

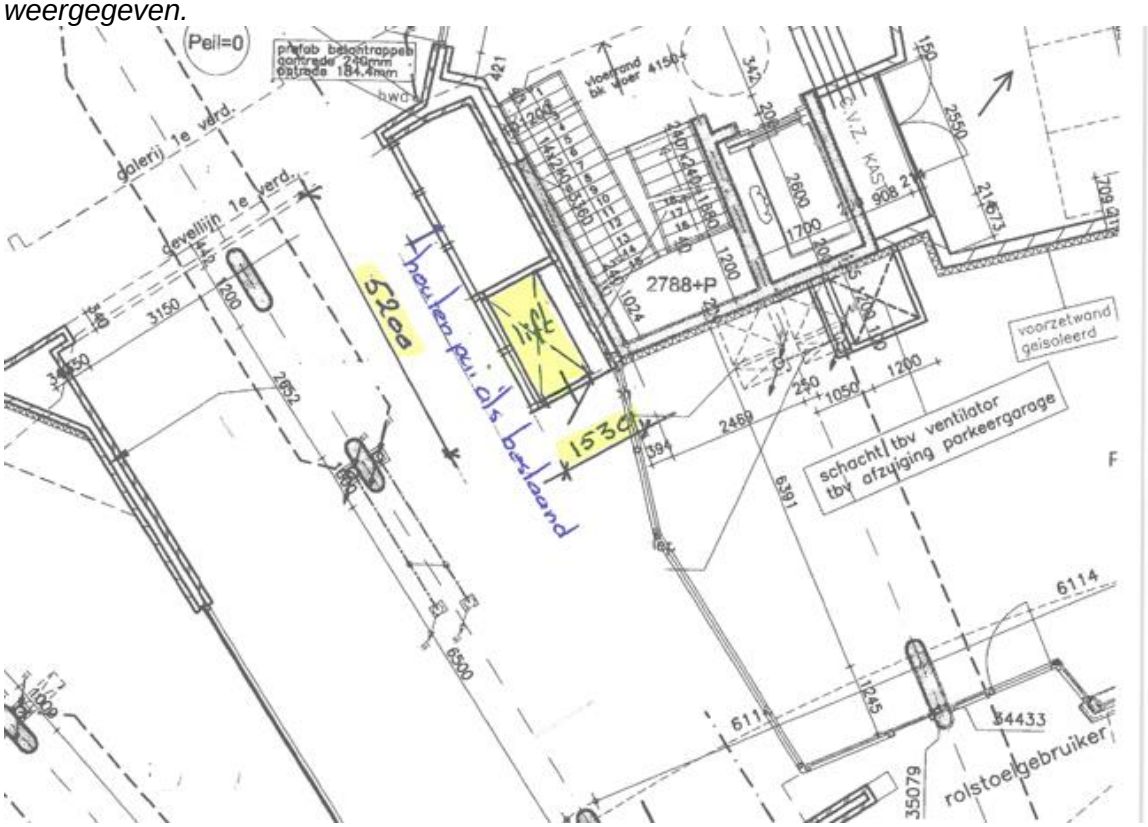
2.2 Bouwplan
Ten behoeve van het beter toegankelijk maken van de scootmobielruimte onder het woongebouw 'Het Schootsveld' wordt een lift voorzien. Hierdoor is het voor bewoners die afhankelijk zijn van een scootmobiel gemakkelijker om toegang te krijgen tot het gebouw.

figuur 4: Appartementencomplex 'Het Schootsveld' met links op de foto de (geopende) reguliere voordeur.

De lift wordt gerealiseerd in de onderdoorgang, naast de raampartij van de bakker die gesitueerd is op de hoek van het Masiusplein en de Dokter Honigstraat. De lift is 2.4m breed en 1.5m diep, gemeten vanaf de gevel van de bakker, zie onderstaande figuren.

figuur 5: De onderdoorgang onder het woongebouw, links de locatie van de lift, net naast de raampartij van de bakker.

figuur 6: Op onderstaande figuur is door middel van het gele vierkant de locatie van de lift weergegeven.



Om een onveilige hangplek in de onderdoorgang te voorkomen, wordt de pui vanaf de lift doorgezet tot aan bestaand metselwerk. Hierdoor ontstaat een gesloten gevel.

2.3 Vigerende planologische situatie

Bestemmingsplan Centrum Zevenaar
Op 18 december 2013 is het bestemmingsplan Centrum Zevenaar vastgesteld met de code NL.IMRO.0299.BP01CENTRUMZEV2013-VA01. Hieronder wordt beschreven welke bestemmingen en aanduidingen van toepassing zijn op het plangebied.

Enkelbestemming 'Centrum 1'
Binnen deze bestemming zijn de volgende doeleinden toegestaan: detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, daghoreca, avond- en nacht horeca, wonen, en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast ook de bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder: verkeervoorzieningen, watervoorzieningen, tuinen, groenvoorzieningen, werkplaatsen, ateliers, bergingen, ingangspartijen, magazijnruimten en overige voorzieningen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
Voor het gehele bestemmingsplan Centrum Zevenaar de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte archeologische waarden.

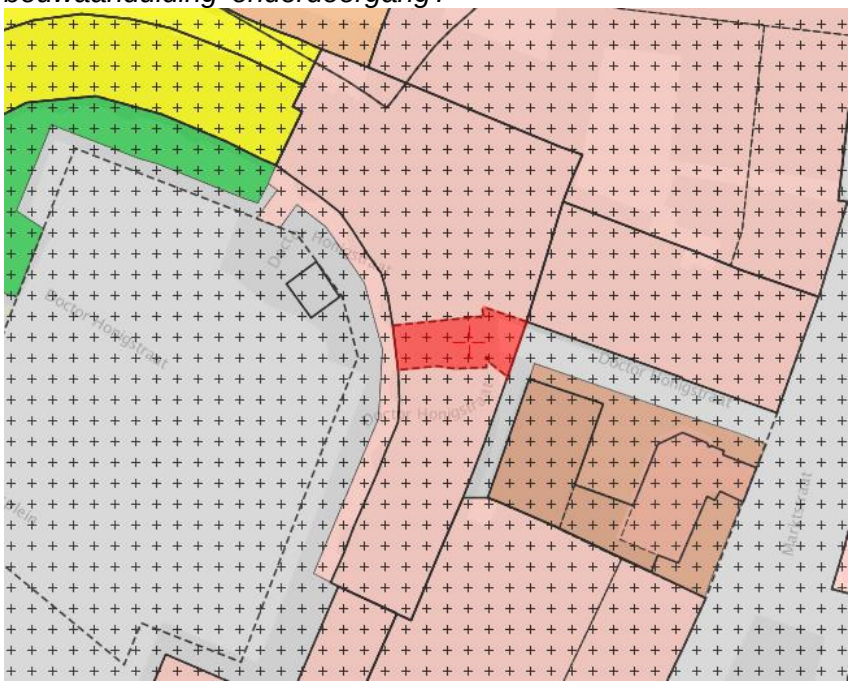
Specifieke vorm van waarde - vastgestelde hoge archeologische waarde
Ter plaatse van deze aanduiding binnen de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen: voor bodemingrepen groter dan 30 m^2 en dieper dan 0,3 m.

Bouwaanduiding onderdoorgang
Specifiek voor de onderdoorgang is de bouwaanduiding 'onderdoorgang' van toepassing. In de regels van het 'Bestemmingsplan Centrum Zevenaar' wordt deze bouwaanduiding niet verder omschreven.

Bouwvlak
De te realiseren lift valt binnen het bouwvlak van het woongebouw 'Het Schootsveld'.

Maatvoering
Het maximum bebouwingspercentage in het bouwvlak is 100%, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12m en 14m.

figuur 7: Uitsnede Bestemmingsplan Centrum Zevenaar, in rood de bouwaanduiding 'onderdoorgang'.



Toetsing bestemmingplan

Enkelbestemming 'Centrum 1'
De realisatie van een lift ten behoeve van het toegankelijk maken van de scootmobielruimte van het daarboven gelegen woningcomplex is aan te merken als ingangspartij ten behoeve van het woongebouw en daarmee passend binnen deze bestemming.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie / Specifieke vorm van waarde - vastgestelde hoge archeologische waarde'.
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - vastgestelde hoge archeologische waarde' geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 0,3 m, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen.
De realisatie van een lift, binnen het bouwvlak van een onlangs gerealiseerd gebouw met kelder, is een bouwwerk kleiner dan 30m^2, hierdoor past de ontwikkeling binnen deze dubbelbestemming.

'Bouwaanduiding 'onderdoorgang'
In de regels van het 'Bestemmingsplan Centrum Zevenaar' wordt deze bouwaanduiding niet verder omschreven. Hierdoor is geen toets mogelijk. Echter is het aannemelijk dat een lift strijdig is in de bouwaanduiding onderdoorgang. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische basis van de omgevingsvergunning om deze lift mogelijk te maken.

Bouwvlak
De realisatie van een lift ten behoeve van het toegankelijk maken van de scootmobielruimte van het daarboven gelegen woningcomplex is passend binnen het bouwvlak.

Maatvoering
De realisatie van een lift ten behoeve van het toegankelijk maken van de scootmobielruimte van het daarboven gelegen woningcomplex is passend binnen de genoemde maatvoering.

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.

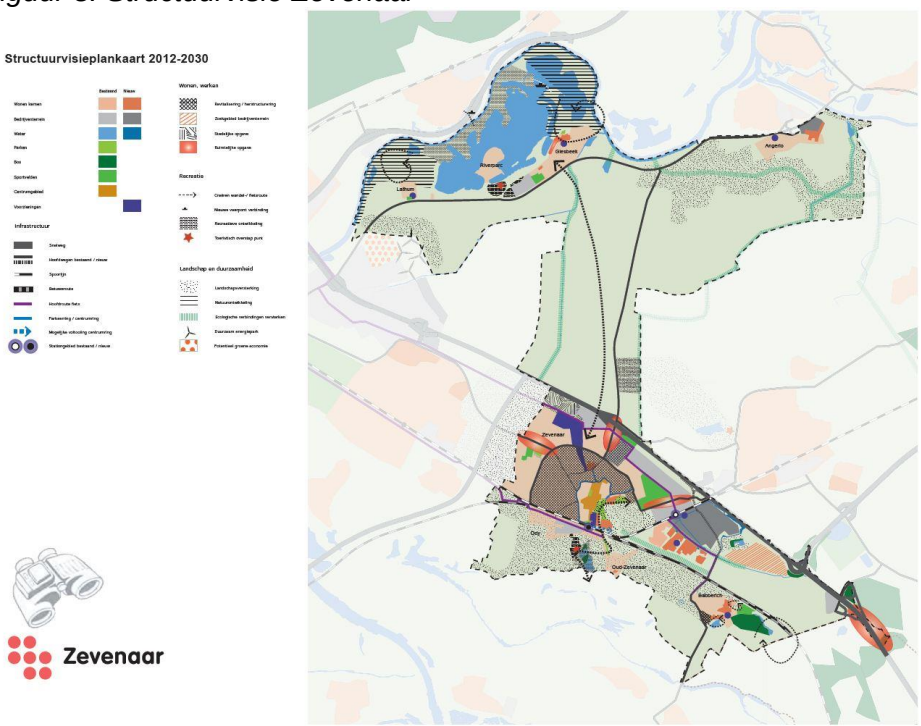
Op de Beleidskaart ruimtelijke structuur ligt het plangebied in het bebouwd gebied. Ten aanzien van stedelijke ontwikkeling onderscheidt de provincie ‘bestaand bebouwd gebied’ en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van 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 8: Structuurvisie Zevenaar



In de Structuurvisie wordt ingezet op het behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en het behoud van de goede voorzieningen.

De ontwikkeling sluit aan op dit beleidskader.

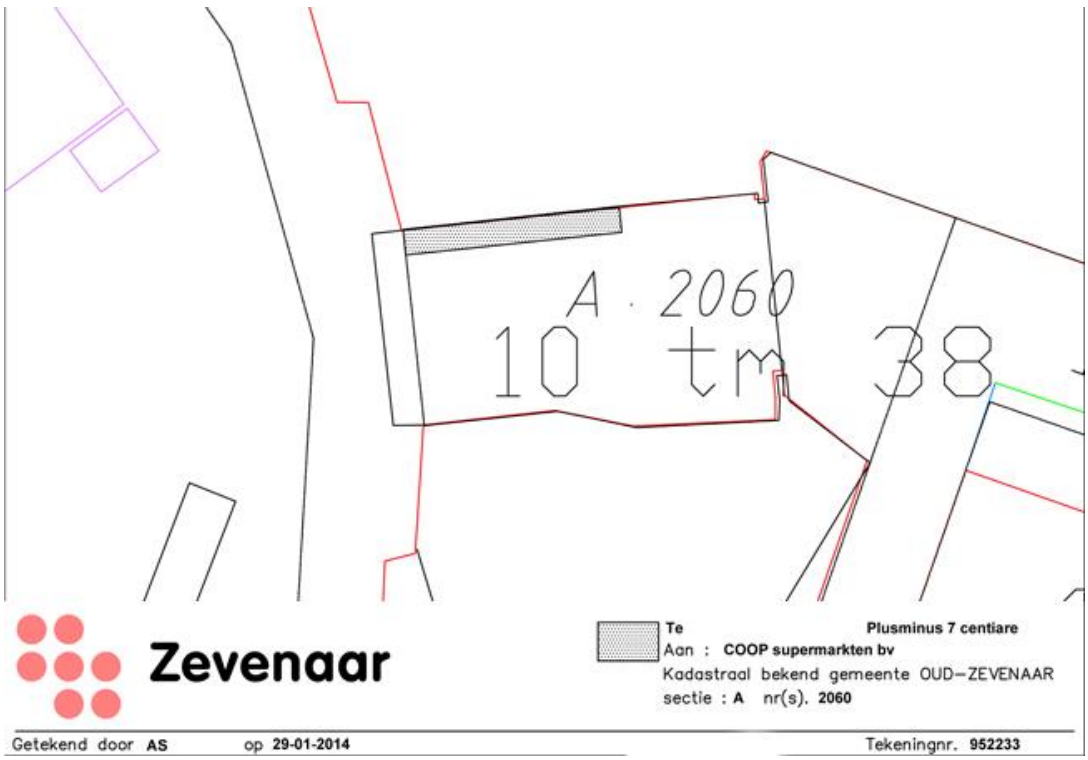
4 Onderzoek

4.1 Verkeer en vervoer

De realisatie van de lift is niet van invloed op gemotoriseerd verkeer of parkeren. De lift wordt gerealiseerd in de onderdoorgang tussen de Marktstraat en het Masiusplein. Deze onderdoorgang heeft een functioneel doel. Het vormt een directe voetgangersverbinding tussen de drukste parkeerlocatie Masiusplein/garage en de winkelstraten van het centrum. Ook fietsers maken gebruik van deze verbinding. Het vrijhouden van de verkeersruimte is noodzakelijk voor het goed functioneren van deze verbinding. Door de lift op deze locatie te situeren wordt een deel van de verkeersruimte in de onderdoorgang geblokkeerd en kunnen voetgangers en fietsers met elkaar in conflict komen. Ter compensatie zal in de onderdoorgang ruimte worden vrijgemaakt door de winkelwagenstalling en winkelwagens deels te verwijderen.

Met de Coop is een overeenkomst gesloten om de 2 rijen winkelwagens in het midden van de onderdoorgang te verwijderen en te wijzigen in 1 rij winkelwagens direct grenzend aan de raampartij van de Coop. Op onderstaande afbeelding is dit middels het gearceerde vlak verbeeld in de kadastrale situatie.

figuur 9: Locatie winkelwagens op kadastrale kaart



Bij eventuele calamiteiten wordt de doorstroming door de onderdoorgang niet beperkt.
De lift is maximaal 1.5m breed, deze maatvoering is in overeenstemming met de gemeente Zevenaar bepaald. De lift maakt de scootmobielstalling van het boven gelegen wooncomplex beter bereikbaar voor mensen die afhankelijk zijn van een scootmobiel en draagt hierdoor bij aan de verplaatsbaarheid van deze groep mensen.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect verkeer en vervoer uitvoerbaar.

4.2 Geluid
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder 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.

De realisatie van een lift brengt geen geluidsbelasting met zich mee, of is zelf een geluidsgevoelige functie die mogelijk overlast ondervindt van de bestaande situatie. Aanvullend onderzoek is niet van toepassing.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect geluid uitvoerbaar.

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
Om te toetsen of de ontwikkeling van invloed is op de waterhuishoudkundige situatie is onderstaande Watertoetstabel van het Waterschap Rijn en IJssel ingevuld.

figuur 10: Watertoetstabel Waterschap Rijn en IJssel

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwater-Overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van een Rivier?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	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?	Nee
	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
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?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de voorziene ontwikkeling niet van invloed is op de waterhuishoudkundige situatie. Aanvullend onderzoek is niet van toepassing.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect water uitvoerbaar.

4.5 Bodem
Bij een bestemmingsplan moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. De lift wordt gerealiseerd in een gebied, waar onlangs nieuwbouw heeft plaatsgevonden en een parkeerkelder is gerealiseerd. Hierbij zijn de gronden ter plekke van de te realiseren lift geroerd. Het is niet te verwachten dat de grond die vrijkomt bij de realisatie van de lift verontreinigd is, of dat de realisatie van de lift risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengt. Aanvullend onderzoek is niet van toepassing

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect bodem uitvoerbaar.

4.6 Cultuurhistorie
De ontwikkeling vindt plaats te midden van een recentelijk gerealiseerd appartementencomplex. Bij de realisatie van de lift worden geen cultuurhistorische waarden geschaad.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.7 Archeologie
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologisch monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Hierdoor is het Verdrag van Malta (Verdrag van Valletta) inzake de bescherming van archeologisch erfgoed in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Verdrag van Malta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf (in situ). Opgravingen moeten zoveel mogelijk worden vermeden, omdat het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. De achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Het verdrag wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

In het bestemmingsplan wordt het gehele centrum van Zevenaar aangemerkt als archeologisch waardevol gebied. Ontwikkelingen zijn mogelijk binnen de in de regels van het bestemmingsplan gestelde voorwaarden. Ontwikkelingen kleiner dan 30m2 zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Met de in deze ruimtelijke onderbouwing voorziene ontwikkeling wordt hier aan voldaan, de realisatie van de lift is kleiner dan 30m2. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats in een geheel verhard gebied, waar onlangs nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Daarbij is ook een parkeerkelder gerealiseerd, hierbij zijn de gronden ter plekke van de te realiseren lift geroerd. Het is niet te verwachten dat door de realisatie van de lift archeologische waarden worden verstoord. Aanvullend onderzoek is niet van toepassing. In voorkomend geval dat bij grondwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren worden aangetroffen, dan zal dit direct moeten worden gemeld bij de gemeente Zevenaar.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar.

4.8 Flora en fauna
Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Op grond van de Natuurbeschermingswet wordt de gebiedsbescherming geregeld. Hierbij worden speciaal aangewezen gebieden beschermd. Het plangebied bevindt zich niet in of in de directe omgeving van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de directe omgeving van de ecologische hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is daarmee niet aan de orde.

In de Flora- en faunawet is de soortenbescherming vastgesteld. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet worden onderzocht of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

Het plangebied ligt in het centrum van Zevenaar en is volledig verhard en bebouwd. Het is niet te verwachten dat door de ontwikkeling van de lift beschermde soorten worden bedreigd.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect flora en fauna uitvoerbaar.

4.9 Milieuzonering
De geprojecteerde locatie is gelegen in het centrum van Zevenaar, in de onderdoorgang van een woongebouw. Het plangebied is niet gelegen in beperkende milieuhindercirkels. Door het realiseren van de lift ontstaat geen situatie waardoor nieuwe milieuzonering optreedt. Aanvullend onderzoek naar het aspect milieuzonering is niet van toepassing.

Conclusie
Het plan is ten aanzien van het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Externe veiligheid
Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen, stationaire bronnen zoals een chemische fabriek of een LPG-vulpunt en mobiele bronnen zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen mobiele of stationaire bronnen aanwezig. De ontwikkeling voorziet niet in het opslaan, produceren of transporteren van gevaarlijke stoffen. Aanvullend onderzoek naar het aspect externe veiligheid is niet van toepassing.

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 bouwplan en de bestemmingsplanwijziging te maken kosten zijn voor de rekening van de betrokken initiatiefnemer. Hier over worden 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 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 projectomgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing heeft van 27 juni tot 8 augustus ter inzage gelegen bij de gemeente Zevenaar. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het plan is vastgesteld.

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar

Zin in Zevenaar