

Ruimtelijke onderbouwing Waterlelie 7-9 Angerlo

NL.IMRO.0299.PV00WATERLEL7EN9-VA01
Vastgesteld, 14 juni 2017



PROCEDUREFASE	DATUM
Vastgesteld	14 juni 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Inleiding	1
2	Beschrijving projectgebied en bouwplan	1
2.1	projectgebied	1
2.2	Beschrijving bouwplan: Waterlelie 7 en 9 Angerlo	2
2.3	Geldende planologische situatie	3
3	Beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	5
3.1.3	Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg.....	5
3.1.4	Nationaal Waterplan	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	6
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	7
3.3	Gemeentelijk beleid	7
3.3.1	Structuurvisie 2012-2030.....	7
3.4	Conclusie	8
4	Toetsing aan milieuwetgeving en beleid	9
4.1	Milieueffectrapportage	9
4.2	Bodem	9
4.3	Water	10
4.4	Luchtkwaliteit	10
4.5	Geluid	11
4.6	Geur	12
4.7	Milieuzonering	12
4.8	Externe veiligheid	13
4.9	Parkeren	14
5	Natuur en landschapswaarden	14
5.1	Ecologie	14
5.1.1	Flora en fauna	14
5.1.2	Natura2000 en EHS	14
5.2	Landschap.....	15
6	Cultuurhistorie en archeologie	15
7	Kabels en leidingen.....	15
8	Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid.....	16

Bijlagen

Bijlage 1:	Schetsplan woningen
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3:	Kaders beeldkwaliteit vrije kavels middengebied
Bijlage 4	Bodemonderzoek

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In 2009 is het bestemmingsplan 'Kolkwijk Midden', gemeente Zevenaar, vastgesteld, om een gefaseerde woningbouwontwikkeling oostelijk van de kern Angerlo mogelijk te maken. Vanwege de fasering geldt voor een deel van het plangebied de bestemming 'wonen, nader uit te werken', waardoor in dat deel woningbouw niet rechtstreeks is toegelaten. De toelaatbaarheid van de woningbouw is in het 'moederplan' wel op alle relevante punten onderbouwd en positief beoordeeld. De invulling van de fasering zorgt dus niet voor extra effecten ten opzichte van het moederplan.

Binnen deze uit te werken bestemming wil Bouwfonds ontwikkeling fase 3 realiseren, bestaande uit **11 woningen** op de kavels 41 tot en met 51. Het is de bedoeling om dit via meerdere omgevingsvergunningen voor (onder meer) het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 eerste lid onder c en 2.12 eerste lid onder a, 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) planologisch mogelijk te maken en niet via een uitwerkingsplan (op grond van artikel 3.6 van de Wet de ruimtelijke ordening).

Bij aanvragen om een dergelijke vergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden ingediend, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit rapport dient als een ruimtelijke onderbouwing voor de afwijking op de kavels 47 en 48, Waterlelie 7 en 9. Het specifieke bouwplan wordt beschreven in paragraaf 2.2.

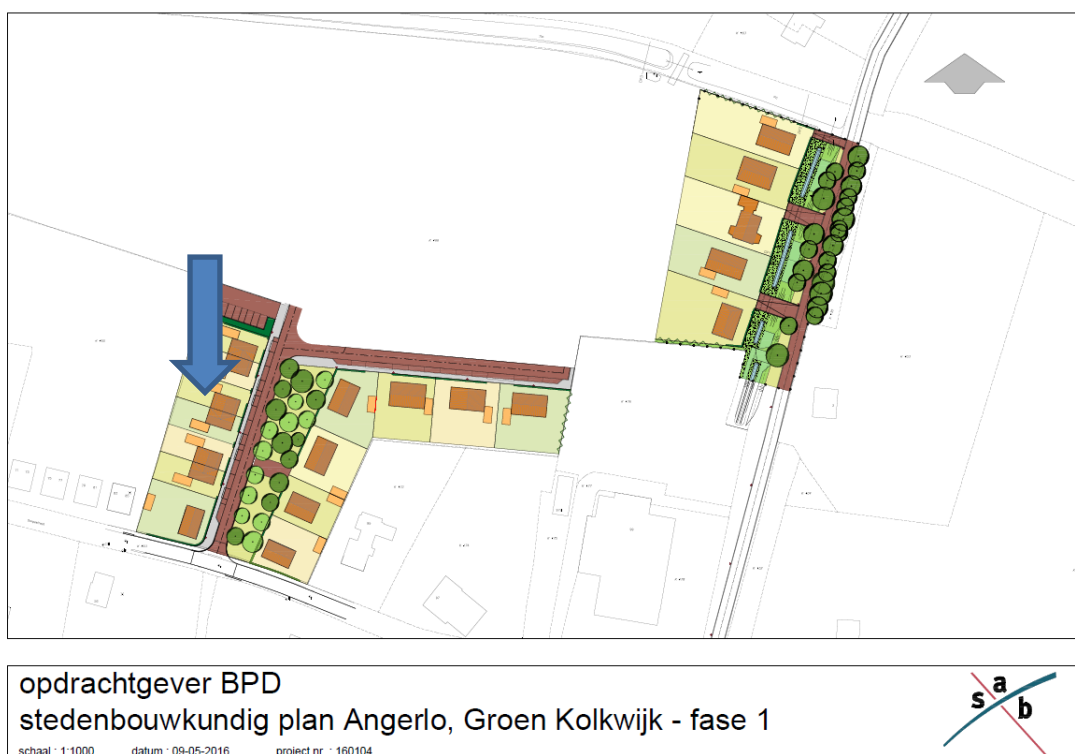
2 Beschrijving projectgebied en bouwplan

2.1 projectgebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Kolkwijk Midden' ligt ten oosten van de kern Angerlo in de gemeente Zevenaar. In fase 3, in de zuidwest hoek van het totale plangebied grenzend aan de Dorpsstraat, kunnen nog 11 woningen worden gerealiseerd. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt bij de aanvraag voor een specifiek bouwplan ingediend.



Figuur 1: ligging plan- en projectgebied in de omgeving



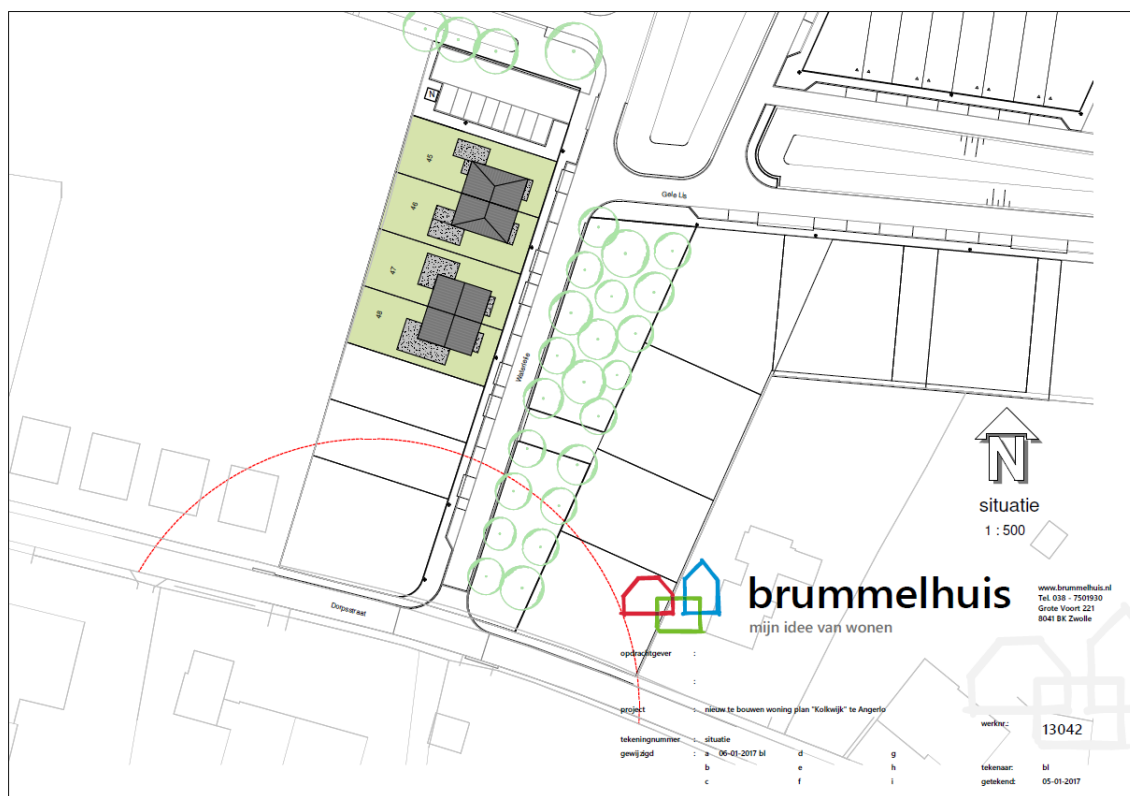
Figuur 2: ligging projectgebied, bij de pijl de kavels 47 en 48

In fase drie zijn er in het hogere segment vrije kavels te koop waar binnen de gestelde bouwregels zelf een woning ontworpen en gebouwd kan worden. Om richting te geven aan de beoogde beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geldt voor het grootste deel van de wijk sinds juli 2013 als een inspiratiedocument, maar er worden ruime bouw mogelijkheden geboden.

Op de overgangsgebieden naar het buitengebied gelden striktere eisen. Voor de vrije kavels zijn de bebouwingskaders in zogenaamde kavelpaspoorten vastgelegd en voor de inrichting van de buitenruimte is er een inrichtingsplan opgesteld. De woningen in fase 3 worden niet tegelijk gerealiseerd, maar in verschillende fases, afhankelijk van de verkoop. Hieronder volgt een beschrijving van het concrete bouwplan, waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd.

2.2 Beschrijving bouwplan: Waterlelie 7 en 9 Angerlo

Op de kavels 47 en 48, op het toekomstige adres Waterlelie 7 en 9 worden twee woningen, twee onder een kap, gerealiseerd. De woningen liggen buiten de hindercirkel van het aan de Dorpsstraat gelegen agrarische bedrijf. Op eigen terrein komen per woning twee parkeerplaatsen. De woningen passen voor wat betreft de maatvoering volledig binnen de regels in het bestemmingsplan Kolkwijk-Midden.



Figuur 3 schets woningen Waterlelie 7 en 9, kavel 47-48.

De kavels liggen buiten de bestemming 'Waarde – Archeologie'.

2.3 Geldende planologische situatie

Voor het projectgebied fase 3 geldt het bestemmingsplan 'Kolkwijk-Midden', dat is vastgesteld op 28 april 2010.



Figuur 4 verbeelding bestemmingsplan 'Kolkwijk-Midden'

De geldende bestemming is 'Woongebied, uit te werken'. De uitwerkingsregels zijn als volgt:

- a. op of in deze gronden mag, met inachtneming van de aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1 bedoelde doeleinden worden gebouwd;
- b. binnen de aanduiding 'milieuzone – geurhinder' mogen geen gevoelige functies mogelijk worden gemaakt;
- c. er dient op de gronden te worden voorzien in een minimale oppervlakte van 75 m² groen/water per woning;
- d. op de gronden worden maximaal 35 woningen toegestaan;
- e. op de gronden zijn vrijstaande woningen, halfvrijstaande dan wel geschakelde woningen en aaneengesloten woningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn, naast de woningtypes genoemd in lid 7.2 onder e, tevens gestapelde woningen toegestaan;
- g. de woningen grenzend aan De Koppel en aan de Dorpsstraat worden op die wegen georiënteerd;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, waarbij een parkeernorm wordt gehanteerd bestaande uit het gemiddelde van de minimale en maximale parkeernorm opgenomen in de op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan meest actuele versie van de CROW-publicatie nr. 182;
- i. de maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen (hoofdgebouwen) bedraagt 11,00 m;
- j. de maximale diepte van grondgebonden woningen (hoofdgebouwen) bedraagt 15,00 m;
- k. bij gebruik van opstallen en gronden wordt in ieder geval als strijdig gebruik aangemerkt een seksinrichting, sekswinkel en/of escortbedrijf;
- l. voorafgaand aan de vaststelling van een uitwerkingsplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', wordt een senior archeoloog gehoord.

Zoals al aangegeven maakt de gemeente geen gebruik van een uitwerkingsplan, maar vraagt de initiatiefnemer omgevingsvergunningen aan voor het afwijken van het bestemmingsplan.

3 Beleidskader

In het bestemmingsplan 'Kolkwijk-Midden' is het relevante beleid op de verschillende niveaus beschreven. Inmiddels zijn er ruim zes jaar verstreken en zijn verschillende beleidskaders veranderd. In dit hoofdstuk wordt kort het relevante beleid beschreven en beoordeeld of de conclusies van destijds nog geldig zijn, ondanks eventueel gewijzigd beleid,

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt o.a. de Nota Ruimte. "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig", dat is de subtitel van deze Structuurvisie. En dat is ook waar het Rijk naar streeft op de middellange termijn (2028). Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
 2. verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
 3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- Voor deze drie rijksdelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De beleidsdoelen in de SVIR zijn abstract en in die zin niet concreet toepasbaar in dit geval. Andersom is er ook geen kennelijke strijdigheid met het nationale ruimtelijke beleid aanwezig.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, is op 1 oktober 2012 volledig in werking getreden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan planologische besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan of onderbouwing van een planologisch besluit bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De volgende onderwerpen uit het Barro moeten worden vertaald in bestemmingsplannen: (1) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, (2) Kustfundament, (3) Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, (4) Defensie, (5) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, (6) Rijksvaarwegen, (7) Hoofdwegen en spoorwegen, (8) Elektriciteitsvoorzieningen, (9) EHS, (10) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de (11) uitbreidingsruimte van het IJsselmeer. Geen van deze onderwerpen speelt een rol in de geplande ontwikkeling.

3.1.3 Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 werd het 'Verdrag van Valletta' ('Malta') opgesteld. Dit Verdrag stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de archeologische waarden een onlosmakelijk deel van de belangenafweging dienen te zijn. Dit Verdrag werd wettelijk verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) als aanpassing op de Monumentenwet 1988. Op 1 september 2007 is de Wamz in werking getreden. Het Verdrag en de Wamz (c.q. de herziene Monumentenwet 1988) hebben tot gevolg, dat vóórdat bodemverstorende ingrepen kunnen worden uitgevoerd, archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

De herziene Monumentenwet 1988 stelt de overheid verplicht om bij de vaststelling van de bestemming van een gebied of terrein rekening te houden met in de grond aanwezige of te verwachten archeologische resten (artikel 38a). Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het bouwplan. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 4 opgenomen.

3.1.4 Nationaal Waterplan

Het nationaal waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord. Het beschrijft de maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Bovendien is het plan een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. De hoofddoelstelling is om van Nederland een veilige en leefbare delta, te maken, nu en in de toekomst.

In het kader van een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

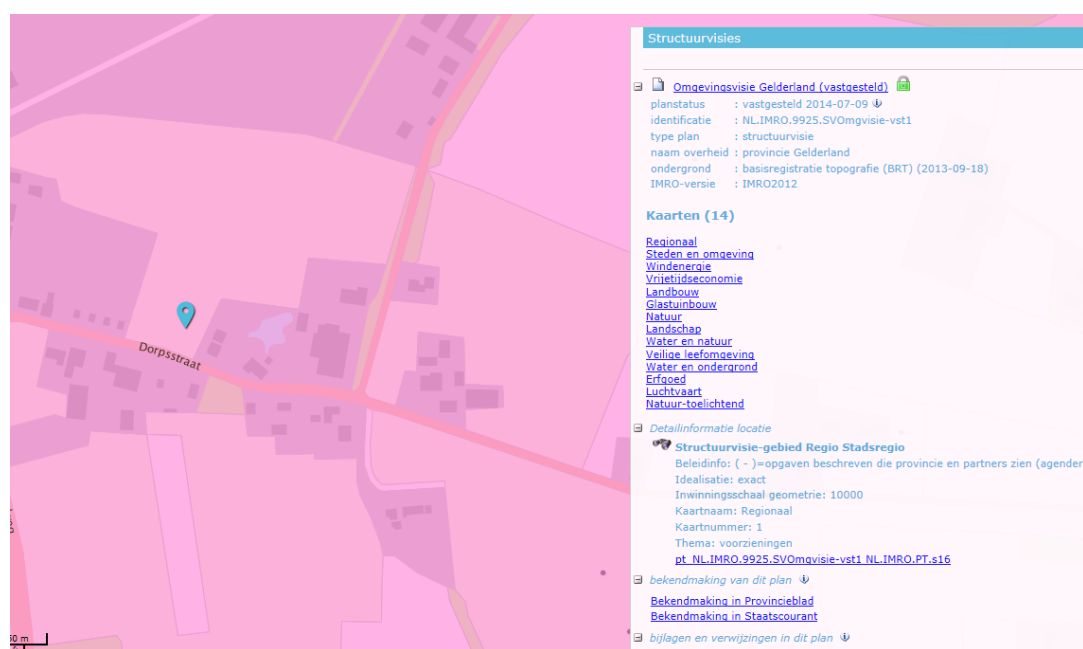
De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Door het een integrale karakter van de toets worden alle relevante 'wateraspecten' meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Sinds 2014 is de Omgevingsvisie enkele keren aangepast en op het moment van het opstellen van deze onderbouwing loopt een actualisatie. Op basis van de geconsolideerde versie van december 2016 is geconcludeerd dat er geen relevante wijzigingen zijn opgetreden of zullen optreden voor het plangebied.

In onderstaande figuur is een uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl opgenomen, met de structuurvisie voor het gebied. Het plangebied ligt in het gebied 'Regio Stadsregio'.



Figuur 5 uitsnede kaart Structuurvisie Gelderland

Voor woningbouw wil de provincie regionale afspraken maken. Bestaande afspraken, zoals de woningbouw in het plangebied Kolkwijk-Midden, worden echter niet zo maar ter zijde geschoven. Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. Bovendien volgt uit de Omgevingsvisie een concrete vertaling van de visie voor vier grote opgaven in Gelderland:

- de economische kracht van de stedelijke netwerken (Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en de Stedendriehoek)
- de Gelderse corridor (de spoor-, weg en waterverbinding tussen de Rotterdamse haven en het Ruhrgebied)
- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied
- de krimp van de bevolking in de Achterhoek

Bij de ontwikkeling van het gebied wordt 90% van de woningen gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector. Op basis van concrete behoefte en beschrijving van het bestaande aanbod zou hiervan kunnen worden afgeweken. In de specifieke beschrijving van het bouwplan in paragraaf 2 wordt aangegeven in welke sector de woningen vallen en wat daarvoor de onderbouwing is.

Bij de inrichting van het gebied moet recht worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het betreffende landschap. Door de groene inpassing van de watergang ten noorden van het plangebied en de groene structuur in het plan wordt hieraan voldaan.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Gelderland de omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De verordening bevat beleidsregels die gelden als sluitstuk op de Omgevingsvisie. Over het onderwerp wonen zegt de omgevingsverordening (de geconsolideerde versie van december 2016) het volgende (artikel 2.2.1):

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. In dit geval gaat het om de uitwerking van een bestemmingsplan, waarin de bouw van de woningen al is afgewogen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2030

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie "Samen kijken naar de toekomst 2012-2030" vastgesteld. De visie is opgesteld als kader voor het ruimtelijk beleid tot het jaar 2030 en betreft het gehele grondgebied van Zevenaar. In de structuurvisie wordt ingezet op vijf hoofdpogaven:

1. Versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies
2. Voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030
3. Behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen
4. Tegengaan van versnippering van de leefomgeving incl. het leefbaar houden van de kernen
5. Nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling

De opgaven worden benaderd vanuit de drie kernwaarden: 'verbinden', 'diversiteit' en 'kwaliteit'. Deze kernwaarden vormen de rode draad van waaruit de gemeente Zevenaar de komende jaren werkt.

Voor wat betreft woningbouw in Angerlo geldt dat de nieuwbouw moet aansluiten bij de woningbehoefte in die kern. Dit kan binnen de aangewezen locaties voor nieuwbouw, waaronder het projectgebied waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling is op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kolkwijk-Midden' getoetst aan het toen geldende beleid en was daarmee in overeenstemming. Sindsdien zijn verschillende beleidskaders geactualiseerd en op onderdelen gewijzigd. Voor zo ver aan de orde en relevant zijn de gewijzigde beleidskaders hiervoor beschreven. De conclusie is dat de beoogde woningbouw in fase 3 ook past binnen de nu geldende beleidskaders.

4 Toetsing aan milieuwetgeving en beleid

4.1 Milieueffectrapportage

Het bouwen van maximaal 11 woningen overschrijdt niet de drempelwaarden in bijlage C of D van het Besluit m.e.r.. Op grond van Europese regelgeving, geïmplementeerd in artikel 2, lid 5 onder b van het Besluit milieu-effectrapportage 1994, moet bij de voorbereiding van een besluit voor een dergelijk geval toch (vormvrij) worden beoordeeld of zich belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen voordoen. Voor het uitvoeren van de beoordeling zijn de volgende aspecten van belang:

- a. de kenmerken van het project;
- b. de plaats van het project;
- c. de kenmerken van de mogelijke effecten.

De onderzoeken die destijds voor het bestemmingsplan zijn uitgevoerd en de informatie uit en bij deze ruimtelijke onderbouwing vormen de basis voor de beoordeling, naast gegevens over andere relevante ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

In deze ruimtelijke onderbouwing gaat het om de bouw van 2 woningen. In een eerder stadium, bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan 'Kolkwijk-Midden' is al beoordeeld dat woningbouw (in een omvang van 115 woningen in totaal) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en niet zorgt voor belangrijke nadelige milieugevolgen. De conclusie is gerechtvaardigd dat de bouw van 2 woningen dus niet zorgt voor extra effecten en dus belangrijke nadelige milieugevolgen in de zin van bijlage III van de Europese richtlijn voor milieueffectrapportage (2011/92/EU) en er geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

4.2 Bodem

CSO Adviesbureau heeft in oktober 2009 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd in het plangebied (CSO 09B008.R006.ES.GL, d.d. 9 oktober 2009). Het doel van het uitvoeren van dit onderzoek was het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en beoordelen of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Uit het verkennend bodemonderzoek werd geconcludeerd dat de grond geschikt is voor het voorgenomen gebruik en er geen noodzaak is tot aanvullend onderzoek of sanering. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt waren geen relevante extra kosten te verwachten om de deelgebieden 1 t/m 3 bouwrijp te maken;

Omdat het bodemonderzoek enige tijd geleden is uitgevoerd is een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (LievenseCSO, Actualiserend verkennend bodemonderzoek diverse percelen Dorpsstraat, Gele Lis en De Koppel, NEN 5740, kenmerk 14A055.RAP002.TH, GL d.d. 12 februari 2016).

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven:

- op basis van de conclusie van het rapport 'Actualiserend (historisch) vooronderzoek conform de NEN 5725' van (LievenseCSO Milieu B.V., d.d. 6 augustus 2015) van de Omgevingsdienst Regio Arnhem, dient er een aanvullend vooronderzoek en ten minste een actualiserend bodemonderzoek van de bovengrond uitgevoerd te worden;
- tijdens het veldonderzoek zijn in het opgeboorde materiaal geen bodemvreemde materialen aangetroffen;
- tijdens het veldonderzoek zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- enkel in mengmonster MC33 (deellocatie C) is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen;
- in de overige geanalyseerde mengmonsters zijn geen parameters boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond is middels dit onderzoek vastgesteld. De hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is voor bodemverontreiniging wordt aanvaard.

Het licht verhoogde gehalte lood brengt echter geen onaanvaardbare risico's met zich mee. Er worden geen belemmeringen gezien voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, die kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie te hergebruiken. Wanneer in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden zoals omschreven in bijlage 8 (grondverzet) bij het bodemonderzoek van 12 februari 2016.

Conclusie:

De bodem in het projectgebied van fase 3 is geschikt voor woningbouw.

4.3 Water

In de waterparagraaf bij het bestemmingsplan 'Kolkwijk-Midden' is rekening gehouden met zowel provinciaal als gemeentelijk beleid, en met de richtlijnen van het waterschap. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap is vanaf het begin betrokken bij de wateraspecten van het plan. De woningbouw leidt tot een toename van het verhard oppervlak. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen zogenaamde wadi's aan te leggen, om zo de hemelwaterafvoer te regelen. Het gezamenlijk oppervlak van deze wadi's bedraagt 5.503 m², waardoor een bergingscapaciteit van 1.651 m³ hemelwater ontstaat. Dat is ruim meer dan volgens de waterparagraaf bij het bestemmingsplan nodig is in een 'worst case'-situatie. Bij de berekening van de benodigde hoeveelheid berging is namelijk geen rekening gehouden met de eventuele berging op daken en met de infiltratie van hemelwater vanuit de wadi in de bodem gedurende de ontwerpbeurt. Met de woningen in fase drie is voor wat betreft het aspect water al rekening gehouden.

Conclusie:

Het wateraspect vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken is opgenomen in artikel 5.16 lid 2 als een bevoegdheid waarbij de luchtkwaliteit in de besluitvorming moet worden meegewogen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1)
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2)

In dit geval worden 2 woningen toegevoegd. Dit valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert.

Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt de bouw van de woningen niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Leefklimaat

De ontwikkeling van de woningen draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet echter ook worden aangetoond dat het - voor wat betreft de luchtkwaliteit - verantwoord is om te bouwen in deze omgeving en dat de toekomstige bewoners een goed leefklimaat wordt geboden. De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied laat de ontwikkeling van de woningen toe. De verkeersaantrekkende werking van het plan verandert slechts marginaal, omdat aan de al bestaande (planologische) situatie een beperkt aantal woningen wordt toegevoegd. De luchtkwaliteit in de omgeving van het projectgebied wordt dan ook niet significant beïnvloed door de ontwikkeling.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.5 Geluid

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Kolkwijk-Midden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bureau Geluid, rapportnr. 20093118, d.d. 9 april 2009). Daaruit bleek dat voor een aantal woningen in het plangebied van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder moest worden vastgesteld. Voor de woningen in fase 3 was dit niet aan de orde. Het akoestisch onderzoek is ruim 5 jaar oud en is daarom geactualiseerd (CSO, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Kolkwijk Midden (fase 3) te Zevenaar, 14A055.R001.NP.WL, d.d. 6 augustus 2014).

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de optredende geluidbelastingen vanwege nabij gelegen wegen en het toetsen van de berekende waarden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en, voor zover van toepassing, aan het gemeentelijk geluidbeleid. De woningen in het plangebied zijn krachtens de Wet geluidhinder gelegen binnen de geluidzone van de Ganzepoelweg. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Ganzepoelweg ten hoogste 41 dB bedraagt inclusief aftrek conform art 110g Wgh. Daarmee wordt ruim voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. De Wet geluidhinder legt geen verdere restricties op aan het plan.

Daarnaast is het plan gelegen nabij de niet-gezoneerde Dorpsstraat. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidbelasting als gevolg van deze weg inzichtelijk gemaakt. Op basis van de wet geluidhinder zijn geen grenswaarden van toepassing op deze geluidbelasting. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Dorpsstraat ten hoogste 53 dB bedraagt (exclusief aftrek conform art. 110g Wgh). De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt eveneens 53 dB exclusief aftrek conform art. 110g Wgh. Op basis van de berekende geluidbelastingen wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de ambities van de gemeente Zevenaar zoals opgenomen in het gemeentelijk geluidbeleid.

Omdat het akoestisch onderzoek in 2014 is uitgevoerd, is beoordeeld of de conclusies in dit onderzoek ook nu nog kunnen worden gebruikt. Hiervoor is het rekenmodel van destijds omgezet naar rekenjaar 2027. Uit de berekeningen blijkt dat de resultaten in de rekenpunten (17, 18, 9, 10) niet wijzigen ten opzichte van het onderzoek uit 2014. Dit betekent dat de conclusies ook voor de bouw van de woningen aan Waterlelie 7 en 9 gelden.

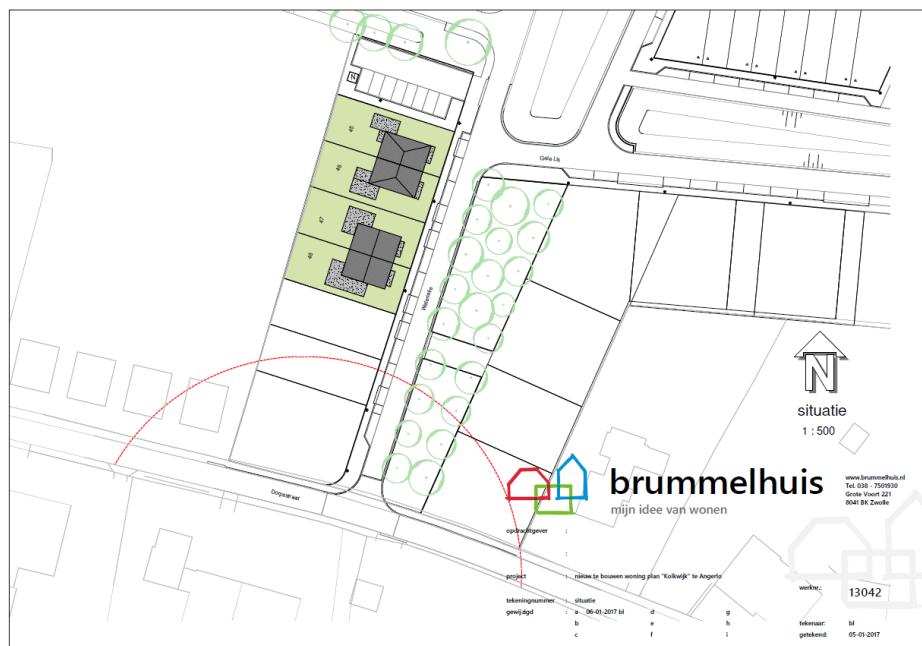
Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai levert geen belemmeringen op voor de geplande ontwikkeling en woningbouw is voor wat betreft geluid in overeenstemming met een goede ruimtelijke ontwikkeling.

4.6 Geur

Bestaande milieuzone

In de zuidwesthoek van het plangebied van fase 3 ligt een milieuzone, namelijk de geurcontour van het aan de overkant van de Dorpsstraat gelegen agrarische bedrijf. In het vigerende bestemmingsplan is dit aangeduid met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'. In de regels is bepaald dat binnen deze zone geen gevoelige functies mogen worden gerealiseerd.



Figuur 6: ligging nieuwe woningen met in rood de hinder(geur)cirkel. De nieuwe woningen op kavels 47 en 48 liggen hierbuiten.

Het agrarische bedrijf is nog aanwezig, maar er wordt overleg gepleegd over een mogelijke verplaatsing. De uitkomst hiervan is op het moment van het schrijven van deze onderbouwing nog niet bekend en het is ook onzeker wanneer hierover wel duidelijkheid zal bestaan.

Overig

Voor wat betreft geur is er voor het overige geen belemmering voor de woningbouw in fase drie. Bij de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden geboden en andere agrarische bedrijven in de omgeving (op ruime afstand) worden door de woningen niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.7 Milieuzonering

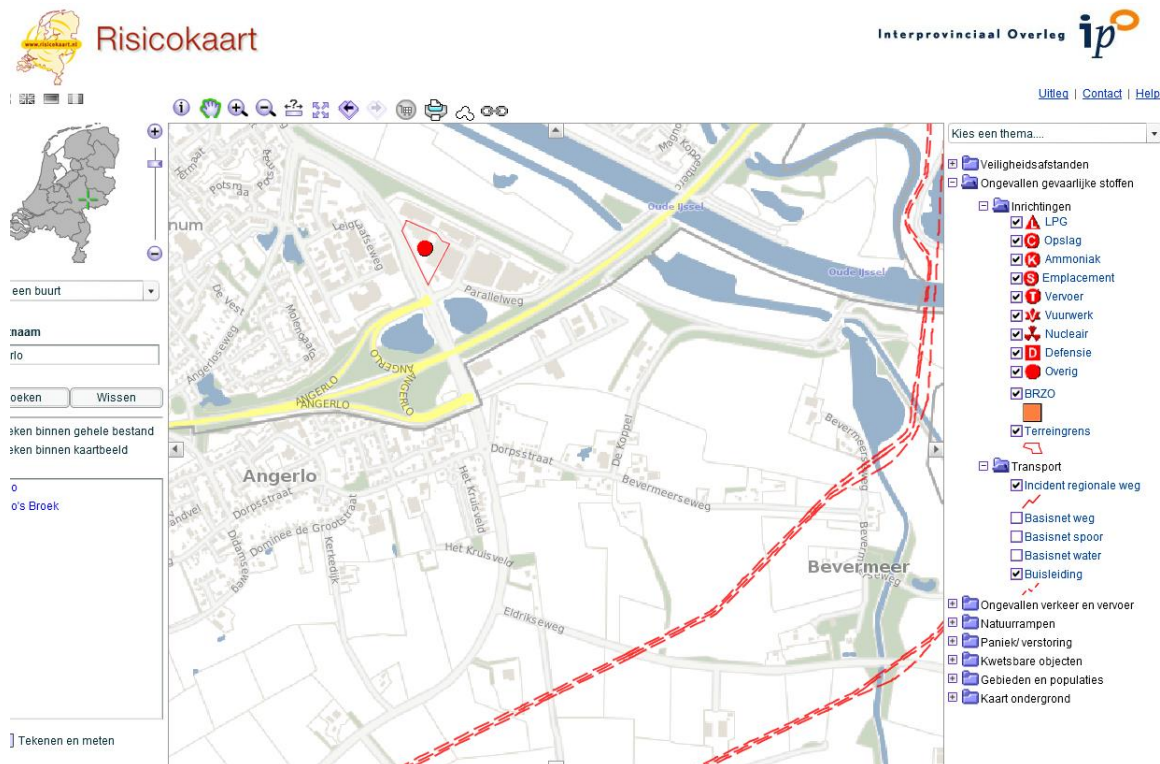
Er zijn geen bedrijven in de omgeving die invloed hebben op het projectgebied, dan wel belemmerd worden in hun ontwikkeling door de geplande woningen. Dit is uitgebreid onderzocht in het kader van het bestemmingsplan Kolkwijk-Midden. Een uitzondering hierop is het agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 56. Dit bedrijf en de geurcontour die hierbij hoort zijn besproken onder het onderdeel 'Geur'.

Conclusie:

Alleen het bedrijf aan de Dorpsstraat 56 vormt een belemmering voor een deel van de ontwikkeling. Zie het onderdeel 'Geur'.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het algemene uitgangspunt is dat niemand blootgesteld mag worden aan een kans om door een activiteit met gevaarlijke stoffen te overlijden, die groter is dan één op de miljoen (10⁻⁶). Dit heet het plaatsgebonden risico, dat wordt weergegeven in een risicocontour. Daarnaast bestaat er een zogenoemd groepsrisico: de kans dat bij één gebeurtenis een groep met ten minste een bepaalde omvang om het leven komt. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht in geval van een toename, waarbij de oriëntatiewaarde moet worden gezien als richtlijn.



Risicovolle inrichtingen (Besluit externe veiligheid inrichtingen)

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die invloed hebben op het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen (Besluit externe veiligheid transportroutes)

Wegen, spoor- en vaarwegen in de omgeving zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen. Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de IJssel (Basisnetroute Corridor Rijn - Oost-Nederland). Het plangebied ligt op ca. 2.000 meter afstand, ruim buiten het invloedsgebied van deze binnenvaartroute.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart liggen gasleidingen ten zuiden van het plangebied, op ca. 600 meter en daarmee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Gezien deze grote afstand en de geringe toename van het aantal personen in het plangebied, ten opzichte van de reeds aanwezige personen, zal het groepsrisico niet toenemen.

Conclusie:

Op het gebied van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling. Er zijn geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen, waarvan de invloedssfeer zich uitstrekt tot in het plan- of projectgebied.

4.9 Parkeren

Uit de parkeerbalans die bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Kolkwijk-Midden is opgesteld, blijkt dat voor het totale plan en de verschillende deelgebieden de parkeerbalans sluitend is. Voor de nieuwe woningen in fase 3 geldt dat parkeren *op eigen terrein* moet worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door een verplichte lange inrit bij twee-onder-een-kap woningen, waar twee auto's kunnen worden geparkeerd. Parkeren op eigen terrein is geregeld via "Kaders beeldkwaliteit vrije kavels Middengebied" (bijlage 3). De parkeerbehoefte wordt geheel binnen het plangebied, voornamelijk op eigen terrein, gerealiseerd en er ontstaat geen parkeerdruk- of overlast in de omgeving. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- De parkeermogelijkheden die in de parkeerbalans zijn betrokken, in zowel de openbare ruimte als op particulier terrein, mogen niet voor meerdere of andere doelen worden aangewend. Het parkeergebruik dient derhalve voor de toekomst door vormgeving en situering dan wel contractueel, te zijn gegarandeerd.
- De parkeermogelijkheden moeten zodanig zijn gesitueerd dat het gewenste gebruik hiervan zonder aanvullende beperkende of handavingsmaatregelen wordt bereikt.
- Voorzieningen binnen het plan die parkeeroverlast tot gevolg hebben, dienen zoveel mogelijk buiten de woongebieden te worden gesitueerd en ontsloten, teneinde uitstralingseffecten naar de woonomgeving te voorkomen.
- De situering van fietsstallingsmogelijkheden bij woningen dient zodanig te geschieden dat verkeersdeelnemers uitgenodigd worden van de fiets gebruik te maken.

Dit betekent dat er voor het onderdeel parkeren geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Conclusie:

Er is voldoende ruimte binnen het plangebied om te voldoen aan de eisen die hieraan worden gesteld. Het toetsingskader in bijlage 3 en de concrete beschrijving van het bouwplan in paragraaf 2.2 bieden voldoende zekerheid over de mogelijkheid en wijze van parkeren op eigen terrein.

5 Natuur en landschapswaarden

5.1 Ecologie

5.1.1 Flora en fauna

In 2006 is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd door SAB (SAB rapportnummer 61406; 5 oktober 2006). Deze quickscan is in 2009 geactualiseerd (CSO 09B008, 2009).

Destijds werd geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plangebied in zijn geheel, waaronder dus ook fase 3, mogelijk een negatieve invloed kon hebben op de broed- en foerageerlocaties van Steenuilen. Door middel van mitigatie is de kwaliteit van het leefgebied van de steenuilen voldoende gewaarborgd. Voor overige flora en fauna werden geen (significant) versturende effecten verwacht. Deze conclusie gold voor het plan in zijn geheel, inclusief fase 3.

Het is verder voldoende aannemelijk dat zich sinds 2009 niet alsnog nieuwe beschermde soorten hebben gevestigd in het projectgebied. De woningbouw in de fases 1 en 2 is immers deels al uitgevoerd, dan wel in voorbereiding en ook zijn in fase 3 al voorbereidende werkzaamheden verricht, zoals het aanleggen van een bouwweg en woningen gebouwd. Verder zijn in dit gebied geen bomen aanwezig waarin beschermde soorten zich hebben kunnen vestigen en die door de kap zouden worden bedreigd.

Conclusie:

De ontwikkeling van fase 3 heeft geen gevolgen voor beschermde planten- of diersoorten.

5.1.2 Natura2000 en EHS

De afstand tussen de grens van het plangebied (waarvan fase 3 deel uitmaakt) en de grens van het meest dichtbij gelegen Natura 2000 gebied (“Uiterwaardengebied van de IJssel”) bedraagt ca. 1.500 meter. Het tussenliggende gebied bestaat merendeels uit bebouwde kom van Doesburg en de Provinciale weg N338. De grote afstand tot het Natura 2000 gebied én de functies van het tussenliggende gebied maken dat de ingrepen in het plangebied geen effect zullen hebben op het Natura 2000 gebied. Dit is destijds bevestigd door de provincie Gelderland. Ditzelfde geldt voor de EHS, die ook op ruime afstand is gelegen.

Conclusie:

De ontwikkeling van fase 3 heeft geen gevolgen voor de in de omgeving gelegen beschermde gebieden.

5.2 Landschap

In het bestemmingsplan is al geconstateerd dat de woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect landschap is één van de afwegingscriteria hiervoor. De woningbouwontwikkeling in Kolkwijk-Midden vult de ruimte tussen een bedrijventerrein en bestaande woningen en maakt geen inbreuk op het landschap.

Conclusie:

Woningbouw vormt geen inbreuk op het landschap.

6 Cultuurhistorie en archeologie

In een deel van het projectgebied van fase 3 is bij archeologisch onderzoek een bijzonder waardevolle vindplaats uit de Vroege tot Late Middeleeuwen ontdekt op een hoger in het landschap gelegen rivierduin (ADC ArcheoProjecten, Amersfoort, februari 2013). Volgens informatie van de gemeente is het gebied inmiddels vrijgegeven en geldt het bepaalde in artikel 8 van het bestemmingsplan Kolkwijk Midden. Woningbouw is, zonder omgevingsvergunning voor het verrichten van werken of werkzaamheden, mogelijk als en voor zover er geen grondwerkzaamheden dieper dan 1 meter onder maaiveld plaatsvinden. Voor het beschreven bouwplan is dit niet aan de orde.

Conclusie:

Voor de aanleg van de woningen wordt de grond niet dieper dan 1 meter geroerd, zodat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de bouwplannen.

7 Kabels en leidingen

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar kabels en leidingen in en om het plangebied. De conclusie was dat in de bodem van het te ontwikkelen plangebied geen kabels en leidingen aanwezig waren, behalve eventuele (voor de hand liggende) kabels en leidingen onder of direct naast de openbare wegen in en rond het plangebied (waaronder de Waterlelie). Er is geen aanleiding te veronderstellen dat in deze situatie een wijziging is opgetreden, gezien de ontwikkeling en realisatie van een groot deel van het plangebied.

Conclusie:

De aanwezigheid van kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de bouwplannen.

8 Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het realiseren van het plangebied komen geheel voor rekening van Bouwfonds. Voor de totale ontwikkeling is een realisatie- en exploitatieovereenkomst opgesteld. De kosten hiervan zijn voor de ontwikkelaars die hier profijt van hebben. De gemeente heeft ook een planschadeovereenkomst gesloten met Bouwfonds ontwikkeling. Voor het overige zijn geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Bijlage 1: Schetsplan woningen

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Kaders beeldkwaliteit vrije kavels middengebied

Bijlage 4

Bodemonderzoek

Gemeente Zevenaar, Kerkstraat 27, 6901AA Zevenaar