

Ruimtelijke onderbouwing Heerenmäten 4, Zevenaar

NL.IMRO.0299.PV01HEERENMATEN4-VA01
Vastgesteld 2 maart 2016



Ruimtelijke onderbouwing

Heerenmäten 4

In artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren. Doorgaans beslissen burgemeester en wethouders op een verzoek om een dergelijke vergunning. In artikel 2.12 Wabo is geregeld dat een omgevingsvergunning bedoeld in 2.1 eerste lid, onder c (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) ook kan worden verleend indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en in de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.

Inhoud

1.	Beschrijving van het project(gebied).....	6
1.1	Situatie Atletiekvereniging 'De Liemers'	6
1.2	Huidige en gewenste situatie in beeld	7
2.	De geldende planologische situatie	11
3.	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2.	Besluit algemene ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg	13
3.1.4	Nationaal Waterplan	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Gelderland	13
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	14
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Structuurvisie 2012-2030	14
3.4	Conclusie	14
4.	Toetsing aan milieuwetgeving	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Lucht	15
4.4	Geur	16
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Vervoer gevaarlijke stoffen	16
5.	Toetsing van natuur- en landschapswaarden	16
6.	Cultuurhistorische en archeologische toets	16
7.	Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin	16

8. De afstemming tussen het project en de verordeningen van het waterschap	17
8.1 Watertoets	17
8.2 Conclusie	18
9. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving	18
10. Civieltechnische aspecten	18
11. Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten	18
12. Verantwoording van economische uitvoerbaarheid	18

1. Beschrijving van het project(gebied)

1.1 Situatie Atletiekvereniging 'De Liemers'

Het voorliggende plan heeft betrekking op de nieuwbouw Accommodatie van Atletiekvereniging (AV) 'De Liemers'. AV 'De Liemers' is sinds 1973 een begrip in Zevenaar en omstreken. De vereniging telt ruim 400 leden en beschikt over een in 2007 vernieuwde 400 meter verlichte kunststofbaan aan de Heerenmäten te Zevenaar (naast het Liemers College). Er is in de huidige situatie sprake van een tweetal accommodatie gebouwen. Deze gebouwen worden gesloopt en er hier komt een nieuwbouw accommodatie voor terug.

De gemeente Zevenaar heeft aangegeven het eigendom van de bij de atletiekbaan aan de Heerenmäten aanwezige stenen opstal met kleedruimtes, krachthok en berging te willen overdragen aan Atletiekvereniging De Liemers. Uitgangspunt bij deze overdracht is dat het gebouw in goede staat is, opdat het de huidige functies in de toekomst op een verantwoorde manier kan vervullen en voor een periode van tenminste 5 jaar onderhoudsvrij is. Bij de daartoe noodzakelijke renovatie worden de eisen gehanteerd, die momenteel aan dergelijke gebouwen worden gesteld qua functionaliteit, maatvoering en bouwkundige- en technische voorschriften. De financiering van deze renovatie komt geheel voor rekening van de gemeente Zevenaar. De gemeenteraad van Zevenaar heeft op 25 september 2012 besloten tot privatisering van het kleedkamergebouw bij de atletiekbaan en het daarvoor benodigde budget ter beschikking gesteld.

Omdat ook de naastgelegen kantine van AV De Liemers dringend aan renovatie of vervanging toe is, is het plan opgevat om beide ontwikkelingen te combineren en te komen tot een geïntegreerd plan voor een clubgebouw van AV de Liemers, waarin ook de kleedruimtes, krachthok en bergingen zijn opgenomen. De huidige gebouwen zijn verouderd, slecht geïsoleerd, de kozijnen en de houten constructie zijn door houtrot aangetast en er ontbreken noodzakelijke ruimtes. Veel leerlingen van het Liemers College maken gebruik van de kleedaccommodatie. In totaal zijn voor de atletiekvereniging en de leerlingen van het Liemers College vier kleedkamers nodig.

Het doel van deze nieuwbouw is om de accommodatie van atletiekvereniging De Liemers toekomstbestendig te maken. De leden van Atletiekvereniging 'De Liemers' zullen op een verantwoorde wijze kunnen blijven sporten en kunnen als een gezonde en robuuste vereniging de belangrijke sociaalmaatschappelijke functie voortzetten.

Het projectgebied is gelegen in het westen van Zevenaar, nabij de woonwijk Heerenmäten en heeft een lage verkeerintensiteit. Het grenst aan het perceel van het Liemers college. Het plangebied kent één entree voor autoverkeer, gelegen aan de straat Heerenmäten. Voor de fietser en voetganger is er een fijnmaziger netwerk met betere verbindingen in de richting van de omliggende wijken. Door het nieuw te bouwen clubgebouw zal de verkeersintensiteit niet toenemen.

De gewenste accommodatie heeft afmetingen van 3,8 m hoog en de totale oppervlakte van de accommodatie telt ongeveer 880 m², zie figuur 3, bestektekening, voor meer informatie. In de volgende paragraaf is naast de bestektekening ook een kaart van de ligging van het projectgebied te vinden en twee foto's van de huidige situatie.

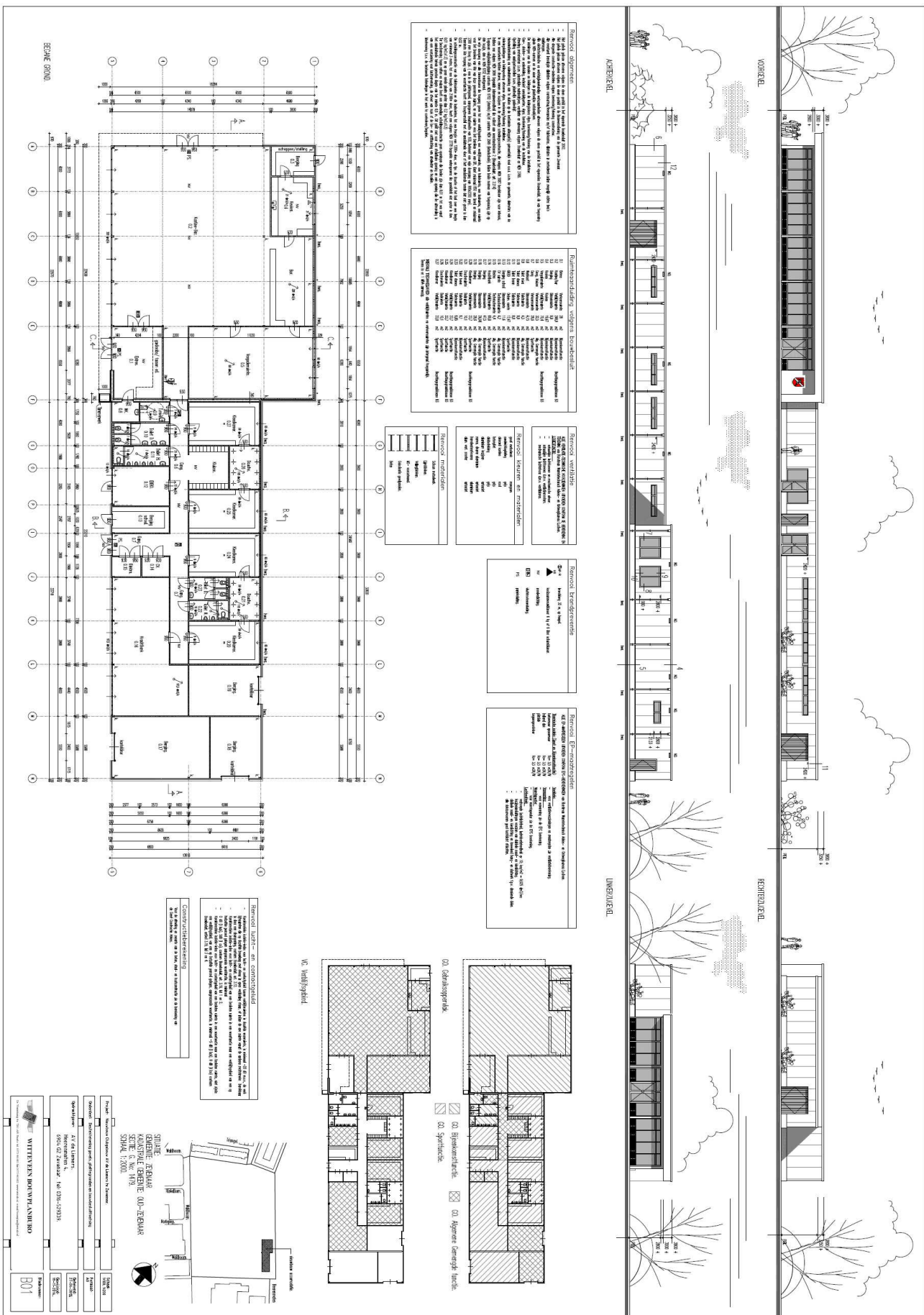
1.2 Huidige en gewenste situatie in beeld



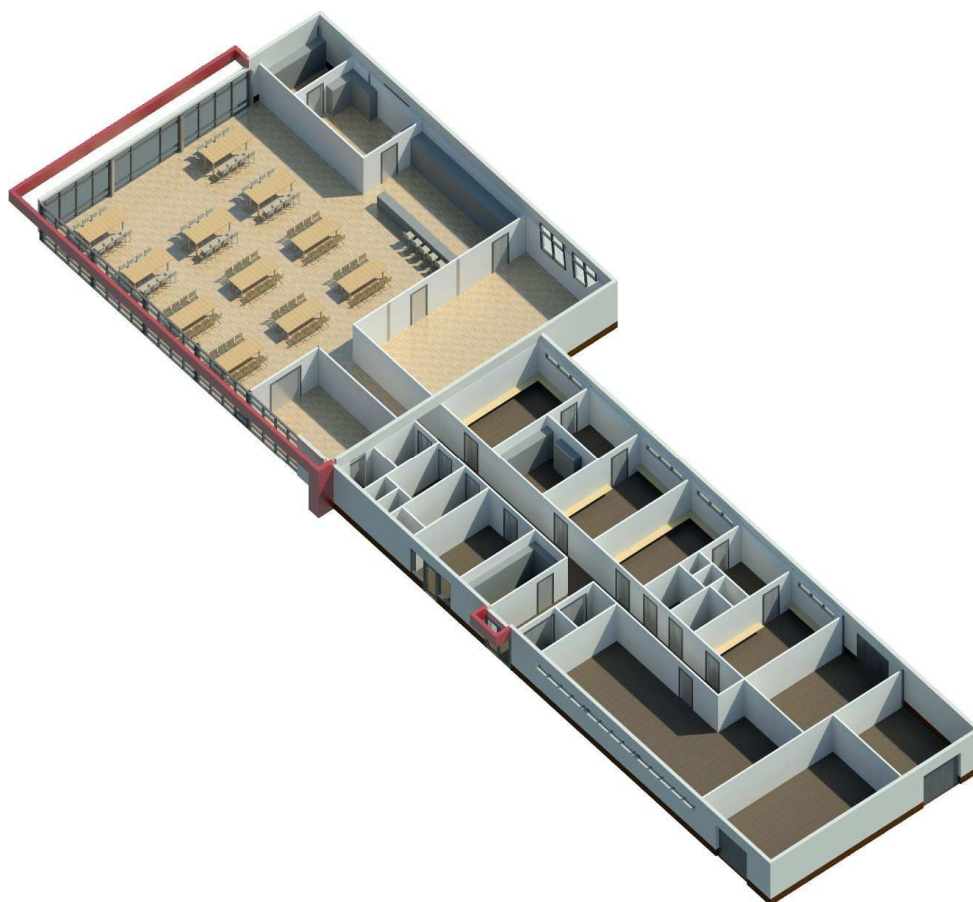
Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied



Figuur 2. Foto's huidige situatie



Figuur 3. Bestektekening nieuwe situatie



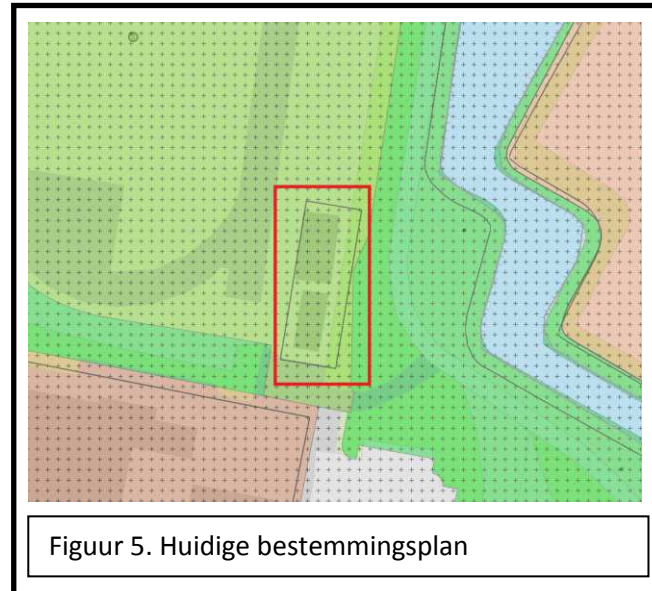
Figuur 4. Impressie nieuwbouw AV 'De Liemers'

2. De geldende planologische situatie

De gronden waarop dit project betrekking heeft, zijn gesitueerd binnen de plangrenzen van bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar" (vastgesteld op 24 juli 2008). De van belang zijnde grond is bestemd voor "sport". Overigens vigeert, naast het bestemmingsplan "Woongebied Kom Zevenaar", ook het paraplubestemmingsplan "Archeologie" voor het plangebied. Een verdere toelichting hierop is te vinden in hoofdstuk 6.

Figuur 5 is een weergave van de kaart van het huidige bestemmingsplan, met daarin aangegeven welke ingreep waar beoogd is.

Op gronden waar de bestemming "sport" van toepassing is, kan de wenselijke ingreep soms binnenplans, door middel van een afwijking gerealiseerd worden. De regels met betrekking tot deze afwijking zijn als volgt:



Afwijking bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder a, ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals bergingen en stallen, tot:

- een gezamenlijke oppervlakte van 50 m²;
- een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Voor het bouwen geldt dat gebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. Het bebouwingspercentage mag ten hoogste 100 % bedragen of, in voorkomend geval, ten hoogste zoveel als ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is voor dit perceel aangeduid dat het maximum bouwpercentage 80 % bedraagt. Dat betekent dat binnen het bouwvlak van ongeveer 935 m² maximaal 748 m² (80 % van 935 m²) aan gebouwen mag voorkomen. Het nieuwe clubgebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 880 m² en is tevens gedeeltelijk gesitueerd buiten het bouwvlak. Daarnaast is op de verbeelding aangegeven dat de maximale goot- en bouwhoogte 3 meter mag bedragen. Het bouwplan betreft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,80 meter. Dat levert strijd met het bestemmingsplan op.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om de strijdigheden op te lossen, zodat een binnenplanse afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onderdeel 1 van de Wabo niet tot de mogelijkheden behoort. Ook een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef, onder a, onderdeel 2 ° van de Wabo in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geen optie, omdat het bouwplan het oprichten van een hoofdgebouw betreft. Een hoofdgebouw is een gebouw dat voor de verwezenlijking van de bestemming op het perceel noodzakelijk is. In de bestemming "sport" is dat op dit perceel het clubgebouw.

Medewerking aan het realiseren van het clubgebouw kan hier op een andere manier worden verleend. Het gaat om de procedure van artikel 2.12, eerste lid, aanhef, lid 1 sub a onderdeel

3° van de Wabo. Medewerking kan dan worden verleend door middel van het verlenen van een projectomgevingsvergunning. Een projectomgevingsvergunning moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Door het verlenen van een projectomgevingsvergunning verandert de bestemming op basis van het bestemmingsplan niet. Het voordeel van deze procedure (projectomgevingsvergunning) is dat de procedure sneller wordt doorlopen dan een herziening van het bestemmingsplan. Ook is deze procedure goedkoper. Niet de gemeenteraad is het beslissend orgaan maar het college van burgemeester en wethouders. De projectomgevingsvergunning dient om een concreet bouwplan te realiseren. In dit geval een nieuw clubgebouw.

3. Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Gezien de aard en omvang van het project is plan niet strijdig is met regels uit beleidsterreinen op rijks- dan wel provinciaal niveau. Het beleidsterrein sport is daarentegen relevant en wordt wel toegelicht. Verder is vooral gemeentelijk beleid van toepassing op dit relatief kleinschalige initiatief.

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, in stand houden 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 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 bodem verstorende 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 vaneen gebied of terrein rekening te houden met in de grond aanwezige of te verwachten archeologische resten (artikel 38a). Het onderdeel archeologie is verder beschreven in hoofdstuk 6.

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 2009-2015 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. Het plangebied ligt in het gebied 'Regio Stadsregio'. De Stadsregio kent een mooie combinatie van stedelijke kwaliteiten, kleine stadjes en dorpen en verschillende natuurgebieden, mooie landschappen en cultuurhistorische kwaliteiten. Het kwaliteitsdenken concentreert zich op de kwalitatieve werking van het stedelijk netwerk. De volgende kwaliteitsambities zijn van belang:

- versterking van de stedelijke structuur met aandacht voor de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad en goede en bereikbare voorzieningen;

- ontwikkeling van een vitaal en leefbaar ommeland, rekening houdend met demografische ontwikkelingen, waar gebiedskwaliteiten verbonden worden met ruimte en mogelijkheden tot ontwikkeling;
- innovatieve en economische structuurversterking met aandacht voor TOP-sectoren en brede basiseconomie, waarbij goed vestigingsklimaat onontbeerlijk is;
- verbetering van de bereikbaarheid met aandacht voor verdere verbetering bestaande infrastructuur (inclusief de doortrekking van de A15), de corridorfunctie met logistieke hot-spots en hoogwaardig openbaar vervoer (de zogenaamde S-as van Wijchen naar Zevenaar).

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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. Het voorliggende plan is in overeenstemming met de verordening.

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 het clubhuis in Zevenaar geldt dat het nieuw te bouwen gebouw niet in strijd is met de structuurvisie.

3.4 Conclusie

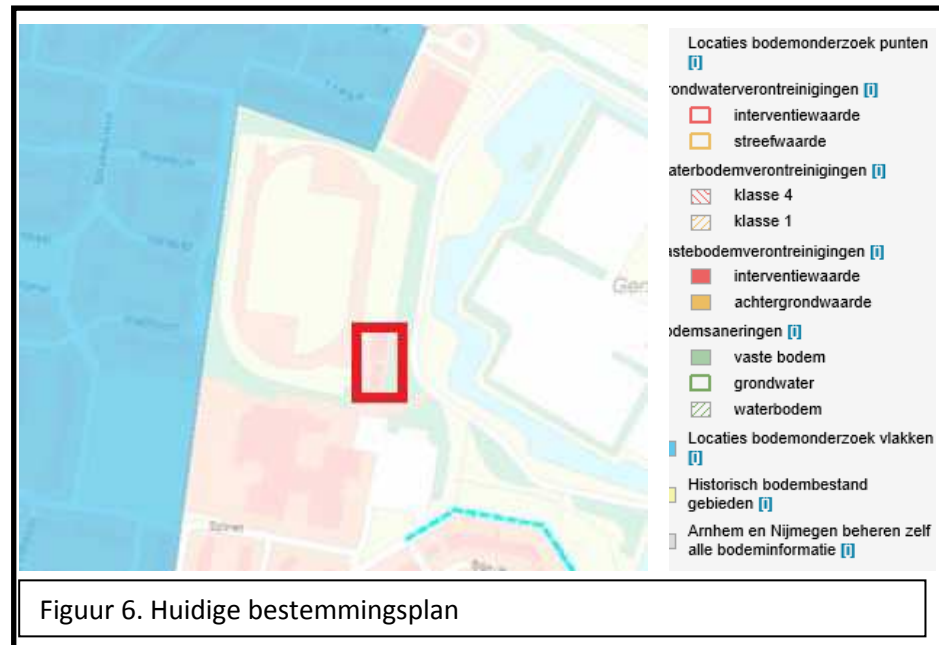
De ontwikkeling is op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar' getoetst aan het toen geldende beleid en was daarmee in overeenstemming. Sindsdien zijn verschillende beleidskaders geactualiseerd en op onderdelen gewijzigd. Voor zo ver aan de orde en relevant zijn de gewijzigde beleidskaders hiervoor beschreven. De conclusie is dat het beoogde clubhuis past binnen de nu geldende beleidskaders.

4. Toetsing aan milieuwetgeving

4.1 Bodem

Uit databestanden met historische gegevens zijn geen grootschalige gevallen van bodemverontreiniging bekend, evenmin is er sprake van voor bodemverontreiniging verdachte locaties in het plangebied. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen verontreinigingen aangetroffen die de geplande ontwikkeling in de weg staan of anderszins tot maatregelen zouden moeten leiden. Figuur 6 toont alle locaties van de provincie Gelderland waar bij de provincie bodemverontreiniging bekend is.

Verdachte locaties komen in het plangebied niet voor. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande bodemsituatie de voorgenoemen bestemming niet in de weg ligt.



4.2 Geluid

Er geen sprake is van een geluidgevoelige bestemming en de verkeersintensiteit zal niet toenemen. Van sluipverkeer zal geen sprake zijn en de verkeersintensiteit van de omliggende wegen is dusdanig laag dat ze nauwelijks van invloed zijn op het nieuwe clubgebouw. Daarnaast is in het akoestisch onderzoek gemeld dat de nieuwe vloer akoestisch reflecterend wordt uitgevoerd, evenals de wanden. Om de nagalmtijd te onder de 0.8 -1.0 seconden te krijgen moet er ook een volledig geluidsabsorberend plafond worden toegepast.

4.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de nieuwe Wet en regelgeving is tot 2009 voor projecten die 'niet in betekende mate' de luchtkwaliteit verslechteren (tot 500 woningen of 33.333 m² b.v.o. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteitonderzoek meer noodzakelijk tenzij het project in een (dreigend) lokaal overschrijdingsgebied ligt. Projecten binnen een straal van 1000 meter kunnen hierbij ook een rol spelen. Gevoelige functies als scholen, kinderdagverblijven, crèches en mogelijk ook verzorg- en bejaardentehuizen moeten minimaal 50 meter van een provinciale en 100 meter van een rijksweg liggen als er sprake is van een (dreigend) overschrijdingsgebied. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voor het project hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek ingesteld te worden aangezien er niet in betekende mate sprake is van een extra verkeersaantrekkende werking. De huidige luchtkwaliteit laat de beoogde bestemming toe aangezien de bestemming "sport" betreft. Het project heeft betrekking op een nieuw clubhuis. Er worden hierdoor geen extra luchtkwaliteitseisen gesteld.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij heeft geen invloed op het project.

4.5 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Dit is niet van toepassing bij dit project omdat er geen Bevi inrichtingen in de nabijheid zijn.

4.6 Vervoer gevaarlijke stoffen

De Wet vervoer gevaarlijke stoffen heeft geen invloed op dit project aangezien het verboden is om gevaarlijke stoffen in de gemeente te vervoeren, laden of lossen. Hiervoor dient er een ontheffing aangevraagd te worden.

5. Toetsing van natuur- en landschapswaarden

Er moet rekening gehouden worden met de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet. De Vogel- en Habitatrichtlijn is in Europees verband tot stand gekomen met als doel de instandhouding van allerlei soorten flora en fauna in de daartoe aangewezen beschermingszones. Volgens bestendige jurisprudentie mag een planologische ontwikkeling geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied. De Flora- en faunawet beschermt in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. Het project ligt niet in een Natura 2000-gebied en er hoeft dus geen onderzoek ingesteld te worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het nieuwe clubgebouw komt grotendeels op de plaats waar de huidige opstallen staan, een klein gedeelte van het nieuwe gebouw komt te staan op het huidige grasveld. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

6. Cultuurhistorische en archeologische toets

Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Ter plaatse van de volgende aanduiding geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren: *“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: 'specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5m”*. Het project valt binnen de maatgevende oppervlakte. Dit betekent dat de bodemingreep zodanig gering is dat er geen aanlegvergunningstelsel geldt en dat archeologisch onderzoek dus niet is vereist.

7. Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin

Op dit moment zijn de verenigingsactiviteiten ondergebracht in een tweetal gebouwen. Deze gebouwen voldoen niet aan de huidige inzichten ten aanzien van energieverbruik en duurzaamheid in ruime zin. De gebouwen worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw gebouw. Dit nieuwe gebouw voldoet aan de tegenwoordige inzichten wat betreft energie en duurzaamheid (waaronder materiaalgebruik). Hemelwater zal worden geloosd middels aan te leggen wadi of via riool. Door al deze maatregelen tezamen, in onderlinge samenhang gezien, wordt een aanzienlijke verbetering bereikt.

8. De afstemming tussen het project en de verordeningen van het waterschap

8.1 Watertoets

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder Wro.

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. 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? 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 Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
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

Inrichting en beheer

In het plangebied bevindt zich het volgende oppervlaktewater: Rosorum. Rosorum is in beheer bij het waterschap Rijn en IJssel. Tevens bevinden zich enkele duikers in het gebied.

8.2 Conclusie

De geplande ontwikkeling is getoetst aan de Watertoets eerder genoemd in paragraaf 8.1. de conclusie is dat het beoogde clubhuis geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding van het gebied.

9. Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

Het project valt met betrekking tot de welstandsnota binnen deelgebied 3. Voor dit gebied geldt een welstandsniveau regulier. Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden dient de basiskwaliteit gehandhaafd te worden, voor zover deze niet grenzen aan belangrijke wegen of openbare ruimtes. Dat het plan op een zo goed mogelijke manier aansluit op de bestaande omgeving wordt als erg belangrijk gezien. Het gebied wint aan ruimtelijke kwaliteit door de geplande ontwikkeling, waarbij twee “aftandse” gebouwen worden vervangen door nieuwbouw; zie ook de bijgevoegde impressie figuur 4.

Onderbouwing gekozen locatie

De huidige locatie wordt opnieuw gebruikt voor de bouw omdat het een goede locatie is.

10. Civieltechnische aspecten

De civieltechnische ingrepen zijn gering. Het wegenpatroon en de parkeervoorzieningen veranderen niet. Op het terrein ligt een rioolafvoer, welke na nieuwbouw (zeer) dicht langs de gevel loopt. Momenteel komen hierop de toiletten en keukenwaterafvoer van houten opstal en waarschijnlijk ook die vanuit de stenen opstal uit. Daarom zal in de toekomst een wadi of een riool worden toegepast/uitgevoerd. Zo nodig zal de bestaande afvoer worden verlegd.

11. Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er rekening gehouden te worden met de privaatrechtelijke aspecten. Er zijn in de huidige situatie twee eigenaren. De gemeente Zevenaar en AV de Liemers. In de huidige situatie is de stenen opstal eigendom van de gemeente en rust er erfpacht op de grond waarop de kantine staat. Bij de privatisering vestigt de gemeente een recht van opstal voor het nieuwe bouwvlak. De opstal zelf is eigendom van de atletiekvereniging. In de nieuwe situatie zal AV de Liemers de nieuwe accommodatie in erfpacht hebben.

12. Verantwoording van economische uitvoerbaarheid

Het project wordt geheel bekostigd door de Atletiekvereniging. De vereniging beschikt over de noodzakelijke financiële middelen. Het project is daarom economisch uitvoerbaar.

Gemeente Zevenaar, Kerkstraat 27, 6901AA Zevenaar