

Ruimtelijke onderbouwing Huygenslaan 54 Zevenaar

N.IMRO.0299.PVo1HUYGLAAN54-VA01.
Vastgesteld, 28 september 2020



GEMEENTE
ZEVENAAR

Inhoudsopgave

1. Beschrijving project	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2. Planologische situatie	8
3. Beleidskaders	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. Milieuwetgeving	17
4.1 Bodem	17
4.2 Akoestiek	17
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Geur	20
4.5 Externe veiligheid	20
5. Natuur- en landschapswaarden	23
6. Cultuurhistorie en archeologie	25
7. Duurzaamheid	27
8. Waterschap	28
9. Ruimtelijke effecten	32
10. Civieltechnische aspecten	33
4.2.6 Kabels en leidingen	33
4.2.4 Verkeer en parkeren	33
11. Privaatrechtelijke aspecten	34
12. Economische uitvoerbaarheid	34
13. Procedure	35

Bijlagen: Actualiserend bodemonderzoek, bureau Ecopart Lycens, rapportnr. 2019-0263 dd 15 07 2019;
Akoestisch onderzoek, bureau K+ adviesgroep, rapportnr. M19320.401, dd 10 07 2019;
Asbestrapportage, bureau Qualita inspecties, rapportnr. QI18-AI217 dd 09 07 2018;
Stikstofberekening/Aerius rapport, bureau Witjes, rapportnr. 19724 dd 27 11 2019;
Quickscan natuurtoets, Planburo Oosterink, rapportnr. PBO 18071001.1, dd 10 juli 2018;
Bouwplan, Van Vugt bouwadvies.

Colofon

Opdrachtgever	: Van Vugt bouwadvies b.v.
Project	: Appartementen Huygenslaan 54 Zevenaar
Projectleider	: R. van Vugt, Van Vugt bouwadvies
Datum	: 14 juli 2020, definitief
Rapportnummer	: PBO18120701.3
Opgesteld door	: J.H.B. Oosterink, Planburo Oosterink Gaanderen

Ruimtelijke Onderbouwing gemeente Zevenaar

Project: **Appartementen Huygenslaan 54 Zevenaar.**

1. Beschrijving project

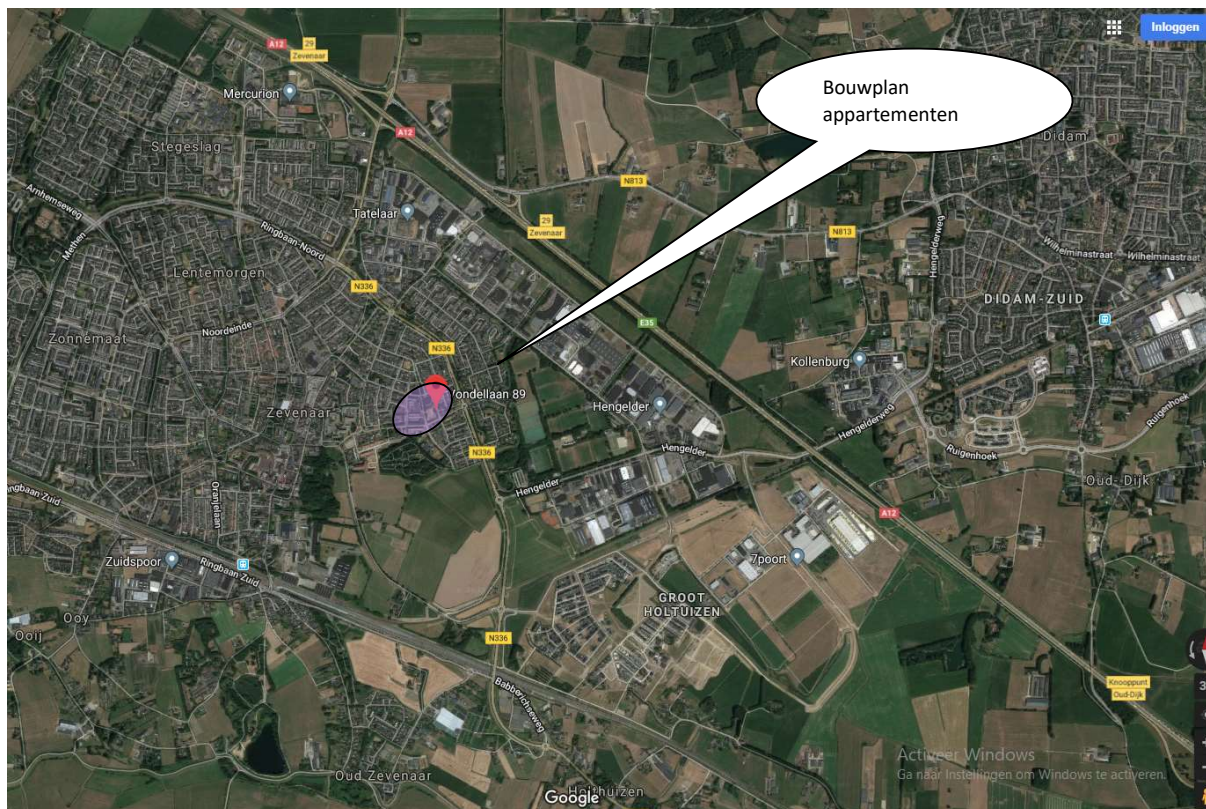
1.1 Aard en Doel

Aan de Huygenslaan 54 in Zevenaar ligt een voormalig verkooppunt van brandstoffen. De bedrijfslocatie is vervallen, een verkooppunt brandstoffen past niet meer in de woonomgeving. Voor een goede ruimtelijke ordening is een gepaste nieuwe bestemming gewenst. De herbestemming tot woningen en realisatie van appartementen past hierin.

In Zevenaar is behoefte aan (senioren)woningen nabij het centrum, het initiatief voor realisatie van 5 appartementen past in deze behoefte.

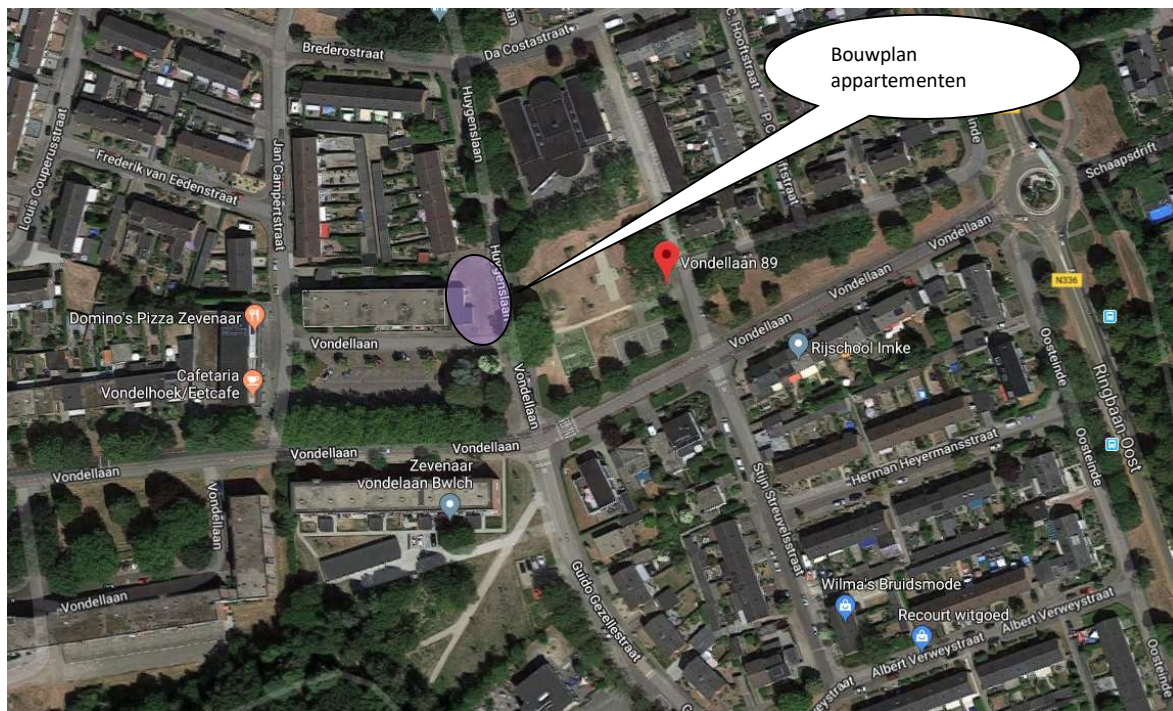
1.2 Het project en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Huygenslaan in Zevenaar. Het betreft een locatie voor een voormalig brandstofverkooppunt (tankstation) in de woonbuurt Schrijvershoek. De woonbuurt ligt ten noordwesten van de ringweg N336 en ten zuiden van het centrum binnen de bebouwde kom van Zevenaar. Het bekende arboretum Gimbornhof tevens parkfunctie en uitloopgebied, ligt op 100m.



Lokale situering bouwplan appartementen

Bron: Google Earth.



Het bouwplan appartementen is geprojecteerd op de kop van het bestaande appartementencomplex Vondellaan en de hoek Huygenslaan op de voormalige bedrijfsruimte van het verkooppunt brandstoffen en schuin tegenover basisschool de Fonkelsteen aan de Da Costastraat 2. Tegenover het complex ligt een groengebied/speelterrein. Ten westen van het plangebied ligt aan de Jan Camperstraat een winkelstrip met voorzieningen zoals horeca (cafetaria, eetcafé, pizza verkoop) en een kapsalon.

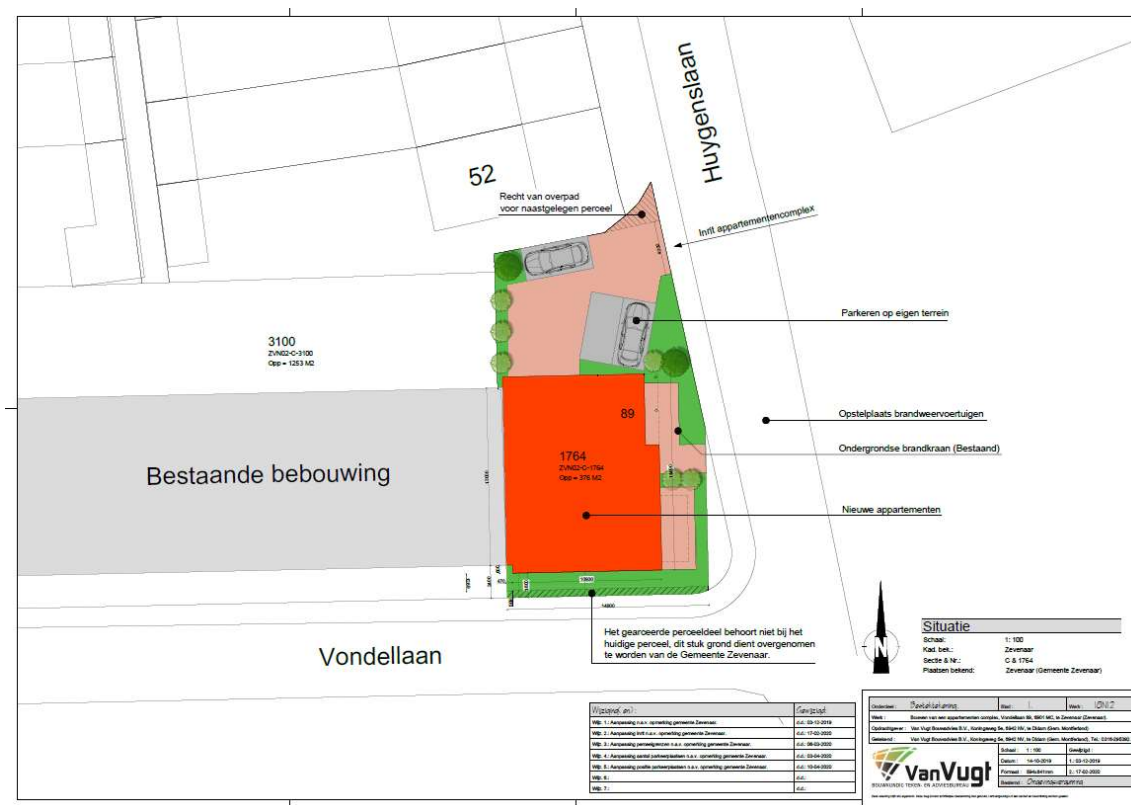


Zicht op het gebouw van het voormalige verkooppunt brandstoffen



Zicht op het groengebied oost (speelplaats)

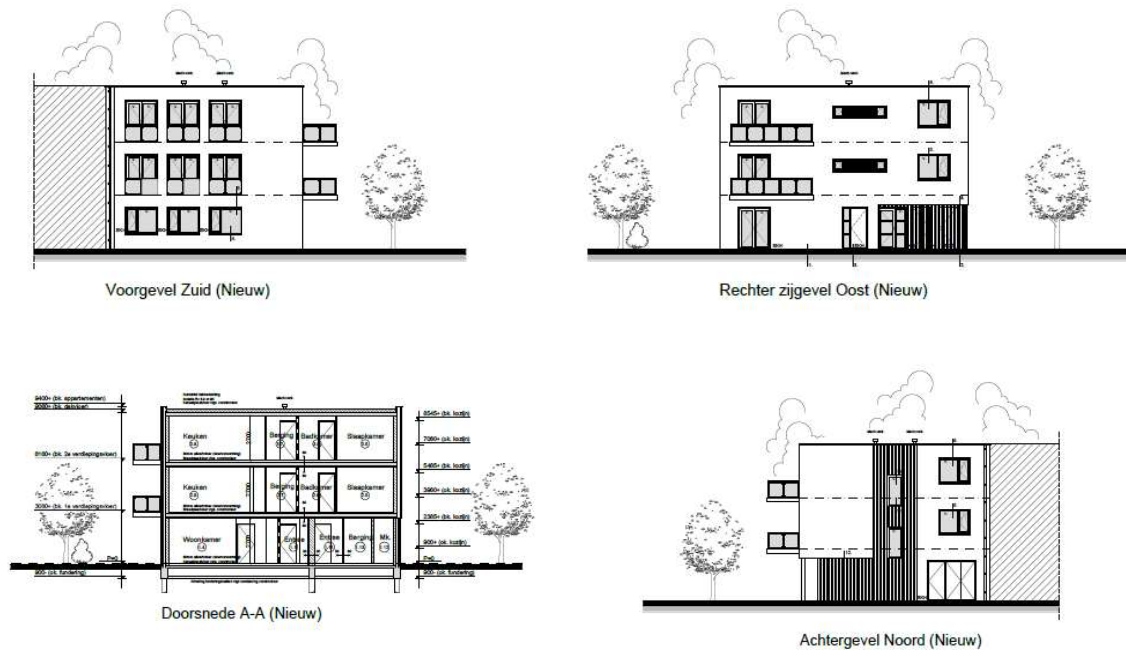
Bron: Google streetview



Nieuwe situatie bouwplan appartementen Huygenslaan, versie 10 07 2020

Bron: Van Vugt bouwadvies

Het betreft een complex van 5 gestapelde appartementen in 3 bouwlagen (hoogte 9.40 meter) overeenkomstig de hoogte van het aansluitende bestaande appartementencomplex Vondellaan. Het bouwplan is ontworpen met de woonfuncties gericht op de oost- en zuidzijde. Richting de woningen noord is het bouwplan ontsloten, entree en bergingen en met aandacht voor privacy. Het parkeren is aan de noordzijde bij de entree vormgegeven met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Ten zuiden van het complex ligt de grote parkeerplaats Vondellaan.



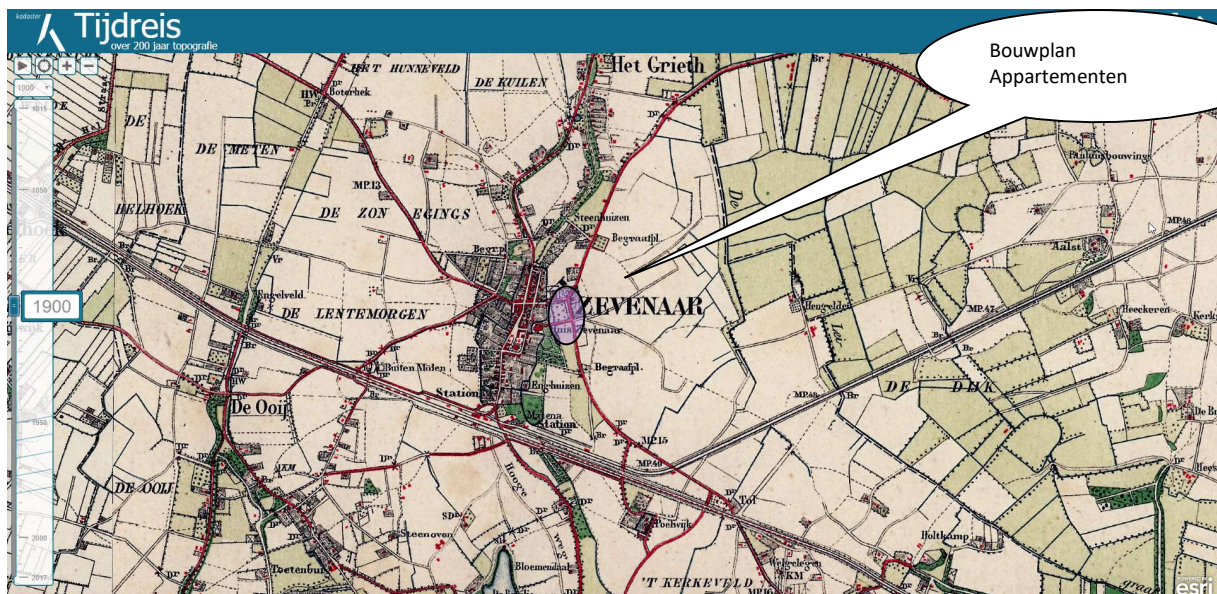
Bouwplan Aanzichten, versie 10 07 2020

Bron: Van Vugt bouwadvies b.v.

Het bouwplan heeft een grootte van 11,40 meter x 14,40 meter. De kavel heeft een oppervlakte van 376 m².

1.3 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De stad Zevenaar is ontstaan op de hogere zandige delen van de oeverwal ten noorden van de Rijn met haar diverse oude rivierlopen (Strangen). Het plangebied ligt ten oosten van de oude dorpskern.

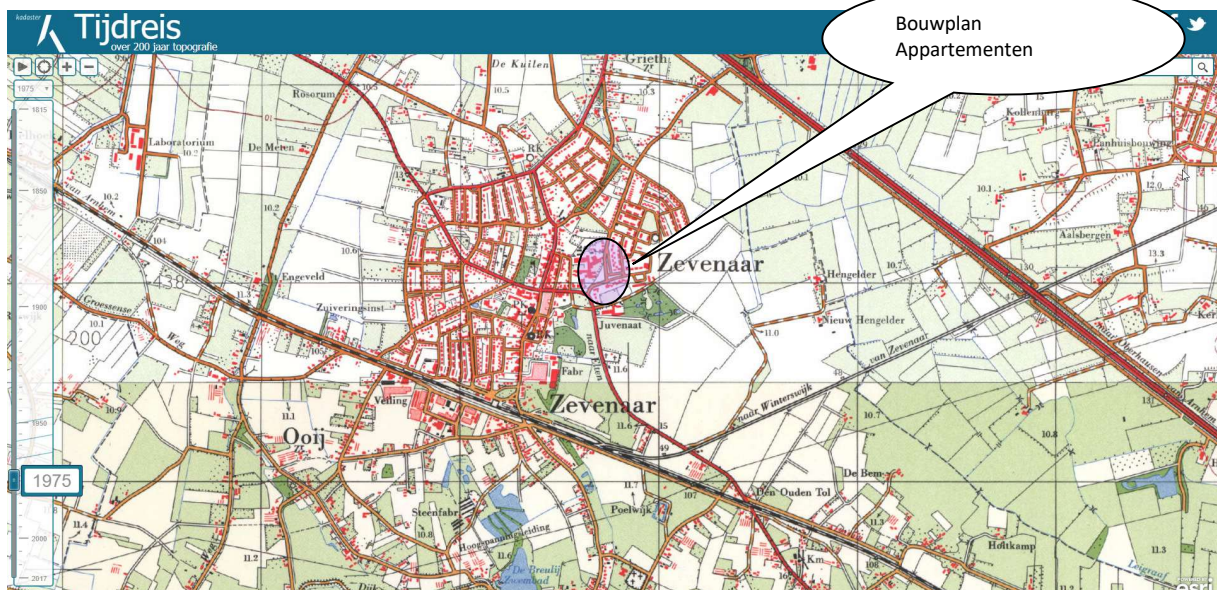


Situatie 1900

Bron: Tijdreis (kadaster)

Tot de jaren 50 van de vorige eeuw is er weinig gewijzigd voor de omgeving van het plangebied. Vanaf ca. 1954 is er gewerkt aan de aanleg van de A12 welke snelweg een grote impact had op de ruimtelijke structuur van Zevenaar. De A12 is ingepast direct ten noorden van de buurtschap Het Grieth. Vanaf deze tijd is ook de ontwikkeling van Zevenaar in een stroomversnelling geraakt.

Rond 1975 was de oude kern van Zevenaar uitgegroeid met jonge woonbuurten in een schil rond het oude centrum. De Ringbaan-Oost (N336) was nog niet gerealiseerd en ten oosten van het centrum stond het oude ziekenhuis.



Situatie 1975

Bron: Tijdreis (kadaster)

De stad Zevenaar is in de jaren 70 en 80 snel gegroeid en met industrie en bedrijvigheid langs de snelweg. Het Gimborn arboretum is een vaste baken in de ontstaansgeschiedenis. Rond 1966 is de Vondellaan aangelegd. Een ontsluitingsweg van de nieuwe woonbuurt op de oude invalswegen Babberichseweg en Didamseweg. In 1977 is de Ringbaan-Oost gerealiseerd en vormde de Vondellaan de verbinding tussen Ringbaan-Oost en het centrum.



Situatie 2000

Bron: Tijdreis (kadaster)

Gelet op de ontstaansgeschiedenis van de omgeving Vondellaan en de schakel in verkeer tussen centrum en de Ringbaan-Oost is de voormalige locatie van een brandstofverkooppunt in de toenmalige stadsrand logisch en verklaarbaar. Het verkooppunt is steeds meer ingebouwd geraakt door de stedelijke ontwikkelingen en verloor steeds meer haar bestaansrecht op deze plaats.

2. Planologische situatie

2.1 Geldend bestemmingsplan:

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar', (NL.IMRO.02990000BP01WOONKOMZ) vastgesteld en geheel onherroepelijk, vastgesteld 24 juli 2008.



Het plangebied heeft de Enkelbestemming: "Werken; dienstverlening". Een woonfunctie past niet in deze bestemming. Ook de bouwhoogte van het bouwplan wijkt af van de vigerende bestemming. Voor de realisatie van het bouwplan met woningen (appartementen) moet de planologische regeling worden veranderd c.q. worden omgezet in een woonbestemming met aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte.

Het bouwplan is inpasbaar met een projectomgevingsvergunning op basis van de wijzigingsbevoegdheid van het college.

Conclusie:

Het bouwplan appartementen is niet in overeenstemming met de regels van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd en het bouwplan ingepast met een projectomgevingsvergunning.

3. Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid:

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's en (her)inrichting van bedrijventerreinen.

Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling van Bouwplan appartementen, staat in de SVIR het volgende wat van invloed is. Rijksbeleid geeft aan wie verantwoordelijk is voor de herontwikkeling en gebiedsinrichting. Hiermee wordt in voorliggend plan rekening gehouden.

De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor de (her)inrichting van bedrijventerreinen en werkbestemmingen (waaronder Werken; dienstverlening) zoals de onderhavige ontwikkeling). Het betreft in de onderhavige situatie de herontwikkeling van een voormalig verkooppunt brandstoffen naar een woonbestemming.

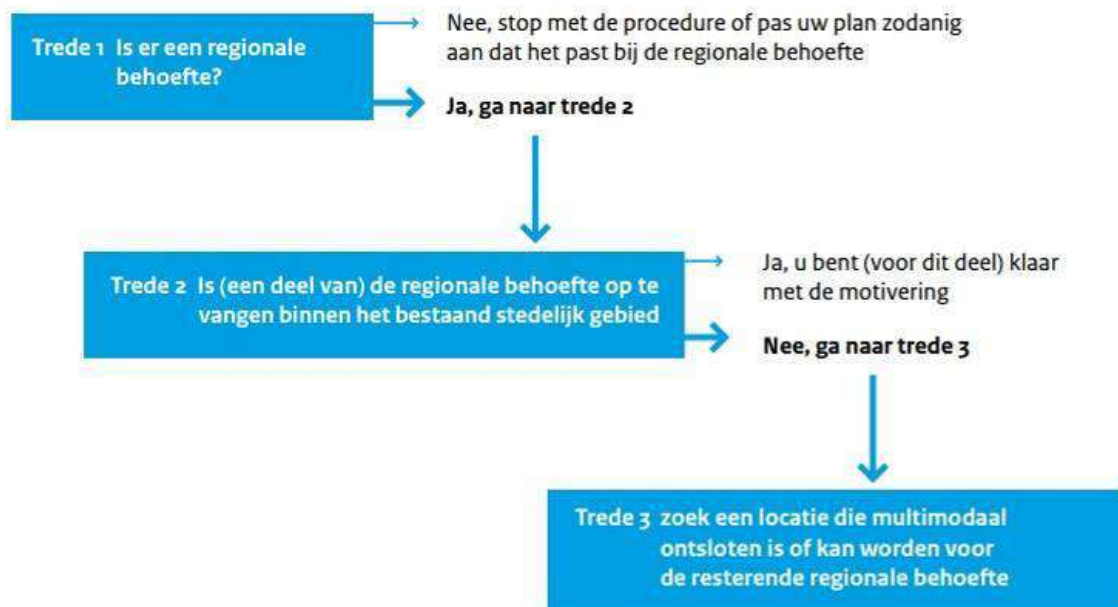
Het bouwplan is hiermee niet in strijd met het beleid van het Rijk.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Besluit ruimtelijke ordening en gewijzigde ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De Ladder geldt bij stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. In het bestemmingsplan moet een motivatie worden opgenomen of er aan de hand van de Ladder gekeken is of het project past bij de regionale behoefte en of de functies binnenstedelijk kunnen worden gerealiseerd.



Overzicht treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking (bron: handreiking Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Uit de Handreiking blijkt dat onder verstedelijking relatief grote en substantiële ontwikkelingen worden bedoeld, waarbij op regionaal niveau een goede planning en afstemming tussen de verschillende locaties en gebieden nodig en gewenst is om over-programmering te voorkomen. Bij de regionale behoefte speelt bovendien het tegen elkaar afwegen van verschillende locaties een belangrijke rol. Het gaat daarbij om een goed overleg en afspraken tussen de verschillende overheden en partijen, zoals die bijvoorbeeld worden vastgelegd in de regionale bedrijvenconvenanten.

Na de inwerkingtreding van de Ladder in 2012 is er een stroom uitspraken van de ABRS op gang gekomen, waarbij op veel punten een nadere interpretatie en uitleg is gegeven over de verschillende bepalingen en onderdelen van de Ladder. Daarbij is ook ingegaan op de vraag wat onder het begrip stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan. Uit deze uitspraken volgt dat er een zekere ondergrens wordt gehanteerd over wat een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder is. Bij kleinschalige initiatieven hoeft de Ladder niet te worden toegepast. Hoewel het laatste woord hierover nog niet is gesproken, biedt de jurisprudentie wel een aantal handvatten, die nu als

richtsnoer kunnen dienen. Zo is een woningbouwlocatie voor negen woningen niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Kleinschalige bedrijfsbebouwing van 400 m² op een kavel van 2.360 m² blijkt dat ook niet te zijn. In de uitspraken wordt niet alleen gewicht toegekend aan de kleinschaligheid van de bebouwing, maar ook aan een beperkte omvang en beperkte gebruiksmogelijkheden.

Gewijzigde ladder per 1 juli 2017

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd. De Ladder is aangepast om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en de onderzoeklasten te verminderen. De effectiviteit van het instrument blijft behouden. Het uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is (en blijft) een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

De belangrijkste wijzigingen zijn een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke "treden" en het vervangen van het begrip "actuele regionale behoefte" door: "behoefte". Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Als de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat nadrukkelijk worden gemotiveerd in de toelichting. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

conclusie:

Een stedelijke ontwikkeling (zoals herontwikkeling bedrijfslocaties) dient bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied plaats te vinden en te voorzien in een behoefte.

Toetsing

Bestaand stedelijk gebied

De inpassing van bouwplan appartementen vindt plaats op een bestaande bedrijfslocatie en bebouwd gebied in de stad Zevenaar.

De inpassing van het bouwplan appartementen past in de lijn van herontwikkeling van een bedrijfslocatie met aangepaste functionaliteit. Het betreft hier een feitelijk vervallen functionaliteit (verkooppunt brandstoffen) in de woonomgeving en planologisch ongewenste situatie. Herontwikkeling heeft planologisch een grote meerwaarde.

Conclusie:

De inpassing van bouwplan appartementen vindt plaats in een bestaand verstedelijkt gebied, past in de visie op herontwikkeling/hergebruik van bedrijfslocaties en is daarmee een passende en een duurzame stedelijke voorziening.

Behoefte

Er is behoefte aan appartementen nabij het stadscentrum van Zevenaar. Het bouwplan past in het lokale en regionale woningbouwprogramma. Het regionale bouwprogramma is afgestemd op de woningbehoefte in de regio, gebaseerd op de PRIMOS-prognose

Conclusie:

De herontwikkeling van het plangebied bouwplan appartementen wordt ingepast op een ongewenste bedrijfslocatie en functie en voorziet in een behoefte voor de stad Zevenaar.

Waterbeleid:

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport “Waterbeleid voor de 21e eeuw”, een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Het standpunt is door het kabinet overgenomen en als beleid vastgesteld.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde watertoets (= een procesinstrument). Zo nodig moeten, in overleg met het waterschap, compensatiemaatregelen worden getroffen.

De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

Conclusie:

Voor het onderhavige bouwplan dient een watertoets plaats te vinden.

NB. De watertoets is uitgevoerd en opgenomen in hoofdstuk 8

3.2 Provinciaal beleid:

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In deze visie beschrijft de provincie hoe zij de komende jaren willen omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. Omstandigheden veranderen; nieuwe ontwikkelingen en kansen kunnen zich voordoen. De provincie wil daarop inspelen en nodigt partijen daarom uit om mee te denken en te werken.

De Omgevingsvisie Gelderland is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. Uitwerking van de Omgevingsvisie voor nieuwe ontwikkelingen en kansen vindt plaats in de Omgevingsverordening Gelderland.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland. Omdat de ladder van toepassing is op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling, komt de ladder hier apart aan de orde.

Voor de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik ligt het accent bij ruimtelijke ontwikkelingen op het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Als juridische basis gebruikt de provincie de Ladder die het Rijk vastlegde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zie paragraaf 3.1 De Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voorliggende plan is in deze paragraaf getoetst aan de landelijke ladder.

De eerste stap in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het bepalen van de regionale ruimte vraag, in dit geval, voor wonen. Deze vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod, zowel in plannen als in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit. Ook leegstand dient in het bepalen van de vraag te worden betrokken. Wanneer de regionale ruimte vraag helder is, kan worden beoordeeld of het plan Huygenslaan voorziet in een regionale behoefte. De eerste vraag die opkomt bij het doorlopen van stap 1 van de Ladder is: wat is nu eigenlijk de regio, waarbinnen er vraag moet zijn? De Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking helpt bij het beantwoorden van deze vraag en geeft handvatten voor het bepalen van de behoefte. In de praktijk blijkt dat er aansluiting gezocht kan worden bij regionale woningbouwafspraken die zijn vastgelegd in een regionaal ruimtelijk overleg of in actuele, regionale woonvisies.

Regionale woonagenda 2017

Op 3 oktober 2017 is door de Liemerse gemeente een Regionale Woonagenda voor de sub regio de Liemers vastgesteld. In opdracht van de regio Arnhem-Nijmegen is een analyse gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De hierin opgenomen trends op de Liemerse woningmarkten geven richting aan de opgave in de Liemers. Een van de trends is dat alleenstaande huishoudens en senioren de komende jaren nog zal groeien. In de Liemers is er vooral behoefte aan nieuwbouw in het klein-stedelijke gebied. Dit beeld past bij het feit dat de vergrijzende bevolking dichter bij voorzieningen wilt wonen. Tot 2025 is er sprake van een groei aan woningen met huur onder de liberalisatiegrens. Daarnaast is er een tekort aan huurwoningen in de vrije sector. De Liemerse gemeenten gaan meer nadruk leggen op transformatie en inbreiding. Daarnaast wordt er ingezet op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad.

Toetsing behoefte

In de Regionale Woonagenda 2017 zijn een aantal criteria opgenomen voor de regionale toetsing. Het beoogde initiatief aan de Huygenslaan is langs deze criteria gelegd. Het betreft hier om een kleinschalige ontwikkeling waarbij vijf kleinschalige appartementen in 3 bouwlagen worden gerealiseerd in het stedelijk gebied. De appartementen zullen voor een deel worden verhuurd en een deel worden verkocht. Het plangebied is een voormalig verkooppunt van brandstoffen. Er is hier sprake van een inbreidingslocatie. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de Liemerse gemeente over het beoogde initiatief. Het beoogde initiatief past binnen de regionale woningbehoefte.

Onderzoek en conclusie

Het bouwplan appartementen voldoet aan de regionale en lokale behoefte aan woningen en past in de doelen van duurzaam ruimtegebruik.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over diverse instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de Omgevingsverordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening Gelderland richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie Gelderland op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld.

Onderzoek en conclusie

Water

Het hemelwater van het onderhavige bouwplan dient zo mogelijk op het perceel te worden geïnfiltreerd. Dit is nader uitgewerkt in de watertoets in hoofdstuk 8.

Natuur en landschap

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Zevenaar en hier is geen provinciale sturing op het gebied van natuur en landschap relevant.

Wonen

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.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

De gemeente Zevenaar heeft op 20 februari 2013 de Structuurvisie vastgesteld. Dit is een doorkijk voor ruimtelijke beleid tot 2030.

In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal 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 planontwikkeling past in het gemeentelijke beleid voor stedelijke ontwikkelingen, behoud en versterking van kwalitatief goede woongebieden en de inzet op duurzame ontwikkelingen. De omvorming van een ongewenst verkooppunt brandstoffen naar een woonbestemming is een planologisch gunstige ontwikkeling voor een woonbuurt.

Onderzoek en conclusie

Het bouwplan appartementen past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Zevenaar.

3.3.2 Woonvisie Zevenaar 2015-2025

In de Woonvisie legt de gemeente Zevenaar de focus op de drie belangrijkste opgaven:

1. Het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad.
2. Het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie;
3. Bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod.

Gelet op de demografische ontwikkelingen is er behoefte aan vrijstaande woningen én aan appartementen. Op termijn wordt de behoefte aan rijwoningen minder. De vergrijzing en behoefte aan gelijkvloersewoningen voor senioren neemt toe.

Onderzoek en conclusie

Het bouwplan appartementen nabij het centrum past in de woonvisie Zevenaar.

3.3.3 Cultuurhistorie en Archeologie

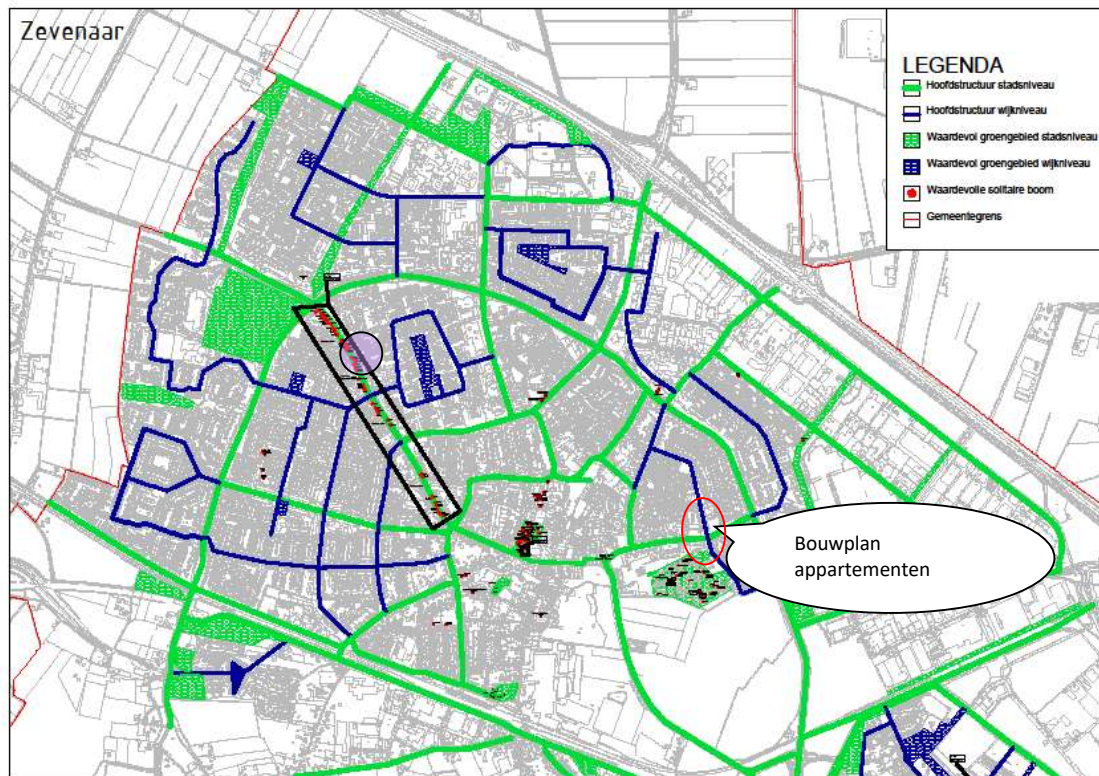
De gemeente Zevenaar voert een actief beleid ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie. Het gehele grondgebied van de gemeente is (op basis van de concept cultuurhistorische waardenkaart) ingedeeld op basis archeologische verwachtingen. Het planvoornemen dient hieraan te worden getoetst (zie hoofdstuk 6).

Onderzoek en conclusie

Het bouwplan dient te worden getoetst aan de archeologische verwachtingen (zie hoofdstuk 6).

3.3.4. Bomenbeleidsplan

De gemeente Zevenaar heeft geen groenstructuurplan maar voert wel een actief beleid op behoud en versterking van de groenstructuur en met name de hoofdstructuurdragers daarin (grotere waardevolle en monumentale bomen). Voor de omgeving van het plangebied is behoud van de oude boomstructuur uitgangspunt. Het plangebied ligt aan een hoofdstructuur Stadsniveau (Vondellaan) en een hoofdstructuur wijkniveau (Huygenslaan)
Het bouwplan schaadt geen belangen daarin.



Bomenstructuur gemeente Zevenaar (kern Zevenaar)

bron: gemeente Zevenaar

Conclusie:

Het onderhavige bouwplan appartementen past in het gemeentelijke groenbeleid.

4. Milieuwetgeving

4.1. Bodem:

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Onderzoek

De onderhavige ontwikkeling maakt bouwwerken mogelijk.

In 2007 en 2018 is een verkennend en een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn geactualiseerd door bureau Ecopart/Lycens, het rapport met nr. 2019.0263 dd 15 07 2019 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Er zijn in de bovengrond en in de ondergrond geen waarden aangetroffen boven de generieke achtergrondwaarde.

Het bodemonderzoek is gecontroleerd door de omgevingsdienst regio Arnhem en akkoord bevonden. De bodemkwaliteit vormt geen beletsel of beperking voor de bouwplannen onder standaard beplantingen zoals geen toegestane opmenging verschillende gradaties bodemkwaliteit en nader onderzoek PFAS. Dit te regelen in de omgevingsvergunning.

Conclusie

Er is ten behoeve van de realisatie van het bouwplan appartementen geen belemmering ten aanzien van de bodemkundige situatie.

4.2 Akoestiek:

Wegverkeer

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 200 meter. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone moet een akoestisch onderzoek plaatsvinden. Een snelweg heeft een geluidszone van 400m.

Onderzoek en conclusie

De snelweg A12 ligt op meer dan 400 meter.

De parkeerring Vondellaan met een verkeersregiem van 50 km/per uur ligt op ca. 50 meter en dan binnen de zone van 200 meter. Dan is een toetsing noodzakelijk. De situatie is daarom onderzocht door bureau K+ adviesgroep. Het akoestisch onderzoek met rapportnummer M19320.401 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek is gebleken dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden vanwege wegverkeerslawaai van de Vondellaan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Bij de gemeente Zevenaar wordt een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend.



Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn. De spoorlijn Arnhem – Zevenaar-Doetinchem heeft een zone van 100 meter.

Onderzoek en conclusie

Er is geen spoorlijn nabij.

Industrielawaai/bedrijfszoning/Voorzieningen

De basisschool de Fonkelsteen en haar schoolplein ligt op ca. 40 meter. Een school(plein) heeft een richtafstand van 30 meter (VNG-bedrijvenlijst) ten opzichte van geluidgevoelige objecten zoals woningen.

De meest nabije bedrijven is de horeca en kapsalon in de winkelstrip aan de Jan Campertstraat. Dit ligt op 60 meter. De kleinste richtafstand is hier ook 30 meter.

Met de herbestemming van de bedrijfslocatie is er geen bedrijfsbestemming meer in de directe omgeving van het bouwplan

Onderzoek en conclusie

De basisschool en de winkelstrip vormen geen belemmering voor het bouwplan.

Het bouwplan wordt uitgewerkt op basis van het bouwbesluit en ten aanzien van geluidsisolatie gerealiseerd volgens NEN 5077 voor geluid van buitenaf (verkeer) en ruimten onderling. Daarmee wordt voldaan aan alle technische en wettelijke eisen.

Conclusie algeheel akoestiek:

Er zijn, met vaststelling van een hogere waarde gevelbelasting, geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van de Wet geluidhinder.

4.3 Luchtkwaliteit:

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 2019' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Er zal sprake zijn van een afname van het aantal autobewegingen in vergelijking met de oude situatie van een verkooppunt brandstoffen. Er is dus sprake van een positieve ontwikkeling voor de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	15
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4 Geur:

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

Het meest nabije bedrijf met een milieuzonering voor geur (10 meter) is het cafetaria aan de Jan Campertstraat. Deze ligt op ca. 60 meter. Het initiatief zelf veroorzaakt ook geen geurhinder.

Conclusie

Het bouwplan appartementen vormt geen bron van hinder voor omliggende bedrijven en woningen.

4.5 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;
- mobiele bronnen, zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen.

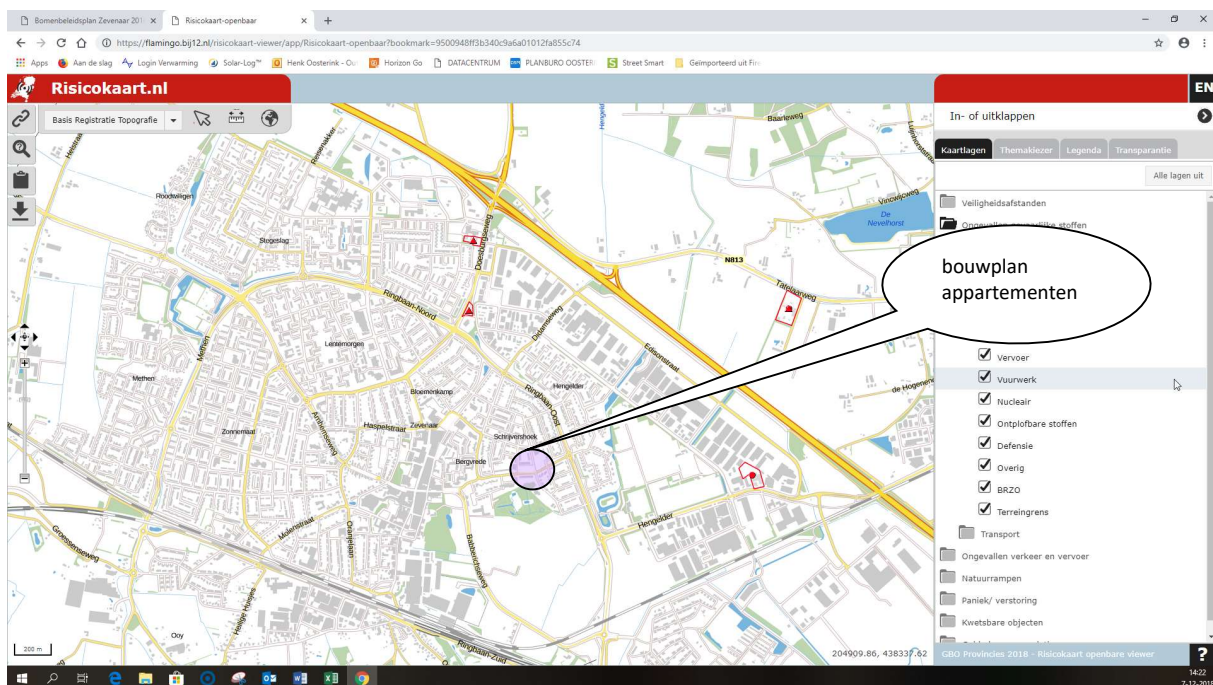
Voor inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'.

Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen een plaatsgebonden risico en een groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon, die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Voor de contour van het groepsrisico geldt in ieder geval dat het niet wenselijk is om hier kwetsbare bestemmingen toe te staan. Het streven moet zijn om het aantal personen binnen het invloedsgebied onder de oriëntatiewaarde en waar mogelijk zo laag mogelijk te houden.



Riscokaart Externe veiligheid

Bron: Provincie Gelderland

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied bouwplan appartementen zijn 4 stationaire bronnen en/of mobiele bronnen aanwezig. De meest nabije bron (Shell tankstation) ligt op ca. 850m.

Plaatsgebonden risico:

Het initiatief ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour van een plaatsgebonden risicobron.

Daarmee wordt geen grens- of richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor de realisatie van het plan.

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van de snelweg A12 en van de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het plangebied geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plan en de Betuweroute groter is dan 200 meter heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Het plangebied ligt op ca. 2 km uit de snelweg A12 en op 850 m. van een Bevi inrichting. Daarmee is een groepsrisico naar redelijkheid niet in het geding.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

5. Natuur- en landschapswaarden

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming is het wettelijke stelsel voor de natuurbescherming. De wet is de vervanger van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De Wet natuurbescherming regelt allereerst de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten. Daarnaast bevat het voorstel onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

De Wet natuurbescherming neemt de Europese regelgeving als uitgangspunt. Het toetsingskader van de nieuwe wet is, voor wat betreft soortbescherming, deels gelijk aan dat van de oude Flora- en faunawet. Al is de lijst met beschermde soorten wel gewijzigd. In de nieuwe wet zijn 945 soorten actief beschermd. Waar dat noodzakelijk is voor een adequate bescherming van natuurwaarden waarvoor geen specifieke bescherming is voorzien in Europese regelgeving worden op formeel wetsniveau aanvullende, als zodanig kenbare 'nationale' beschermingsvoorschriften verankerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en planologische procedures die na 1 januari 2017 geïnitieerd worden zal getoetst moeten worden aan de Wet natuurbescherming. De provincies worden het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming.

In de Wet natuurbescherming is geregeld dat er voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, inclusief de directe leefomgeving.

Bij het verlenen van een vergunning op grond van het bestemmingsplan, moeten de verbodsbepalingen in acht worden genomen. Dat houdt in dat, voorafgaand aan de verlening van een vergunning, onderzoek moet worden uitgevoerd naar het voorkomen van dier- en plantsoorten die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Vooral binnen de stedelijke omgeving moet aandacht worden geschonken aan de aanwezigheid van en de invloed op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter. De nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soort(groep)en zijn jaarrond beschermd. Daarnaast zijn de bezette nesten van alle inheemse vogelsoorten beschermd en mogen niet opzettelijk verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 juli, maar broedgevallen daarbuiten zijn ook beschermd.

Ook moet worden onderzocht in hoeverre de verstoring, vernieling of verontrusting van de beschermde soorten plaatsvindt. Als inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen die op grond van de bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn vastgesteld, kan een verzoek tot ontheffing worden aangevraagd. Uit een verleende ontheffing kunnen aanvullende mitigerende en/of compenserende maatregelen voortkomen die van invloed zijn op de (her)inrichting van een gebied. Het niet verkrijgen van een ontheffing is van invloed op de haalbaarheid van een project.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied betreft een voormalig bedrijfsgebouw van een verkooppunt voor brandstoffen. Het gebouw is inmiddels gesloopt.

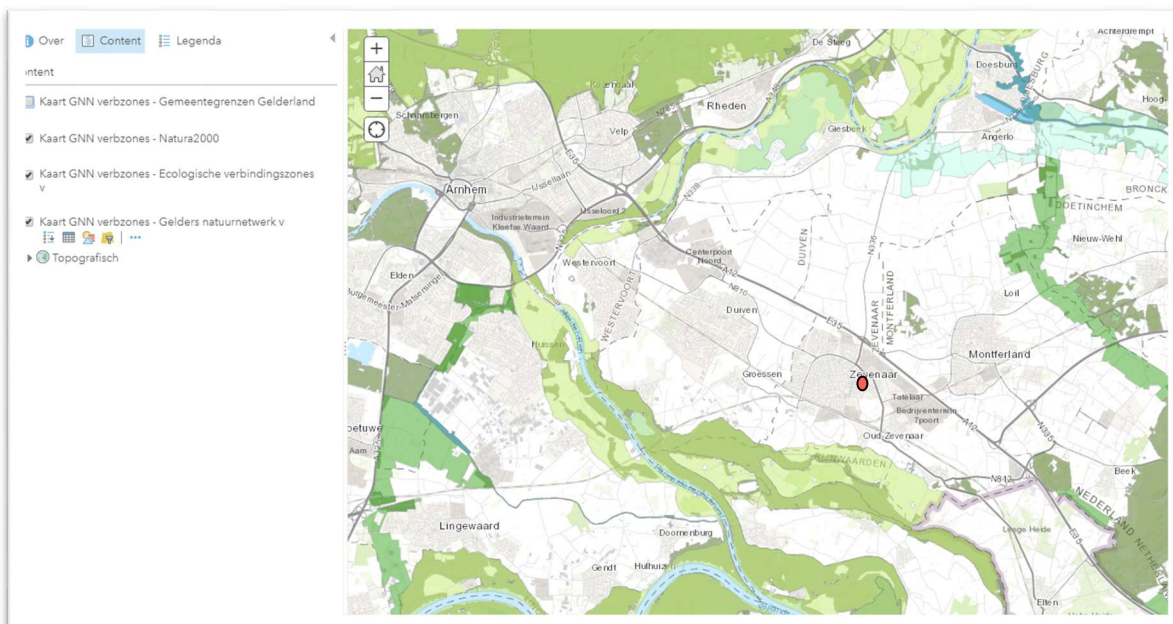
Het gebouw en de locatie zijn in juli 2018 met een quickscan natuurtoets onderzocht door planburo Oosterink. Het rapport met nr. PBO 18071001.0, dd 10 juli 2018 is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Het bouwplan valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden.



Natura 2000 gebieden Nederland, provincie Gelderland

Het plangebied ligt ook buiten het Gelders Natuurnetwerk en de groene ontwikkelingszone.



Kaart Gelders Natuurnetwerk, fragment Zevenaar en omgeving

Stikstofdepositie:

Het initiatief is onderzocht ten aanzien van stikstofdepositie middels het computerprogramma Aeries Calculator (release 2019). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Er is geen sprake van brekende waarden van de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar in zowel de bouw- als de gebruiksfase. De activiteiten zijn daarom niet vergunnings- of meldingsplichtig.

Conclusie

Het initiatief schaadt geen ecologische kwaliteiten. Een ontheffing of vergunning is niet nodig.

6. Cultuurhistorie en archeologie

6.1 Cultuurhistorie

Algemeen:

Het plangebied ligt in een bestaande woonwijk uit de zeventiger jaren van de vorige eeuw. Ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis is het plangebied beschreven in hoofdstuk 1. Er zijn geen cultuurhistorische waarden voor het plangebied.

Monumenten:

Er zijn rondom het plangebied geen monumenten aanwezig en het bouwplan schaadt daarom geen monumentale waarden.

6.2 Archeologie:

Het onderhavige plangebied bouwplan appartementen ligt in een jonge woonbuurt uit de zeventiger jaren. Het betreft een voormalig verkooppunt van brandstoffen. De installaties en ondergrondse tanks zijn al eerder verwijderd en de bodem gesaneerd. Recent is ook het gebouw met kelder gesloopt.

De gemeente heeft een Archeologisch Bestemmingsplan. De omgeving van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting mede gelet op de voormalige bedrijfssituatie.

De bodem van het plangebied is volledig verstoort door sloop van gebouw en kelder, sanering van installaties en ondergrondse tanks. Een archeologische kwaliteit is niet opportuun. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden indien de ondergrond niet dieper dan 0,50 meter en in oppervlakte groter dan 2500 m² hoeft te worden geroerd. In dit geval is de gehele bodem van het plangebied diep geroerd.

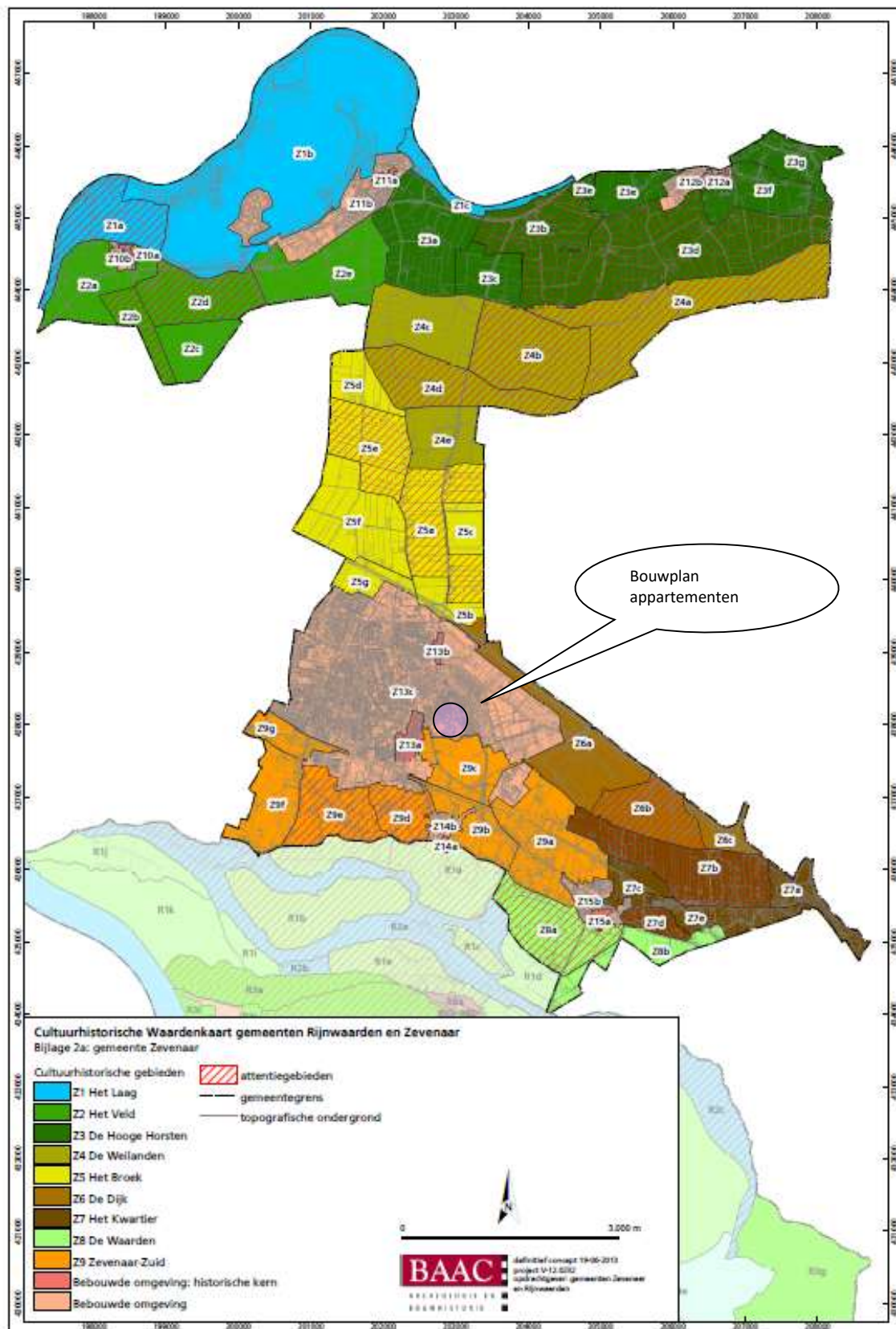
Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Bij een omgevingsvergunning geldt de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Daarnaast dient ook de verantwoordelijk beleidsambtenaar van de gemeente Zevenaar hiervan direct in kennis te worden gesteld.

Conclusie:

Het bouwplan appartementen past in de cultuurhistorische omgeving en de toekomstvisie op de bedrijfslocatie. Er zijn door volledige en diepe grondroering als gevolg van saneringen geen belemmeringen voor het bouwplan ten aanzien van monumenten en archeologische waarden



Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Zevenaar

bron: gemeente Zevenaar

7. Duurzaamheid

7.1 Duurzaam bouwen:

Het project zal worden gerealiseerd met gebruikmaking van moderne installaties zoals een luchtwarmtepomp ten behoeve van de verwarming. Op het dak komen PV-panelen.

Het bouwplan appartementen zal nader worden uitgewerkt op basis van de principes van “duurzaam bouwen”. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende stoffen of andere milieubelastende bouwmaterialen. Er is sprake van een passende vormgeving en aard van de bouwvorm in relatie tot de omgeving en bestaande aangrenzende bebouwing. De inrichting van de appartementen is levensloopbestendig en het initiatief is bedoeld en ontwikkeld voor een inrichting en gebruik voor onbepaalde tijd en derhalve een duurzame planontwikkeling.

Conclusie:

Het bouwplan appartementen wordt gebouwd volgens de principes van “duurzaam bouwen”, installaties passend in de energietransitie en het gebouw is levensloopbestendig en voor onbepaalde tijd.

8. Waterschap

Het plangebied valt onder het werkgebied van het Waterschap Rijn & IJssel.

Het waterbeleid van het waterschap is uitgewerkt in het waterbeheerplan 2016-2021.

Het waterschap ziet zijn taken niet los van elkaar, maar als een samenhangend geheel om zo goed mogelijk voor het watersysteem te zorgen. Dat wordt ook wel 'integraal waterbeheer' genoemd.

Het waterschap zet zich in voor de ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van diverse watergangen en voor effectief en functioneel onderhoud.

Bij 'functioneel water' gaat het om de veiligheid van de dijken, een optimaal waterpeil en om het recreatief gebruik van water.

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van de hoeveelheid en de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de manier waarop het waterschap invulling geeft aan die taken is veranderd. Veel meer dan vroeger maakt het waterschap bij de uitvoering van haar taken afwegingen in de verschillende belangen die op het spel staan. Naast de belangen van de boeren kijkt het waterschap ook naar de belangen van burgers, natuur, milieu en recreatie. De samenwerking met andere organisaties en overheden is dan ook sterk toegenomen en zal in de toekomst toe blijven nemen. Op deze manier kan het waterschap de taken zo goed mogelijk uitvoeren en waar mogelijk maatwerk leveren.

Het waterplan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode (en aansluitend) worden ingezet. Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer, zal onder andere geschieden door:

- het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw, industrie en terreinbeheerders, in samenspraak met de betrokkenen in een gebied;
- het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
- het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en waar nodig het realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenspraak met gemeenten en belanghebbenden.

Conclusie:

Het bouwplan past in het waterschapsbeleid indien het hemelwater niet direct wordt afgevoerd en niet leidt tot een verandering voor de grond- en oppervlaktewaterpeilen.

De watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle

waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit’.

Standaardwaterparagraaf

Het waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde “standaardwaterparagraaf” samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt ten oosten van de oude stadskern van Zevenaar op de zandige hogere delen van de oeverwallen van Rijn en IJssel (10.00 m. + NAP) op het zogenaamde “Oost-Nederlandse Plateau” De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting de Rijn in westelijke richting.

Bodemsituatie

Het bodemprofiel betreft Kalkloze poldervaaggronden van zavel en lichte klei. Het gebied heeft een gemiddelde drooglegging van ca. 1,5 m..

De bestaande bovengrond van het plangebied leent zich in beginsel voor infiltratie. Voor de parkeerplaatsen wordt een zandige fundatie gerealiseerd die dan geschikt is voor infiltratie. Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde “k-waarde” voor de doorlatendheid wordt op basis van de plankarakteristiek niet nodig geacht.

Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 1 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui T10+105 een bergingscapaciteit van 40mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

Relevante waterthema's:

De watertoetstabel (versie augustus 2017) met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1

Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

De waterschappen hebben als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist.

Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheiden de waterschappen voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zo mogelijk af te koppelen en het hemelwater niet via de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

De overige waterthema's in de voornoemde standaard en beantwoord met "Ja" zijn relevant voor het plan en hierna behandeld.

Het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein middels infiltratiekragen onder de parkeerplaats.

Er is geen sprake van afvoer van water van het perceel. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T10)+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: bouwplan Appartementen Huygenslaan 54

- Bebouwde en verharde oppervlakte (gebouw en parkeerplaats) totaal ca. 500 m²;
- Bui 10 (T10+105), 40mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> opp. Parkeerplaats 200m².

Opties berging hemelwater:

- Buffering in infiltratiekratten.

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 20 m³ (40 ltr x 500 m²).

Deze hoeveelheid kan en zal met een nader uit te werken infiltratieplan worden verwerkt. Het terrein en de buffercapaciteit in de fundatie parkeerplaats is voldoende groot voor de opvang van elke denkbare regenbui.

Op deze wijze wordt het hemelwater indirect in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapsloot. Dit zal worden geborgd in het uit te werken infiltratieplan. Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade. De terreinverharding zal bovengronds afwateren op de tuin en de weiden.

Op de riolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente. Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlopende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen. Er is op passende wijze invulling gegeven aan de bodemsanering zonder infiltratie van water en voorkoming van overlast naar de omgeving.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal op eigen terrein in een nader uit te werken infiltratiesysteem van kratten worden opgevangen zonder rechtstreekse lozing op de openbare ruimte, riool of een waterschapssloot. Het plan voldoet dan aan de uitgangspunten van de gemeente en het Waterschap.

9. Ruimtelijke effecten omgeving

Het initiatief is ruimtelijk en functioneel beschreven onder hoofdstuk 1. Het plan is ingepast in de bestaande bebouwde omgeving en aangebouwd en aangepast naar het bestaande appartementencomplex aan de Vondellaan. De nieuwbouw wordt hoger dan het oude bedrijfsgebouw. De hoogte van 9.40 m. komt overeen met het naastgelegen appartementencomplex. Dit past in een goede stedenbouwkundige structuur.

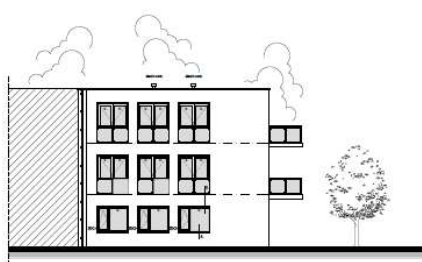
Er zijn geen ruimtelijke effecten anders dan dat het plangebied wordt bebouwd met woningen in plaats van een bedrijfsgebouw met installaties. De bebouwingsdichtheid op het plangebied is groter dan voorheen maar de bouwmassa voegt zich in de groene – en stedenbouwkundige structuur rond het plangebied.

Met het bouwplan wordt het negatieve beeld van verkooppunt brandstoffen weggenomen en vervangen door woningbouw in een passende en aansluitende vorm en met stedelijke uitstraling. Met de groene rand van de tuin voegt het plan zich ook in het straatbeeld van de Huygenslaan.



Zicht op het plangebied vanaf de noordzijde Huygenslaan (voor sloop gebouwen)

Bron: Google Streetview



Voorgevel Zuid (Nieuw)



Rechter zijgevel Oost (Nieuw)



Doorsnede A-A (Nieuw)



Achtergevel Noord (Nieuw)

Bouwplan Aanzichten, versie 10 07 2020

Bron: Van Vugt bouwadvies b.v.

10. Civieltechniek

10.1 Kabels en leidingen:

Er is geen sprake van belemmerende transportleidingen van nutsbedrijven of beschermingszones voor tracé's binnen het plangebied.

Aan de Vondellaan en de Huygenslaan zijn alle gangbare nutsvoorzieningen aanwezig. De nieuwbouw zal worden aangesloten op de bestaande netwerken. Het vuilwater wordt afgevoerd op de bestaande DWA riolering.

Conclusie:

De riolering en het overige nutsvoorzieningentracé vormen geen belemmeringen voor het bouwplan.

10.2 Verkeer en parkeren:

Verkeer:

Er is sprake van minder verkeer in vergelijking met de oude bedrijfssituatie van een verkooppunt brandstoffen. De effecten voor het verkeer als gevolg van het bouwplan zijn nihil.

Parkeren:

Op basis van het *parapluplan parkeren* (norm 1,8 tot 2 parkeerplaats per woning conform CROW-norm) zijn voor 5 appartementen dus 9-10 parkeerplaatsen benodigd.

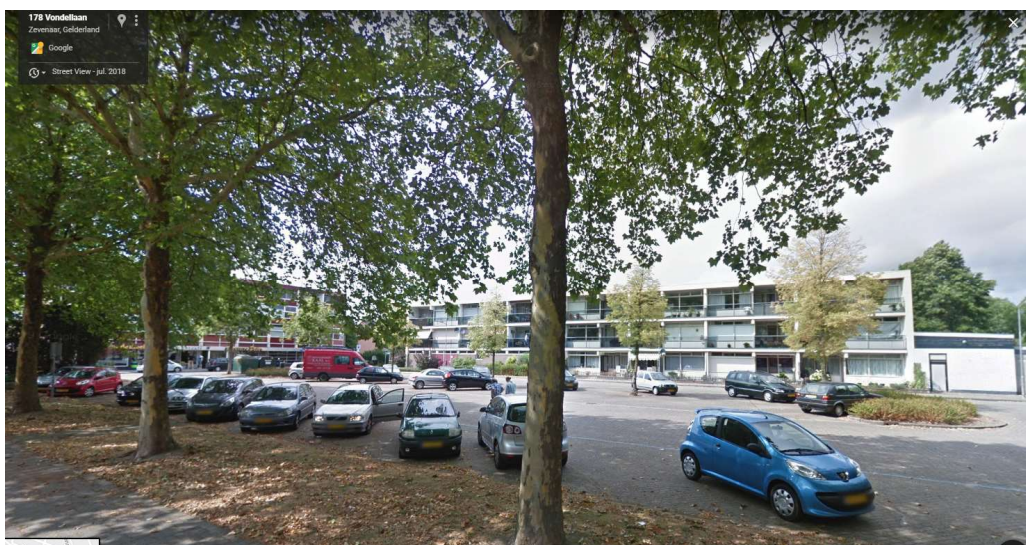
Op eigen terrein is ruimte voor 3 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft het naastgelegen parkeerterrein aan de Vondellaan voldoende beschikbare extra parkeerplaatsen voor bezoek en overloop.

In de directe omgeving zijn (inclusief de nieuwe 5 appartementen) 83 woningen die gebruik (kunnen) maken van 37 beschikbare parkeerplaatsen. Daarnaast is voldoende parkeerruimte op de straat. Dit is voldoende voor elke situatie.

De parkeerbalans is afgestemd met het bevoegd gezag (gemeente) en akkoord.

Conclusie:

Het parkeren zal deels op eigen terrein plaatsvinden met voldoende extra en reservecapaciteit op het naastgelegen parkeerterrein en de straat.



Zicht op parkeerterrein Vondellaan met parkeercapaciteit

Bron: Google Streetview

11. Privaatrechtelijke aspecten

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan Appartementen is een particulier, zakelijk initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor ruimtelijk-juridische procedure aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Conclusie:

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen.



Zicht op het plangebied vanaf de kruising Vondellaan/Huygenslaan (voor sloop gebouwen)

Bron: Google Streetview

12. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het onderhavige bouwplan Appartementen is een particulier, zakelijk initiatief.

Voor de gemeente Zevenaar zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. Eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade blijft voor rekening van de aanvrager. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst met de gemeente worden afgesloten.

De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie.

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaren van de belendende percelen. Deze hebben kennis genomen van het initiatief, zijn tevreden met de planuitwerking en de inspraak heeft niet tot aanpassingen geleid.

Conclusie:

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

13. Procedure

De procedure die voor het bouwplan wordt gevolgd is de procedure om af te wijken van het bestemmingsplan met een projectomgevingsvergunning. Voordat het ontwerp besluit ter inzage kan worden gelegd dient overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 Bor vooroverleg plaats te vinden met provincie en waterschap. Afhankelijk van de ingekomen reacties vindt eventueel bijstelling plaats.

Het voornemen tot de afwijkingsprocedure wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan huis blad, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De aanvraag om afwijking met alle daarop betrekking hebbende stukken, de goede ruimtelijke onderbouwing en de daarvan onderdeel uitmakende onderzoeken en bescheiden en het ontwerpbesluit worden vervolgens voor een ieder gedurende 6 weken digitaal ter inzage gesteld.

Na afloop van de terinzagelegging kan de definitieve "Verklaring Van Geen Bezwaar" (VVGB) worden afgegeven, waarna de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Resultaten vooroverleg:

De resultaten uit het vooroverleg met provinciale afdeling en waterschap geven geen/wel aanleiding tot bijstelling van het plan.

