



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING **‘Kerkstraat 16 & Kotschoollaan 7/7g, Zevenaar’**

Datum: 5 februari 2024

Versie: Definitief

Colofon	
Titel:	Ruimtelijke onderbouwing 'Kerkstraat 16 & Kotschoollaan 7/7g, Zevenaar'
Projectcode:	P06166
Versie:	Definitief
Auteur:	N.W.R. Steijvers
Opdrachtnemer:	Pro Ruimte B.V.
	Modelleur 4
	5171 SL Kaatsheuvel
Telefoon:	0416 759 779
Email:	info@proruimte.nl
Website:	www.proruimte.nl
Contactpersoon:	Niels Steijvers
Telefoon:	0682965973
Email:	niels.steijvers@proruimte.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet ruimtelijke onderbouwing	7
2	Beschrijving van de huidige situatie	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Historische ontwikkeling	8
2.3	Stedenbouwkundige structuur	8
2.4	Omliggende bebouwing	8
2.5	Besluitgebied	9
3	Planbeschrijving	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Ontwikkelingen	11
3.3	Bouwplan	11
3.4	Strijdigheid geldend bestemmingsplan	12
4	Relevant ruimtelijk beleid	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Rijksbeleid	14
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	17
4.5	Conclusie relevant ruimtelijk beleid	20
5	Milieu- en omgevingsaspecten	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Bodem en asbest in bodem	21
5.3	Verkeer en parkeren	22
5.4	Bedrijven en milieuzonering	23
5.5	Geluid	24
5.6	Agrarische geurhinder	26
5.7	Externe veiligheid	26
5.8	Luchtkwaliteit	28
5.9	Watertoets	29
5.10	Flora en fauna	31
5.11	Archeologie en cultuurhistorie	33
5.12	Milieueffectrapportage	35
5.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	36
6	Juridische vormgeving	37
7	Uitvoerbaarheid	38

7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7.2	Economische uitvoerbaarheid	38
Bijlagen:.....		39
Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek		39
Bijlage 2: Digitale watertoets		39
Bijlage 3: Quickscan flora & fauna		39
Bijlage 4: Stikstofberekeningen		39
Bijlage 5: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek		39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Tot 2019 was aan de Kerkstraat 16 te Zevenaar het Liemers Museum gevestigd, waar historie van de regio Liemers tentoon gespreid werd. In 2019 sloot het museum echter haar deuren op deze locatie om een nieuw pand elders te betrekken. Sindsdien kent het historische gebouw geen permanente functie. Initiatiefnemer heeft het pand verworven van de gemeente en is voornemens in het pand 7 appartementen te realiseren. Tegelijkertijd heeft initiatiefnemer het perceel aan de Kotschoollaan 7 en 7g verworven, waarmee de mogelijkheid ontstaat om de twee percelen gezamenlijk te ontwikkelen. Op het perceel aan de Kotschoollaan 7/7g wil men eveneens in totaal 7 appartementen, verdeeld over twee gebouwen, realiseren.

Het geldende 'bestemmingsplan Centrum Zevenaar' laat de totale voorgenomen ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Om de realisatie van een deel van de beoogde appartementen juridisch-planologisch mogelijk te maken kan een omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) worden aangevraagd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de grondslag voor het verlenen van deze omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich in het centrum van de kern Zevenaar, tussen het winkelgebied (ten noorden) en het gemeentehuis (ten zuiden). Het besluitgebied is verdeeld over één perceel langs de Kerkstraat en één volledig perceel en een deel van een perceel langs de Kotschoollaan. Ten westen grenzen de percelen aan de percelen van de woningen aan de Kotschoollaan 9 en Van Munsterstraat 3c. Ten zuiden vormt het perceel aan de Kerkstraat 18 de begrenzing. Ten oosten bevindt zich de Kerkstraat en tot slot bevinden zich ten noorden de Kotschoollaan en de woningen aan de Kotschoollaan 1 t/m 7 en Kerkstraat 14/14a. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Zevenaar, sectie A, nummers, 1387 (gedeeltelijk) 1427 en 1912 en heeft een oppervlakte van circa 1.020 m². Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het besluitgebied weer.



Ligging besluitgebied in kern Zevenaar (indicatief rood omkaderd)



Exacte begrenzing besluitgebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning geldt binnen het besluitgebied 'bestemmingsplan Centrum Zevenaar', zoals vastgesteld op 18 december 2012 door de gemeenteraad van Zevenaar. Conform het geldende bestemmingsplan heeft het besluitgebied verschillende bestemmingen:

Kerkstraat 16 (perceelnr. 1912)

De voorzijde van het perceel (daar waar het perceel grenst aan de Kerkstraat en zich de historische bebouwing van het museum bevindt) kent de bestemming 'Gemengd – 2'. Het achtererf heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor het gehele perceel geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met bijbehorende functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde'. Daarnaast is ter plekke van de gehele bestemming 'Gemengd – 2' een bouwvlak toegekend. Voor de bebouwing direct aan de straat geldt een maatvoeringsaanduiding met maximum bebouwingspercentage 100%, maximum goothoogte van 8 meter en maximum bouwhoogte van 12 meter.

Ter plekke van het achtererf is voor de bestemming 'Maatschappelijk' eveneens volledig een bouwvlak toegekend. De maatvoeringsaanduiding ter plekke stelt een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum bouwhoogte van 4 meter vast.

Kotschoollaan 7g (perceelnr. 1427)

Ter plekke van dit perceel is de bestemming 'Wonen – 1' van kracht. Tevens kent het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde'. Het binnen het perceel aanwezige bouwvlak kent een maatvoering waarin een maximum bouwhoogte van 10 meter is vastgelegd.

Kotschoollaan 7 (perceelnr. 1387 (gedeeltelijk))

Voor dit deel van het perceel zijn dezelfde bestemmingen en aanduidingen van kracht als voor het perceel aan de Kerkstraat 16.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van 'bestemmingsplan Centrum Zevenaar' weer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Driebergen Centrum' (besluitgebied rood omlijnd)

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

Het tweede hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing geeft een beschrijving van de bestaande situatie. In het derde hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk vier en vijf wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk zes en zeven komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

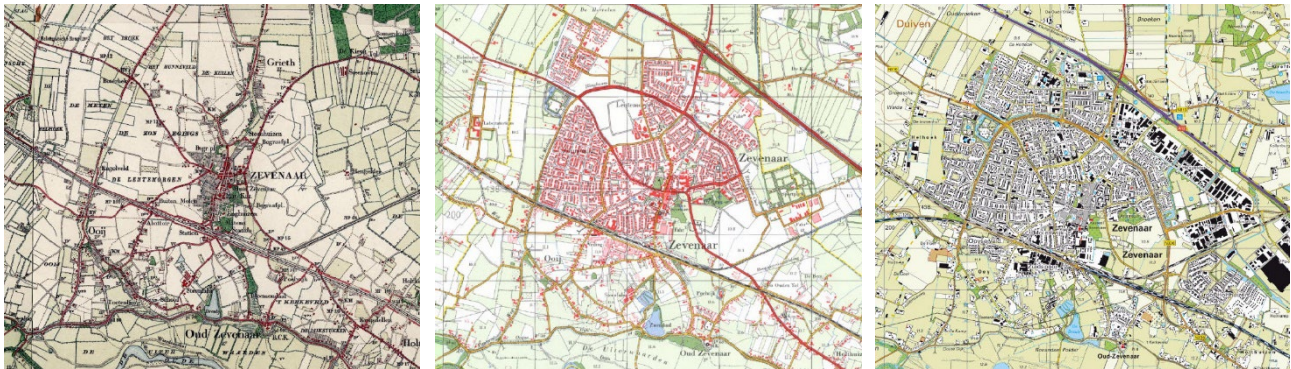
2 Beschrijving van de huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

De eerste vermeldingen van de kern Zevenaar stammen uit de 11^e eeuw onder de namen Subenhara en Seventer. Tot de Tweede Wereldoorlog blijft Zevenaar een kern van bescheiden omvang. De bombardementen gedurende de oorlog hebben voor grote schade gezorgd aan het dorp. In de wederopbouw werd Zevenaar een voorname groeikern voor nieuwbouw in de regio. Met name in de jaren '70 en '80 kende stad een sterke bevolkingsgroei. Ook werkgelegenheid, voorzieningenniveau en winkelaantallen groeiden sterk in deze periode met tot gevolg dat Zevenaar meer en meer een functie als regionaal verzorgingscentrum ging vervullen. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de historische ontwikkeling van Zevenaar.



Historische ontwikkeling Zevenaar van circa 1925 (links), 1985 (midden), tot heden (rechts) (bron: www.topotijdsreis.nl)

2.3 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige opbouw van Zevenaar kent haar oorsprong in sterke mate in de naoorlogse periode. De planmatige uitbreidingswijken zijn één voor één als schillen om het centrum heen gebouwd. Omwille van de reeds aanwezige spoorlijn heeft de uitbreiding van de kern in eerste instantie voornamelijk in noordelijke richting plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in een atypische ligging van het historische centrum van de kern Zevenaar; niet centraal in de kern, maar in de zuidoosthoek van de stad.

Het centrum van Zevenaar, waarbinnen het besluitgebied is gelegen, kent een lange ontwikkelingsgeschiedenis. Door de jaren heen heeft het centrum een groeiprocess doorlopen, waardoor er tegenwoordig diverse deelgebieden te herkennen zijn binnen het centrumgebied.

2.4 Omliggende bebouwing

Het zuidelijk deel van het centrumgebied, met name langs de Kerkstraat, omvat nog de meeste gave historische panden. De Kerkstraat vormt momenteel vooral een aanlooproute waar aan de noordkant voornamelijk detailhandel is gesitueerd, terwijl aan de zuidkant de woonfunctie overheerst. Het besluitgebied aan de Kerkstraat 16 ligt op de overgang van het woongebied naar het winkelcentrum.

De omliggende bebouwing langs de Kerkstraat bestaat uit aaneengesloten bebouwing, waarbij afwisselend wonen en detailhandel in de plint voorkomen. Zuidoostelijk van het besluitgebied bevindt zich de Turmac Cultuurfabriek waar onder meer het huidige Liermers Museum en het gemeentehuis zijn gevestigd.

Aan de Kotschoollaan bevinden zich, in tegenstelling tot de Kerkstraat, uitsluitend woningen. Hoewel het een relatief smalle eenrichtingsweg betreft, is de bebouwing langs de weg ruimer opgezet; er bevinden zich onder andere tuinen en vrijstaande woningen. Richting de Kerkstraat gaat de bebouwing over in meer aaneengesloten bebouwing.

2.5 Besluitgebied

Het besluitgebied bestaat uit twee delen, te weten het voormalige Liemers Museum aan de Kerkstraat 16 met het bijbehorende achtererf en de percelen grenzend aan de Kotschoollaan.

Kerkstraat 16

Het voormalige Liemers Museum aan de Kerkstraat 16 maakt onderdeel uit van de historische bebouwing langs deze weg. De voorzijde van het pand vertegenwoordigt een zekere monumentale waarde in samenhang met het straatbeeld als geheel en voor de gevel op zichzelf. Op het achterterrein is het pand in het verleden uitgebouwd, onder andere ten behoeve van de vestiging van het museum op deze locatie.

Kotschoollaan 7/7g

Op deze locatie bevinden zich in de huidige situatie een loods en een tweetal garageboxen; de garageboxen zijn intern gebruikt als tentoonstellingsruimte van het voormalige Liemers museum en recent dus niet in gebruik geweest als garageboxen. De westzijde van het perceel Kotschoollaan 7g is nog onbebouwd, alleen op het achtererf bevindt zich nog een klein bijgebouw. Onderstaande afbeeldingen geven de huidige situatie van het besluitgebied en de omgeving weer.



Voorzijde voormalig museum aan de Kerkstraat 16



Huidige loods en garageboxen aan de Kotschoollaan 7 en 7g



Besluitgebied aan de Kotschoollaan, kijkend tegen de zijgevel van de bestaande garageboxen

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling en de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan beschreven.

3.2 Ontwikkelingen

Het initiatief voor de percelen Kotschoollaan 7/7g en Kerkstraat 16 bestaat in totaal uit de realisatie van 14 appartementen verdeeld over de beide percelen. Hiertoe wordt een gedeelte van de bestaande opstallen gesloopt, het monumentale voormalige museum blijft behouden en wordt in de originele staat hersteld en getransformeerd tot woningen. In navolgende paragraaf wordt het bouwplan nader toegelicht.

3.3 Bouwplan

Op onderstaande afbeelding is een plattegrond weergegeven van de volledige ontwikkeling van de bovengenoemde percelen. Hieronder wordt verder toegelicht welke ontwikkelingen plaatsvinden voor respectievelijk de Kotschoollaan 7/7g en Kerkstraat 16.



Plattegrond ontwikkelingen Kotschoollaan 7/7g en Kerkstraat 16

Kerkstraat 16

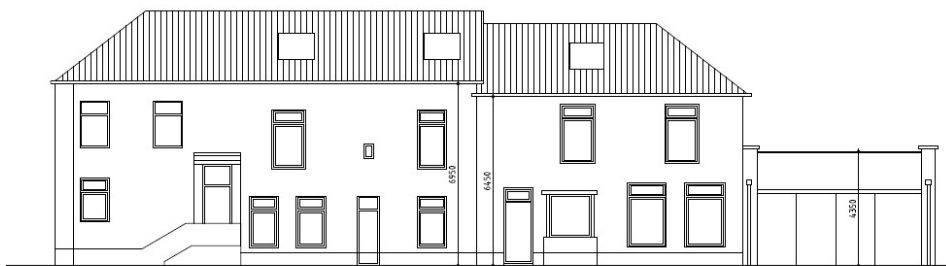
Het bestaande monumentale pand aan de straatzijde bij de Kerkstraat blijft gehandhaafd en wordt intern getransformeerd tot in totaal 7 appartementen. Aan de achterzijde wordt het pand teruggebracht in de originele staat, door de later gerealiseerde aanbouw te slopen. De vrijkomende ruimte op het achtererf wordt benut voor parkeren, realiseren van bergingen en vergroening.

In het voormalige pand van het museum worden zoals gezegd in totaal 7 appartementen gerealiseerd; op de begane grond 3 appartementen, op de eerste verdieping 3 appartementen en op de tweede verdieping 1 appartement.

Kotschoollaan 7/7g

De bestaande loods, garageboxen en overige bijgebouwen aan de Kotschoollaan 7 en 7g worden gesloopt. Ter plekke wordt binnen het bestaande bouwvlak aan Kotschoollaan 7g een gebouw bestaande uit 4 appartementen gerealiseerd. Op de locatie van de huidige loods (Kotschoollaan 7) wordt een gebouw bestaande uit in totaal 3 appartementen gerealiseerd. De ruimte tussen beide panden dient als toerit voor het achtererf van zowel de Kotschoollaan als de appartementen aan de Kerkstraat. Hier worden parkeerplekken, bergingen en groen gerealiseerd.

De appartementen aan Kotschoollaan 7 wordt de bestaande loods zoals gezegd gesloopt en ter plekke, direct aansluitend op de bebouwing van de Kotschoollaan 1-5, een nieuw appartementengebouw gebouwd. Het gebouw krijgt een bouw- en goothoogte aansluitend op de naastgelegen bebouwing en bestaat daarmee uit drie bouwlagen; op elke bouwlaag wordt één appartement gerealiseerd. Onderstaande afbeelding geeft de huidige situatie weer ten opzichte van de beoogde situatie.



Voorgevel
Bestaand



Voorgevel
Gewijzigd

Gevelaanzicht Kotschoollaan 1-7 in de huidige situatie (boven) en toekomstige situatie (onder)

3.4 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

Strijdigheden met geldende bestemming

Tot de inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning geldt binnen het besluitgebied 'bestemmingsplan Centrum Zevenaar' zoals vastgesteld op 18 december 2013. In het genoemde bestemmingsplan heeft het besluitgebied verschillende bestemmingen. Onderstaand is per perceel aangegeven op welk gebied er al dan niet sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Kerkstraat 16

De beoogde appartementen aan de Kerkstraat 16 (in het pand van het voormalige museum) liggen grotendeels binnen de bestemming 'Gemengd -2' en voor een zeer beperkt deel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' (het achterste deel van het hoofdgebouw, ter plekke van twee appartementen en het dakterras).

Ter plekke van de bestemming 'Gemengd – 2' zijn uitsluitend bovenwoningen toegestaan. Het bestemmingsplan bevat echter voor gebouwen langs de Kerkstraat een uitzondering; ter plekke zijn ook woningen op de begane grond toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen maximaal aantal wooneenheden voor de locatie aan de Kerkstraat 16.

Ter plekke van de bestemming 'Maatschappelijk' geldt dat (boven)woningen uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen op het moment van terinzagelegging van het geldend ontwerpbestemmingsplan. Destijds bevonden zich in het pand aan de Kerkstraat 16 geen woningen. Hiertoe is de realisatie van een deel van de appartementen (daar waar gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk') in het pand Kerkstraat 16 strijdig met het bestemmingsplan.

Kotschoollaan 7

Voor het blok van 3 appartementen, direct aansluitend op de bebouwing van Kotschoollaan 1-5, gelden deels de bestemming 'Gemengd – 2' en deels de bestemming 'Maatschappelijk'.

Voor de Kotschoollaan is de eerder genoemde vrijstelling voor woningen op de begane grond niet van toepassing. Daarnaast geldt dat er geen bestaande woningen aanwezig zijn op dit adres. Voor de realisatie van de 3 appartementen op deze locatie is derhalve sprake van (gedeeltelijk) strijd met de bestemmingen 'Gemengd – 2' en 'Maatschappelijk' uit het geldende bestemmingsplan.

Kotschoollaan 7g

Het blok van 4 appartementen aan de Kotschoollaan 7g is geprojecteerd binnen het bouwvlak van de huidige geldende bestemming 'Wonen – 1'. Binnen deze bestemming is wonen op zowel de begane grond als verdiepingen toegestaan. Ook zijn voor dit bouwvlak geen maximale aantallen wooneenheden of woningtypen gespecificeerd. De appartementen op deze locatie zijn in overeenstemming met de ter plekke geldende bestemming.

Omgevingsvergunning buitenplans afwijken

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van een deel van onderhavig initiatief een omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan benodigd is (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo). Hiertoe dient op een aantal punten afgeweken te worden van het geldende bestemmingsplan:

- Ter plekke van de bestemming 'Maatschappelijk' op het achtererf van de Kerkstraat 16 en ter plekke van de huidige te slopen loods aan Kotschoollaan 7 zijn geen nieuwe woningen toegestaan;
- Realiseren van woningen op begane grond aan de Kotschoollaan 7 is in strijd met de bestemmingsomschrijving van bestemming 'Gemengd - 2';

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo kan zoals gezegd met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning moet gemotiveerd worden dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze motivering. In de navolgende hoofdstukken wordt het initiatief getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

4 Relevant ruimtelijk beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor het besluitgebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke onderbouwing afgewogen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen nationale belangen zoals verwoord in de NOVI worden geraakt.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30 december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

Gezien de omvang en impact van onderhavig initiatief kan worden geconcludeerd dat geen strijdigheden optreden met de in het Barro opgenomen juridische kaders voor realisatie van nationale belangen.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle stedelijke ontwikkelingen.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is opgenomen in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro en luidt als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is.

Onderzoek

Voordat de treden van de Ladder worden doorlopen, dient allereerst bepaald te worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Conform de handreiking van de Ladder is voor woningbouwplannen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer het plan 12 of meer nieuwe woningen mogelijk maakt. In onderhavig plan is sprake van de toevoeging van in totaal 14 woningen, waarmee er dus sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals ook blijkt uit de uitspraak van de Raad van State d.d. 16 september 2015 (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Derhalve dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De eerste vraag die in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking beantwoordt dient te worden is de vraag of er behoefte is aan de ontwikkeling, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

De gemeente Zevenaar is onderdeel van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en is in die hoedanigheid ook betrokken bij de Woondeal voor deze regio. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt tussen de verschillende gemeenten en vastgelegd waar, wanneer en hoeveel woningen per gemeente worden toegevoegd. Voor de gemeente Zevenaar zijn de afspraken uit deze woondeal vastgelegd in de Liemerse Woonagenda, welke in oktober 2020 is vastgesteld.

Waar in de voorgaande woonagenda (2016-2020) nog werd uitgegaan van stagnatie in woningbehoefte, blijkt uit de laatste woningmarktonderzoeken dat ook in de Liemers (in overeenstemming met de landelijke trend) sprake blijft van een toenemende vraag aan nieuwe woningen. Met name in de vijf jaar waarvoor deze woonagenda is opgesteld zal de vraag naar woningen nog groot zijn. Om te voorzien in voldoende locaties voor woningbouw is in de Woondeal afgesproken dat het planaanbod moet worden verhoogd tot 130%. Hierbij gaan inbreidings- en transformatielocaties op binnenstedelijke locaties vóór uitbreidingslocaties.

Kwantitatief gezien bedraagt de huishoudensgroei in de Liemers voor 2020-2025 circa 500 woningen per jaar. Hierna zal de groei naar verwachting afvlakken naar 300 woningen per jaar vanaf 2025 en 50 woningen per jaar vanaf 2030. In kwalitatieve zin wijst het meest recente woningbehoefte onderzoek uit dat bijna de helft van het woningbouwprogramma moet bestaan uit betaalbare koopwoningen. Ook woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder starters en senioren, vormen prioriteit bij woningbouwontwikkeling.

Het planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van een gedeeltelijk in onbruik geraakte, binnenstedelijke locatie in Zevenaar. Gezien de ligging in de kern Zevenaar, dicht bij het centrum, het spoor en ontsluitingswegen, vormt deze locatie een geschikte plek conform het beleid uit de woonagenda. Met de realisatie van appartementen voor starters wordt invulling gegeven aan het bouwen van woningen binnen een gewenste segment en op een voor deze specifieke doelgroep geschikte locatie. Tot slot vormt deze nieuwe locatie een aanvulling op de bestaande plancapaciteit, waarmee de doelen uit de Woondeal worden nagestreefd.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Naast een onderbouwing voor de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Wanneer een ontwikkeling voorziet in toevoeging van stedelijke functies buiten BSG, zal eerst moeten worden nagegaan of er binnen BSG geen ruimte beschikbaar is om in dit plan te voorzien. Het besluitgebied is gelegen op een binnenstedelijke locatie in het centrum van Zevenaar. De omgeving wordt gekenmerkt door stedelijke functies. Derhalve wordt ook voldaan aan dit onderdeel uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.4 Conclusie nationaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en past binnen het Rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag; • Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Wonen

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de Omgevingsvisie grote waarde gehecht aan de kwaliteit van de leefomgeving. Een goede omgevingskwaliteit draagt bij aan gezondheid, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Om de omgevingskwaliteit te borgen is het uitgangspunt voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen 'inbreiding voor uitbreiding'. De omgevingsvisie geeft de voorkeur aan transformatie, inbreiding of concentratie van bebouwing, alvorens gekeken wordt naar oplossingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Het voorgenomen initiatief bestaat uit de herontwikkeling van een binnenstedelijk perceel zonder actieve functie met een bestaand monumentaal pand en leegstaande loods en garageboxen. Met het voorgenomen initiatief wordt een duurzame invulling gegeven aan het monumentale voormalige museum en worden verouderde bijgebouwen verwijderd ten behoeve van woningbouw. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt waarbij inbreiding vóór uitbreiding gaat en een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening 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.

Uit toetsing aan de provinciale omgevingsverordening blijkt dat het initiatief geen regelgeving uit de omgevingsverordening raakt. Het initiatief is derhalve niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening van Gelderland.

4.3.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met provinciale ruimtelijk belangen en passend binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

De Structuurvisie 'Samen kijken naar de toekomst 2012-2030' is 20 februari 2013 vastgesteld als kader voor het ruimtelijke beleid van de gemeente Zevenaar voor de periode tot 2030. De visie omvat vijf hoofdpunten:

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 inclusief het leefbaar houden van de kernen;
5. Nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

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

Op de uitsnede van het kaartbeeld behorende bij de structuurvisie is het besluitgebied gelegen in een zone aangeduid als 'Centrumgebied' en 'Wonen bestaand'.



Uitsnede kaartbeeld structuurvisie (besluitgebied rood omkaderd)

Zevenaar is door de provincie aangewezen als regionale centrumgemeente. Het centrumgebied als kloppend hart is in dat opzicht van groot belang. Door een ruim aanbod aan winkels, horeca en dienstverlening en tal van activiteiten zoals de weekmarkt jaarlijkse festiviteiten, weet Zevenaar zich dan ook duidelijk te onderscheiden van de omliggende kernen. Daarnaast is het voor velen ook het woongebied, waarbij de Pelgromhof als groot wooncomplex voor senioren een prominente rol vervult. De ontwikkelingen in het kader van het centrumplan hebben het afgelopen decennia hier een grote impuls aan gegeven waardoor het centrumgebied een interessante mix biedt van bebouwing uit verschillende perioden. Zo zijn er de vele historische panden die nog duidelijk het beeld geven van de historische bebouwingsstructuur en karakter verstrekken aan het centrum. Verder is er een behoorlijk aanbod karakteristieke panden uit de periode van de wederopbouw en enkele typische voorbeelden van de architectuur uit de jaren 80.

Met het initiatief wordt opnieuw een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum; een bestaand historisch pand krijg een nieuwe duurzame invulling en daarnaast worden verouderde bijgebouwen gesloopt ten behoeve van nieuwe woningen voor starters. Het plan draagt in die zin zowel bij aan behoud van kwaliteiten van het centrum als aan het voorzien in de woningbehoefte van de prioritaire doelgroep starters. Het plan sluit aan op de visie voor de kern Zevenaar uit de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie gemeente Zevenaar 2015-2025

Om ervoor te zorgen dat Zevenaar een prettige woongemeente blijft heeft de gemeente kritisch gekeken naar de vraag naar nieuwe woningen, de kwaliteit van de bestaande wijken en de demografische ontwikkeling in de gemeente. Hiertoe is de woonvisie opgesteld ter bepaling van de koers richting 2025.

De visie richt zich hierbij op een drietal opgaven:

- het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad;
- het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie;
- bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen en tegelijkertijd overaanbod te voorkomen.

De woonvisie van de gemeente Zevenaar is mede gebaseerd op regionaal en subregionaal woonbeleid.

Woondeal

Op 4 maart 2020 is de Woondeal Arnhem-Nijmegen ondertekend, waarin afspraken voor de gehele regio worden gemaakt om de toenemende woningtekorten en complexiteit van stedelijke vraagstukken het hoofd te bieden. Doel van de woondeal is om tot gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt aan te pakken. In de woondeal is onder meer afgesproken dat 50% van de zachte plancapaciteit in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens) te realiseren.

Subregionale woonagenda

De Woondeal Arnhem-Nijmegen is doorvertaald naar een subregionale woonagenda voor de Liemers. In 2020 is deze woonagenda voor het laatst geactualiseerd, waarin de focus van kwantiteit meer is verschoven naar kwaliteit van plannen en de toegevoegde waarde ervan op lokale en/of subregionale behoefte. Grondslag voor deze focusverandering vormt het woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen uit 2019, waarin de volgende opgaven voor de Liemers worden gesteld:

- voorkomen dat het woningtekort verder oploopt in de Liemers;
- ruimte realiseren voor nieuwe woningbouwlocaties;
- behoefte aan betaalbaar wonen invullen.

In lijn met de Woondeal betekent dit dat in de Liemers ook de helft van de plancapaciteit gerealiseerd zal moeten gaan worden in het betaalbare segment.

Met het realiseren van 14 startersappartementen wordt invulling gegeven aan de doelstelling om woningen in het betaalbare segment te realiseren. Een doelgroep met een achterstand op de woningmarkt wordt hiermee geholpen. Het initiatief levert derhalve een bijdrage aan het realiseren van de woonambities van de gemeente Zevenaar.

4.4.3 Paraplubestemmingsplan Wonen

Het paraplubestemmingsplan Wonen is op 18 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar.

Sinds enige tijd speelt in de gemeente Zevenaar de problematiek met betrekking tot het gebruik en de aankoop van reguliere woningen voor de huisvesting van meerdere huishoudens en onzelfstandige kamerverhuur aan arbeidsmigranten. De gemeente heeft in 2018 een aanpak van woonoverlast uitgewerkt. Onderdeel van deze aanpak is een aanscherping van de regels voor wonen in bestemmingsplannen/beheersverordeningen.

In bestemmingsplannen is vastgelegd hoe gronden, bestemd voor “wonen”, mogen worden gebruikt. In een deel van de bestemmingsplannen/beheersverordeningen is vastgelegd dat deze gronden bedoeld zijn voor “wonen” zonder nadere definiëring. In een deel van de plannen/beheersverordeningen is vastgelegd dat “wonen” bedoeld is voor één afzonderlijk huishouden in een woning. Hierbij is de term huishouden niet nader toegelicht. Met het parapluplan wordt toegewerkt naar eenduidige definities in alle bestemmingsplannen/beheersverordeningen.

Uit jurisprudentie is gebleken dat de beleidsregels niet kunnen worden toegepast, omdat de huisvesting van zowel arbeidsmigranten als studenten niet in strijd is met de reguliere woonbestemmingen, die in veel van de bestemmingsplannen/beheersverordeningen van de gemeente Zevenaar zijn opgenomen. Huisvesting van meerdere huishoudens in een woning is 'gewoon' mogelijk op basis van de in de bestemmingsplannen/beheersverordeningen opgenomen omschrijving. Teneinde deze ongewenste situaties te voorkomen, is het paraplubestemmingsplan opgesteld. Daarmee worden verdere diverse huisvestingsvormen in woningen voorkomen dan wel gereguleerd.

Het initiatief bestaat uit de realisatie van 14 appartementen, waarvan voor een deel van de appartementen een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan benodigd is. Het paraplubestemmingsplan Wonen blijft voor de locatie onverminderd van kracht. Hiermee zijn de uitgangspunten van het paraplubestemmingsplan geborgd.

4.4.4 Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar

Op 30 januari 2019 heeft de gemeente Zevenaar het Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar vastgesteld. Op deze manier is het parkeerbeleid van de gemeente juridisch geborgd in bestemmingsplannen.

Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317, oktober 2012). Deze publicatie biedt een handreiking voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen van diverse functies, maar ook voor de parkeernorm die hierbij hoort. Voor Zevenaar geldt dat de gemeente wordt getypeerd als 'matig stedelijk'. In de gegeven bandbreedte voor dit omgevingstype wordt de gemiddelde norm gehanteerd om ruimte te bieden aan initiatieven. Verder worden een drietal gebieden onderscheiden: centrum, rest bebouwde kom en buitengebied. Het besluitgebied is volgens het paraplubestemmingsplan gelegen in 'overige zone – parkeernormen centrum'. Binnen het besluitgebied dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid conform het paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar. In paragraaf 5.4 wordt nader toegelicht op welke wijze in voldoende parkeerruimte wordt voorzien.

4.4.5 Welstandsbeleid

Een bestemmingsplan is erg belangrijk voor het bouwrecht. Omgevingsvergunningen voor het bouwen worden immers getoetst aan de regels uit het bestemmingsplan. Naast de bestemmingsplanbepalingen en de bouwtechniek is het uiterlijk van een bouwwerk belangrijk. Hiertoe heeft de gemeente welstandsbeleid opgesteld, welke is vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

In de nota zijn onder meer gebiedsgerichte criteria opgenomen voor enkele afzonderlijk beschreven deelgebieden binnen de gemeente, om er voor te zorgen dat een bouwactiviteit zo goed mogelijk wordt afgestemd op het karakter van de bestaande gebouwde omgeving. Conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit ligt het besluitgebied in deelgebied 'Centrum Zevenaar' aangeduid als 'Bijzonder'.

In deze gebieden is het welstandstoezicht gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristiek en het versterken van de bestaande kwaliteit. Het betreft gebieden met cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden. Ook gebieden die van cruciaal belang zijn voor het aanzicht van de gemeente zijn bijzonder welstandsgevoelig. Voor een aantal van deze gebieden zullen in aanvulling op deze welstandsnota beleidsinstrumenten ontwikkeld worden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Het karakteristieke pand aan de Kerkstraat 16 blijft in de huidige staat behouden. De aanbouw aan de achterzijde, welke in een latere periode is aangebouwd en geen bijzondere waarde vertegenwoordigt, wordt gesloopt. Het pand wordt hiermee in originele staat hersteld.

De loodsen en garageboxen aan de Kotschoollaan hebben momenteel een negatief effect op de uitstraling van het bebouwingsbeeld langs deze weg. Met het verwijderen van deze gebouwen en realiseren van nieuwe woongebouwen zijn er kansen voor ruimtelijke versterking van het bebouwingsbeeld langs de Kotschoollaan. De beoogde panden dienen hierbij te voldoen aan de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

4.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met gemeentelijke ruimtelijke belangen en passend binnen het relevante ruimtelijke beleid van de gemeente.

4.5 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke belangen en past binnen het relevante ruimtelijke beleid van zowel provincie als gemeente.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten bodem en weg-verkeerslawaaï zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlagen aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

5.2 Bodem en asbest in bodem

5.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

5.2.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN 5707 uitgevoerd ter plekke van het besluitgebied. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De rapportage is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Vooronderzoek

Op basis van voorgaand onderzoek uit 1996 is op een gedeelte van de onderzoekslocatie verontreiniging aanwezig. De puinhoudende bovengrond is sterk verontreinigd met zink en/of lood. De verontreiniging beperkte zich tot de bovenste meter en is geschat op 50 m³. Het overig deel van de locatie was matig verontreinigd.

Verkennen bodemonderzoek

Op de onderzoekslocatie is er sprake van een heterogene aanwezigheid van zware metalen., PAK en olie in de puinhoudende grond. Na uitsplitsen van de mengmonsters zijn er geen sterk verhoogde gehalten aangetroffen. De grond is indicatief herbruikbaar variërend van de maximale waarde van 'klasse wonen' tot 'klasse industrie'.

Verkennen asbestonderzoek

Op het maaiveld is geen asbesverdacht materiaal aangetroffen. Visueel en analytisch is geen asbest aangetroffen in de bodem.

Grondbalans

Indien er grond afkomstig van de locatie elders wordt toegepast, dient dit te gebeuren conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit en tijdelijk handelingskader PFAS.

Vervolgonderzoek

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde nieuwbouw aan de Kotschoollaan dient middels een nader onderzoek de in het verkennend bodemonderzoek aangetroffen verontreiniging afgeperkt te worden en, indien nodig, gesaneerd te worden.

5.2.3 Conclusie

Uit het uit te voeren nader bodemonderzoek dient de omvang van de aangetroffen verontreiniging vastgesteld te worden en, op basis daarvan, de haalbaarheid van de nieuwbouw bepaald te worden.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking is berekend aan de hand van de publicatie van CROW (Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte opgegeven. Onderstaand is de verkeersaantrekkende werking van de beoogde situatie berekend.

In de beoogde situatie worden in totaal 14 appartementen gerealiseerd. Hiervan zijn aan de Kerkstraat 5 appartementen in het goedkope/middensegment en 2 appartementen vallen onder kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten). Aan de Kostschoollaan 7 en 7g vallen de in totaal 7 appartementen in het goedkope/middensegment. Voor het gebiedstype wordt uitgegaan van ligging in het 'centrum' van Zevenaar, gekarakteriseerd als een 'matig stedelijk' omgevingstype:

- Koop, appartement, goedkoop: 4,3 verkeersbewegingen per woning per dag
 - Totaal: 51,6 verkeersbewegingen per dag
- Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten): 1,65 verkeersbewegingen per woning per dag
 - Totaal: 3,3 verkeersbewegingen per dag

De totale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie bedraagt 54,9 verkeersbewegingen per dag.

Ontsluiting

Het besluitgebied voor autoverkeer van en naar de appartementen wordt ontsloten via een toerit aan de Kostschoollaan. Vanaf hier zullen de verkeersbewegingen zich verdelen over verschillende richtingen. Een deel van de verkeersbewegingen zal in oostelijke richting via de Kerkstraat richting de Ringbaan-Zuid of in noordelijke richting afgewikkeld worden. In noordelijke richting zal via de Kerkstraat geen autoverkeer het besluitgebied verlaten daar de Kerkstraat in deze richting een inrijverbod kent (eenrichtingsverkeer). Verkeer in noordelijke richting zal via de ten westen gelegen Van Munsterstraat en Romei aantakken op de Oranjelaan/Wilhelminalaan en Arnhemseweg. Uitgaande van een gelijkmatige verdeling over beide richtingen komt dit neer op circa 27,45 verkeersbewegingen per richting per etmaal. Daarnaast zullen de verkeersbewegingen naar het besluitgebied toe juist via andere wegen het besluitgebied bereiken (vanuit noorden via de Kerkstraat en vanuit zuiden via de Van Munstestraat). Hiermee zullen de verkeersbewegingen van en naar het besluitgebied gespreid zijn over de omliggende wegen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen belemmeringen zal opleveren voor de bestaande infrastructuur.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Geconcludeerd wordt dat de toename aan verkeersbewegingen voor de bestaande wegen geen onaanvaardbare extra belasting oplevert.

5.3.2 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt, conform de bepalingen uit het paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar, aangesloten bij de parkeernormen opgenomen in de regels van dit parapluplan. Uit deze regels volgen voor de beoogde appartementen de volgende minimale parkeernormen:

- Koop, etage, goedkoop: 1,1 parkeerplekken per woning (totaal 12 appartementen)
 - Totaal: 13,2 parkeerplekken
- Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten): 0,55 parkeerplekken per woning (totaal 2 kamers)
 - Totaal: 1,1 parkeerplekken

Dit levert een totale parkeerbehoefte van afgerond 14 parkeerplekken op. Conform het ontwerp voor het besluitgebied worden er 14 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd (zie onderstaande afbeelding). Verder vindt er ten aanzien van het langsparkeren in de Kostschoollaan een herindeling plaats. Ten behoeve van de toerit van het besluitgebied verdwijnt er 1 langsparkerplek. Hiervoor in de plaats worden in totaal 3 nieuwe

langspaarkeervakken gerealiseerd. Per saldo levert dit een toename van 2 parkeerplekken in de openbare ruimte op. Deze plaatsen kunnen onder meer worden ingezet voor laden en lossen.

In de huidige situatie is er bij het pand aan de Kerkstraat 16 geen ruimte voor parkeren op eigen terrein; parkeren wordt voor dit perceel in de huidige situatie volledig afgewenteld op de openbare ruimte. In de toekomstige situatie wordt het parkeren voor dit perceel volledig op eigen terrein opgelost. Hiermee leidt het plan tot een verbetering van de parkeerdruk in de openbare ruimte rond het besluitgebied. Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige parkeersituatie weer.



Parkeersituatie toekomstige situatie (parkeren op eigen terrein rood omlijnd, nieuwe parkeerplekken openbare ruimte blauw omlijnd)

5.3.2.1 Conclusie parkeren

Met het realiseren van de ingetekende parkeerplaatsen op het achtererf en in de openbare ruimte kan worden voorzien in voldoende parkeerruimte voor de beoogde appartementen. Geconcludeerd wordt dat daarmee de parkeerbalans in de directe omgeving niet wordt verstoord.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Beoordelingskader

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen. De beoogde appartementen betreffen gevoelige objecten in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

5.4.2 Toetsing

Met de beoogde toevoeging van 14 appartementen verdeeld over 3 gebouwen binnen het besluitgebied aan de Kerkstraat en Kotschoollaan worden gevoelige objecten aan de omgeving toegevoegd. Hiertoe dient te worden nagegaan of er in de omgeving mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen.

Bepaling omgevingstype

Het besluitgebied bevindt zich in het centrum van Zevenaar. De omgeving bestaat uit een mix van woningen, winkelpanden en horecavoorzieningen. De omgeving is daarnaast grotendeels bestemd als zijnde 'Gemengd'. Voor dergelijke gebieden geldt de kwalificatie 'gebied met functiemenging'. In de VNG-brochure is voor gebieden met een sterke functiemenging de zogenaamde A,B,C-lijst opgenomen.

Categorie A inrichtingen betreffen activiteiten die zo weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B inrichtingen betreffen activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Functies in omgeving

Rondom het pand aan de Kerkstraat 16 bevindt zich voornamelijk de bestemming 'Gemengd – 2'. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, bedrijvigheid van categorie 1 of 2, avond- en nachthoreca (uitsluitend op Kerkstraat 11 en 36 tot de bestaande omvang), maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning toegestaan. Deze functies kunnen worden geschaard onder de categorie A inrichtingen. Deze functies kunnen direct naast gevoelige bestemmingen zoals woningen voorkomen. Daarnaast zijn woningen voor het grootste deel van het bestaande pand aan de Kerkstraat 16 reeds toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd – 2'.

Aan de Kotschoollaan komen afwisselend woonbestemmingen en gemengde bestemmingen voor. In de praktijk zijn er echter uitsluitend woningen gesitueerd aan de Kotschoollaan. Ook de andere planologisch toegestane functies binnen de voorkomende bestemming 'Gemengd – 2' kunnen (zijnde categorie A inrichtingen) voorkomen direct naast de beoogde appartementen. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde woningen binnen het besluitgebied.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeers- en spoorweglawaai

Beoordelingskader

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidgezoneerde bedrijventerreinen liggen. Eerstgenoemde geval speelt bij onderhavig initiatief.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde appartementen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wgh.

Toetsing

De wegen in de omgeving van het besluitgebied zijn allemaal 30 km/u-gezoneerd. Voor wegen met een 30 km/u-zone is geen onderzoekszone van toepassing. Hiertoe is er geen geluidhinder te verwachten in de toekomstige appartementen.

Ten zuiden van het besluitgebied liggen de spoortracés van de Betuweroute en Arnhem-Winterswijk. Het besluitgebied is gelegen binnen de wettelijke zone van deze spoorwegen. Op onderstaand kaartbeeld met geluidsbelasting van spoorwegen (peiljaar 2021) is te zien dat het besluitgebied ruim buiten de voorkeursgrenswaarde van 55 dB van de spoorlijnen ligt.



Uitsnede kaartbeeld 'geluid van treinverkeer' (besluitgebied rood omkaderd) (bron: Atlas voor de Leefomgeving)

5.5.2 Industrielawaai

Beoordelingskader

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds.

Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken richting de bedrijven.

Toetsing

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 5.4 zijn er geen functies in de omgeving die voor onevenredige hinder kunnen zorgen bij de beoogde appartementen. Een onderzoek naar Industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.6 Agrarische geurhinder

5.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

5.6.2 Toetsing agrarische geurhinder

Het besluitgebied is centraal gelegen in de kern Zevenaar. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen veehouderijen gesitueerd. Daarmee zijn er geen geurcontouren die over het besluitgebied liggen. Tevens bevinden zich tussen omliggende agrarische bedrijven en het besluitgebied andere geurgevoelige bestemmingen die voor het bepalen van de geurbelasting reeds maatgevend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van de betreffende agrarische bedrijven.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

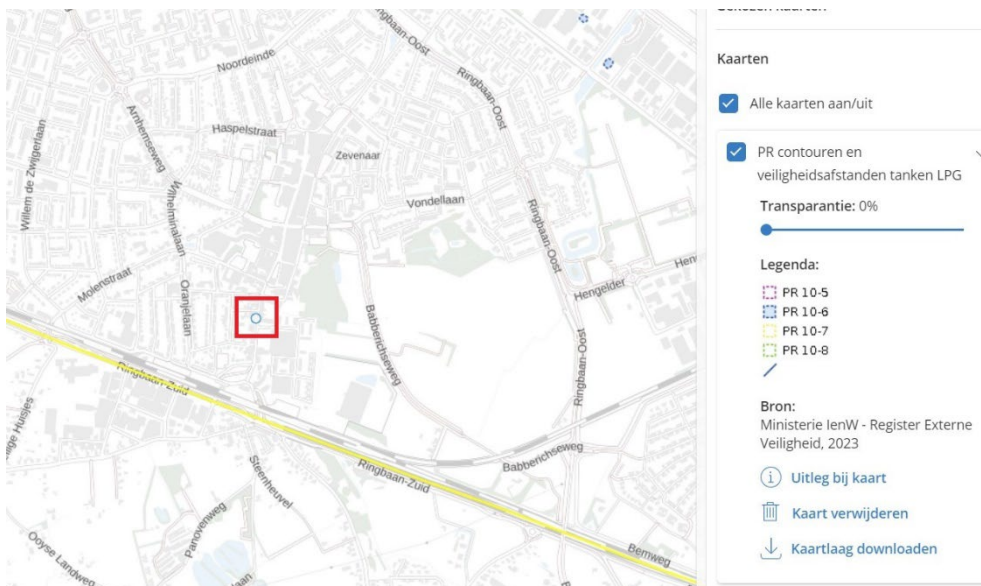
Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (besluitgebied rood omcirkeld) (bron: www.risicokaart.nl)

5.7.2 Inrichtingen

Er zijn in de directe omgeving van het besluitgebied geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

5.7.3 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het besluitgebied is circa 1,8 kilometer ten zuiden van de A12 gelegen en derhalve gesitueerd binnen het invloedsgebied van deze weg (> 4 km). Over deze transportroute worden hoge aantallen giftige vloeistoffen en gassen getransporteerd. Hiertoe is een verantwoording van het groepsrisico benodigd. Gelet op de substantiële afstand tot de A12 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Tevens ligt op circa 2,75 kilometer ten westen van het besluitgebied het tracé voor de beoogde doortrekking van de A15. Omdat voor deze doortrekking op 8 maart 2017 een tracébesluit is gepubliceerd, dient, vooruitlopend op een toekomstige realisatie van deze snelweg, reeds rekening gehouden te worden met de impact van deze bron. Voor de A15 geldt een invloedsgebied van 4.000 meter; het besluitgebied ligt derhalve hierbinnen. Gelet op de substantiële afstand tot de A15 kan ook hiervoor worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Tot slot ligt op circa 290 meter ten zuiden van het besluitgebied de Betuweroute. Ook voor deze transportroute geldt dat het besluitgebied binnen het invloedsgebied is gelegen (> 4 km). Aangezien het besluitgebied op meer dan 200 meter van deze spoorlijn ligt kan ook voor deze transportroute worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Beperkte verantwoording groepsrisico

De realisatie van de 14 appartementen leidt, gelet op de totale populatie in de directe omgeving, tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen in de dag- en nachtperiode.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten hiervan te beperken. Inzet vindt voornamelijk plaats dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt met name bepaald door veiligheidsvoorzieningen nabij de bron en het aantal aanwezigen dat zich dichtbij de bron bevindt. Het voorgenomen initiatief heeft hier geen negatieve invloed op. Derhalve worden de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid niet nader in ogenschouw genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een eventuele calamiteit is allereerst van belang dat aanwezigen binnen het besluitgebied geïnformeerd worden over de calamiteit zelf; dit gebeurt middels de in de omgeving aanwezige waarschuwings- en alarmringspalen (WAS-palen) en NL-Alert via een mobiele telefoon. Bij een voor de aanwezige bronnen relevante calamiteit (vrijkomen toxische stoffen) is het advies te schuilen in een gebouw waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De te realiseren gebouwen dienen aan de actuele veiligheidseisen hiervoor te voldoen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid worden derhalve als afdoende beschouwd.

5.7.4 Buisleidingen

Er bevinden zich geen risicovolle buisleidingen in de omgeving van het besluitgebied.

5.7.5 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Beoordelingskader

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name

kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

5.8.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 14 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tevens is de NSL-monitoring geraadpleegd om de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied vast te stellen. Hieruit blijkt dat ten aanzien van NO2, PM10, PM2.5 en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het besluitgebied (peiljaar 2020). Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het besluitgebied aan de Kerkstraat/Kostschoollaan.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.9 Watertoets

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd. Op 26 september 2023 is daarom de digitale watertoets doorlopen via www.dewatertoets.nl. De watertoets is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.9.1 Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda. Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden opgedeeld in vier thema's.

- *Klimaatrobuust gebied*

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- **Veilig gebied**
De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.
- **Circulaire economie en energietransitie**
Het waterschap wil bij het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil zij in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.
- **Gezonde leefomgeving**
Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

5.9.2 Watertoets

Ten behoeve van onderhavig initiatief is de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de ingevoerde gegevens komt het waterschap tot de conclusie dat er sprake is van waterschapsbelang en de normale procedure moet worden toegepast. De ingevoerde gegevens en adviezen volgend uit de digitale watertoets zijn als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Oppervlakteverharding

In de huidige situatie is het besluitgebied reeds voor een aanzienlijk deel verhard. In de toekomstige situatie worden de verouderde bijgebouwen gesloopt en wordt er ruimte voor groen opgenomen in het plan. Het verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie niet toe en met toepassing van halfverharding bij parkeerplekken kan er zelfs sprake zijn van afname aan verhard oppervlak. Derhalve is er sprake van in ieder geval een hydrologisch neutrale ontwikkeling en mogelijk ook een hydrologisch positieve ontwikkeling.

Hemel- en afvalwater

In de toekomstige situatie zal er meer ruimte zijn binnen het besluitgebied voor infiltratie en opvang van hemelwater. Het hemelwater dat op oppervlakteverharding ten gevolge van de nieuwbouw neerslaat zal worden afgekoppeld.

Met de realisatie van de nieuwe appartementen zal er sprake zijn van een toename aan afvalwater. Dit heeft mogelijk effect op het functioneren van de afvalwaterketen. Het gemeentelijk rioolstelsel, de rioolgemaal en de rioolzuiveringsinstallatie dienen de toename te kunnen verwerken, zonder daarmee het milieu zwaarder te belasten.

De te realiseren appartementen zijn bedoeld voor starters. Gezien het woonoppervlak van de appartementen kan worden gesteld dat het gemiddeld aantal bewoners per woning 1 à 2 personen zal bedragen. Voor de kamerverhuur geldt in principe 1 bewoner per kamer. Hiermee komt het aantal bewoners neer op circa 26 bewoners. Per persoon wordt gemiddeld gerekend met 120 liter vuilwaterafvoer per dag, dit komt neer op circa 12 liter per uur per inwoner. Voor het totaal aantal bewoners van de beoogde appartementen betekent dit een vuilwaterafvoer van 312 liter per uur ofwel 0,086 liter per seconde. Indien de appartementen aangesloten

worden op het bestaande riool onder de Kotschoollaan dan wel Kerkstraat, dient bepaald te worden of het stelsel de toename goed kan verwerken.

5.9.3 Conclusie

De uitgevoerde digitale watertoets is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit de ingevoerde gegevens uit de digitale watertoets blijkt dat bij dit plan sprake is van waterschapsbelang. Uit vooroverleg met het waterschap dient te blijken of het plan vanuit het aspect water uitvoerbaar kan worden geacht.

5.10 Flora en fauna

5.10.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep versturend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regie-

groep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000- gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.10.2 Quickscan flora en fauna

Om de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het besluitgebied en de gevolgen van de voorgenomen ontwikkelingen ten aanzien van beschermde natuurgebieden inzichtelijk te maken, is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden uitspraken gedaan over eventuele noodzakelijk vervolgonderzoeken. De rapportage is als bijlage 3 opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing.

Beschermde gebieden

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Rijntakken op circa 1.150 meter afstand van het besluitgebied. Gezien de afstand tot het besluitgebied kan gesteld worden dat dit Natura 2000-gebied buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling aan de Kerkstraat/Kostschoolaan ligt. Verstoring van Natura 2000-gebieden en negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen kunnen op voorhand worden uitgesloten.

AERIUS-berekening

Om de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden te kunnen bepalen is voor de aanlegfase en de gebruiksfase een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage van de AERIUS-berekening is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit de berekeningen voor de bouw- en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol N/ha/jr bedraagt. Het plan leidt daarmee niet tot negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Er is derhalve geen vergunning voor de Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Natuurnetwerk Nederland

Het besluitgebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland is gelegen op circa 2.550 meter afstand van het besluitgebied. Doordat het gebied is gelegen in Gelderland, is het onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en wordt hiervan gescheiden door bebouwde kom, wegen en agrarisch gebied.

Gezien de ruimte afstand tot het besluitgebied, valt het NNN-gebied buiten de invloedssfeer van het besluitgebied. Verstoring van NNN-gebieden en negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en kwaliteiten van deze gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Houtopstanden

Op het terrein bevinden zich geen houtopstanden groter dan 10 are of rijen bomen van meer dan 20 exemplaren. Er geldt geen ontheffingsplicht, herplantplicht of plicht tot kapmelding bij de provincie.

Beschermde soorten

Uit de quickscan flora & fauna blijkt dat in het besluitgebied geen soorten aanwezig zijn die worden beschermd onder de Wet natuurbescherming. Negatieve effecten op beschermde soorten als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling kunnen op voorhand worden uitgesloten. Vervolgonderzoek naar beschermde soorten is niet nodig.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: 'De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.'

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'flora en fauna' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie. Voor zowel cultuurhistorie als archeologie geldt dat de grondslag voor beschrijving en eventuele bescherming van cultureel erfgoed in ruimtelijke plannen is vastgelegd in artikel 3.1.5, zesde lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt, conform artikel 3.1.5 lid 6 van het Bro, de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.11.2 Archeologie

Op het besluitgebied rust een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde'; deze dubbelbestemming is in overeenstemming met de gemeentelijke archeologische beleidskaart toegepast.

Volgens deze dubbelbestemming geldt een vergunningplicht voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 0,3 meter. Met het plan om nieuwe appartementen te realiseren op een deel van het besluitgebied wordt deze drempelwaarde van 30 m² en dieper dan 0,30 meter ruimschoots overschreden. Om te bepalen of er mogelijk archeologische waarden te verwachten zijn binnen het besluitgebied is een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Binnen het grootste deel van het plangebied vinden geen bodemingrepen plaats; hier wordt enkel tot op de fundering gesloopt, waarna deze zone bestraat wordt of van groen wordt voorzien. Alleen in het noordwestelijke deel (Kotschoollaan 7g) vinden ingrepen plaats ten behoeve van fundering. Dit deel van het besluitgebied is onderzocht op mogelijk voorkomende archeologische waarden.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het besluitgebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Het bevoegd gezag dient, op basis van het als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen onderzoeksrapport, het advies al dan niet over te nemen in de vorm van een selectiebesluit.

5.11.3 Cultuurhistorie

5.11.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Binnen het besluitgebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. De bebouwing aan de Kerkstraat wordt vanuit Welstand als karakteristiek beschouwt. Daarnaast is het pand van het voormalig Liemers museum aangemerkt als gemeentelijk monument.

Ter plekke van het pand aan de Kerkstraat 16 voorziet het initiatief uitsluitend in een interne verbouwing van het bestaande monumentale pand. De monumentale gevel wordt ten behoeve van het initiatief niet aangepast en blijft in de huidige staat behouden. Het straatbeeld langs de Kerkstraat wordt derhalve ten gevolge van voorliggend initiatief niet aangetast.

Met het verwijderen van de aanbouw aan de achterzijde van het pand wordt het gebouw in originele staat hersteld. Met de realisatie van appartementen in het gebouw wordt tot slot een duurzame invulling aan het pand gegeven, waarmee het behoud van de cultuurhistorische waarden is verzekerd.

5.11.3.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-) m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.12.1 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot verlenen van onderhavige omgevingsvergunning valt onder onderdeel D; het initiatief ziet toe op de toevoeging van 14 appartementen. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (categorie D.11.2). Het beoogde aantal toe te voegen woningen blijft echter ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Derhalve is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk; er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;

3. Kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van onderhavig initiatief de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent deze omgevingsvergunning en een eventueel op te stellen m.e.r. te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

5.12.2 Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

6 Juridische vormgeving

Het geldende 'bestemmingsplan Centrum Zevenaar' laat de voorgenomen ontwikkeling ten dele niet rechtstreeks toe. Om de realisatie van een deel van de beoogde appartementen juridisch-planologisch mogelijk te maken, zal op basis van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend door toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo voor het buitenplans afwijken. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat de grondslag voor het verlenen van deze omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inleiding

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor buitenplannen afwijken is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

7.1.2 Participatie

Met belanghebbenden uit de omgeving dient afstemming plaats te vinden over het voorgenomen initiatief. Te zijner tijd zal een verslag van de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden aan de ruimtelijke onderbouwing worden toegevoegd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de huidige eigenaar geïnitieerd, gefinancierd en geëxploiteerd.

Ten aanzien van het kostenverhaal en eventuele planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling sluiten de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten verzekerd.

Bijlagen:

Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbest in bodemonderzoek

Bijlage 2: Digitale watertoets

Bijlage 3: Quicksan flora & fauna

Bijlage 4: Stikstofberekeningen

Bijlage 5: Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek