Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke Onderbouwing

Oprichten horecabedrijf met daarboven appartementen
Stationsplein 13
Gemeente Zevenaar

versie ontwerp

September 2019
aanpassing dec 2019 (pag 12 openingstijd horeca)

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Inhoudsopgave

Toelichting

1	**Inleiding**		**3**
	1.1	**Aanleiding**	**3**
	1.2	**Plangebied**	**4**
	1.3	**Vigerend bestemmingsplan**	**4**
	1.4	**Leeswijzer**	**5**
2	**Planbeschrijving**		**6**
	2.1	**Bestaande situatie**	**6**
	2.2	**Nieuwe situatie**	**6**
3	**Beleidskader**		**11**
	3.1	**Rijksbeleid**	**11**
	3.2	**Provinciaal beleid**	**12**
	3.3	**Gemeentelijk beleid**	**12**
4	**Randvoorwaarden**		**13**
	4.1	**Algemeen**	**13**
	4.2	**Bedrijven- en milieuzonering**	**13**
	4.3	**Geur**	**14**
	4.4	**Bodem**	**14**
	4.5	**Externe veiligheid**	**14**
	4.6	**Geluid**	**15**
	4.7	**Luchtkwaliteit en mer-beoordeling**	**17**
	4.8	**Archeologie en cultuurhistorie**	**17**
	4.9	**Flora en fauna**	**18**
	4.10	**Water**	**18**
5	**Uitvoerbaarheid**		**21**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Stationsplein 13 te Zevenaar is een gedateerd, vervallen gebouw gelegen. Dit pand is voorheen voor meerdere functies gebruikt, waaronder als koffiehuis en als maatschappelijke functie. Het betreft daghoreca in de sfeer van een broodjeszaak, koffiebar of ijssalon. Er worden geen alcoholische dranken geschonken.

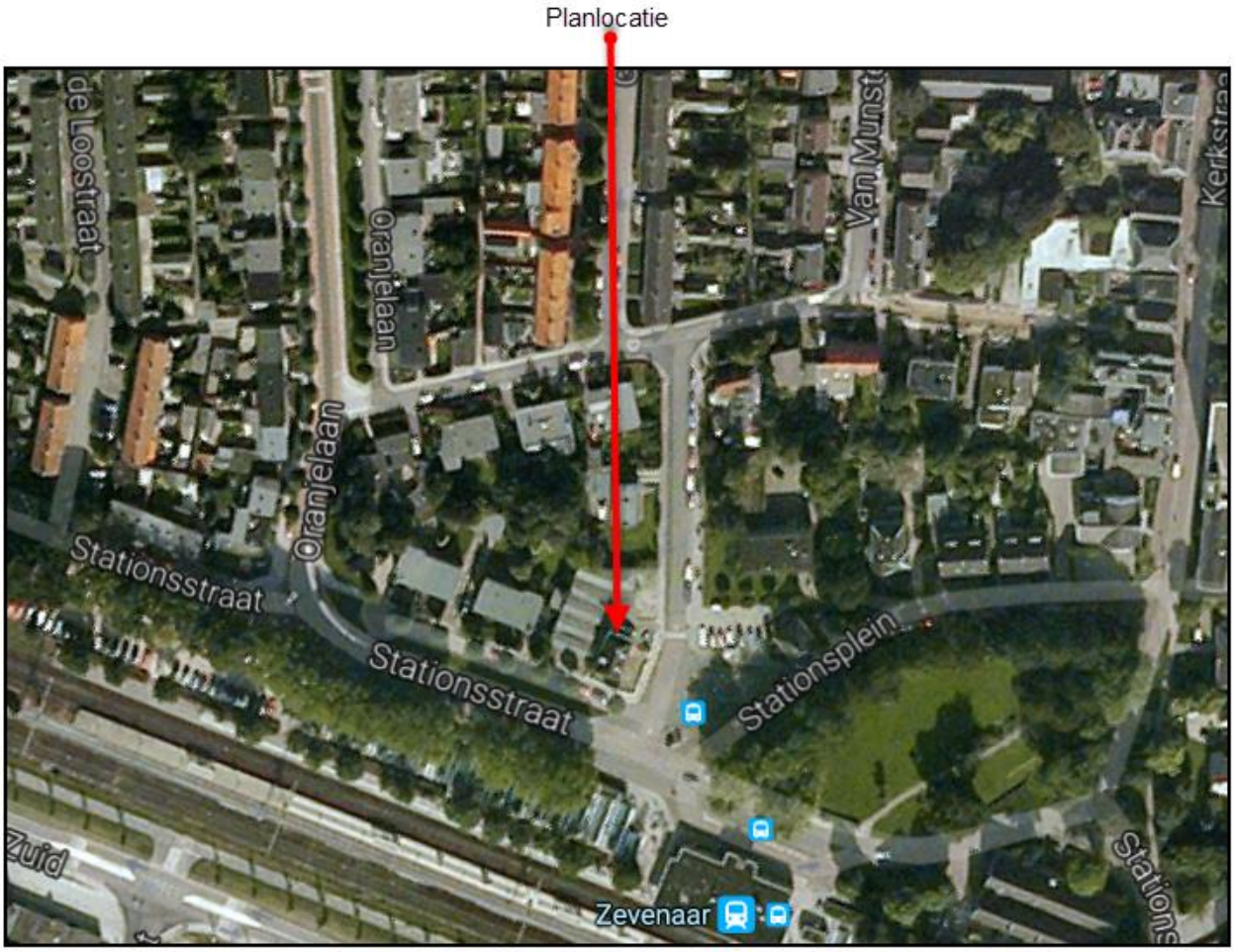
Recentelijk is het Stationsplein geheel gerenoveerd en voorzien van nieuwe voorzieningen zoals een parkje. De hoek waarop het pand nummer 13 is gelegen steekt hier sterk tegen af en het is van groot belang om ook dit gedeelte van het plein te herzien. Hieronder is het aangepaste Stationsplein verbeeld:

Om te kunnen komen tot een nieuwe ontwikkeling, waarbij de haalbaarheid gegarandeerd is wenst de eigenaar dit gebouw te slopen en als vervanging een nieuw gebouw op te richten met daghoreca (openingstijden tot maximaal 22.00 uur) op de begane grond en appartementen op de bovenbouw.

Ook is een terras opgenomen om de leefbaarheid op het plein te vergroten en om het plan financieel haalbaar te krijgen.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Stationsplein 13 te Zevenaar en ligt binnen de kadastrale grenzen van dit perceel.



Afbeelding 1: Aanduiding plangebied op topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan “Centrum Zevenaar” dat op 18 december 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar is vastgesteld. Verder geldt het bestemmingsplan “Archeologie” ter bescherming van archeologische waarden, met de waarde ‘middelmatige verwachting’. Binnen het bestemmingsplan “Centrum Zevenaar” heeft het plangebied de bestemming “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies toegestaan met bestaande woningen. Het pand is altijd bewoond geweest met daarbij een maatschappelijke functie, laatstelijk in een vorm van een sportcentrum, wat in strijd was met de maatschappelijke bestemming. Het bestemmingsplan brengt een differientiatie aan in bouwpercentages (80% en 100%) en in de verschillende hoogtes. Hieronder is dit aangeduid.

Afbeelding 3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan.

De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de economische- en de maatschappelijke uitvoerbaarheid gemotiveerd.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie beschreven waarbij de omgeving van het plangebied wordt beschouwd en waarbij het huidige plangebied wordt beschreven.

De locatie waarop het appartementengebouw wordt gerealiseerd behelst een hoeksituatie. Een zichtzijde is gelegen aan de Stationsstraat en de ander zichtzijde aan het Stationsplein. Het plein wordt/is kwalitatief verbeterd door nieuwe bestrating en meer afwisseling in de bestrating, aangevuld met groen. De huidige (te slopen bebouwing) op de locatie bestaat uit 2 lagen en een kap. Aansluitende woonbebouwing bestaat in hoofdzaak eveneens uit 2 lagen en een kap. De huidige bebouwing verkeert in zeer slechte staat, is dichtgetimmerd en is omgeven met bouwhekken, hetgeen een doorn in het oog is van vele inwoners van Zevenaar, alsmede reizigers die zich naar het station begeven.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

De locatie kan worden gezien als een scharnierpunt, een belangrijk visueel element in het totaal van de grote ruimte van het Stationsplein. Het uitgangspunt is dan ook de slechte bebouwing te verwijderen en een nieuw hoekelement in stedenbouwkundige zin te realiseren dat ook als zodanig herkenbaar is. Het nieuwe gebouw wordt uitgevoerd in 3 lagen en sluit daarmee aan aan bestaande woonbebouwing (2 lagen met een kap). In de architectonische uitwerking wordt het gebouw uitgevoerd in 3 lagen met een plat dak als beëindiging. Hiermee is het gebouw herkenbaar als hoekelement en geeft het invulling aan het te realiseren visueel eikpunt aan het Stationsplein.

Het gebouw en terrein:
Het programma van het gebouw behelst 7 kleine huurappartementen in de vorm van 5 driekamerwoningen en 2 tweekamerwoningen. Er is behoefte aan huurwoningen. De begane grond bevat naast de bergingen van de woningen een daghorecafunctie, open tot 22.00 u, hetgeen aansluit op de ligging bij het station. Ook is hier één van de zeven woningen geprojtecteerd. Het betreft daghoreca in de sfeer van een cafetaria, koffiebar of ijssalon. Er worden geen alcoholische dranken geschonken. De woninggroottes (gebruiksoppervlak) bewegen zich tussen 47 m2 (de 2kamerwoning) tot 82 m2 (de grootste 3kamerwoning). Het gebouw bevat een lift en een schacht voor leidingwerk en bovendakse afvoer van rookgas. De gevels worden uitgevoerd in traditionele rode baksteen.

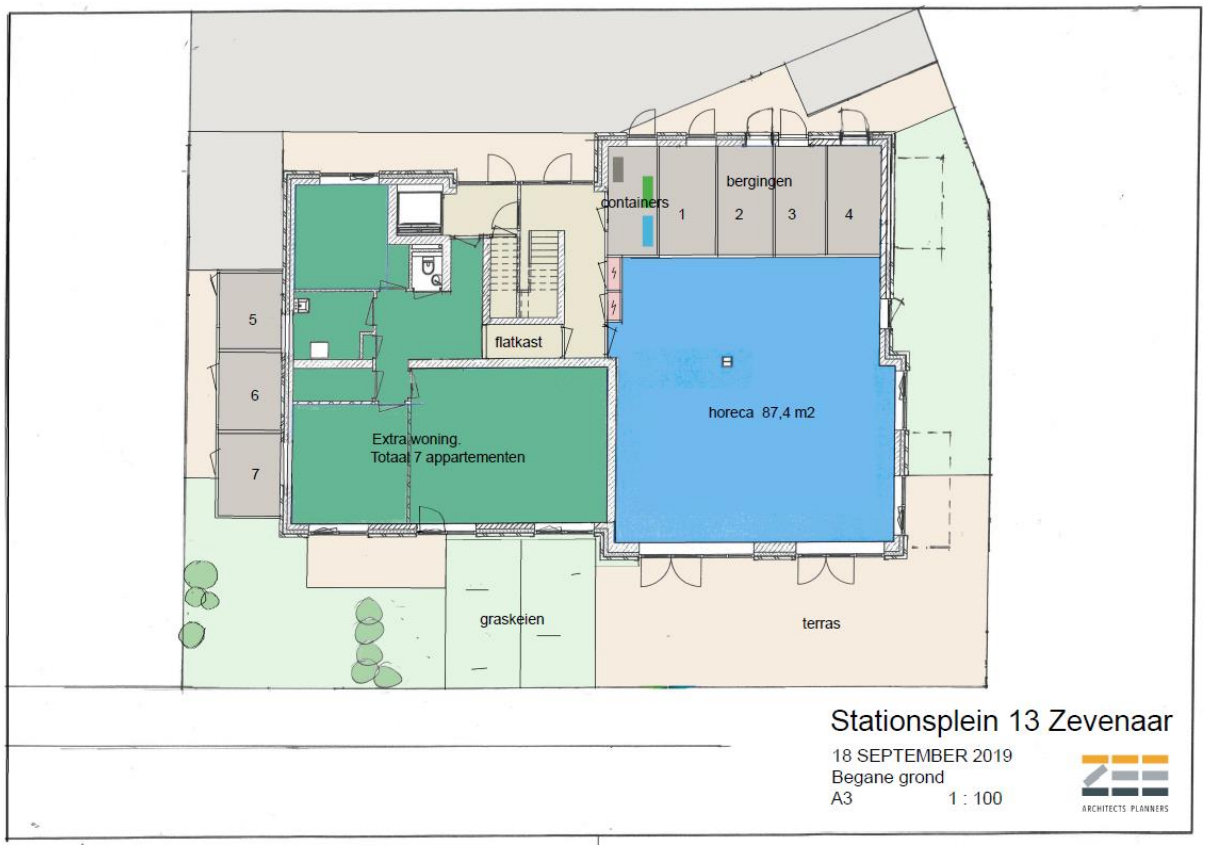
Aan de aanliggende Van Grimbornstraat kan in het openbaar gebied gratis worden geparkeerd. Voor de omliggende wegen moet worden betaald voor parkeren. Hierop zijn doordeweeks overdag op korte loopafstand parkeerplaatsen vrij.
De parkeerdruk rondom het Stationsplein is doordeweeks overdag vanaf 07:30 uur tot 17:30 uur het grootst. De cafetaria is overdag gericht op het bedienen van reizigers die gebruik maken van het openbaar vervoer en die met auto, bus, fiets, te voet aankomen en vertrekken van het tegenoverliggende halteplaatsen voor bus en trein.

Ontsluiting en parkeren

Voor het projectgebied is het ‘Ontwerpbestemmingsplan Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar’ in procedure. Hierin zijn per gebied en gebruiksvorm parkeernormen opgenomen. De bestaande geregelde planologische situatie op Stationsplein 13 is ‘Maatschappelijk’. Hieronder vallen kinderopvang, onderwijs, woonzorg- gezondheidszorgfuncties. Het bouwvlak meet 465 m2. 85 m2 hiervan mag tot een hoogte van 9 meter worden gebouwd. Van de overige 380 m2 mag 304 m2 (80%) worden bebouwd tot een hoogte van 4 meter.

Dit levert een oppervlakte van 85*3+304*1 = 559 m2. Deze genereert op dit moment in het openbaar gebied (het hele perceel mag worden bebouwd) afgaande op de normen uit het ontwerp Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar een parkeervraag van 2,05 parkeerplaats per toegestane artsenbehandelkamer en 6 hele parkeerplekken voor bijvoorbeeld een buitenschoolse opvang. De geregelde betaande parkeervraag ligt hiermee in ieder geval op 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Het plangebied blijft op dezelfde manier ontsloten als de huidige ontsluiting. Op eigen terrein zijn volop mogelijkheden om te parkeren. Er zullen op eigen terrein 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor bewoners en bezoekers voor de appartementen. De cafetaria is vooral gericht op mensen die met het openbaar vervoer reizen. Hierdoor kan, samen met de woningen, worden volstaan met de beoogde 7 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd. Hieronder worden de parkeerplaatsen verbeeld:
\



Voor de te realiseren huur etagewoningen uit het middensegment geldt de norm van 1,1 parkeerplaats per woning. Dit levert voor de te realiseren 7 appartementen een vraag naar 7,7 = 8 hele parkeerplaatsen op. De te realiseren 87,4 m2 cafetaria is als categorie benoemd in het ‘Ontwerp Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar’. Voor cafetaria is de norm 5 parkeerplaatsen op 100 m2. Uitgaande van 87,4 m2 zou bij de aanvraag voor deze daghoreca in 4 parkeerplekken op het eigen terrein moeten zijn voorzien. Als gesteld regelt de bestaande situatie een parkeervraag tot in ieder geval 7 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Voor de cafetaria wordt in verband met doelgroep en ligging met het toevoegen van 4 parkeerplekken op eigen terrain daarom in voldoende mate aan de parkeerbehoefte voorzien.

Het beoogde plan voorziet in het oprichten van een daghorecabedrijf met zeven appartementen. Hieronder is een impressie weergegeven van de nieuwe situatie. Voor de tekeningen wordt verwezen naar de tekeningen die bij de aanvraag zijn ingediend. De appartementen zijn gelegen in de middeldure prijsklasse, zodat een gediffirienteerd woonaanbod onstaat rond het plein. Naar dit soort appartementen bestaat ook een grote vraag, omdat starters graag naar dit soort appartementen wil doorgroeien. Hierdoor onstaat ook weer een nieuw aanbod aan startersappartementen.

dakranden: holonite o.g. (wit)
zie detail 1
Dakrand-3 | 9950
Dakrand-2 | 9558
buitengevelstuc + steenstrips, antraciet
verband: zie detail 7
Dakrand-1 | 6350
metselwerk baksteen, rood
halfsteens verband
Dakrand berging | 2700
kaders: holonite o.g. (wit)
zie details 3+6
Peil berging | 70
Verdieping 2 |
Verdieping 1 |
Begane grond
F
E
DC
VOORGEVEL | Zuid
B
A

Dakrand-2 | 9558
Verdieping 2 | 6290
Dakrand-1 | 6350
Verdieping 1 | 3330
Begane grond | 0
Begane grond | 0
1
2
3
RECHTER ZIJGEVEL | Oost
4
5

Dakrand-3 | 9950
Dakrand-2 | 9558
Dakrand-1 | 6350
Begane grond | 0
v* = Duco FireMax o.g.
A
B
ACHTERGEVEL | Noord
CD
E
F

Figuren: aanzichten van het pand

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
• Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
• Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
• Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een leefbare omgeving te waarborgen. Door het vergunnen van een centrumfunctie met wonen, in plaats van een sterk vervallen pand, zal tot een verbetering leiden van de woonomgeving van derden. De horeca-inrichting zal moeten voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, waardoor omwonenden ook beschermd worden tegen geluid vanaf het horecabedrijf.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor bepaalde onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Het Barro is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

In het kader van de Ladder voor Duurzame Stedelijke Ontwikkeling is van belang dat slechts stedelijke functies in het stedelijke gebied worden toegevoegd en om die reden geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij kleinschalige horeca en daghoreca is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er worden slechts 6 appartementen met daghoreca (met terras) gerealiseerd. De Ladder hoeft daarom niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Verordening Ruimte

De omgevingsvisie Gelderland 2014 is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en deze geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025. In deze omgevingsvisie geeft de provincie haar keuzes weer om te komen tot de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Op provincial niveau wordt gestuurd op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze zijn mede afhankelijk van de ambitieaccenten, waarbij voor het stedelijke gebied wordt gesproken over divers gebied. Dit gebied omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur en het platteland. De vitaliteit van deze multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten. De beleidsvrijheid is errin gelegen dat sprake dient te zijn van inbreeding, herstructurering of onderhoud hiervan.

De provincie Gelderland heeft in haar Ruimtelijke Omgevingsvisie en Verordening Gelderland, die beiden zijn gewijzigd in december 2015 regels gesteld die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Hierbij is het toegestaan om, onder voorwaarden, stedelijke functies binnen de bebouwde kom op te richten en stedelijke functies met elkaar om te wisselen. Ook woonfuncties zijn toegestaan conform de eisen van Hoofdstuk 2 van de Verordening, mits sprake is van Bestaand Stedelijk gebied. Onderhavig plan is gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied. Onderhavig plan voldoet aan het provinciale beleid. De daghoreca valt niet onder de noemer van hoofdstuk 2.6 van de Verordening, omdat geen sprake is van bedrijvigheid in de zin van de Verordening. Kleinschale daghoreca is toegestaan binnen het stedelijke gebied.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1

De gemeente Zevenaar heeft haar Centrumvisie vastgesteld. In deze Centrumvisie is opgenomen dat wonen/werken met horeca functies zijn die zich in het centrum tot elkaar dienen te verhouden en dat initiatieven die het centrum verlevendigen worden ondersteund. In de Structuurvisie 2013 van de gemeente Zevenaar is opgenomen dat in het centrumgebied en het stationsgebied gekozen moet worden voor kwaliteit. Het slopen van onderhavig gebouw en het oprichten van een modern woongebouw met daghoreca op de begane grond draagt sterk bij aan deze kwaliteitsverhoging. Het vergunnen van appartementen met horeca is daarom ook een logische keuze. Dit is niet in strijd met het gemeentelijke beleid. Overigens is het gebouw altijd als burgerwoning bewoond geweest en gebleven. De horecafunctie is passend binnen het centrum/stationsgebied van Zevenaar. Er is sprake van daghoreca, met achtergrondmuziek en openingstijden tot maximaal 22.00 uur in de avond). Het overige beleid van de gemeente zoals de Beleidsvisie Externe Veiligheid, het Milieubeleidsplan worden besproken in paragraaf 4. Hieraan wordt overigens voldaan.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het gemeentelijke beleid.

4 Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

Onderhavig hoofdstuk heeft betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:
• VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’(editie 2009);
• Wet milieubeheer.

VNG handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’
De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie ’Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

4.2.2. Onderzoek en conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd woon/centrumgebied. De horeca-inrichting zal moeten voldoen aan de eisen die zijn gesteld in het Activititeitenbesluit, waar normen zijn opgelegd voor de dag- en avondperiodes. Hieraan zal worden voldaan. De afstand tussen de horeca en de bestaande woning bedraagt meer dan 10 meter, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Met betrekking tot de appartementen wordt goed rekening ermee gehouden dat op de begane grond horeca wordt geëxploiteerd. Zo worden suskasten gemaakt, zodat ook met de ramen dicht een verse lucht voorziening zal zijn. De ramen hoeven daarvoor niet open, zodat het geluid wordt gereduceerd op de dagen dat het terras wordt gebruikt. Dit zal echter incidenteel zijn omdat het bedrijf vooral gericht is op het benutten van een maaltijd of drank je binnen in de inrichting.

4.3 Geur

4.3.1 Conclusie geur

Het aspect geur vormt ook geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bouwplan. Immers, er zijn geen agrarische geurbedrijven in de omgeving aanwezig. Voor de horeca zal worden voldaan aan de nieuwste eisen van afvoer van kookgassen. Hiertoe wordt een schoorsteen gerealiseerd die uitsteekt boven de appartementen.

4.4 Bodem

4.4.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Woningwet en bouwverordening) dat het bouwen van een gebruiksfunctie pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening pas mogelijk om een nieuwe bestemming op te nemen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Dit geldt echter alleen indien sprake is van het opnemen van een nieuwe bouwtitel. NIPA Milieutechniek heeft het perceel onderzocht. Hieruit blijkt dat tegen de voorgenomen bebouwing geen zwaarwegende bezwaren aanwezig zijn op het gebied van bodem.

4.4.2 Onderzoek en conclusie bodemsituatie

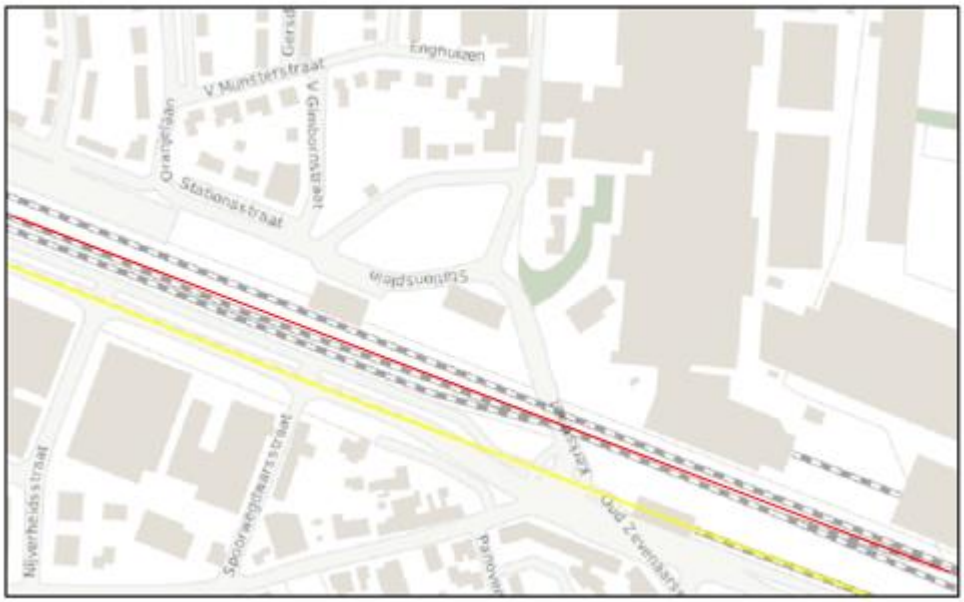
Voor het plangebied is door NIPA Milieutechniek een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de gewenste functies.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico’s als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Weliswaar is het plangebied in het invloedsgebied van het spoor gelegen, waarover (ook) gevaarlijk transport plaatsvindt, echter, het aantal personen neemt niet toe ten opzichte van het aantal personen dat nu reeds gebruik kan en mag maken van het gebouw, conform de bestaande bestemming. Het groepsrisico neemt derhalve ook niet toe. Hieronder is een uitsnede uit de risicokaart weergegeven:



De gemeente Zevenaar heeft haar Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. Hieruit blijkt dat het Stationsplein in de GR-contour is gelegen, echter dat er nog mogelijkheden zijn dat het aantal kwetsbare personen mag toenemen in deze contour. Het aantal personen neemt echter niet toe ten opzichte van het aantal personen dat nu reeds aanwezig kan en mag zijn in deze contour. Verder ziet het project niet op het huisvesten van (beperkt) kwetsbare groepen, en zijn de uitgangen (deels) van de spoorweg af gesitueerd zodat eventueel veilig kan worde gevlucht; van het gevaar af. Het perceel is niet binnen de PR-contour gelegen. Hulpdiensten kunnen het plangebied goed bereiken, bijvoorbeeld via de busbaan, en hun voertuigen op voldoende afstand parkeren op de naastgelegen weg, of op de busbaan.

Het perceel is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of een buisleiding, zodat hiervoor geen nadere beschrijving nodig is.

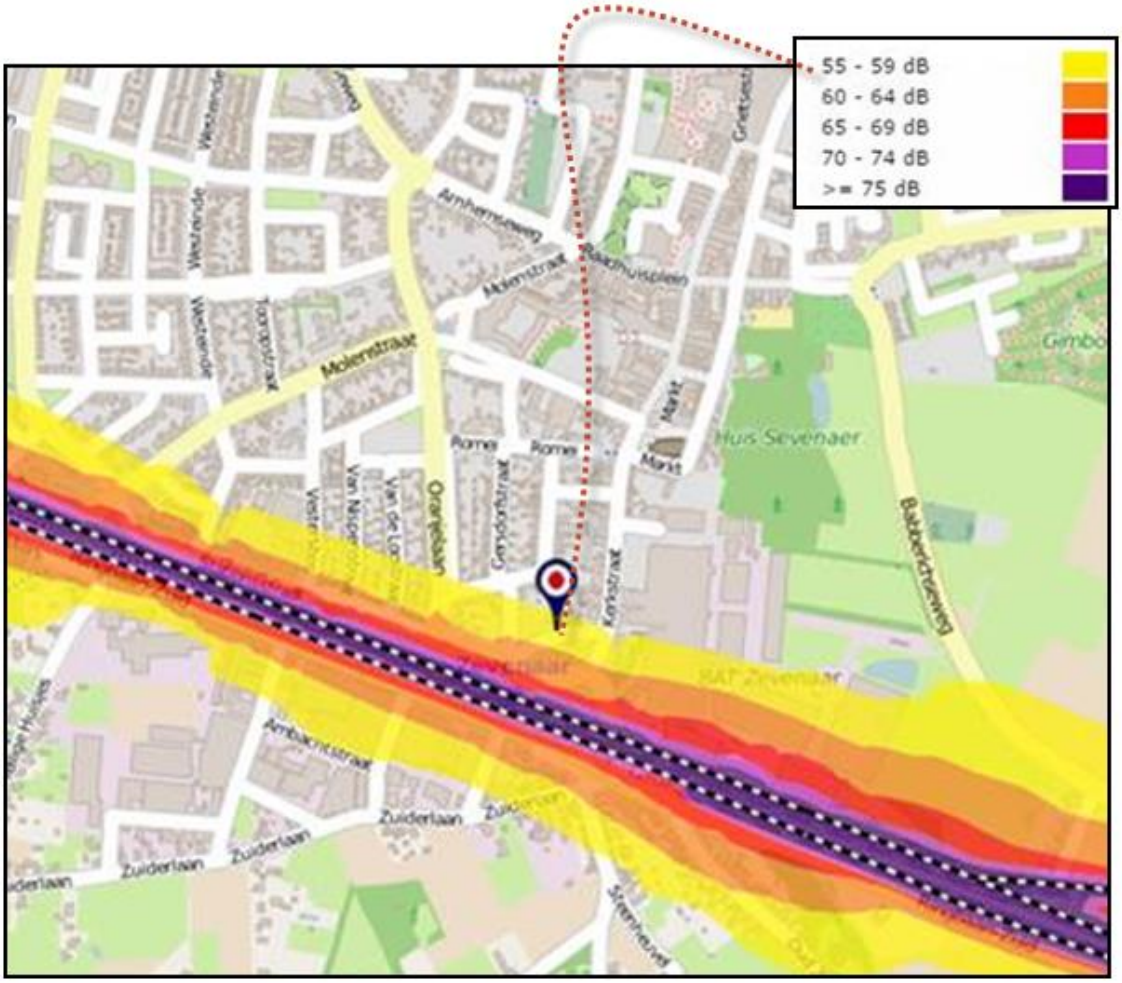
4.5.3 Conclusie externe veiligheid

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

4.6 Geluid

4.6.1. Wet geluidhinder

Het aspect Geluid is niet van toepassing op dit initiatief omdat er geen sprake is van het oprichten van een nieuw geluidsgevoelig object. Er is reeds een woning toegestaan. Bovendien blijkt uit de geluidsgegevens dat het gebouw is gelegen binnen de zone van maximaal 55 dB(A), wat voor spoorlawaai de voorkeurswaarde is. De gele zone van onderhavig geluidskaartje geeft immers aan dat binnen deze zone de geluidsbelasting niet hoger is dan 55 dB(A) en het plangebied is binnen deze zone gelegen. Hogere grenswaarden zijn daarom nodig.



Het plan voldoet grotendeels aan de in het hogere grenswaarden gestelde ambitieniveaus en de hiervoor opgenomen criteria. Er wordt op enkel punten afgeweken van de ontheffingscriteria in de nota hogere grenswaarde of er is sprake van een geringe afwijking.

Conform de criteria uit het hogere grenswaarden beleid voor het toekennen van een hogere waarde voor de geluidsklasse “onrustig” en “lawaaiig”, dient elke woning te beschikken over een geluidluwe zijde, en een geluidluwe buitenruimte en moet minimaal een verblijfsruimte aan de geluidluwe zijde gelegen zijn.

De woningen in dit plan voldoen niet aan alle criteria uit nota hogere grenswaarde. Met de realisatie van een geluidluwe buitenruimte, extra aandacht tijdens de uitvoering voor de interne geluidwering en een goede geluidwering van de gevels ter realisering van een geluidbelasting in de verblijfsgebieden is een goed woon en leefklimaat gewaarborgd.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning bouwen wordt gewaarborgd dat of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit;

De toegestane binnenwaarde van 33 dB is o.a. te waarborgen middels akoestische beglazing, geluid gedempte ventilatievoorzieningen en dubbele kierdichting e.d. op basis van de gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek conform art. 110g Wgh. (max. 63 dB) en het meest ongunstige frequentiespectrum (spectrum 2 volgens de NPR 5079). In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal een en ander in detail worden uitgewerkt middels een akoestisch-bouwtechnisch rapport.

4.6.3 Conclusies akoestische onderbouwing

Er zijn hogere grenswaarden nodig. De gemeente is bereid om deze vast te stellen.

4.7 Luchtkwaliteit en mer-beoordeling

4.7.1 Algemeen

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m3 wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De transisitie van een bedrijfslocatie naar woonlocatie resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.
De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Het omzetten van een maatschappelijke functie met wonen naar een horecafunctie met wonen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Het aantal bewegingen van verkeer blijft immers vrijwel gelijk. Voor stikstof is geen sprake van overschrijding van de drempelwaarde. Om deze reden is ook geen verdere mer-beoordeling benodigd.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

4.8.2 Onderzoek archeologie

Het plangebied is opgenomen in de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart. Er is een middelhoge archeologische verwachting in dit gebied. Dit houdt in dat tot een oppervlakte van 500m2 tot een diepte van 0,5 meter een vrijstelling geldt voor bodemingrepen. Deze oppervlakte wordt niet overschreden. Bovendien is de ondergrond reeds ernstig verstoord. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.8.3 Cultuurhistorie

In het Bro is geregeld dat cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.

Onderhavig plangebied is binnen de Cultuurhistorische waardenkaart binnen het gebied Centrum Z138. Door het slopen van het bestaande vervallen gebouw en het bouwen van een appartementengebouw met daghoreca wordt voldaan aan de eisen voor culthuurhistorie in dit centrumgebied en wordt ook aangesloten bij de kwaliteitsverbetering van het gehele Stationsplein.

4.8.4 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien bij de uitvoering van overige werkzaamheden op het terrein onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Algemeen

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige flora- en fauna en de vraag of er nesten aanwezig zijn voor dieren.
Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming.

4.9.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming 2017 dient er te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling van een nieuw gebouw een negatieve invloed heeft of kan hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of binnen een aangewezen gebied uit de Wet Natuurbescherming.

Soortenbescherming

Ook dient te worden beoordeeld of ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en/of dieren.

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Pasmaat Ecologie, waaruit blijkt dat geen bijzoner flora-en fauna aanwezig is. Wel geldt de algemene zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming; broedende vogels mogen niet worden verstoord en nesten van huismussen, roeken of gierzwaluwen mogen niet worden verwijderd.

4.9.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgelegd waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken.

Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

Rijksbeleid

Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water 2003 is in april 2011 vervangen/geactualiseerd met het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vermogen van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. Gezien de uitdagingen op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatveranderingen en duurzaamheid blijven de doelen die eerder zijn verwoord in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2006) en in het Bestuursakkoord Waterketen (2007) onverkort van kracht.

Nationaal waterplan (2009)

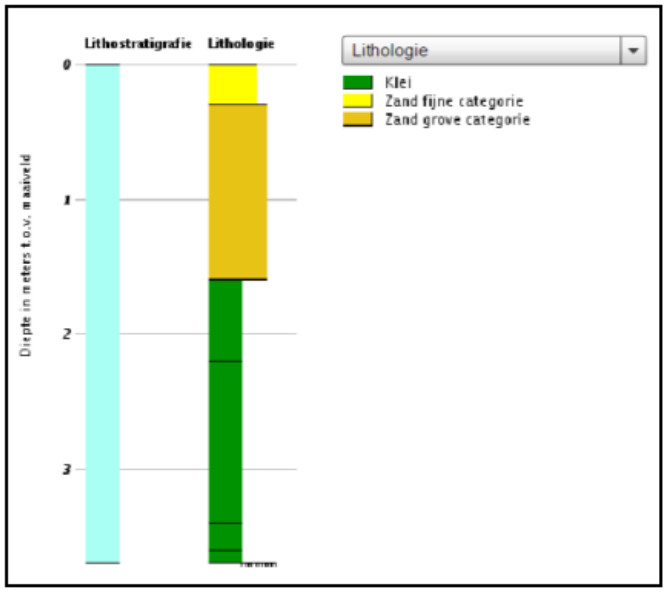
In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.
Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

4.10.3 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het plangebied wordt niet extra verhard, zodat geen compensatieplicht nodig is.

Waterkwaliteit (algemeen)
Hieronder volgen een aantal algemene aandachtpunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:
1.
Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrens een gescheiden stelsel wordt aangelegd.
2.
Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.
3.
Er wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

Volgens boorgegevens die op korte afstand van het plangebied zijn uitgevoerd bevat de bovenlaag van de bodem voornamelijk zandgrond en daaronder klei. Dit houdt in dat hemelwater goed in de bodem kan worden geïnfiltreerd:



Bron: Dinoloket 2016

Het bebouwd oppervlakte neemt niet toe, de bodem is geschikt voor het infiltreren van hemelwater in de bodem. Daarnaast geldt een vrijstelling van 500m2 verhard oppervlakte.
Overigens is niet te veronderstellen dat een waterbergingsprolbeem ontstaat in T=10. Om deze reden is geen verdere waterberging nodig.

4.10.4 Conclusie

Volgens de richtlijnen van de waterbeheerder is voor het plan geen extra waterberging nodig.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De exploitatiekosten voor het plan worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de ruimtelijke procedure worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van een anterieure overeenkomst, waarin ook een verhaalsrecht voor eventuele planschade zal worden opgenomen. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

De gemeente heeft het bestemmingsplan naar de volgende instanties verzonden voor het vooroverleg 3.1.1. Bro:

5.2.2 Zienswijzen

PM