

Ruimtelijke onderbouwing Zuiderlaan 46a, Zevenaar

NL.IMRO.0299.PV03ZUIDERLN46A-VA01
Vastgesteld, 20 november 2014



Ruimtelijke Onderbouwing - Zuiderlaan 46A Zevenaar

Ruimtelijke onderbouwing Zuiderlaan 46A te Zevenaar

Project nieuwbouw vrijstaande woning aan de Zuiderlaan 46A te Zevenaar
Opdrachtgever. Dhr. R. van Leeuwen
Locatie Zuiderlaan 46A
6905 AD Zevenaar
Gemeente Zevenaar

Versie: dd. 11-07-2014

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Onderliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de nieuwbouw van een vrijstaande woning op de locatie Zuiderlaan 46A te Zevenaar. De initiatiefnemer is voornemens om de nieuwbouw deels te realiseren buiten het bouwvlak en is hiermee strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Zevenaar heeft te kennen gegeven mee te willen werken met een projectomgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Medewerking is mogelijk als het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De initiatiefnemer heeft de volgende argumenten om de woning deels buiten het vastgelegde bouwvlak te realiseren:

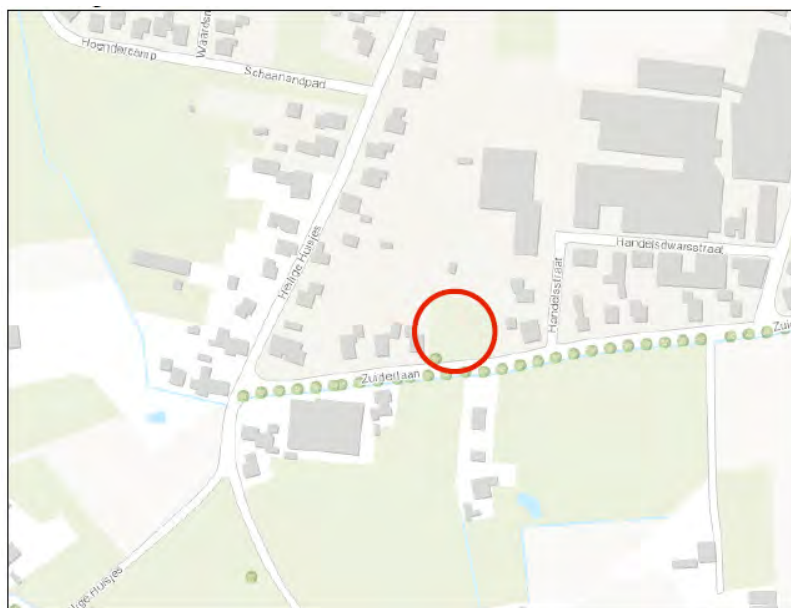
- Vanwege de gewijzigde perceelsgrenzen is de initiatiefnemer van mening dat de woning fraaier op de kavel komt te staan als deze naar rechts verschuift, hiermee wordt de woning buiten het bestaande bouwvlak gepositioneerd;
- Om een betere lichtinval in de woning te realiseren wordt de garage aan de rechterkant van de woning gebouwd. De garage wordt evenwijdig aan de garage van de rechterburen gebouwd en veroorzaakt hierdoor voor hen geen hinder in het zicht. Om de woning aan te laten sluiten op de oprit en de garage is het noodzakelijk de woning enkele meters naar rechts te verschuiven;
- Om tevens betere lichtinval in de tuin te realiseren is de tuin meer westelijk georiënteerd, aan de oostkant is de oprit met parkeergelegenheid.

Onderliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen beschreven en in hoofdstuk 3 en 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en wordt getoetst aan beleid en de diverse (milieu)aspecten.

1.2. Ligging en beschrijving van het project(gebied)

De toekomstige woning is gesitueerd aan de zuidkant van de bebouwde kom van de gemeente Zevenaar. Op dit moment ligt het perceel braak. Volgens historisch kaartmateriaal was de locatie, alsmede de omgeving ervan, destijds in agrarisch gebruik (weide) en werd extensief bewoond. Voor zover bekend is de onderzoekslocatie nooit bebouwd geweest.

Het perceel is kadastraal bekend onder Oud Zevenaar, F 4434 en is eigendom van de initiatiefnemer. Er rust geen zakelijk recht op het perceel.



Figuur 1: Locatie geplande nieuwbouw

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen de plangrenzen van het onherroepelijke bestemmingsplan “Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich” en heeft de bestemming wonen. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken vastgelegd. De gemeente heeft de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woonhuis getoetst aan dit plan. Er is geconstateerd dat de woning gedeeltelijk is gesitueerd buiten het bouwvlak, terwijl het bestemmingsplan bepaald dat woningen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om de strijdigheid weg te nemen. Ook biedt een buitenplanse kruimelprocedure geen uitkomst.

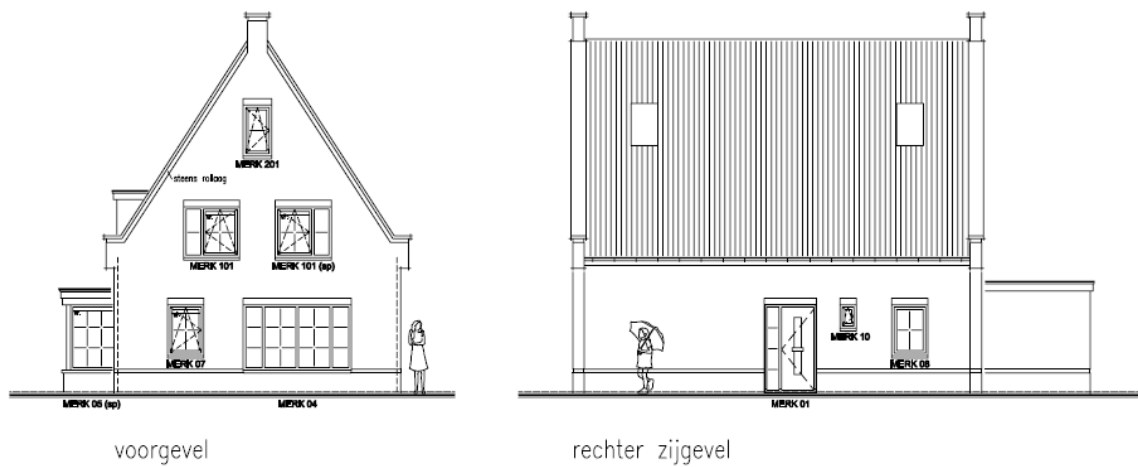
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

De initiatiefnemer is voornemens om een vrijstaande woning en garage te ontwikkelen op een braakliggend perceel. Op het naastgelegen kavel wordt inmiddels een woning gerealiseerd.

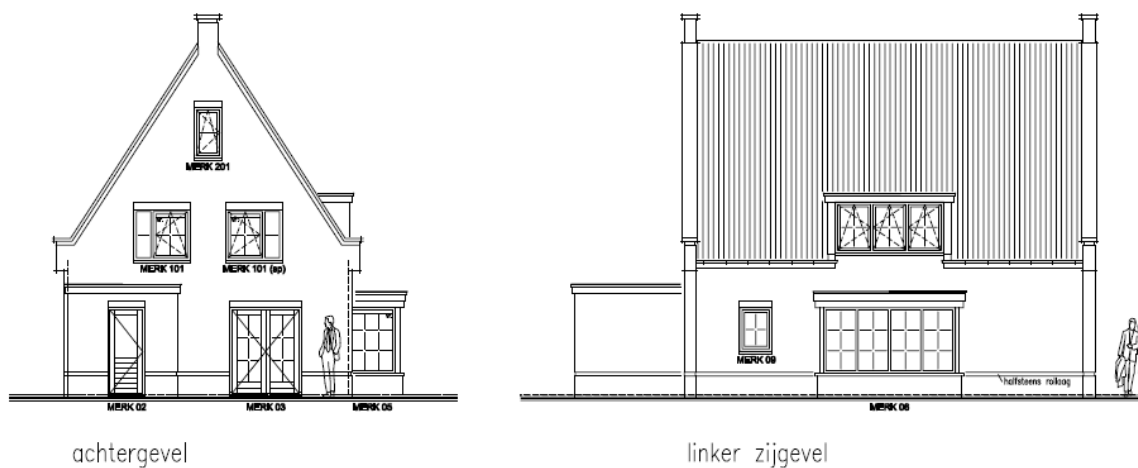
2.1. Gegevens woonhuis

Het gebouw is vrijstaand, heeft een landelijke uitstraling en bestaat uit drie bouwlagen. Zie ook onderstaande figuur 2 en 3.

- Begane grond (inclusief erker en bijkeuken) opp. 102 m² (vloerpeil = 0,0)
- Eerste verdieping opp. 87 m² +2,90 m peil
- Zolderverdieping opp. 87 m² +5,80 m peil
- Nok hoogte +9,725 m peil
- De woning wordt niet onderkelderd.



Figuur 2 Aanzicht voor- en rechter zijgevel



Figuur 3 Aanzicht achter- en linker zijgevel

2.2. Gegevens garage

Aan de achterzijde van het perceel (noordzijde) wordt een garage (bijbehorend bouwwerk) met plat dak ontwikkeld, zie figuur 4. De rechter- en de achtergevel bestaan uit blinde gevels waarbij de halfsteens rollaag is doorgetrokken.

- Breedte : 5,0 meter
- Lengte: 7,7 meter
- Hoogte: 2,99 meter



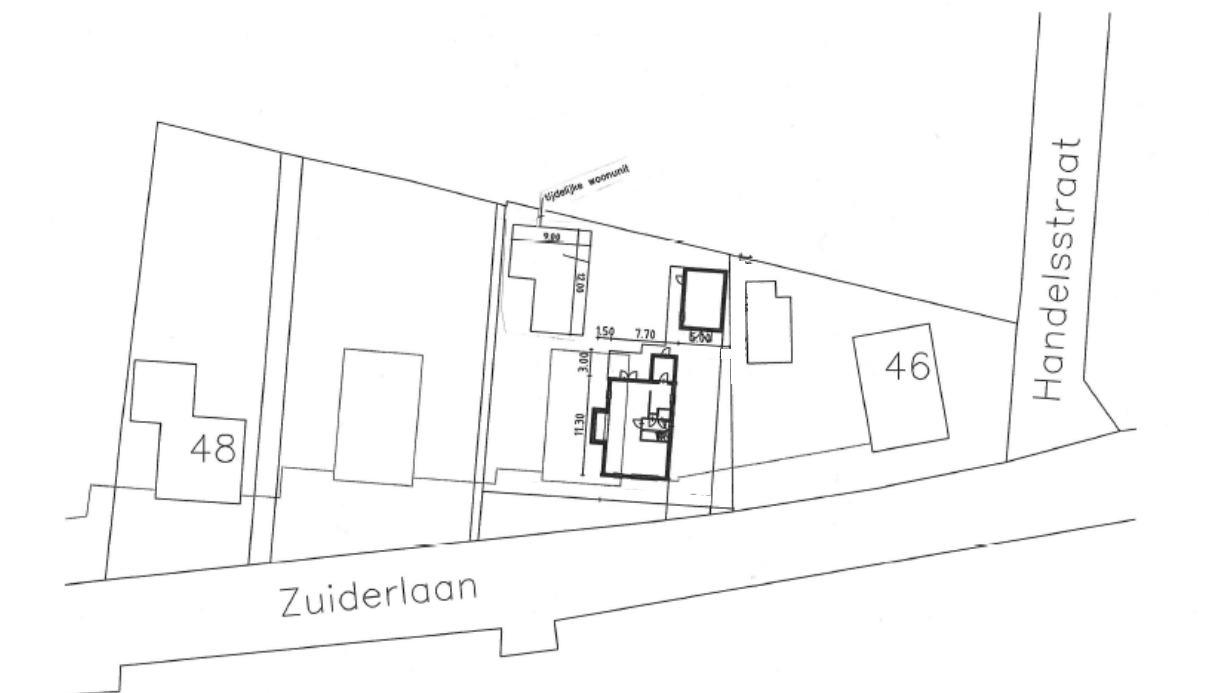
Figuur 4 Aanzicht voor- en linker zijgevel garage

2.3. Tijdelijke woonunit

Op het aangekochte perceel is een woonunit geplaatst voor de bewoners van de toekomstige nieuwbouw woning.

Afmeting en plaatsing op het terrein.

De woonunit is geplaatst op het noordwestelijke deel van het terrein, bestaat uit 5 geschakelde delen en heeft een oppervlakte van 90 m². De unit heeft een hoogte 2,66 meter.



Figuur 5: Locatie tijdelijke woonunit op noordwestelijke deel terrein.

Noodzaak en tijdelijkheid van de woonunit

Om financieel risico te voorkomen is de eigen woning van de initiatiefnemer eerst verkocht. Om verdere financiële risico's en langdurige zware maandlasten te voorkomen is er een tijdelijke woonunit op het reeds aangekochte bouwkvael geplaatst. Er is voor deze oplossing gekozen, omdat de tijdelijke woning moest worden verlaten en het vergunningentraject vanwege een afwijking op het bestemmingsplan langer duurt dan verwacht. Na verlening van de projectomgevingsvergunning en de omgevingsvergunning voor bouw wordt direct gestart met de bouwwerkzaamheden. Na gereed komen van de nieuwbouwwoning komt de functie van de woonunit te vervallen en wordt de tijdelijke woonunit direct verwijderd. Het betreft dus een activiteit die voorziet in een tijdelijke behoefte.

Afwijking op het vigerende bestemmingsplan

Eveneens als de toekomstige woning is de woonunit strijdig met het vigerende bestemmingsplan, vanwege plaatsing buiten het bouwvlak. De woonunit maakt derhalve onderdeel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De technische omschrijvingen en tekeningen maken onderdeel uit van de aanvraag.

De ruimtelijke onderbouwing gaat overigens vanwege het tijdelijke karakter van de woonunit niet verder in op de ruimtelijke gevolgen. Dit is ook geen verplichting. Echter kan wel uit de ruimtelijke onderbouwing voor de toekomstige woning worden afgeleid, dat ook de tijdelijke woonunit niet is strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

2.4. Infrastructuur

- De woning en garage worden middels een inrit ontsloten op de Zuiderlaan;
- Er wordt geparkeerd op eigen terrein (ontwikkeling van 2 parkeerplaatsen).

2.5. Omliggende bebouwing

De woning wordt gebouwd in Ooy in een bestaand gebied van wonen en werken. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. De wegen maken onderdeel uit van een overgang van stad naar landschap. Het gebied in de omgeving Heilige Huisjes en de Zuiderlaan wordt gekenmerkt door een landelijk karakter en vormt, komend vanuit Zevenaar een belangrijke entree tot het buitengebied aan de zuidzijde van de gemeente. Het landelijke karakter wordt gekenmerkt door de vrije doorzichten naar het achterliggende landschap, de bebouwingstructuur en landelijke architectuur.

De dichtstbijzijnde woningen is de reeds bestaande woning aan de Zuiderlaan 46 en de woning die wordt gerealiseerd aan de Zuiderlaan 46b. Beide woningen zijn op circa 20 meter gesitueerd van de toekomstige woning van de initiatiefnemer. De woningen aan de Zuiderlaan liggen tegen het bedrijventerrein Zuidspoor. Het dichtstbijzijnde bedrijf is Ariës natuursteen. De achtergevel van het woonhuis is op circa 15 meter van de perceelsgrens van dit bedrijf gesitueerd. De bestaande bedrijfshal is op circa 55 meter gesitueerd van de toekomstige achtergevel van de woning, zie voor een totaaloverzicht ook figuur 5.



Figuur 6: Zuiderlaan 46A (rood omcirkeld) en omgeving (bron Cyclomedia, luchtfoto 2013).

2.6 bijlagen beschrijving van het plan

De volgende tekeningen zijn bijgevoegd die inzicht geven in maatvoering, situatieschets, inrichtingsschets en gevelbeelden:

- Situatietekening
- Plattegronden/gevels/doorsneden/situatie (Tekening BA-01)
- Garage (Tekening BA-01a)
- Technisch blad (tekening BA-02)
- Principe details (tekening BA-03)

Hoofdstuk 3 Overwegingen ten aanzien van Rijks- regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid

Bij de totstandkoming van dit plan is rekening gehouden met het hierna weergegeven beleid.

3.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

3.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 29 mei 2013 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien.

Voor het plangebied is het volgende thema van toepassing:

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen.

Het plangebied is zowel gelegen binnen bestaand bebouwd gebied als binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio, zodat het voornemen past binnen het provinciale beleidskader.

3.3. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Beleidsplan

Het Ruimtelijk Beleidsplan geeft een visie op hoe Zevenaar er in 2020 uit moet zien. Aanleiding voor dit plan waren verschillende behoeftes: na het voltooiën van de verdichtingslocaties in circa 2009 is het noodzakelijk uitbreidingslocaties voor wonen en werken aan te duiden teneinde in de behoefte aan woningen en bedrijven te kunnen blijven voorzien. Om zowel de kwaliteit als het aanbod van voorzieningen in stand te kunnen houden, streeft de gemeente naar een groei van circa 35.000 inwoners. Als de werkgelegenheid toeneemt als gevolg van de uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen, wil Zevenaar voor deze werknemers en ondernemers gevarieerde en kwalitatieve goede woonruimte aanbieden alsmede een passend voorzieningenpakket. Het Ruimtelijk Beleidsplan is in opdracht van de gemeente Zevenaar opgesteld vóór de fusie met de gemeente Angerlo en heeft betrekking op het toenmalige grondgebied van de gemeente (Zevenaar, Oud-Zevenaar, Babberich, Ooy). De gemeente Angerlo had reeds de beschikking over een actuele structuurvisie. Het Ruimtelijk Beleidsplan en de Visie Wonen en Werken geven gezamenlijk de ontwikkelingsrichting van de gemeente Zevenaar weer.

Structuurvisie

Op woensdag 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad de aangepaste Ontwerp-Structuurvisie "Samen kijken naar de toekomst 2012-2030" vastgesteld. De visie is opgesteld als kader voor het ruimtelijk beleid tot het jaar 2030 en betreft het gehele grondgebied van Zevenaar. Dit beeld wordt uiteengezet in verschillende thema's: algemeen, wonen, werken, voorzieningen, natuur & landschap en infrastructuur. Het schaalniveau van de structuurvisie is dusdanig hoog dat hierin geen specifieke uitspraken gedaan worden met betrekking tot het plangebied. Temeer omdat het initiatief is gelegen binnen de contouren van de bestaande bebouwing. Op de Structuurvisieplankaart 2012-2030 behorende bij de structuurvisie hoort de Zuiderlaan bij bestaand bebouwd kernen.

Conclusie

De ontwikkeling van een vrijstaande woning buiten het bouwvlak aan de Zuiderlaan 46A is op grond van Rijks- regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid niet bezwaarlijk.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond.

De uitvoerbaarheid moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Hierbij moet worden gedacht aan het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, deze toetsing is reeds onderbouwd beschreven in hoofdstuk 3. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van planologische aspecten een rol: geluid, bodem, water, economie, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, etc.

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

Het Nederlandse Parlement heeft in 1998 "het verdrag van Malta" 16-01-1992 goedgekeurd. De hierin beschermende voorzieningen zijn in Nederland wettelijk verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 welke onderdeel vormt van de Monumentenwet. Op basis van deze wet 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. Dat melden dient onmiddellijk te gebeuren.

In het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied geen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen, ondanks dat Ooy een gebied is met een hoge en middelmatige archeologische verwachting. Ten aanzien van de percelen Zuiderlaan 46A en 46B is in het bestemmingsplan Archeologie specifiek opgenomen dat deze percelen reeds zijn vrijgegeven. De dubbelbestemming archeologie is dus niet in het geldende bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud Zevenaar en Babberich opgenomen. Deze percelen zijn vrijgegeven omdat in het verleden middels onderzoek reeds is aangetoond dat er geen te verwachten archeologische waarden zijn. Dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk is. Gezien het feit dat archeologische dubbelbestemmingen in het geldend bestemmingsplan ontbreken wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast voorziet het plan geen ontwikkelingen groter dan 200 m en wordt er niet dieper gegraven dan 0,50 meter. Op de naastgelegen percelen (naast perceel Zuiderlaan 46A en 46B) is dit namelijk de drempel om een inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.2. Duurzaamheid

De woning wordt conform het bouwbesluit 2012 ontwikkeld en voldoet daarmee aan de minimale bouwtechnische voorschriften waaraan gebouwen moeten voldoen. Dit zijn voorschriften op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Er worden aansluitingen gerealiseerd om mogelijk in de toekomst de duurzaamheid van de woning te vergroten, bijvoorbeeld met zonnecollectoren en warmtepompen.

4.3. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Om de natuurwaarden van het plangebied te kunnen beoordelen, moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de natuurwetgeving. Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en met rust laten van de planten en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van soorten en natuurgebieden die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen.

Natuurbeschermingswet

De locatie is gelegen op een afstand van ruim 600 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Gelderse Poort'. De dichtstbijzijnde EHS (Ecologische HoofdStructuur) bevindt zich binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied. Gezien de afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling is het niet te verwachten dat sprake zal zijn van negatieve effecten op deze gebieden.

Flora en Faunawet

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Het projectgebied is op dit moment braakliggend en wordt tot start bouw ook zoveel mogelijk braakliggend gehouden. Gezien de huidige terreininrichting en de gewenste bouwperiode (najaar/winter), waarbij er geen kans is op broedende vogels, worden er geen significante gevolgen verwacht.

4.4. Economische uitvoerbaarheid en planschade

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de economische uitvoerbaarheid daarvan.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat de waarde van omliggende objecten negatief wordt beïnvloed. Deze schade is in beginsel verhaalbaar op de gemeente die een nieuw planologisch regime mogelijk maakt. Ook hier kan door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer het aspect planschade worden geregeld, zodat eventuele kosten bij de initiatiefnemer verhaald kunnen worden.

Met het aspect economische uitvoerbaarheid is als volgt rekening gehouden:

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Zevenaar een anterieure overeenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

De projectomgevingsvergunning maakt een relatief kleine afwijking mogelijk ten opzichte van het huidig vastgelegde bouwvlak. De gewenste afwijking is besproken met de naastgelegen bewoners (nummer 46B en 46). De bewoners hebben geen bezwaar tegen de plannen. De kans op planschade wordt nihil geacht.

De ontwikkeling wordt uit eigen vermogen bekostigd. Concluderend mag gesteld worden dat het project economisch uitvoerbaar is.

4.5. Kabels en leidingen

Om een goede beoordeling te maken voor de functies binnen het plangebied, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en de eigenschappen van kabels en leidingen in het plangebied. Het gaat daarbij om kabels en leidingen die conflicterende planologische gevolgen met zich kunnen brengen, zoals:

- Aardgastransportleiding.
- Brandstoftransportleiding.
- Hoogspanningsmasten en –leidingen.

Er zijn in het plangebied geen bovengrondse en/of ondergrondse leidingen aangetroffen die ruimtelijk relevant zijn. Om dit te beoordelen is het bestemmingsplan geraadpleegd (controle op dubbelbestemmingen) en zijn actuele luchtfoto's beoordeeld voor een controle op bovengrondse lijnen. Daarnaast is er inzicht in het interne kabel en leidingensysteem van Liander. Op deze tekeningen zijn alle assets van Liander, de netbeheerder voor gas en elektra, zichtbaar. Er zijn geen kabels en leidingen van Liander gesitueerd op het terrein. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt door de aannemer een Klic-melding uitgevoerd.

4.6. Milieu

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan spelen diverse milieuaspecten een rol waarmee rekening gehouden moet worden, zoals bodem, externe veiligheid, geluid, geur en luchtkwaliteit.

Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie, in dit geval wonen. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit, zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

E-consultancy heeft in opdracht van mevrouw I. van Hal (voormalige eigenaar grond) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Zuiderlaan 46a te Zevenaar in de gemeente Zevenaar. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen verkoop van de onderzoekslocatie. Tevens zal het bodemonderzoek dienen ter verkrijging van een omgevingsvergunning. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht diende te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met nikkel, lood en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel. Mogelijk wordt de lichte nikkelverontreiniging in de boven- en ondergrond veroorzaakt door een natuurlijke bron. In de pleistocene rivierafzettingen komt plaatselijk van nature pyriet voor.

Bij oxidatie van pyriet (bijvoorbeeld ten gevolge van verzuring) kan nikkel als een van de sporenelementen vrijkomen. Dit natuurlijke proces is waarschijnlijk de oorzaak van de aangetroffen lichte nikkelverontreiniging.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd is, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zal niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's leiden en is geschikt voor de functie wonen.

Het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door E-consultancy met kenmerk 13106085 d.d. 5 maart 2014 is bijgevoegd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

De voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd op een locatie waar rondom momenteel reeds wooneenheden of verblijfseenheden aanwezig zijn.

Het doel van het ingestelde onderzoek naar de externe veiligheid is het toetsen van inpasbaarheid van de plannen aan de plaatsgebonden- en groepsrisico's uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen [Bevi] en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Onderzocht wordt of er bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving liggen die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. En waarvoor een Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) verplicht is. Verder dient de locatie getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Als toetsingsnorm of *oriëntatiewaarde* in de Bevi is voor Kwetsbare objecten waarvan in het onderhavige geval sprake is, een grenswaarde aangehouden van 10^{-6} (kans van 1 op de 1.000.000 per jaar). Deze oriëntatiewaarde voor het groepsrisico geeft aan wat het Rijk als indicatie geeft van een acceptabel groepsrisico. De waarde geeft dus aan wanneer volgens de rijksoverheid de kans dat bij een ongeval 10, 100 of 1.000 doden vallen voldoende klein is.

Bedrijven

Op de risicokaart van de provincie Gelderland zijn binnen een straal van 500 m geen risicovolle bedrijfsactiviteiten geregistreerd. Er zijn geen bedrijven aangetroffen in de omgeving van het plangebied waarvoor een onderzoeksplicht geldt in het kader van Bevi. Er hoeft derhalve geen QRA te worden uitgevoerd. Dit houdt onder andere in dat er geen LPG-stations aanwezig zijn binnen een zone van 150 m (invloedzone groepsrisico).

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg water of spoor

Vervoer over spoor.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 400 meter tot de Betuwelijn. Over deze spoorlijn worden giftige vloeistoffen, giftige gassen en brandbare gassen getransporteerd. Gezien de afstand worden er geen externe veiligheidseffecten verwacht waarmee rekening moet worden gehouden.

Vervoer over de weg

De snelweg A12 waarover routeringsplicht gevaarlijke stoffen (zoals bijvoorbeeld LPG) mogen worden vervoerd, ligt op ruime afstand van het plangebied.

De ringbaan Zuid ligt op circa 400 meter en ook daarvan wordt geen invloed verwacht.

Vervoer over water

Water waarover routeringsplicht gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd, ligt op ruime afstand van het plangebied. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is derhalve niet relevant in dit onderzoek.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied liggen enkel gastransportleidingen met een druk kleiner dan 20 bar. Deze gasdruk valt buiten de Wet – en regelgeving. Buisleidingen zijn derhalve niet relevant voor dit onderzoek. De aanwezige buisleidingen belemmeren de planvorming niet.

Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Er wordt daarin onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en overige gebouwen. In de wet worden woningen als "geluidsgevoelig gebouw" bepaald. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van dit wijzigingsplan rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Een woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object.

Wegverkeerslawaaï

De Zuiderlaan betreft een weg waar een 30 km/u regime geldt. 30 km/u wegen kennen geen wettelijke geluidszone waardoor een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaaï als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Gezien de inrichting van de weg lijkt er sprake te zijn van een relatief rustige weg met een beperkte verkeersintensiteit.

Railverkeerslawaaï

Het projectgebied is gelegen buiten de wettelijke geluidszone van de spoorweg waardoor een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Industrielawaai

Het projectgebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Op de perceelsgrens achter de woning is een geluidsmuur geplaatst en daarmee is de woning voldoende beschermd tegen geluid afkomstig van Ariës natuursteen.

De aanwezige geluidsbronnen (weg-, railverkeerslawaaï en industrielawaai) in relatie met de nieuwe woning belemmeren de planvorming niet.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze hiervoor genoemde afstanden zijn buiten de bebouwde kom 50 meter, en binnen de bebouwde kom 100 meter. Er zijn geen boerderijen met dieren binnen deze afstanden.

De conclusie is dat er voor wat betreft geurhinder van veehouderijbedrijven op de planlocatie sprake is van een goed woonklimaat.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In de nieuwe wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet ruimschoots aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. De heersende luchtkwaliteit is geschikt voor het initiatief. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.7. Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met onder andere de ontsluiting (van wijken, hofjes), de wegenstructuur, actuele parkeernormeringen en bij grotere ontwikkelingen met fietsroutes en openbaar vervoer.

Er is sprake van een toename van de parkeerbehoefte van circa 2 personenauto's. Er wordt op eigen terrein parkeerruimte ontwikkeld en heeft geen effect op de omgeving. De ontwikkeling van een woning heeft tevens een verwaarloosbaar effect op het bestaande verkeersbeeld.

4.8. Water

Afstromend hemelwater wordt geheel op eigen terrein geïnfiltreerd.

Het waterschap heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden.

De ingevulde watertoetstabel is hieronder te zien:

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit*
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m2?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

* de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

4.9. Conclusie uitvoerbaarheid/ruimtelijke onderbouwing

De resultaten van de milieutechnische en ruimtelijke aspecten leveren geen beperkingen op ten aanzien van dit nieuwbouwplan.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1. Overleg en inspraak

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omdat de ontwikkeling dermate kleinschalig is en binnen reeds bestaande bebouwing (contouren) plaatsvindt zijn er geen belangen van hogere overheden of het waterschap in het geding. Om deze reden ziet de gemeente en initiatiefnemer af van vooroverleg.

5.2. Van ontwerp naar vaststelling

De projectomgevingsvergunning wordt in het kader van de zienswijzen voor een ieder ter inzage gelegd.

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar