

Projectomgevingsvergunning Einsteinstraat 22 Zevenaar

NL.IMRO.0299.PV50EINSTEINSTR22-VA01
Vastgesteld, 4 april 2014



Projectomgevingsvergunning "Einsteinstraat 22" in Zevenaar

Ruimtelijke onderbouwing

4 april 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	De geldende planologische situatie
Hoofdstuk 3	Overwegingen ten aanzien van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid
Hoofdstuk 4	Milieu- en waardenaspecten
Hoofdstuk 5	Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin
Hoofdstuk 6	Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving
Hoofdstuk 7	Civieltechnische aspecten
Hoofdstuk 8	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

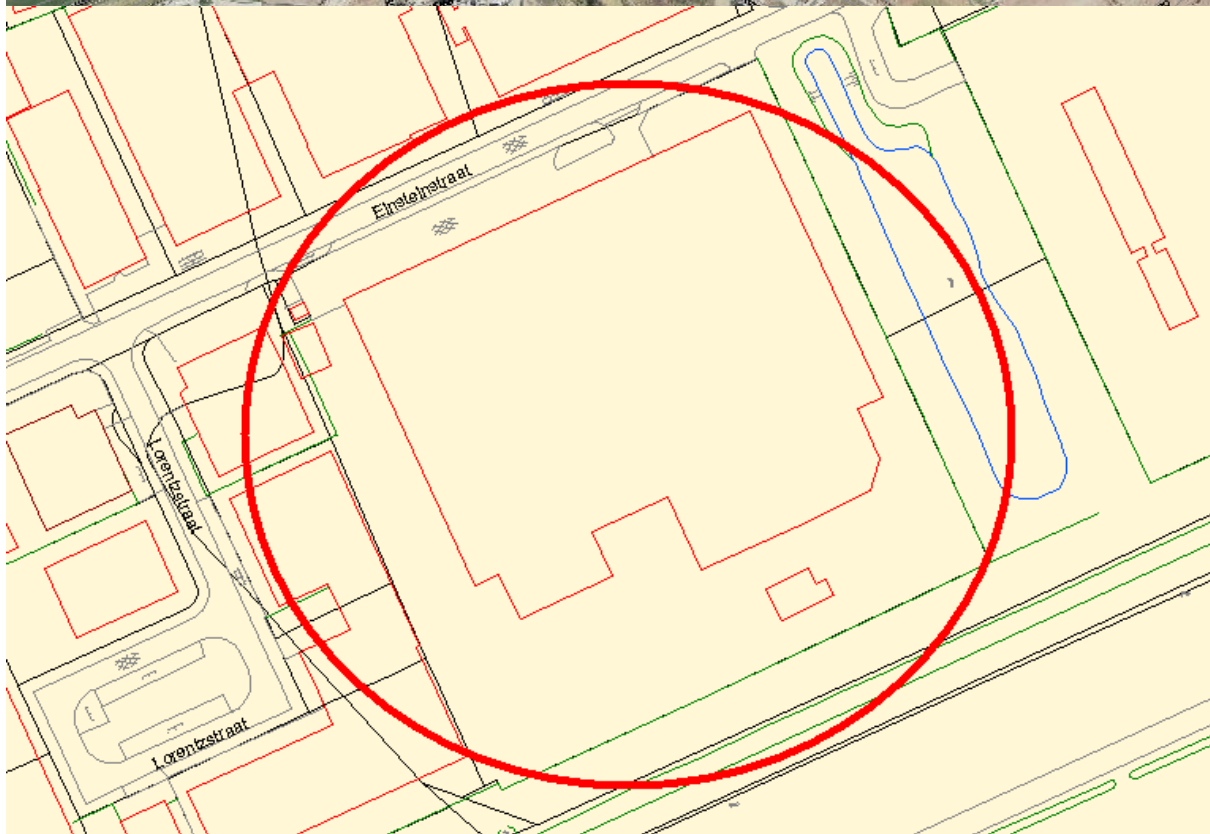
De eigenaar van het bedrijfspand aan de Einsteinstraat 22 heeft een verzoek ingediend voor het vergroten van een opslag / distributiehal. De bebouwing is niet gesitueerd binnen het bouwvlak zoals deze is vastgelegd in de plankaart behorend bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hengelder" (goedgekeurd op 5 juni 2007).

Het voorgenomen project betreft het vergroten van een opslag / distributiehal. De betreffende uitbreiding is op onderstaande afbeelding aangegeven en heeft een oppervlakte van 3710 m² (begane grond). Daarnaast komt een nieuwe matrijzenhal met een oppervlakte van 1280 m² bruto vloeroppervlakte. Met het oog op realisering van genoemd project is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Beide bedrijfshallen zijn tijdens de brand van september 2013 volledig afgebrand, deze hallen wil initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente op zeer korte termijn herbouwen en uitbreiden. De afgebrande hallen hadden een footprint van 4025 m². De uitbreiding is nodig voor een logistieke optimalisatie, nu wordt er gebruik gemaakt van verschillende locaties in de omgeving. Tevens is het binnen de automotive branche gebruikelijker geworden om complete componenten (pre-assembly) te leveren. Hiervoor is meer logistieke ruimte nodig.

1.2 Situatie

Het projectgebied betreft de locatie Einsteinstraat 22 in Zevenaar. Dit is gelegen op het bedrijventerrein Hengelder aan de oostzijde van het centrum van Zevenaar. Op de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van het projectgebied globaal aangegeven.

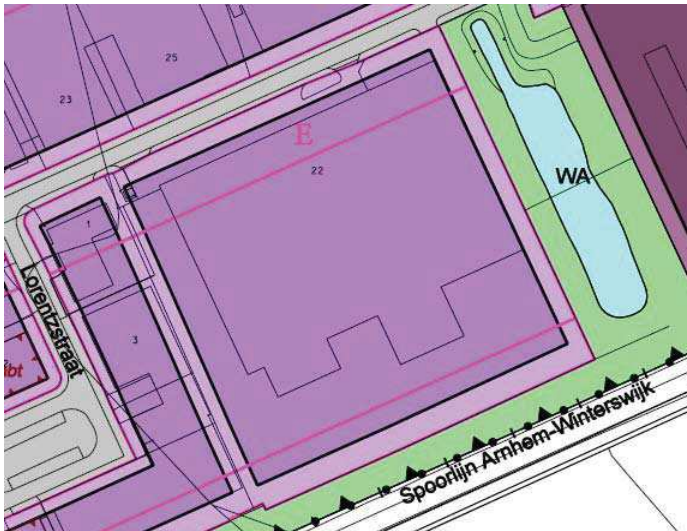


Ligging plangebied

Hoofdstuk 2 De geldende planologische situatie

2.1 Juridisch-planologisch kader

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hengelder 2007". Het perceel heeft de bestemming "Bedrijventerrein" met de aanduiding "zonering industrie D en E". Het voorgenomen plan is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat in het bouwen buiten een bouwvlak, het overschrijden van het bouwpercentage (maximaal 70% toegestaan) en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (moet minimaal 3 meter bedragen). De hoogte van het nieuw te bouwen deel sluit aan bij de hoogte van het bestaande bedrijfspand (11,20 meter). Het betreft een verlenging van zo'n 45 meter. De uitbreiding zoals voorgesteld biedt het bedrijf optimalisatiemogelijkheden.



Uitsnede plankaart "Bedrijventerrein Hengelder 2007"

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

Aan het voorgenomen project kan medewerking worden verleend door middel van de procedure van een projectomgevingsvergunning.

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die het Rijk in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door het Rijk worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen. Het Rijk brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het Rijk investeert daar waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten.

Conclusie

In onderhavig geval is geen sprake van een nationaal belang, een gebied van nationaal belang of een nadelige invloed op ontwikkelingen van nationaal belang.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte (gedeeltelijk) in werking getreden. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro wordt een aantal projecten genoemd die van nationaal belang zijn en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In het Barro zijn voorlopig zes projecten van nationaal belang beschreven: Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

De planlocatie is niet gelegen in één van de aangewezen projectgebieden. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Gelderland (voorheen: Streekplan Gelderland 2005)

In het op 20 september 2005 in werking getreden Streekplan Gelderland 2005 zijn beleidskaders aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Zevenaar maakt binnen het Rood Raamwerk (wonen, werken, vervoer) onderdeel uit van het (inter)nationaal stedelijk netwerk KAN. Voor wat betreft het generiek beleid "Werken" wordt in het Streekplan uitgedragen dat de provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dat houdt onder meer in het voorzien in een aanbod aan

bedrijventerreinen dat past bij de geraamde regionale behoefte. Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarbij de kernbegrippen. Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde bedrijventerreinen. Op terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen zich bedrijven te kunnen vestigen die daar qua aard, schaal en functie bij passen. Ruimte voor regionale bedrijventerreinen moet worden gevonden in het rode raamwerk. In het Streekplan wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". Daarbij hoort een grotere eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn. In het Streekplan is aangaande het aspect detailhandel onder meer het volgende vermeld. Grootschalige winkelvoorzieningen in de regio worden geacommodeerd op binnenstedelijke en randstedelijke (perifere) locaties. Grootschalige thematische voorzieningen, zoals "leisure", passen op grond van ruimtelijke aspecten alleen in een stedelijk netwerk, op een gunstig ontsloten plek. Voor (grootschalige en/of specifieke vormen van) detailhandel op perifere locaties gelden een aantal aanvullende voorwaarden. Zo is alleen detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor grenzend aan de bestaande centra geen geschikte locatie voorhanden is en het thema specifiek aan een perifere locatie is gebonden. Detailhandel in voedings- en genotmiddelen (waaronder supermarkten) mag niet perifeer gevestigd worden. Voor grootschalige detailhandel (> 1.500 m² b.v.o. per winkel) met een bovenlokale functie/ reikwijdte geldt dat deze dient aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties en goed bereikbaar moet zijn met openbaar vervoer en auto. Een cluster van grootschalige detailhandelsvoorzieningen (eventueel in combinatie met leisure) kan alleen worden geconcentreerd in stedelijke netwerken nabij centra/knooppunten met een bovenregionale functie en bij voorkeur op een stedelijk dienstenterrein. (n.b. Binnen het KAN is in het rode raamwerk de mogelijkheid aanwezig, complementair aan bestaande winkelgebieden, voor de vestiging van één cluster van grootschalige detailhandelsvoorzieningen, mits dit geen duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur tot gevolg.)

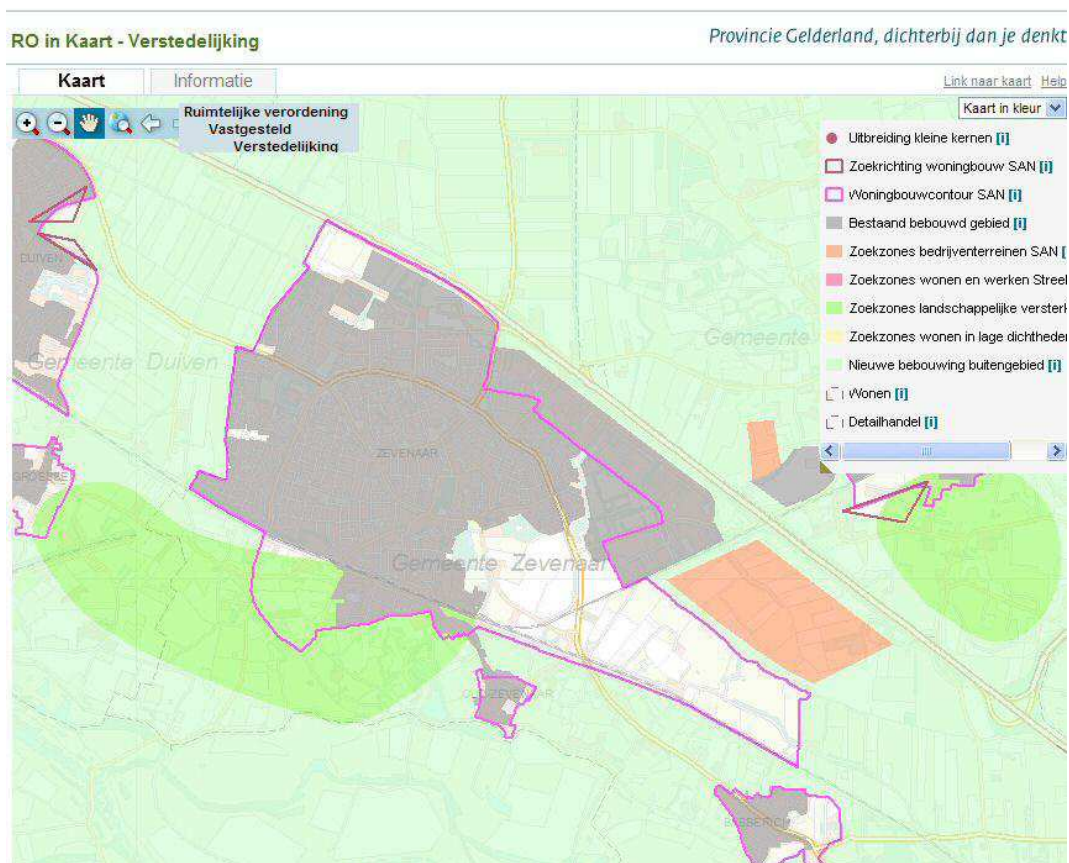
Conclusie

Het bouwplan sluit aan op de duurzame ladder voor verstedelijking: Er vindt herbouw plaats op de locatie van de afgebrande bedrijfshal van Promens en buurman Speck Pompen. Hiermee wordt het leeg komen van deze locaties voorkomen. Bij nieuwbouw door Promens op een nieuwe locatie zouden deze locaties wel voor kortere of langere tijd onbenut blijven.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 15 december 2010, nr. PS2010-780. In de provinciale verordening zijn toetsingskaders aangegeven waaraan nieuw op te stellen bestemmingsplannen moeten voldoen. In de provinciale verordening is aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:

- a) binnen bestaand bebouwd gebied;
- b) binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- c) binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70% geldt;
- d) binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- e) binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.



Conclusie

Het bouwplan sluit aan bij het beleid zoals dit is opgenomen in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De nieuwbouw vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020

Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (voorheen KAN) op een klein onderdeel na goedgekeurd. In oktober 2006 besloot de KAN-raad al positief over het Regionaal Plan (RP). Het goedgekeurde RP heeft de status van een regionaal structuurplan.

Het RP vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Met het RP wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. In het Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

Conclusie

Het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020 heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zevenaar streeft realisering van ruimtelijke kwaliteit na door middel van een zorgvuldige en duurzame ontwikkeling, afgestemd op milieukwaliteiten en water. Aandacht

wordt besteed aan aspecten als een goede bereikbaarheid, efficiënt ruimtegebruik en – ook door middel van de Welstandsnota – aan de handhaving van ruimtelijke stedelijke kwaliteit. Voor het plangebied is uitgangspunt dat de aanwezige bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

3.4.1 Structuurvisie Zevenaar

De nieuwe Structuurvisie doet uitspraken over de ontwikkeling van Zevenaar in de periode 2010–2030. In het algemeen richt de gemeente zich (vanuit regionaal perspectief) met de structuurvisie op het '(ruimtelijk) faciliteren van welvaart en welzijn in Zevenaar en het bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit als onderdeel van de leefkwaliteit van Zevenaar'. Tijdens het structuurvisieproces is onderzocht wat daarvoor wenselijk, noodzakelijk en ook daadwerkelijk mogelijk is. Het gaat hierbij om onderwerpen op allerlei terreinen, zoals wonen, zorg, welzijn, voorzieningen en werken, maar ook over recreatie, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur. Vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad is voorzien in februari 2013.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskaders.

3.4.2 Gemeentelijk Geluidbeleid 2008

De gemeente Zevenaar heeft gemeentelijk geluidbeleid opgesteld naar aanleiding van de Wet geluidhinder. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleidsplan is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

Het geluidbeleid is gebiedsgericht. Voor elk gebied is het ambitieniveau vastgesteld en is bepaald in hoeverre onder bepaalde voorwaarden de gemeente afwijking van deze ambities accepteert. In het beleid is bepaald dat de gemeente met behulp van vergunningverlening ervoor zorgt dat de geluidbelasting veroorzaakt door bedrijven op of onder de ambitiewaarde van het betreffende gebied is.

Conclusie

Het aspect geluid is meegenomen in de vergunning.

3.4.3 Beleidsvisie externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor rondom risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen waarover c.q. waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De gemeente Zevenaar wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om die verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld (23 mei 2012). Bij onder andere de verantwoording van het groepsrisico dienen de uitgangspunten van de beleidsvisie externe veiligheid in acht te worden genomen.

Conclusie

De Beleidsvisie externe veiligheid heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

3.4.4 Milieubeleidsplan 2012–2030 (concept)

De gemeente Zevenaar is gestart met een Milieubeleidsplan met een doorkijk tot 2030 voor het hele grondgebied van de gemeente. Het Milieubeleidsplan geeft aan op welke wijze (milieu)kwaliteit kan bijdragen aan de visie op de toekomst van Zevenaar.

Conclusie

Het Milieubeleidsplan 2012–2030 heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en waardenaspecten

In het kader van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hengelder" zijn reeds diverse onderzoeken gedaan. Voor het projectgebied zijn de aspecten milieu, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bereikbaarheid, water, ecologie, cultuurhistorie/archeologie, duurzaam bouwen en detailhandel/kantoor nader belicht. Voor dit project wordt onderstaand melding gemaakt van de relevante (aanvullende) onderzoeken.

4.1 Geluid

Voor het bedrijventerrein geldt een geluid(zone)beheersplan. Teneinde het zonebeheer volledig en betrouwbaar te houden moet de akoestische informatie actueel, volledig en betrouwbaar zijn. In de praktijk betekent dit dat elk bedrijf op het industrie- of bedrijventerrein bij vestiging, wijziging of uitbreiding een akoestische rapportage dient te overleggen. Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de geluiduitstraling van de inrichting naar de omgeving. Hiertoe is de geluidbelasting bepaald op een aantal beoordelingspunten. De berekeningen zijn verricht volgens de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai', zoals in het Activiteitenbesluit staat voorgeschreven.

4.1.1 Akoestisch onderzoek

Projectnummer/rapportnummer : 6902 PB – 22 WO 002 10-12-2013 V1.1
Datum rapportage : 27-01-2014

Voor Promens B.V. aan de Einsteinstraat 22 in Zevenaar is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De berekende geluidniveaus voldoen niet aan de geluidnorm uit de vergunning van 2001. Een belangrijke geluidbron is de traversebaan. De verkleining van de geluidzone aan de zuidzijde heeft voor Promens verregaande gevolgen met betrekking tot de uit te voeren bedrijfsactiviteiten en ontwikkelingsmogelijkheden. Het verdient aanbeveling de nieuwe geluidvoorschriften af te stemmen op de uitgangspunten van het zonebeheer. De zonebeheerder zal op grond van de zonetoets moeten beoordelen of de berekende geluidniveaus binnen het kader van het zonebeheer passen en vergunbaar zijn. (Bron: Het GeluidBuro, Cor Kooy *adviseur*)

4.2 Luchtkwaliteit

In de indertijd opgestelde paragraaf voor 'Onderzoek luchtkwaliteit' is geconcludeerd dat de luchtkwaliteit rond het plangebied geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen. De andere bedrijfsingang en het herinrichten van het terrein en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen zullen geen noemenswaardige invloed hebben op het aspect luchtkwaliteit. Ook anno 2013 kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit rond het plangebied geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

4.3 Bodem

In opdracht van Promens BV te Zevenaar is door Lawijn milieu advies in November 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Einsteinstraat 22 te Zevenaar. De aanleiding tot het bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw bedrijfspand. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals die zijn gesteld in de Nederlandse Eind Norm (NEN) 5740. De NEN 5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek: naar de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Het onderzoek is uitgevoerd conform de strategie voor onverdachte locaties.

4.3.1 Bodemonderzoek 1

Projectnummer/rapportnummer : 13.1943-A1
Datum rapportage : december 2013

Op de locatie Einsteinstraat 22 / Lorentzstraat 3 te Zevenaar is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, in verband met de aanvraag van een omgevingvergunning voor de

uitbreiding van het hoofdgebouw van Promens aan de Einsteinstraat 22. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740 (NNI, 2009). Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Planlocatie / algemene bodemkwaliteit

- In de zandige laag in de bovengrond onder de asfaltverharding, ter plaatse van het oostelijk gedeelte van de planlocatie, is een lichte verontreiniging met kobalt aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de zandige ophooglaag.
- In de geroerde zandige toplaag ter plaatse van het braakliggende terreindeel aan de Lorentzstraat (zand vermengd met kleiresten), ter plaatse van het westelijk gedeelte van de planlocatie, zijn analytisch geen verontreinigingen geconstateerd.
- In de kleiige laag in de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met kobalt en zink aangetroffen, en is sprake van een licht verhoogd nikkelgehalte, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogd achtergrondgehalte.
- In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn lichte verontreinigingen met benzeen en naftaleen aangetroffen, en is een matig verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Ondergrondse hydrauliekolietank

- In de ondergrond op het terreindeel bij de ondergrondse hydrauliekolietank, alsook in de bovengrond op het terreindeel bij het vulpunt en de ontluchting, is zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreiniging met minerale olie geconstateerd.
- In de geroerde laag in de ondergrond aan de oostzijde van de tank zijn lichte verontreinigingen met kobalt, molybdeen en nikkel aangetroffen. Zintuiglijk is bijmenging van resten kolengruis en grind waargenomen.
- In het grondwater op het terreindeel bij de hydrauliekolie-installatie zijn lichte verontreinigingen met benzeen, xyleen en naftaleen aangetroffen. Voor minerale olie is in het grondwater geen verontreiniging aangetoond.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten voor de boven- en de ondergrond bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. Ten aanzien van de gemeten concentratie barium in het grondwater geldt vermoedelijk dat sprake is van een regionaal verhoogde achtergrondwaarde. Omdat in het grondwater geen specifieke verontreiniging met barium wordt verwacht, wordt in beginsel geen nader onderzoek noodzakelijk geacht. Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruiksmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zevenaar (regio Arnhem).

4.3.2 Bodemonderzoek 2

Projectnummer/rapportnummer : 13.1922-A1

Datum rapportage : december 2013

Op de locatie Lorentzstraat 1-3 te Zevenaar is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de geplande nieuwbouw op de locatie. Onderhavig onderzoek heeft zich gericht op het terreindeel bij de voormalige sloot. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740 (NNI, 2009). Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de kleiige geroerde dempinglaag ter hoogte van het zuidelijk gedeelte van het tracé van de voormalige sloot (bij Lorentzstraat 3) zijn analytisch lichte verontreinigingen met kobalt, nikkel en zink geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van resten puin, grind en kolengruis waargenomen.
- In de zandige geroerde dempinglaag ter hoogte van het noordelijk gedeelte van het tracé van de voormalige sloot (Lorentzstraat 1) is analytisch een lichte verontreiniging met PAK

geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van resten puin, grind en kolengruis waargenomen.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruiksmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zevenaar (regio Arnhem).

4.3.3 Bodemonderzoek 3

Projectnummer/rapportnummer : 13.1948-A1
Datum rapportage : december 2013

Op de locatie Lorentzstraat 3 te Zevenaar is een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd, in verband met brand die in september j.l. op de locatie heeft gewoed. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740, alsook de NEN 5707. Op basis van de resultaten van het eindsituatie bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Asbest

- In de zwak geroerde toplaag en op het maaiveld ter plaatse van het voormalige bedrijfsgebouw op het noordelijk gedeelte van de locatie is, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging met asbesthoudende bestanddelen geconstateerd.

Overige parameters

- In de zandige laag in de bovengrond van de locatie is plaatselijk een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Voor de parameter PAK is in de bovengrond, verspreid over de onderzoekslocatie, geen verontreiniging aangetoond.
- Voor de parameter fenol-index is in het grondwater sprake van wisselende concentraties (bij vier peilbuizen aangetoond). Hiernaast is in het grondwater plaatselijk een lichte verontreiniging met vluchtige aromaten aangetroffen.
- Voor de parameters minerale olie en PAK is in het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging aangetoond.

De kwaliteit van de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie is op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek, en de eerdere onderzoeken in het kader van de aanvraag van de omgevingvergunning, in voldoende mate vastgelegd. In de bovengrond van de locatie zijn voor de potentieel verontreinigde stoffen geen relevant verhoogde gehalten gemeten. De gemeten concentraties van de fenol-index in het grondwater duiden mogelijk op de aanwezigheid van fenolen in het grondwater. Middels een analyse op individuele verbindingen kan voor dit onderdeel optioneel nadere informatie worden verkregen, mede afhankelijk van eventueel beschikbare gegevens van eerder onderzoek in de omgeving.

4.3.4 Bodemonderzoek 4

Projectnummer/rapportnummer : 13.1952-A1
Datum rapportage : januari 2014

Ter plaatse van het openbare terrein gelegen ten noordwesten van het perceel Lorentzstraat 3 te Zevenaar is een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd, in verband met brand die op 6 september 2013 in de voormalige bebouwing op het perceel heeft gewoed. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740 / NEN 5707. Op basis van de resultaten van het eindsituatie bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de toplaag (bovenste 20 cm) van het plantsoen bij het parkeerpleintje aan de zuidzijde van de Lorentzstraat is geen verontreiniging met minerale olie en PAK aangetroffen.

- In de toplaag van de border aan de oostzijde van het perceel Lorentzstraat 2, is eveneens geen verontreiniging met minerale olie en PAK geconstateerd.
- In de toplaag (contactlaag) van de potentieel verdachte borders bij het perceel Lorentzstraat 2 en het perceel Einsteinstraat 12 is, zowel visueel als analytisch, geen verontreiniging met asbesthoudende bestanddelen geconstateerd.
- In de toplaag van de border bij het perceel Einsteinstraat 21, aan de overzijde van de Einsteinstraat, is eveneens geen verontreiniging met asbesthoudende bestanddelen aangetroffen.

Op basis van de verkregen onderzoekresultaten bestaat geen aanleiding tot nader onderzoek. De kwaliteit van de toplaag ter plaatse van het plantsoen en de borders in de nabije omgeving van het perceel Lorentzstraat 3 is in voldoende mate vastgelegd. In de bovenlaag van het plantsoen en de borders zijn voor de potentieel verontreinigde stoffen, ten gevolge van de brand, geen verontreinigingen aangetoond. Na de uitgevoerde saneringwerkzaamheden is in de verdachte borders geen verontreiniging met asbest achtergebleven. Aan de hand van deze resultaten worden ook in de overige borders binnen het verspreidingsgebied van de brand geen (rest)verontreinigingen verwacht.

4.3.5 Bodemonderzoek 5

Projectnummer/rapportnummer : 013142
Datum rapportage : 19-12-2013

Er is bodemverontreiniging met PAK aangetroffen op het terrein. De grond wordt gesaneerd opgeleverd aan Promens. De sanering wordt verzorgd door Speck Pompen, zij zorgen ervoor dat de grond geschikt is voor de functie (geschikt voor beoogde gebruik).

4.3.6 Conclusie en advies

Op de locatie Lorentzstraat 1-3 te Zevenaar zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, in verband met de aanvraag van een omgevingvergunning voor de geplande nieuwbouw op de locatie. Onderhavig onderzoek heeft zich gericht op het terreindeel bij de voormalige sloot. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740 (NNI, 2009). Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de kleiige geroerde dempinglaag ter hoogte van het zuidelijk gedeelte van het tracé van de voormalige sloot (bij Lorentzstraat 3) zijn analytisch lichte verontreinigingen met kobalt, nikkel en zink geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van resten puin, grind en kolengruis waargenomen.
- In de zandige geroerde dempinglaag ter hoogte van het noordelijk gedeelte van het tracé van de voormalige sloot (Lorentzstraat 1) is analytisch een lichte verontreiniging met PAK geconstateerd. Zintuiglijk is zwakke bijmenging van resten puin, grind en kolengruis waargenomen. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. Indien bij de herinrichting van de locatie grond of verhardingsmateriaal zal vrijkomen, dient er rekening mee te worden gehouden dat hiervoor beperkte hergebruikmogelijkheden bestaan. De toepassingsmogelijkheden voor dit materiaal op een andere locatie dienen te worden bepaald aan de hand van de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit en/of de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zevenaar (regio Arnhem). Zeist, 9 december 2013

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar fenolen (zie onder 4.3.3) en naar PAK (zie onder 4.3.5).

4.4 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor rondom risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen waarover c.q. waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

Het gaat in de eerste plaats om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden. In de tweede plaats gaat het over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, ofwel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent aanwezig te zijn.

Voor transportassen zijn de regels vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs), voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor bedrijven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Alle drie de besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het omgevingsbesluit.

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken.

Conclusie

De informatie van de risicokaart levert geen informatie op. Het bedrijf wat zich gaat uitbreiden is geen Bevi-bedrijf. Er kan worden gesteld dat er geen nadelige gevolgen zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

4.5 Water

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder ander aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

4.5.1 Watertoetstabel

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

Binnen het geprojecteerde plangebied is geen onverhard terrein. Een toename van nieuw verhardoppervlak zal niet relevant zijn in deze specifieke situatie. Wel wordt er waarde aangehecht om het rioleringsstelsel functioneel te beschrijven.

Geen bijzonderheden qua waterhuishouding, alleen DWA / HWA aanwezig, normale afwatering hiervan d.m.v. riolenringstelsel. Terreinwater d.m.v. straatkolken / molgoten afvoeren. Het project bevat een grote bedrijfshallen zonder verdere bijzondere aansluitingen op het gebied van waterhuishouding. Er ligt een watergang nabij het geprojecteerde plangebied, dit ten oosten van

het plangebied. Het is de watergang BVM27.045 en hierop de Keur van het waterschap van toepassing.

PEIL EN UITZETTEN

Het peil –P– waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw. Dit peil wordt door bouw- en woningtoezicht van de gemeente Zevenaar vastgesteld.

GRONDWERK

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, leidingen en bestratingen e.d. Als aanvulling rond de funderingsbalken e.d. Wordt gebruikt gemaakt van de ter plaatse aanwezige grond.

RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis. Het rioleringssysteem voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal, dat tot 90 graden Celsius hittebestendig is en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. De riolering wordt uitgevoerd als gescheiden stelsel en zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringssysteem. Deze afvoer wordt ca. 25 cm boven de begane grondvloer afgedopt. Ten behoeve van de terreinontwatering van het openbare gebied, worden de nodige straat- en trottoirkolken in de verharding opgenomen.

BESTRATINGEN

Buiten de gebouwen en binnen de erfgrans wordt de binnenstraat verhard met een betonklinkers bestrating. Het patroon, kleur en indeling volgens het nader vast te stellen bestratingplan. De bestrating wordt opgesloten met trottoir- inrit en opsluitbanden. Het gehele terrein wordt voorzien van straatkolken met voldoende capaciteit.

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja / Nee Ja / Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja / Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja / Nee Ja / Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Ja / Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Ja / Nee Ja / Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja / Nee Ja / Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja / Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja / Nee

Conclusie

In het kader van de waterhuishouding zijn diverse aspecten (waaronder wateroverlast, riolering, inrichting en beheer) onderzocht. De herinrichting heeft nauwelijks tot geen gevolgen voor de afvoer en infiltratie van regenwater aangezien het extra te bebouwen terrein reeds met asfalt was verhard.

4.6 Flora en fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Door de Flora- en Faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten in de bestemmingsplannen.

In de directe omgeving zijn watergangen + groene zones aanwezig, dit alles is wel op gemeenteground. De verwachting is dat de uitbreiding hier geen hinder aan zult ondervinden. De invulling van het bedrijventerrein is niet gewijzigd, er stonden bedrijfspanden en die worden herbouwd, er zullen geen bomen of groen gewassen worden verwijderd. De waterpartijen links van Promens en de struik gewassen aan de Lorentzstraat blijven gehandhaafd.

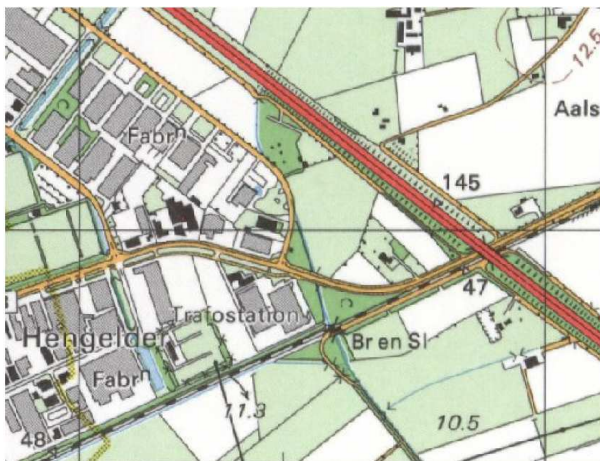
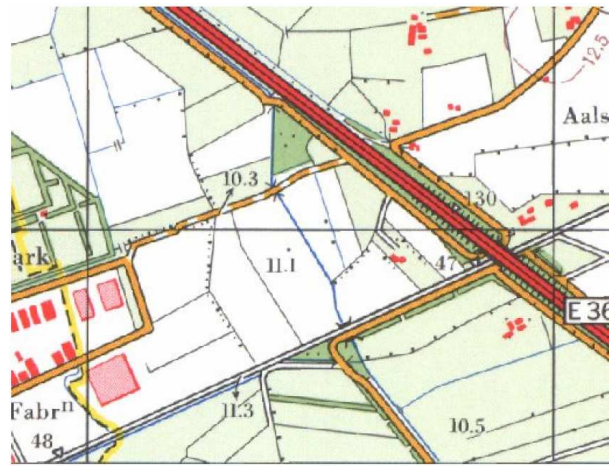
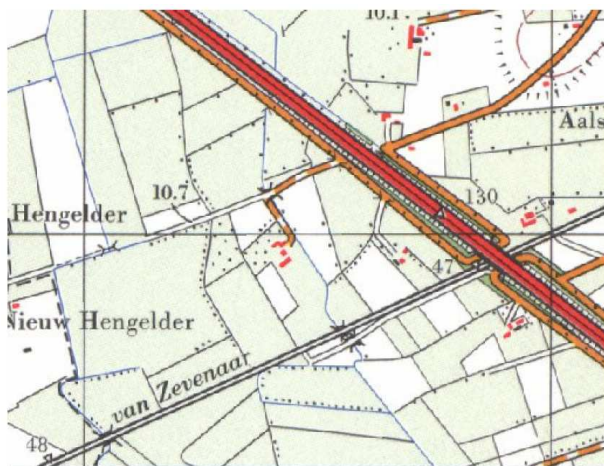
Conclusie

Gezien de aanleiding voor de nieuwbouw en de ligging daarvan in de bestaande bebouwde kom wordt geen aantasting van flora en fauna verwacht. Binnen het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

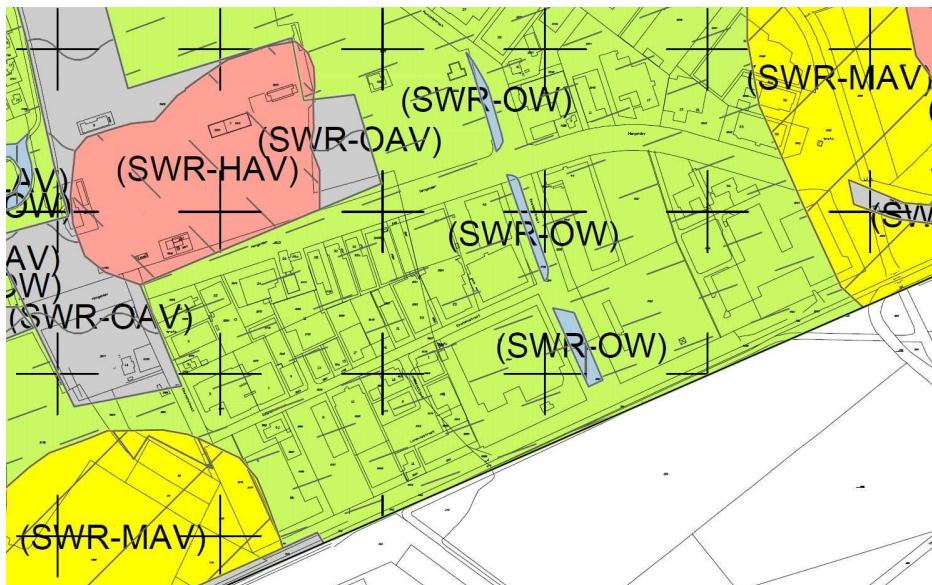
4.7.1 Cultuurhistorie

Op basis van oude topografische kaarten uit de 20e eeuw blijkt dat de onderzoekslocatie tot de jaren '60 van de 20e eeuw in gebruik was als weiland en akkerland. In de jaren '70 is gestart met de aanleg van bedrijventerrein Hengelder. In de nabije omgeving is als eerste het hoofdgebouw van Promens ter plaatse van het noordoostelijk gelegen perceel gerealiseerd (zichtbaar op een topografische kaart uit 1977). De bebouwing aan de Lorentzstraat 1 (Speck Pompen) en het noordelijk gedeelte van Lorentzstraat 3 dateert uit het begin van de jaren '80. De bebouwing op het zuidelijk gedeelte van het perceel Lorentzstraat 3 dateert uit het begin van de jaren '90.



4.7.2 Archeologie

Afhankelijk van de diepte van de bodemingreep en het totaal oppervlak van de nieuwe bebouwing is archeologisch onderzoek nodig. De oppervlakte komt boven de 2500 m² uit. De diepte van de bodemingreep is niet meer dan 0,5 m. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan "Archeologie" (2009)

Plaatselijk wordt er dieper in de grond geroerd in verband met de nieuwe laadkuil aan de Einsteinstraat die gerealiseerd gaat worden + de nieuwe lift inpandig. Dit alles vindt wel plaats boven de oude bebouwing van Speck Pompen, niet in het openbare gebied of voormalige gemeente grond. Dit alles blijft dus binnen de normen / waardes van Archeologie.

4.8 Geurhinder

Het geuraspect wordt meegenomen in de milieumelding.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin

In het kader van duurzaamheid worden een groot aantal verbeterlagen gemaakt. De huidige bebouwing was vrijstaand en langgerekt. Het omhullende geveloppervlak gerelateerd aan de vierkante m2 vloeroppervlakte was groot. In de nieuwe situatie is het bouwvolume gecombineerd met de bestaande bebouwing waardoor er 1 langsgevel minder is. Ook wordt de isolatiewaarde van gevel en dak veel hoger dan in de oude situatie. Ook op installatieniveau worden energiearme armaturen e.d. aangebracht.

Het bouwplan sluit aan op de duurzame ladder voor verstedelijking: Er vindt herbouw plaats op de locatie van de afgebrande bedrijfshal van Promens en buurman Speck Pompen. Hiermee wordt het leeg komen van deze locaties voorkomen. Bij nieuwbouw door Promens op een nieuwe locatie zouden deze locaties wel voor kortere of langere tijd onbenut blijven.

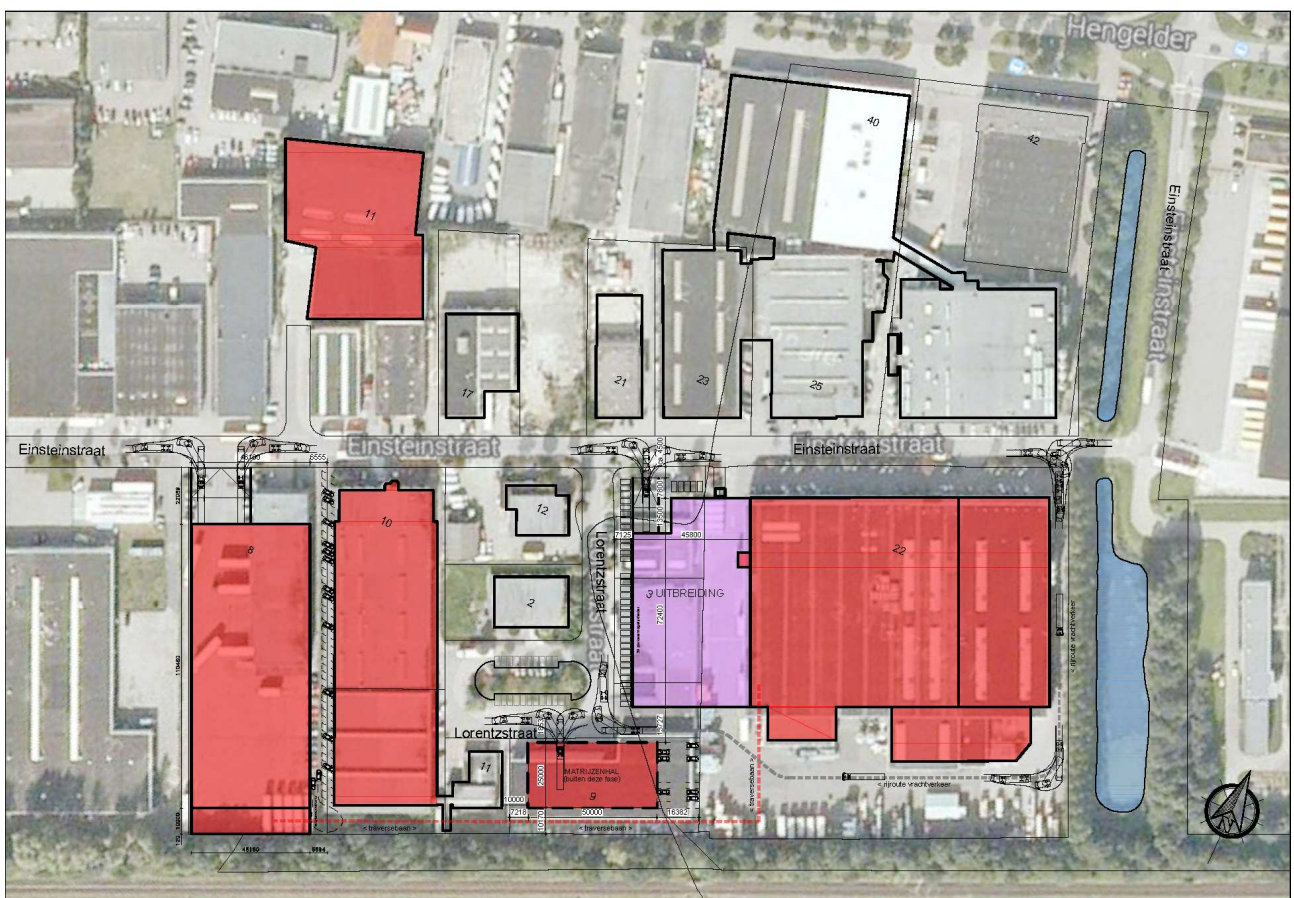
Ten aanzien van het aspect duurzaam bouwen kan het volgende worden opgemerkt. Duurzaam bouwen (DuBo) is het op zodanige manier bouwen, dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)problemen ontstaan. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw rekening dient te worden gehouden met de DuBo eisen die zijn stelt.

Hoofdstuk 6 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

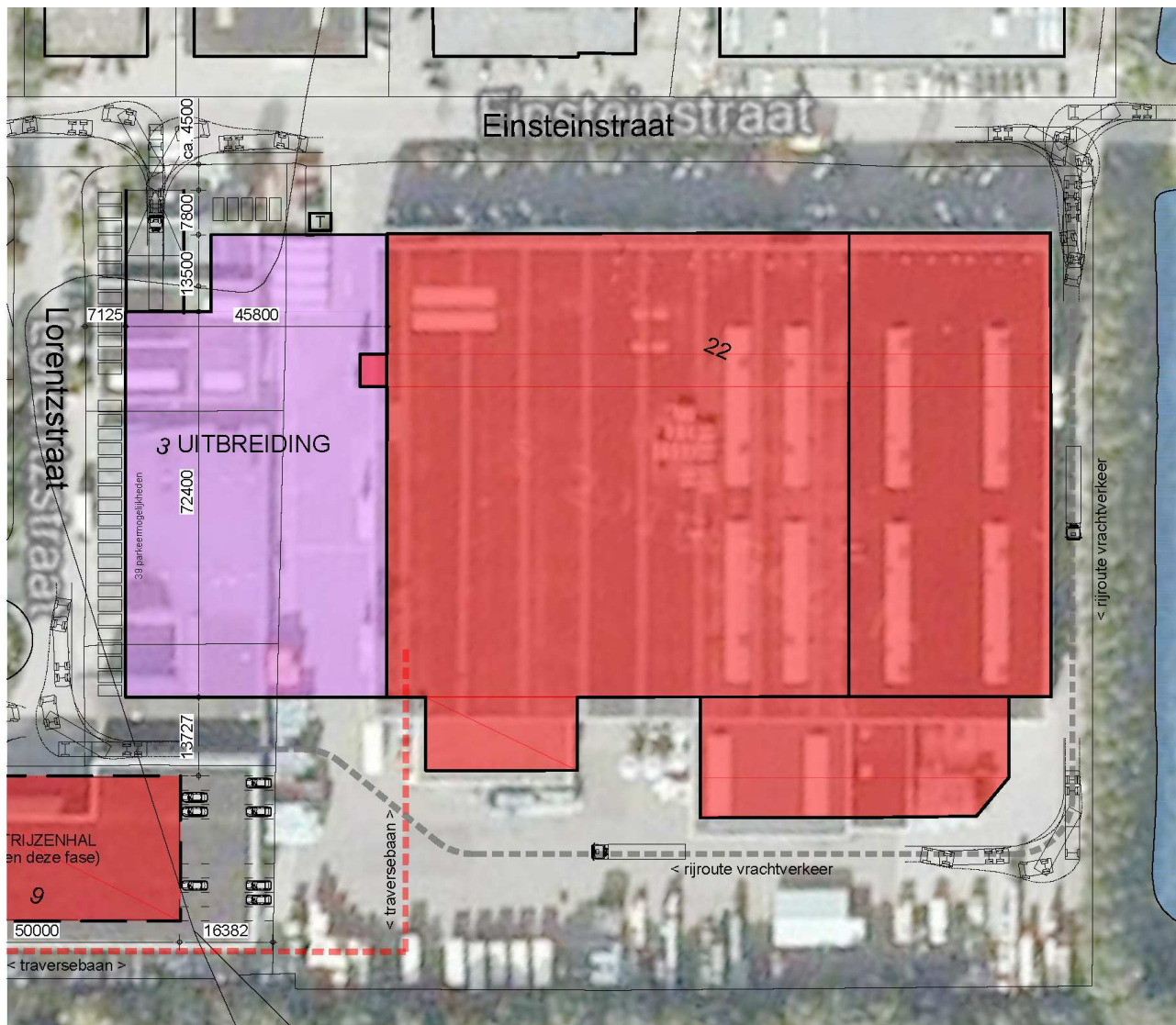
De invloed van de beoogde uitbreiding voor omliggende bedrijven is zeer gering. Het gaat om tussenruimte op eigen terrein wat nu wordt bebouwd. Het aantal medewerkers neemt niet toe ten gevolge van de uitbreiding. Door het vervallen van de laaddocks aan de zijgevel zijn manoeuvrerende vrachtauto's daar niet meer aan de orde en parkeermogelijkheden nemen toe. Op tekening zijn de parkeerplaatsen aangegeven. Voor alle duidelijkheid, de nu te bebouwen tussenruimte was niet in gebruik als parkeerplaats.

Parkeren

De 39 parkeerplaatsen zijn conform de parkeervraag behorende bij de functie 'opslag/distributie'. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar. Maatvoering van de parkeerplaatsen langs de Lorentzstraat biedt theoretisch voldoende ruimte voor het indraaien van vrachtwagens aan de zijkant van het bedrijf aan de Einsteinstraat 12 (Verhoef Transport).



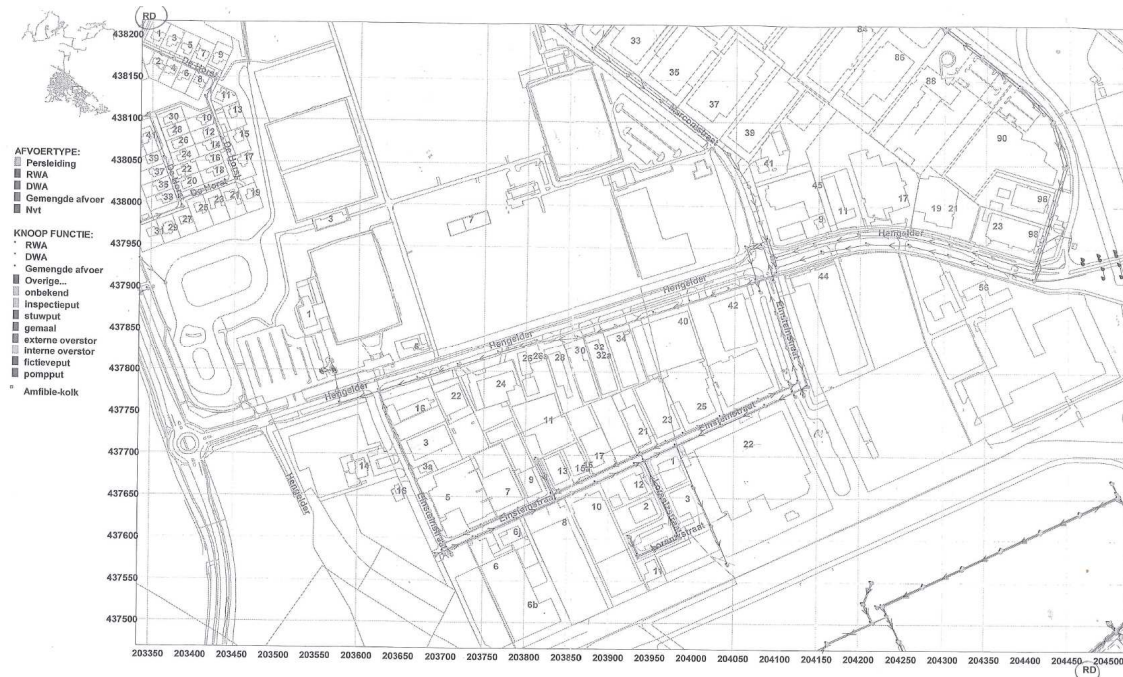
Situatie totaalplan Promens BV Zevenaar



Nieuwe situatie Einsteinstraat 22 Promens BV Zevenaar

Hoofdstuk 7 Civieltechnische aspecten

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op het maaiveld / eigen terrein. Qua leiding werk alleen HWA / DWA leidingwerk aanwezig, geen gas of elektra leidingen onder het maaiveld. Middels een KLIC melding wordt onderzocht of er nog onbekende leidingen op het tracé van Promens liggen. Deze zullen indien van toepassing worden verlegd.



Ligging Rioolbuis onder terrein Promens aan zuidzijde van het hoofdgebouw, Einsteinstraat 22 6902 PB Zevenaar

De buis is van Beton

Diameter is uitwendig 110cm, inwendig 90 cm

Het hart van de buis ligt 18 mtr vanaf en evenwijdig aan de zuidgevel van het gebouw,
Einsteinstraat 22 6902 PB Zevenaar.



De bovenkant van de buis ligt 120 cm onder het huidige peil van de bestrating

Hoofdstuk 8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuw ruimtelijk project moet op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van de plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit ook een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. In onderhavig geval hoeft dat niet, omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer.

Initiatiefnemer (Promens) is eigenaar van de grond. Het perceel van Speck Pompen is ook (bijna) aangekocht door Promens. Er is tussen de gemeente Zevenaar en de eigenaar van de grond (Promens) een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het planschade- en kostenverhaal opgenomen. De kosten met betrekking tot het plan komen voor rekening Promens. Promens betaalt de leges en draagt de kostenconsequenties uit de anterieure overeenkomst. Een bedrijfsontwikkelingsplan is niet van toepassing aangezien er sprake is van nieuwbouw vanwege de brand.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Overleg andere bestuursorganen/overlegpartners

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voert 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 de belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Er is vooroverleg geweest met het Waterschap Rijn en IJssel, wat heeft geleid tot een aantal aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing.

De projectomgevingsvergunning wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de desbetreffende instanties.

Er zijn geen reacties ontvangen van de instanties.

7.2.3 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Er is vooraf overleg geweest met naastgelegen bedrijven. Deze hadden op voorhand geen bezwaar tegen de bouwplannen.

In het kader van de procedure van een projectomgevingsvergunning worden de stukken twee keer gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de eerste zes weken wordt het ontwerp ter inzage gelegd en is er de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij het bevoegd gezag. Na vaststelling van de projectomgevingsvergunning worden de stukken opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld.

Het ontwerp van de projectomgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 14 februari 2014 tot 28 maart 2014. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar