

Ruimtelijke onderbouwing Einsteinstraat 6a, Zevenaar

NL.IMRO.0299. PV50EINSTEINSTR6A-VA01
Vastgesteld 18 februari 2014



Ro Omgevingsvergunning

Einsteinstraat 6a Zevenaar

Inhoudsopgave

	Inleiding
Hoofdstuk 1	Beschrijving van het project
Hoofdstuk 2	De geldende planologische situatie
Hoofdstuk 3	Toetsing aan de milieuwetgeving
Hoofdstuk 4	Toetsing van natuur- en landschapswaarden
Hoofdstuk 5	Cultuurhistorisch en archeologische toets
Hoofdstuk 6	Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin
Hoofdstuk 7	De afstemming tussen het project en de verordeningen van het waterschap
Hoofdstuk 8	Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving
Hoofdstuk 9	Civieltechnische aspecten
Hoofdstuk 10	Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten
Hoofdstuk 11	Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 12	Aanleveren gegevens

Inleiding

Algemeen

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.

Hoofdstuk 1 Beschrijving van het project

1.1 Inleiding

De eigenaar heeft een verzoek ingediend voor het vergroten van zijn sportschool.

De verbouwing wordt gesitueerd binnen de bestaande bebouwing zoals vastgelegd in de plankaart behorend bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hengelder" (goedgekeurd op 5 juni 2007).

Ruimtelijk gezien zijn er geen argumenten om de uitbreiding niet mogelijk te maken en geconcludeerd is dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en kan worden toegestaan door een omgevingsvergunning te verlenen.

Met het oog op realisering van genoemd project is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

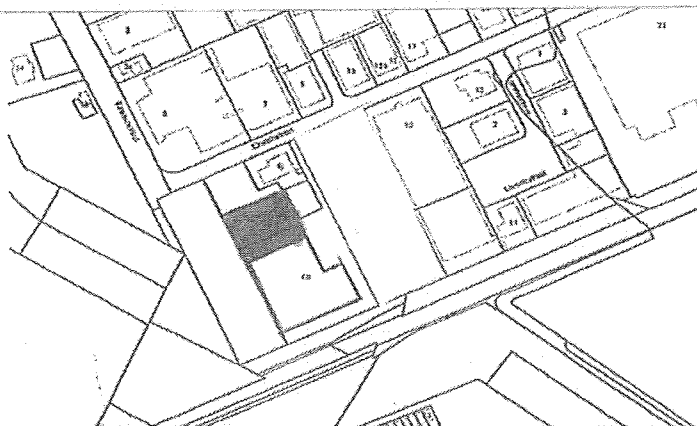
1.2 Algemeen

Het project past in het ruimtelijke beleid omdat het plan past binnen de morfologie van het bedrijventerrein.

1.3 Situering

Het projectgebied bevindt zich aan de oostkant van Zevenaar en aan de Einsteinstraat 6a.

Op bijgaande afbeelding is de situering aangegeven.



1.4 Project

Het voorgenomen project betreft het vergroten van de sportschool.

De betreffende uitbreiding is op bovenstaande afbeelding aangegeven en heeft een oppervlakte van 525 m².

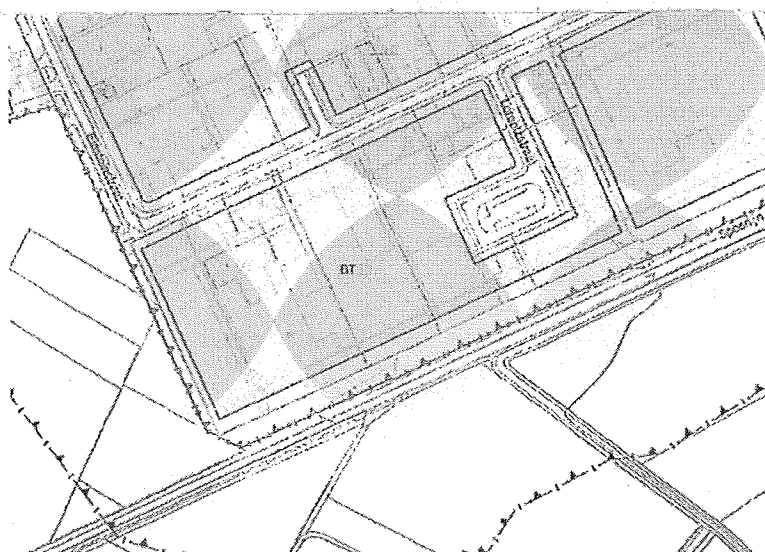
De uitbreiding is nodig om de binnensportactiviteiten uit te breiden om de weerbaarheid te vergroten door middel van het geven van onderwijs en beoefenen van de diverse contactsporten

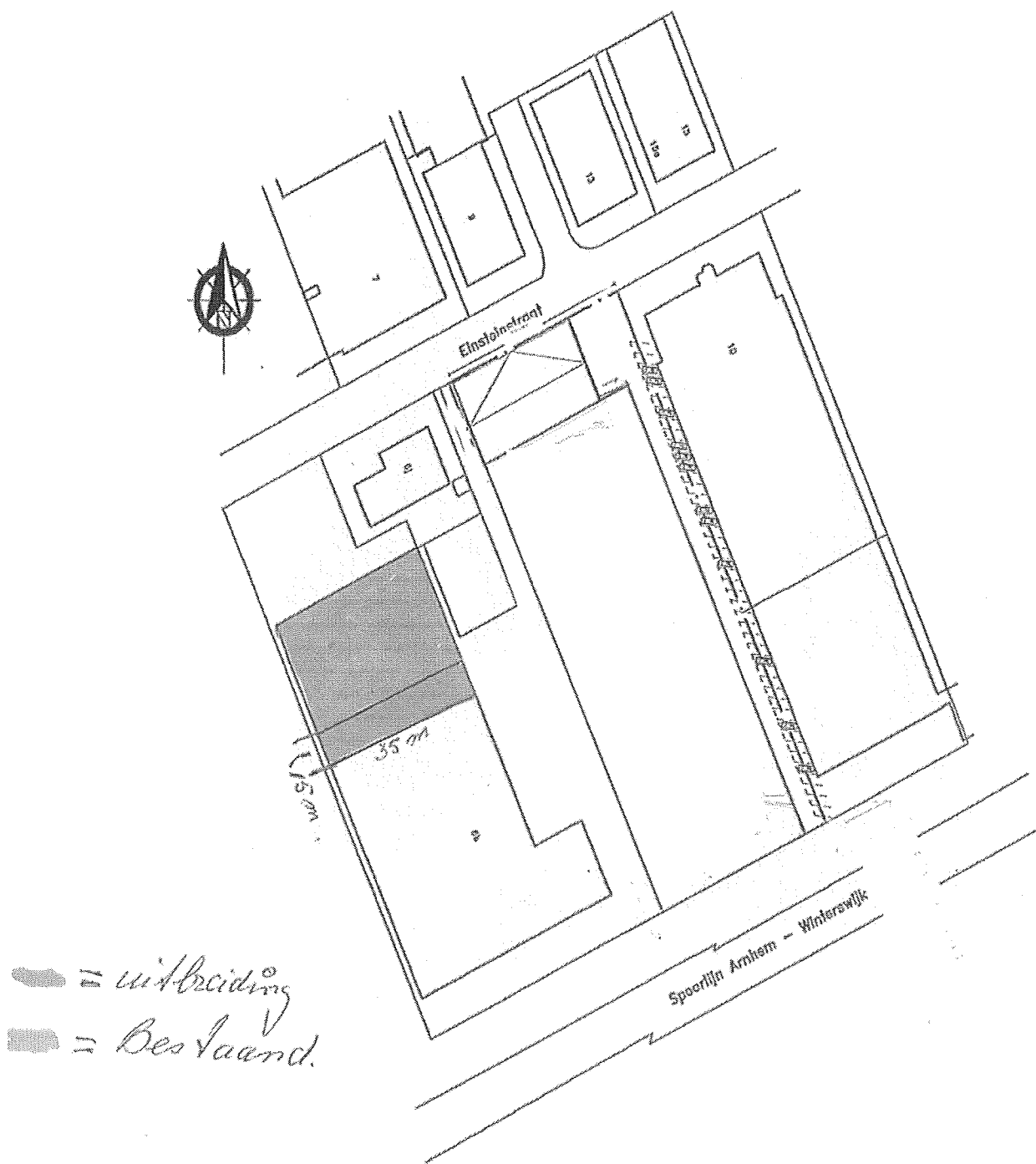
Hoofdstuk 2 De geldende planologische situatie

2.1 Juridisch planologisch kader en afwijking

De gronden waarop dit project betrekking heeft, zijn gesitueerd binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Hengelder (vastgesteld op 28 februari 2007)

De van belang zijnde gronden zijn bestemd voor "bedrijven".
Deze verbouwing staat de uitbreiding en het gebruik van het bedrijf niet toe





Ro Omgevingsvergunning Einsteinstraat 6a Zevenaar

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

3.0 Algemeen

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 bekend en behoeven geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 4 Toetsing van natuur-en landschapswaarden

4.1 Algemeen

Daar het een interne verbouwing betreft, wordt dit niet van toepassing geacht.

Hoofdstuk 5 Cultuurhistorische en archeologische toets

5.1 Algemeen

Daar het een interne verbouwing betreft, wordt dit niet van toepassing geacht.

Hoofdstuk 6 Beschrijving van de duurzaamheid van het project in stedenbouwkundige en bouwkundige zin

6.1 Algemeen

Daar het een interne verbouwing betreft, wordt dit niet van toepassing geacht.

Hoofd stuk 7

De afstemming tussen het project en de veroveringen van het waterschap

7.1 Algemeen

Geen bijzonderheden qua waterhuishouding , alleen DWA/HWA aanwezig, normale afwatering hiervan d.m.v. rioleringstelsel.

7.2

De watertoetstabel met relevante en niet relevante waterhuishoudkundige thema's

Onderstaande vragen zijn allemaal met nee beantwoord

Thema	Toetsvraag	Relevant *
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
Grondwater-kwaliteit	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

Hoofdstuk 8 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

8.1 Algemeen

Geluid (milieu)

De inrichting is gelegen op een gezonde industrie-terrein. De nabij gelegen gebouwen betreffen allen bedrijfsgebouwen en zijn derhalve geen geluidgevoelige bestemmingen. De enige relevante geluidbronnen op het terrein van de inrichting worden gevormd door auto's van bezoekers. Zodra deze auto's de openbare weg bereiken gaan zij op in het overige verkeer. Indirecte hinder behoeft op gezonde terreinen niet te worden beoordeeld. Er is verder geen sprake van relevante geluiduitstraling uit het gebouw van de inrichting. De in de inrichting ten gehore gebrachte muziek is vanwege het geluidniveau en/of de isolatie van het gebouw niet hoorbaar buiten het terrein van de inrichting.

De uitbreiding van de bestaande activiteiten hebben derhalve geen verhoging van de geluiduitstraling van de inrichting tot gevolg.

Hoofdstuk 9 Civieltechnische aspecten

9.1 Algemeen

Er zijn voldoende parkeerplaatsen op het voor terrein.
alleen HWA/DWA leidingwerk aanwezig.

Parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voldoende aanwezig, zie bijgevoegde terreintekening.

Hoofdstuk 10 Van belang zijnde privaatrechtelijke aspecten

10.1 Algemeen

Niet van toepassing.

Hoofdstuk 11 Verantwoording van de economische uitvoerbaarheid

11.1 Algemeen

De verantwoording ligt bij de initiatiefnemer om de financiële uitvoerbaarheid te garanderen en de dekkende exploitatie hiervan.

Hoofdstuk 12 Aanleveren gegevens

Bijlage 1 Situatie-tekening met maatvoering

Bijlage 2 Gyprok scheidingswand MS 70/1.40.1.a

Bijlage 3 Akkoord verklaring eigenaar van het pand

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar