



VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING HET HOF

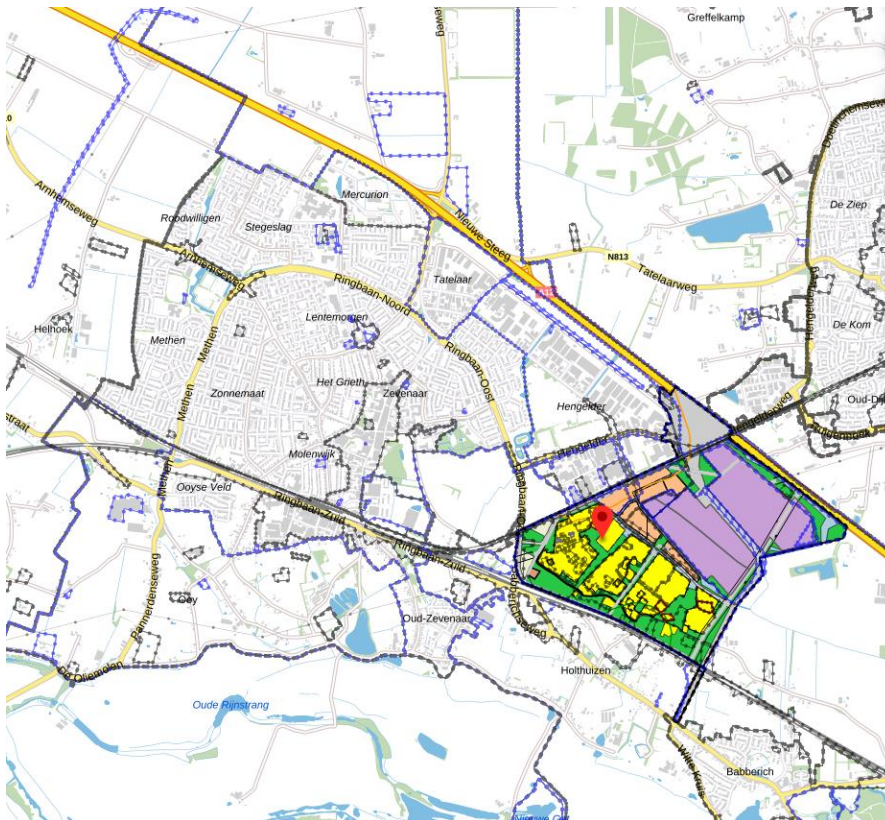
Vormvrije m.e.r. beoordeling Het Hof

Onderdeel van Bestemmingsplan Het Hof

Gemeente Zevenaar

1. Inleiding

Gemeente Zevenaar is voornemens om het laatste gedeelte van de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen te ontwikkelen. Het buurtschap genaamd Het Hof is het laatste buurtschap dat ontwikkelt dient te worden. Er worden maximaal 150 woningen ontwikkelt. Ten behoeve van de ontwikkeling Het Hof wordt het uitwerkingsplan 'Het Hof' voorbereid. Deze vormvrije m.e.r. beoordeling is opgesteld ter onderbouwing van het uitwerkingsplan en heeft betrekking op de bouw van maximaal 150 woningen.



De ontwikkeling is niet te realiseren op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II', waarin het plangebied de enkelbestemming 'Wonen – Uit te werken' heeft. Wel past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitwerkingsregels.

Toetsingkader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zie aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing plan-m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie (D11.2) de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarde voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. ligt op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In de ruimtelijke procedure worden maximaal 150 woningen gerealiseerd. De ruimtelijke ontwikkeling ligt daarmee ruimschoots onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks plan-m.e.r.-, project-m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage onderdeel D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een “vormvrije” m.e.r.-beoordeling.

Systematiek

Deze notitie is opgesteld om, vooruitlopend op het ruimtelijke plan, een besluit te nemen over de noodzaak voor het opstellen en procedureel doorlopen van een milieueffectrapportage. Op basis van de omvang van de ontwikkeling, de ligging van het plangebied en de reeds uitgevoerde sectorale onderzoeken voor de ruimtelijke procedure wordt in deze notitie een beoordeling gegeven van de kenmerken, de plaats en de potentiële effecten van de ontwikkeling.

Inhoud en doel van de vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inhoudelijk gaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling in op de mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het initiatief. Deze belangrijke nadelige gevolgen worden beoordeeld aan de hand van de selectiecriteria opgesomd in Bijlage III van de EEG-richtlijn Milieueffectbeoordeling, die drie hoofdthema's noemt met bijbehorende subcriteria. Hierna is de Selectiecriteria Europese richtlijn opgenomen. Het doel van de notitie is om op objectieve wijze informatie over mogelijke, relevante milieugevolgen van het project te verzamelen en te presenteren.

Selectiecriteria Europese richtlijn

1. Kenmerken van de activiteiten

Bij activiteiten met mogelijke significante negatieve milieueffecten moeten de volgende aspecten in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project/de activiteit;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën.

2. Plaats van de activiteiten

De locatie van een project/activiteit bepaalt mede de impact van dit project. Daarom moet de kwetsbaarheid van een gebied waar het project invloed op heeft in de beoordeling worden betrokken. In het bijzonder moet in overweging worden genomen:

- het bestaande gebruik;
- de relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen van het gebied, specifiek de kwaliteit en het regeneratievermogen ervan;
- het opnamevermogen/de gevoeligheid van het natuurlijk milieu met in het bijzonder aandacht voor de volgende gebieden:
 - wetlands;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;
 - reservaten en natuurparken;
 - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;
 - speciale beschermingszones, door de aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG;
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

In samenhang met de kenmerken en de locatie van de activiteiten/projecten moet bij potentiële effecten van een project in het bijzonder het volgende in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

2. Kenmerk van het voornemen

Dit hoofdstuk gaat in op de voorgenomen ontwikkeling en de locatiekenmerken. Bij activiteiten met mogelijke significante negatieve milieueffecten moeten de volgende aspecten in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project/de activiteit;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën

Omvang project

Het voornemen bestaat om ter plaatse van een tijdelijk park in de wijk Groot Holthuizen het laatste buurtschap 'Het Hof' met maximaal 150 woningen te realiseren. Met name zal worden ingezet op kleinere en/of levensloopbestendige woningen en gestapelde bouw. Het plan voorziet in een mix van zowel koop- als (sociale) huurwoningen, dat ruimte biedt aan starters of één of tweepersoonshuishoudens en geschikt is voor senioren. In dit stadium is nog geen concreet beeld over het woonprogramma voorhanden. Wel wordt er uitgegaan van de volgende bouwkaders:

- Aan de buitenrand van het plangebied zal de hoogte van de bebouwing lager zijn dan het middengebied.
- Aan de westelijke en zuid-westelijke zijde van het plangebied blijven de buitenste randen vrij van bebouwing en is deze bestemd als groen.
- In de buitenrand worden overwegend 3 bouwlagen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- Het middengebied biedt ruimte voor maximaal 3 hogere blokken waarbij de maximale bouwhoogte niet hoger zal worden van 16 meter.

Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de wijk Groot Holthuizen. In het oosten wordt het plangebied begrensd door buurtschap 'De Bem' en in het westen wordt het plangebied begrensd door het buurtschap 'De Tol'. In het noorden vormt een waterloop de begrenzing. De ruimtelijke functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woonpercelen, een school en bedrijven. Tevens ligt het plangebied dicht bij een spoorlijn.

Het projectgebied is in de huidige situatie aangelegd als tijdelijk park. Dit is te zien op de naastgelegen luchtfoto.



De cumulatie met andere projecten

Cumulatie van effecten treedt op wanneer werkzaamheden in direct omliggende gebieden vergelijkbare effecten veroorzaken met de hierboven beschreven effecten en in dezelfde periode worden uitgevoerd. In 2023 wordt gestart met de bouw van het vierde buurtschap De Holtkamp. Dit buurtschap ligt op 750 meter afstand. Gelet op deze ruime afstand zullen er geen grote nadelige cumulatieve effecten optreden.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen. Tijdens de sloop- en heiwerkzaamheden is grondverzet nodig. Tijdens de gebruiksfase zal elektriciteit en water nodig zijn. De woningen zullen gasloos gebouwd worden. De woningen worden aangesloten op het reeds bestaande warmtenet.

De productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen betreffen voor de beoogde woningen uitsluitend de huishoudelijke afvalstoffen. Deze worden zoveel mogelijk gescheiden om nuttige afvalstoffen op eenvoudige wijze te kunnen inzamelen en vervolgens te verwerken/recyclen. Er is geen sprake van de productie van gevaarlijk afval.

Verontreiniging en hinder

In de aanlegfase kan sprake zijn van tijdelijke verkeers- en geluidhinder van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden op locatie. Het gaat dan om geluid en stof vanuit de bouwplaats en bouwverkeer van en naar het projectgebied. Vanwege de ligging, de omvang van de ontwikkeling en de geschatte tijdsduur, is er geen noodzaak om verkeer tijdelijk om te leiden, met de daarbij behorende effecten. Na afronding van de bouwwerkzaamheden zal de genoemde tijdelijke hinder volledig vervallen. Het aspect tijdelijke hinder leidt niet tot mogelijk belangrijke milieugevolgen.

In de gebruiksfase zullen ten gevolge van de activiteiten geen nadelige effecten op het milieu en de omgeving plaatsvinden. Woningen worden namelijk niet gezien als milieubelastende functies. Zoals in hoofdstuk 3 wordt geconstateerd is er geen sprake van een onevenredige aantasting van beschermende natuurgebieden en/of het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Risico op ongevallen, specifiek met gevaarlijke stoffen of technologieën

Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontouren van een inrichting of een buisleiding.

Op circa 1.000 m van het plangebied ligt de A12 (wegvak G12) waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt niet binnen een PR 10 -6 -risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van deze weg. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg vormen geen belemmering voor de planvorming.

Transport over het spoor

Op circa 400 m ten zuiden van het plangebied ligt het spoorwegtraject Zevenaar – Zevenaar Grens (route 202 AB) waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Op grond van Bijlage II Tabel Basisnet spoor van de Regeling basisnet blijkt dat deze spoorlijn ter hoogte van het plangebied een PR 10 -6 -risicocontour van 30 meter heeft en tevens een PAG met dezelfde contour. Deze aspecten vormen op grond van de afstand geen belemmering voor het plan.

3. Plaats van het project

De locatie van een project/activiteit bepaalt mede de impact van dit project. Daarom moet de kwetsbaarheid van een gebied waar het project invloed op heeft in de beoordeling worden betrokken. In het bijzonder moet in overweging worden genomen:

- het bestaande gebruik;
- de relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen van het gebied, specifiek de kwaliteit en het regeneratievermogen ervan;
- het opnamevermogen/de gevoeligheid van het natuurlijk milieu met in het bijzonder aandacht voor de volgende gebieden:
 - wetlands;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;
 - reservaten en natuurparken;
 - gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;
 - speciale beschermingszones, door de aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG;
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Het bestaande gebruik

Het projectgebied is geheel binnen grondgebied van de gemeente Zevenaar gelegen. Het projectgebied betreft een tijdelijk park in de wijk Groot Holthuizen. Het projectgebied is onbebouwd.

De relatieve rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen van het gebied, specifiek de kwaliteit en het regeneratievermogen ervan

De locatie heeft geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

Het opnamevermogen/de gevoeligheid van het natuurlijk milieu (natuur, ecologie, archeologie en cultuurhistorie)

Het betreft een locatie binnen de bebouwde kom van de gemeente Zevenaar, specifiek in de wijk Groot Holthuizen. Hieronder wordt per thema ingegaan op mogelijke aanwezige waarden in het projectgebied.

Ecologie

Door Kragten is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij getoetst is aan de gebiedsbescherming en soortenbescherming. De belangrijkste conclusies zijn hierna opgenomen.

Soortenbescherming

Als gevolg van de werkzaamheden binnen het plangebied treden mogelijk negatieve effecten op broedvogels, algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën, kamsalamander en poelkikker op.

Broedvogels – rekening houden met het broedseizoen

De werkzaamheden leiden mogelijk tot negatieve effecten op broedvogels, als gevolg van de versturende effecten van de werkzaamheden (Wnb artikel 3.1.4.). Doordat de staat van instandhouding van de te verwachten vogels binnen het plangebied gunstig is, als gevolg van aanwezigheid van voldoende alternatief geschikt leefgebied in de omgeving, leidt het verstoren van vogels niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Wel kan de verstoring leiden tot het verlaten van nesten. Dit kan worden beschouwd als het vernietigen van nesten en het doden van (jonge) vogels. In gebruik zijnde nesten zijn streng beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield worden bij de werkzaamheden binnen het plangebied. Dit kan voorkomen worden door te starten met de werkzaamheden buiten het broedseizoen. De vogels kiezen dan bij start van het broedseizoen zelf een locatie die zich buiten de verstoringscontour van de werkzaamheden bevindt. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort. Echter kunnen ook buiten deze periodevogels tot broeden komen. Het is daarom aan te bevelen een broedvogelinspectie uit te laten voeren voorafgaand aan de geplande sloopwerkzaamheden.

Algemeen voorkomende zoogdier- en amfibiesoorten – rekening houden met de zorgplicht

Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdier- en amfibiesoorten. De omgeving van het plangebied biedt voldoende alternatief leefgebied, ter behoud van een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Permanente negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden worden daarom ook niet verwacht.

De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op individuen van voorkomende soorten. Individuen worden mogelijk gedood (Wnb artikel 3.10.a.) of vaste rust- en verblijfplaatsen worden mogelijk vernield (Wnb artikel 3.10.b.).

De mogelijk voorkomende zoogdier- en amfibiesoorten zijn in de provinciale verordening van de provincie Gelderland (zie bijlage 4) vrijgesteld van ontheffing voor het vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen, met het oog op verplaatsen, daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van de soort verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

Kamsalamander en poelkikker – nader soortenonderzoek

De watergang aan de noordzijde van het plangebied fungeert mogelijk als voortplantingswater voor de kamsalamander en poelkikker. De groenstrook kan daarnaast fungeren als overwinteringshabitat voor deze soorten. Als gevolg hiervan kunnen individuen tijdens de migratie van voortplantingswater naar het overwinteringshabitat en vice versa worden gedood of verstoord. Dit is een overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb. Het is niet mogelijk om afdoende maatregelen te treffen om een overtreding van de Wnb te voorkomen. Het is daarom noodzakelijk om een nader onderzoek naar de kamsalamander en poelkikker uit te voeren om na te gaan of de soorten daadwerkelijk in het plangebied aanwezig zijn.

Nader onderzoek kamsalamander en poelkikker

PM

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich op minimaal 1.300 meter afstand van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied. De ingreep betreft de bouw van maximaal 150 woningen. Gezien de aard van de ingreep, de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de aanwezigheid van tussenliggende elementen als bebouwing, een spoorlijn en diverse (o.a. provinciale) wegen kunnen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, uitgezonderd verzuring en vermesting als gevolg van stikstofdepositie, op voorhand worden uitgesloten.

Het plangebied bevindt zich niet binnen of aangrenzend aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het meest nabij gelegen GNN-gebied bevindt zich op ca 1.200 meter afstand ten zuiden van het plangebied. In Gelderland kent het GNN geen externe werking, waardoor negatieve effecten op het GNN op voorhand zijn uitgesloten.

Stikstofdepositie

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling is beoordeeld of bij maximale invulling van de planologische mogelijkheden sprake is van significant negatieve gevolgen van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden die zijn gelegen binnen een maximale rekenafstand van 25 kilometer. Het stikstofdepositie onderzoek is als bijlage onderdeel van het uitwerkingsplan. Uit de uitgevoerde berekeningen van de Aeries Calculator naar de gebruiks- en aanlegfase, blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal hiermee afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Hierdoor is een passende beoordeling niet aan de orde en vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor de realisatie van deelplan 'Het Hof'.

Cultuurhistorie

In het gebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig, waarop het plan invloed zou kunnen hebben

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is, conform het bestemmingsplan "Archeologie" geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het plangebied kent dus een lage archeologische verwachtingswaarde. Er is bij bodemingrepen geen voorafgaand archeologisch onderzoek nodig. Het onderdeel archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

4. Kenmerken van het potentiële effect

In samenhang met de kenmerken en de locatie van de activiteiten/projecten moet bij potentiële effecten van een project in het bijzonder het volgende in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)

Relevante milieuaspecten zijn verkeer, geluid, luchtkwaliteit, geur, water, ecologie, externe veiligheid en stikstof. De effecten van de hiervoor genoemde aspecten zijn lokaal van aard.

Verkeer

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie die hierdoor ontstaan. De realisatie van maximaal 150 woningen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie '317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Zevenaar wordt aangeduid als matig stedelijk gebied waarbij de wijk Groot Holthuizen en derhalve het plangebied tot de 'rest bebouwde kom' behoort.

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma ligt nog niet vast. Wel bestaat er een indicatie van het beoogde woningbouwprogramma en de daarbij verwachte onderverdeling. Dit is opgenomen in het onderstaande tabel:

Programma (Categorie)	Percentage
Minimaal percentage < € 250.000 V.O.N / middeldure huur tot € 850,-	Minimaal 20 %
Betaalbare koopwoning € 250.000 tot € 355.000 (NHG-grens 2022)	Minimaal 17 %
Sociale huurwoning (verhuurd dan wel in eigendom lokale corporatie)	Minimaal 30 %
Overige woningen	Maximaal 33 %

Om een reële inschatting te maken van de beoogde verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is per categorie, zoals opgenomen in het bovenstaande tabel, een onderverdeling gemaakt van de verschillende woningtypes met daarbij de verkeersgeneratie opgenomen uit de digitale publicatie “317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”.

Categorie en woningtype	aantal woningen (%)	aantal woningen (absoluut)	Verkeersgeneratie (per woning)	Totaal
Minimaal percentage < € 250.000 V.O.N / middeldure huur tot € 850,- geschikt voor kleine 1 tot 2 persoonshuishoudens	Minimaal 20 %	30 woningen		
Koop, appartement, goedkoop			5,3 per woning	
Huur, huis, vrije sector	Minimaal 20 %	30 woningen	7,5 per woning	225,0
Huur, appartement, duur			6,0 per woning	
Betaalbare koopwoning € 250.000 tot € 355.000 (NHG-grens 2022)	Minimaal 17 %	25,5 woningen		
Koop, huis, tussen/hoek	Minimaal 17 %	25,5 woningen	7,5 per woning	191,3
Koop, appartement, midden		12,8 woningen	6,0 per woning	
Sociale huurwoning (verhuurd dan wel in eigendom lokale corporatie)	Minimaal 30 %	45 woningen		
Huur, huis, sociale huur	Minimaal 30 %	45 woningen	5,3 per woning	238,5
Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)			4,0 per woning	
Overig	Maximaal 33 %	49,5 woningen		
Koop, huis, vrijstaand	Maximaal 33 %	49,5 woningen	8,6 per woning	425,7
Koop, huis, twee-onder-een-kap			8,2 per woning	
Koop, appartement, duur			7,5 per woning	
Totaal	100 %	150 woningen		1080,5

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat het beoogde initiatief in een worst-case scenario zorgt voor gemiddeld 1081 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De ontsluiting zal via de Landeweerdijk worden gedaan. Op deze weg wordt bijna geen verkeer ontsluiten vanuit de wijk Groot Holthuizen. Geconcludeerd wordt dat de reeds aanwezige wegenstructuur de toekomstige verkeersstroom veilig kan afwikkelen. De toekomstige verkeerssituatie leidt niet tot mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor de omgeving.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeer uitgevoerd:

Wegverkeerslawaaï

De relevante wegen nabij het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/u en hebben daarom geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. De geluidsaspecten worden beoordeeld als onderdeel van het woon- leefklimaat binnen het kader van 'de goede ruimtelijke ordening'.

De normering uit de Wet geluidhinder is hiervoor het indicatieve beoordelingskader.

Alleen de Landeweerdijk heeft een berekende geluidbelasting groter dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB (na aftrek artikel 110g Wgh). Bronmaatregelen om de geluidbelasting aan de rand van het gebied terug te brengen zijn niet doelmatig.

Noot

In de RVMK en het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een elementenverharding voor de Landeweerdijk. Op basis van luchtfoto's blijkt dat in ca. 2018 de wegdekverharding is veranderd van asfalt naar elementen verharding. Met het toepassen van bv een SMA wegdekverharding kan naar verwachting wel aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voldaan worden.

Railverkeerslawaaai

De planlocatie ligt in de geluidzone van de spoorlijn Doetinchem-Zevenaar. Uit de berekening blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaaai voldaan kan worden in het gehele plangebied.

Mogelijke nadelige effecten

In het onderhavige plan worden woningen gerealiseerd, wonen is een functie wat geen geluidsoverlast veroorzaakt. Wel zullen er kleinschalige bedrijfsfuncties gerealiseerd gaan worden. Deze functies zijn kleinschalig en qua geluid goed verenigbaar met wonen. Met onderhavig plan treedt er geen hinder wat betreft geluid op voor de omgeving. Voorgenomen ontwikkeling zorgt wel voor extra verkeersgeneratie. Deze extra verkeersgeneratie kan geluidsoverlast veroorzaken op omliggende woningen. Middels een akoestisch onderzoek is dit in beeld gebracht. Hieruit is naar voren gekomen dat het extra verkeer van het plan niet leidt tot een onaanvaardbare geluidtoename.

Luchtkwaliteit

Voorliggend plan omvat maximaal 150 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig. Voor de heersende achtergrondconcentraties wordt er voldaan aan de wettelijke eisen voor fijn stof (PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂).

Bodem

Binnen de onderzoekslocatie is in een groot aantal boringen roest waargenomen, wat kan duiden op de aanwezigheid van natuurlijk arseen. Dit is binnen gemeente Zevenaar een vaker voorkomend verschijnsel. Analyses op arseen hadden inzicht kunnen geven in de aan- of afwezigheid van arseen. Echter wordt in de actualisatie van de bodemkwaliteitskaart van de MRA in 2019 vermeld, dat onderzoek op arseen pas verplicht is indien er sprake is van ijzeroerlagen of verkitte ijzeroerlagen. Door de aanwezigheid van alleen roest is er daarmee geen verplichting om onderhavige locatie aanvullend op arseen te onderzoeken. Dit betekent dat met het bodemonderzoek behorend bij het bestemmingsplan de algehele bodemkwaliteit afdoende is vastgesteld.

De grond bevat tot een diepte van maximaal 1,5 m bodemvreemde bijmengingen (baksteen, asfalt, beton, plastic) vandaar dat ook asbestonderzoek is verricht.

In de bovengrond overschrijdt het gehalte PAK de achtergrondwaarde. In de ondergrond overschrijdt het gehalte Kobalt de achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijden de concentraties barium, nikkel en xylenen de streefwaarde. In de grond is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. Voor PFAS voldoet de grond aan de kwaliteit AW.

De bodemkwaliteit vormt geen beletsel of beperking voor de nieuwe gebruiksbestemming wonen.

Geur

In voorliggend geval worden er geen geurbelastende objecten gerealiseerd. Het effect van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van geur wordt ingeschaald op neutraal.

Er liggen geen veehouderijen in de omgeving van het plan. In de directe omgeving liggen de bestemming Wonen, Groen, Gemengd, Gemengd - Uit te werken, Bedrijventerrein en Bedrijventerrein - Uit te werken.

Voor onderstaande bestemmingen zou al gemotiveerd moeten zijn dat er bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit omdat de bestemming van het perceel voor de nieuwe woningen al Wonen is.

Voor de bestemming Gemengd zijn allerlei bedrijven toegestaan, zie de regels van het plan. De afstand is ca. 35 meter. Gemengd - Uit te werken, dit is voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand is ca. 35 meter.

Ten oosten ligt bestemming BEDRIJVENTERREIN - UIT TE WERKEN. De aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Indien de gronden zijn aangeduid met zonering industrie A voor bedrijven genoemd in de categorie 3, alsmede voor opslagen en installaties, als genoemd in de lijst van bedrijven/opslagen en installaties (die als bijlage bij deze voorschriften is gevoegd), waarvan de daarbij aangegeven grootste afstand niet meer bedraagt dan 100 m.

De afstand is ca. 200 meter.

Ten noorden ligt bestemming Bedrijventerrein:

op de gronden met de aanduiding zonering industrie D uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3 van de lijst van bedrijven, en uitsluitend opslag en installaties zijn toegestaan voor zover de daarbij behorende grootste afstand in de lijst van bedrijven niet meer bedraagt dan 100 m.

De afstand is ca. 210 meter.

Het aspect geur vormt geen beletsel of beperking voor de nieuwe gebruiksbestemming wonen.

Ecologie

In het projectgebied zijn geen beschermde soorten aanwezig. Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming.

Stikstofdepositie

Plangebied Het Hof ligt in de nabijheid van de volgende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden: Rijntakken, Vogelschutzgebiet Unterer Niederrhein (DE), NSG Salmorth, nur Teilfläche (DE), NSG Emmericher Ward (DE), Veluwe en NSG Hetter-milinger Brucht, met Erweiterung (DE). Voor de beoordeling is rekening gehouden met een maximale rekenafstand van 25 kilometer. Uit de uitgevoerde berekeningen van de Aeries Calculator naar de gebruiks- en aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie bij maximale planologische invulling niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal hiermee afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hierdoor vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor de realisatie van uitwerkingsplan 'Het Hof'.

Externe veiligheid

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de spoorweg Betuweroute en de snelweg A12. Doordat de afstand tussen het plan en deze risicobronnen groter is dan 200 meter kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze risicobronnen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 27 februari 2023 (kenmerk: 2023-000577).

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor om advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Met de term "zelfredzaamheid" wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

1. Het plan ligt binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. Het handelingsperspectief bij een toxische wolk is binnenshuis schuilen. Het plan leidt tot een toename van het aantal bewoners. Het ligt in de verwachting dat de bewoners zichzelf bij een (dreigend) incident in veiligheid te kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
2. De VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risico's en het aan te reiken handelingsperspectief bij een incident met een toxische wolk en bij de uitwerking van het plan rekening te houden bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Landeweerdijk te ontvluchten. Daarnaast is het te verwachten handelingsperspectief voor een toxische wolk binnenshuis schuilen. Ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen dit wordt meegenomen bij de realisatie van het plan.

Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorweg Betuweroute en de snelweg A12. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Water

Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Om de infiltratiecapaciteit van de bodem te bepalen is er een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er een slechte infiltratiesnelheid aanwezig is in de onverzadigde toplaag. Plaatselijk begint op 0.7-1 meter diepte een zanderige bodemlaag die dieper doorloopt, waarbij een goede doorlatendheid aanwezig is. In de tussenin gelegen kleilaag is geen meting uitgevierd omdat de k-waarde hiervan vanuit de theorie reeds slecht is. Deze vormen derhalve ook een belemmerde factor voor het lokaal infiltreren van water in de bodem. In de verzadigde zone (onder de kleilaag) zijn bij alle drie de meetpunten een goede doorlatendheid gemeten van ca. 4-5 meter per dag.

Om de rekenwaarde k van de k -waarde voor een infiltratievoorziening te bepalen wordt conform het voorschrift van Stichting RioNED een factor van 0.5 op de gemiddelde k -waarde toegepast. De k -waarde waarmee voor een eventuele infiltratievoorziening in de onverzadigde toplaag rekening gehouden dient te worden is $(0,3 \text{ m/d} * 0,5 =) 0,15 \text{ m/d}$. De k -waarde waarmee voor een eventuele infiltratievoorziening in de verzadigde zone (onder de kleilaag) rekening dient te worden is $(4 \text{ m/d} * 0,5 =) 2 \text{ m/d}$. Infiltratie binnen het plangebied is derhalve door de sterk ziltige bovengrond beperkt. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de verdere planuitwerking. Dit wordt verder getoetst bij de bouw aanvraag.

Het hemelwater zal op een adequate wijze geïnfiltreerd worden en het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Het grensoverschrijdend karakter van het effect

De effecten hebben geen landsgrensoverschrijdend karakter.

De orde van grootte en de complexiteit van het effect

De effecten die als gevolg van het plan optreden zijn beperkt en niet complex. Beperkte effecten ontstaan mogelijk ten aanzien van stikstof en ecologie.

De waarschijnlijkheid van het effect

Het optreden van effecten is zeer waarschijnlijk.

Wat betreft stikstofdepositie kan worden aangenomen dat het initiatief voldoet aan de normen van de Wnb en vormen de effecten geen belemmering voor de realisatie van uitwerkingsplan Het Hof.

Ten aanzien van ecologie wordt gesteld dat de effecten geen negatieve gevolgen met zich meebrengen, aangezien zal worden voldaan aan de zorgplicht opgenomen in artikel 1.11 van de Wnb.

De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De effecten ten aanzien van stikstofdepositie zijn permanent. De effecten ten aanzien van ecologie zijn tijdelijk.

Cumulatie van effecten met effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten

Cumulatie van effecten treedt op wanneer werkzaamheden in direct omliggende gebieden vergelijkbare effecten veroorzaken met de hierboven beschreven effecten en in dezelfde periode worden uitgevoerd. In de omgeving van het projectgebied zijn geen ontwikkelingen gepland/bekend welke in vergelijkbare mate effecten veroorzaken als de voorgenomen ontwikkeling. Cumulatie is daarom niet aan de orde.

Maatregelen ter vermindering van potentiële effecten (samenvattend)

De milieueffecten van de ontwikkeling van het projectgebied kunnen niet geheel worden voorkomen. De mate waarin de milieueffecten optreden kan wel gemitigeerd of gecompenseerd worden. De milieueffecten zijn zodanig ingeschat dat met uitzondering van het aspect ecologie mitigerende maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

Ecologie (mitigerend)

Tijdens de uitvoering van het voornemen kan flora en fauna hinder ondervinden. Door buiten het broedseizoen te werken of maatregelen te treffen binnen het broedseizoen wordt eventuele hinder op natuur zoveel mogelijk beperkt. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Stikstofdepositie

Het aspect stikstofdepositie brengt zowel ten aanzien van de aanleg- als gebruiksfase geen belemmering met zich mee voor de realisatie van het plan. Het plan is uitvoerbaar door in de aanlegfase van één jaar rekening te houden met de het gebruik van een elektrisch voertuig en met de bouw van 75 prefab-woningen en 75 reguliere woningen. Door de uitvoeringsduur te verlengen kan, indien nodig, gestuurd worden op het minimaliseren van de stikstofdepositie.

5. Conclusie

De vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt duidelijk dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zeer beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan-m.e.r. noodzakelijk maakt.