

GEMEENTE ZEVENAAR

Bestemmingsplan
Juvenaat en omgeving 2005

Vaststelling
Oktober 2007

1. INLEIDING	1
2. HET PLANGEBIED	2
3. WONINGBOUWPROGRAMMA	4
3.1 NIEUWBOUW	4
3.2 BESTAANDE BEBOUWING	5
4. STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN	6
4.1. DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED	6
4.2. BEBOUWING HOEK BABBERICHSEWEG EN HET JUVENAATSGEBOUW	6
4.3. DE ONTSLUITING EN HET PARKEREN	7
5. WATERTOETS	9
6. WAARDEN VAN DE LOCATIE EN DE OMGEVING	11
6.1. LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	11
6.2. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	11
6.3. ECOLOGISCHE WAARDEN	12
7. OVERIGE MILIEUASPECTEN	14
7.1. GELUID	14
7.2. BODEM	15
7.3. LUCHTKWALITEIT	15
7.4. EXTERNE VEILIGHEID	16
8. DE PLANREGELING IN HOOFDLIJNEN	17
9. UITVOERBAARHEID	20
9.1. PLANECONOMISCHE ASPECTEN	20
9.2. INSpraak EN OVERLEG	20

1. INLEIDING

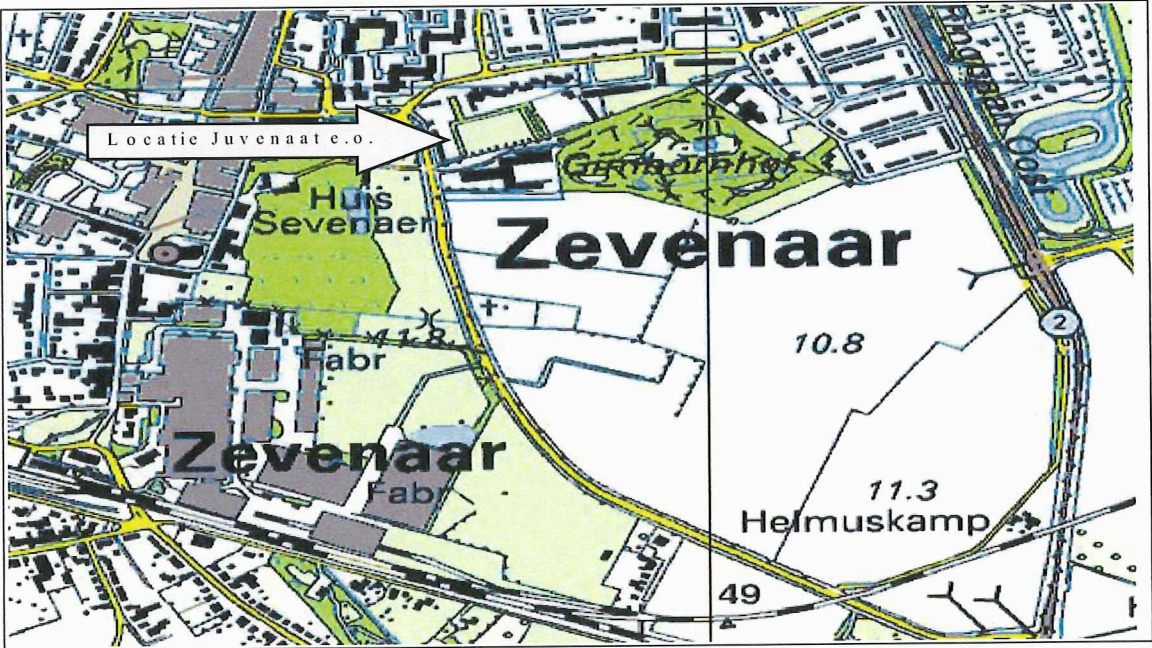
Het voorliggende bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Hengelder Woningbouw (vastgesteld d.d. 25-6-1969, goedgekeurd 11-12-1970, nr. 5467/249, Kroonbesluit 21-1-1972) en het bestemmingsplan Schrijvershoek (vastgesteld d.d. 20-6-1973). Deze herziening beoogt in de eerste plaats de bebouwing mogelijk te maken van het sportveld en de baan van de tennisvereniging “De Racket” aan de noordkant van het Juvenaatscomplex aan de Babberichseweg in Zevenaar. Verder voorziet het plan in vervangende nieuwbouw ter plaatse van het voormalige Riagg-pand op de hoek van de Vondellaan en de Babberichseweg. Ten slotte maakt het plan de uitbreiding en de functiewijziging van het Juvenaatscomplex zelf mogelijk.

Dit inbreidingsplan is een uitwerking van de nota “Zevenaar, ruimtelijke visie Juvenaat en omgeving” die in opdracht van Baston wonen door het Bureau voor harmonische architectuur Dr. Ir. E.J. Hoogenberk, Architect BNA is opgesteld. Dit plan past in het ruimtelijke beleid van de gemeente Zevenaar zoals dat verwoord is in de “Visie wonen 1995-2005” die SAB adviseurs voor de ruimtelijke ordening bv in 2002 in opdracht van de gemeente heeft opgesteld.

In het vervolg van de toelichting wordt nader ingegaan op de algemene achtergronden van deze inbreiding. Het plangebied en de stedenbouwkundige visie worden beschreven. Vervolgens komen de waterhuishouding, de landschappelijke, archeologische en de ecologische waarden aan de orde. Dan worden verschillende milieuhygiënische aspecten behandeld. De toelichting wordt besloten met een globale uiteenzetting van de planregeling en van de planeconomische aspecten.

2. HET PLANGEBIED

Het Juvenaat ligt aan de Babberichseweg en vormt samen met de Gimbornhof een opvallende markering van de zuidoostelijke stadsrand van Zevenaar. De zuidoostelijke stadsrand ontleent zijn grote landschappelijke waarde aan het feit dat de gronden ten zuiden van het Juvenaat en het Gimbornhof (die deel uitmaken van het landgoed van Huis Sevenaer) tot op heden hun open karakter hebben behouden zodat er een grote contrastwerking ontstaat tussen de grootschalige bebouwing van dit complex, het donkere groen van het Gimbornhof en het openheid van het terrein dat er aan grenst.



Het plangebied (zie vorige pagina) ligt tussen de Babberichseweg, de Vondellaan en de Gimbornhof en omvat de bebouwing van het Juvenaat (Babberichseweg 23), de woningen tussen het Juvenaatsgebouw en het Riagg-pand, het Riagg-pand zelf, de kegelbaan aan de Vondellaan, het sportveld en de tennisbaan achter de Vondellaan met het bijbehorende clubgebouw (Vondellaan 22) en de flats Vondellaan 24-122. De aard en het karakter van de bestaande bebouwing is uitgebreid beschreven in de voormelde nota “Zevenaar, ruimtelijke visie Juvenaat en omgeving” die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

3. WONINGBOUWPROGRAMMA

3.1 NIEUWBOUW

Het plan voorziet in de bouw van een aantal nieuwe appartementencomplexen en een aantal woningen van verschillende type in diverse prijsklassen. In totaal worden 139 nieuwe woningen en appartementen gebouwd of ingericht in reeds bestaande bebouwing. De volgende woningbouwprojecten worden onderscheiden (zie het stedenbouwkundige plan).

- * Een nieuw appartementengebouw met zesendertig (36) appartementen ter plaatse van het voormalige Riaggpand.
- * Negentien (19) halfvrijstaande en vrijstaande woningen en een nieuw appartementengebouw met achtentwintig (28) appartementen ter plaatse van het voormalige sportveld en de voormalige tennisbaan.
- * Vierenvijftig (54) appartementen in het Juvenaatsgebouw. De ruimte voor deze appartementen wordt gevonden door de verbouw en de uitbreiding van het oostelijke gedeelte van het complex, te weten de vleugels ten noorden en ten zuiden van de binnenhof.

In totaal worden er in het plangebied 118 appartementen gerealiseerd in de volgende prijsklassen:

- 40 appartementen middelduur;
- 39 appartementen duur-laag;
- 39 appartementen duur-hoog.

Het aantal te realiseren grondgebonden woningen bedraagt 19 waarvan:

- 16 helft van een dubbel in de prijsklasse midden;
- 3 vrijstaand geschakeld in de prijsklasse duur.

Het project is opgenomen in de “Visie wonen 1995-2005” van de gemeente Zevenaar. De gemeente heeft deze visie opgesteld naar aanleiding van de 2^{de} partiële streekplanherziening (21 juni 2000). In die herziening wordt benadrukt dat een gemeente eerst mogelijkheden tot inbreiding van de bebouwde kom van een kern dient te verkennen en te benutten alvorens een besluit te nemen tot verdere uitbreiding van die kern. Bij het zoeken en beoordelen van de inbreidingslocaties dient nadrukkelijk

rekening te worden gehouden met beeld- en karakterbepalende kwaliteiten van de omgeving en de locaties in kwestie.

3.2. BESTAANDE BEBOUWING

In het plangebied is het appartementencomplex aan de Vondellaan opgenomen alsmede de bestaande woningen aan de Babberichseweg, gelegen tussen het Juvenaatsgebouw en het voormalige RIAGG-gebouw. Het aantal bestaande woningen en appartementen bedraagt 59.

4. STEDEBOUWKUNDIGE ASPECTEN

4.1. DE RUIMTELIJKE VISIE OP HET PLANGEBIED

In het document ““Zevenaar, ruimtelijke visie Juvenaat en omgeving” worden de achtergronden van het stedenbouwkundige plan geschetst (zie bijlage). De belangrijkste ruimtelijke kenmerken van het Juvenaatsgebouw zijn de relatief grote massa, de grote hoogte en de symmetrie van het complex. De lengterichting van het gebouw sluit aan bij de landschappelijke architectuur van de Gimbornhof. De gebouwen van het complex vormen samen met de waterpartijen en de paden van het Gimbornhof een rechthoekig raster en hebben op de kaart de vorm van een assenkruis dat in de lengterichting nagenoeg oost-west georiënteerd is. Het flatgebouw langs de Vondellaan heeft nagenoeg dezelfde oost-west-oriëntatie. Om een ruimtelijke eenheid in het plan te creëren is deze oriëntatie ook gekozen bij de verkaveling van het nieuwe woongebied en hebben ook de nieuwe woningen en het nieuwe appartementengebouw deze bebouwingsrichting.

Een ander ruimtelijk gegeven dat van invloed is op het stedenbouwkundige plan is de richting van de noordelijke perceelsgrens van het Juvenaatscomplex en de Gimbornhof. Deze grens, die enigszins in de richting zuid-west-noord-oost loopt, bepaalt de ligging van het sportveld en de tennisbaan en bepaalt ook de richting van de toekomstige ontsluitingsweg van het nieuwe woongebied. Het feit dat de perceelsrichting afwijkt van de richting van de ontsluitingsweg leidt tot een beeld van verspringende voorgevels langs deze weg, hetgeen de kans op ruimtelijke afwisseling en levendigheid van het ruimtelijke beeld vergroot.

De nieuwe woningen in het middengebied zullen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap, het appartementencomplex in drie en vier bouwlagen met kap. Dit complex zal worden voorzien van een parkeerkelder.

4.2. BEBOUWING HOEK BABBERICHSEWEG EN HET JUVENAATSGEBOUW

De bestaande bebouwing op de hoek van de Babberichseweg en de Vondellaan (het voormalige Riagg-pand) is een gebouw met een geringe ruimtelijke kwaliteit. Deze hoeklocatie verdient een relatief hoog markant gebouw. Hier zal een zorgvuldig geleed gebouw worden opgericht dat voorzien is van opvallende kappen en dat voor wat betreft de uitstraling, het materiaalgebruik en de perceelsrichting aansluit bij het Juvenaatsgebouw.

Het bouwwerk wordt aan de voorzijde langs de Babberichseweg en de Vondellaan deels uitgevoerd in twee en deels in drie bouwlagen met kap. De nieuwbouw bestaat uit twee lagen met een kap daar waar het gebouw aansluit op de bestaande bebouwing aan de Babberichseweg. De achterzijde van de bebouwing wordt eveneens uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Het gebouw wordt voorzien van een parkeerkelder.

Het Juvenaatsgebouw is geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst. De architectonische kwaliteiten zijn beschreven in een rapport van het Gelders Genootschap dat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd. De verbouwing en de uitbreiding van het pand aan de oostzijde zullen plaatsvinden met inachtneming van de bestaande architectonische kwaliteit van het complex en de aangrenzende Gimbornhof (zie ook “Zevenaar, ruimtelijke visie...enz.”). De gewenste verbouwing zal leiden tot het ontstaan van twee nagenoeg gelijkvormige vleugels aan beide zijden van de binnenhof. De noordvleugel van het gebouw wordt zó ver naar het noorden geplaatst dat de west-oost-as van het hoofdgebouw het binnenterrein in twee gelijke helften verdeelt en het totale complex in samenhang met de Gimbornhof een grotere symmetrie vertoont dan nu het geval is, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en het aangrenzende park aanmerkelijk kan verbeteren.

De nieuwe vleugels zijn bestemd voor de woonappartementen. Het bestaande gebouw behoudt zijn huidige bestemming voor sociale en culturele doeleinden. Het binnenterrein wordt voorzien van een parkeerkelder ten behoeve van de nieuwe appartementen.

4.3. DE ONTSLUITING EN HET PARKEREN

De hoofdontsluiting van het plangebied voor de automobilist bestaat uit een nieuwe straat die vanaf de Vondellaan tussen de percelen Vondellaan 2 en 4 het plangebied insteekt en uitloopt op een nieuw parkeerterrein aan de noordzijde van het Juvenaatsgebouw. Zoals reeds boven is aangegeven wordt het nieuwe woongebied verder ontsloten door een nagenoeg oost-west lopende laan of straat. Deze straat sluit in het westen aan op de noord-zuid lopende insteekweg. In het oosten sluit de straat aan op de bestaande onderdoorgang onder het flatgebouw langs de Vondellaan. Deze onderdoorgang wordt in stedenbouwkundige zin beter geaccentueerd moeten worden (onder andere door hem te verhogen en te verruimen).

Halverwege deze nieuwe oost-west lopende laan takt een aparte straat af naar het zuiden ter ontsluiting van de nieuwe vleugels van het Juvenaatsgebouw en de binnenhof met de bijbehorende parkeerplaatsen.

De Gimbornhof is momenteel alleen toegankelijk vanaf de Guido Gezellestraat aan de oostzijde van het park. Het plan voorziet in een tweede toegang voor voetgangers vanaf de Vondellaan. De nieuwe toegang ligt in het verlengde van de onderdoorgang en bestaat uit een voetpad gemarkeerd met hagen. Een tweede voetpad in het plangebied verbindt de Babberichseweg met het parkeerterrein aan de noordkant van het Juvenaatsgebouw.

De geplande parkeervoorzieningen, de parkeernormen die bij de planning daarvan gehanteerd worden en de bijbehorende onderbouwing zijn beschreven in de parkeerbalans die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Uit deze balans blijkt dat er in het plangebied voldoende parkeergelegenheid is gecreëerd voor de daarin gelegen woningen en instellingen en dat deze nieuwe functies niet leiden tot een grotere parkeerdruk in de omgeving van het plangebied.

5. WATERTOETS

Op 3 juli 2003 heeft het kabinet besloten tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro), in verband met de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding. Hiermee is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen en bij vrijstellingen op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) per 1 november 2003 verplicht geworden. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en vrijstellingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk. In het kader van de watertoets heeft er overleg plaatsgevonden met het waterschap over het onderhavige initiatief waarbij onderstaande aspecten aan de orde zijn geweest.

Uit de grondwaterkaart van Nederland blijkt dat op de locatie een dunne deklaag aanwezig is, die met name bestaat uit kleiig materiaal. In de deklaag bevindt zich het eerste watervoerende pakket met een dikte van circa 20 meter.

Op basis van de Bodemkaart van Nederland blijkt op de locatie sprake te zijn van kalkhoudende poldervaag- en ooivaaggronden. De ondiepte bodem is hierbij opgebouwd uit lichte zavel tot lichte klei.

Uit het veldwerk van verkennend bodemonderzoek zijn boringen geplaatst op de locatie. Uit de boorprofielen blijkt dat er sprake is van een uniforme bodemopbouw. Tot circa 1,5 m -mv is siltig matig grof zand aangetroffen. /daaronder is een kleilaag met een dikte van circa 1 meter aanwezig. Naar verwachting begint onder kleilaag het watervoerende pakket bestaande uit grindig matig grof zand.

Ten behoeve van de infiltratie van regenwater is onderzoek verricht naar de onverzadigde zone. Bij hoge grondwaterstanden blijkt dat het grondwater zich op circa 1,2 m -mv bevindt. De grondwaterstand vormt derhalve geen belemmering voor infiltratie. De aanwezigheid van een kleilaag op circa 1,5m -mv zal de infiltratie van regenwater naar het diepere pakket bemoeilijken. Het doorgraven van de kleilaag en het toepassen van grondverbetering wordt aanbevolen ter plaatse van de infiltratie.

De grondwaterstand vormt geen beletsel voor de voorgenomen nieuwbouw.

Voor een uitgebreidere toelichting op de conclusies en aanbevelingen wordt verwezen naar de resultaten van het geohydrologisch onderzoek, nr. R002-4376611TER-mfv-V02-NL, die als bijlage bij het plan is gevoegd.

Voor de nieuwbouw geldt dat het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en bij voorkeur zoveel (al technisch) mogelijk geïnfiltreerd wordt in de bodem om het water in de grond aan te vullen en het water van het gebied (gebiedseigen water) vast te houden.

In en bij het plangebied ligt een gemengd rioleringstelsel. Het regenwater van de dakvlakken zal worden afgekoppeld en worden geïnfiltreerd in de bodem. Zo nodig kan het ook worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voorts zullen tot aan de perceelgrens van de verschillende bouwblokken/bouwpercelen zodanige voorzieningen voor een gescheiden stelsel worden getroffen dat te zijner tijd eenvoudig op een nieuw aan te leggen rioolstelsel kan worden aangesloten.

Bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen.

6. WAARDEN VAN DE LOCATIE EN DE OMGEVING

6.1. LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

De landschappelijke en de cultuurhistorische waarden van de bestaande bebouwing en de directe omgeving (de Gimbornhof) zijn in de hoofdstukken 2 en 4 al aangegeven. In dit verband kan herhaald worden dat de geplande reconstructie van het Juvenaatsgebouw de symmetrie van het gebouw en de ruimtelijke samenhang van het gebouw met de Gimbornhof vergroot. Het ontwerp van het hoekpand (in de vormtaal van het Juvenaatsgebouw) en de inrichting en de bebouwing van het nieuwe woongebied (op basis van het raster van het Juvenaatsgebouw en de Gimbornhof) zullen verder leiden tot een zekere ruimtelijke integratie van het Juvenaatsgebouw en de Gimbornhof in het aangrenzende deel van Zevenaar.

6.2. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische “bodemarchief”. Om dat voornemen in beleid te kunnen omzetten hebben de provincies, waaronder Gelderland, een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gemaakt. Deze kaart fungeert als toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen.

Het plangebied waarbinnen het perceel is gelegen, behoort volgens de Indicatieve kaart van Archeologische Waarden (IKAW; ROB, 2001) tot een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde voor vindplaatsen uit de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen.

Uit de resultaten van het onderzoek, die als bijlage bij het plan is gevoegd, blijkt dat duidelijke aanwijzingen voor de aanwezigheid van relevante archeologische resten ontbreken. Een vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De geplande ingrepen kunnen zonder bezwaren worden uitgevoerd.

6.3. ECOLOGISCHE WAARDEN

6.3.1. Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogel- en Habitatrichtlijn is een Europese richtlijn. Deze is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats van bepaalde beschermde planten- en diersoorten (de gebiedsbescherming). De gebiedsbescherming heeft geresulteerd in de aanwijzing van beschermingszones ten behoeve van de instandhouding van kenmerkende habitats van bepaalde flora en fauna. Het plangebied en de omgeving (de Gimbornhof) liggen niet in, of in de nabijheid van een beschermingsgebied als bedoeld in de Vogel- en habitatrichtlijn.

6.3.2. Ecologische Hoofdstructuur

De in dit bestemmingsplan betrokken gronden maken verder geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

6.3.3. Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op de bescherming van planten- en diersoorten.

De te beschermen diersoorten en enkele plantensoorten zijn te vinden op lijsten, die onderdeel uitmaken van deze wet. Op grond van deze wet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot een aantasting van de vaste rust- of verblijfplaats van deze soorten.

In verband met bovenstaande natuurbeschermingsregelgeving is een ecologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De uitvoering van het initiatief heeft geen overwegende negatieve gevolgen voor zwaar beschermde planten of dieren. De natuurwetgeving vormt derhalve geen belemmering voor de goedkeuring van het bestemmingsplan. Ontheffingen ex. artikel 75 Flora- en faunawet dienen te worden aangevraagd (ook na de invoering van de zogenaamde “algemene vrijstelling”). In dit kader zullen mogelijk ook compenserende en mitigerende maatregelen genomen dienen te worden.

Aan de uitvoering van het plan worden voorts de volgende voorwaarden verbonden:

- * verwijdering van beplanting (bomen en struiken) uitsluitend buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli);
- * de coniferen aan de noordzijde van het Juvenaatsgebouw die door de Ransuil als roestplek worden gebruikt (2 stuks), maar ook omringende bomen (circa 15 stuks) mogen niet in het winterhalfjaar (1 september – 1 maart) worden gekapt.

Voor een uitgebreidere toelichting op de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar het onderzoek, dat als bijlage bij het plan is gevoegd.

7. OVERIGE MILIEUASPECTEN

7.1. GELUID

Wegverkeer

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30 km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabijgelegen wegas 50 dB(A) of minder bedraagt.

De woningen ondervinden een geluidsbelasting van ten hoogste de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer op de wegen met een geluidszone, te weten de Vondellaan en de Didamseweg.

De woningen die liggen langs de verbinding van de Vondellaan met de Babberichseweg ondervinden een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) (zonder aftrek) op de gevel. Voor deze woningen hoeft geen hogere grenswaarden te worden aangevraagd daar deze weg geen zone (een zogenaamde 30-km-zone) kent in de zin de van Wet geluidhinder. Aanbevolen wordt voor de gevels van verblijfsruimten en verblijfsgebieden van de woningen met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) (zonder aftrek) uit te gaan van nader te bepalen aanvullende geluidwerende voorzieningen.

Railverkeer

De inbreidingslocatie ligt op een afstand van 700 meter uit het hart van de Betuweroute. De geluidscontour van de invallende geluidsbelasting van 57 dB(A) ligt, dankzij de afscherming door middel van geluidsschermen op een afstand van circa 300 meter van de spoorlijn. De geluidsbelasting op de inbreidingslocatie vanwege railverkeer ligt derhalve ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A). Een kopie van het onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

7.2. BODEM

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In verband hiermee is in 2005 een verkennend bodemonderzoek, projectnummer R001-4376611PMM-pla-V02-NL, verricht naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de geplande nieuwbouw. De nadruk van het onderzoek ligt op de wijziging van de bestemming van de locatie.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde concentraties PAK's. Deze concentraties zijn dusdanig gering verhoogd dat er geen risico's voor de volksgezondheid of het milieu zijn te verwachten.

In de bijlage is een kopie van het bodemonderzoeksrapport toegevoegd.

7.3. LUCHTKWALITEIT

Het Besluit luchtkwaliteit is in 2001 in werking getreden en in 2005 vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005. De luchtkwaliteit is de som van de bijdrage door verkeer, industrie en achtergrond. Voor verschillende stoffen waaronder stikstofoxiden en fijn stof, zijn grenswaarden en plandrempels in het Besluit opgenomen. Deze grenswaarden zijn van toepassing op het gehele grondgebied van Nederland en gelden derhalve voor elk gebied. In verband met de beoogde bestemming kunnen de volgende aspecten een rol spelen:

- De duur van het verblijf op een locatie;
- De aanwezigheid van gevoelige groepen;
- Het verrichten van fysiek inspanning.

In de nabijheid van de locatie zijn enkele verkeerswegen gesitueerd. In dit geval wordt de luchtkwaliteit bepaald door de verkeersbijdrage en de heersende achtergrond.

Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat voor de geplande locatie geen specifieke knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit worden verwacht.

Het onderzoeksrapport is als bijlage aan het plan toegevoegd.

7.4 EXTERNE VEILIGHEID

De nieuwe toegelaten functies zijn niet relevant voor dit onderwerp omdat er in de omgeving geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn of geen gevaarlijke transporten plaatsvinden en de toegelaten functie is geen functie die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

8. DE PLANREGELING IN HOOFDLIJNEN

Onderhavig bestemmingsplan kent, naast de inleidende, bijzondere en algemene bepalingen, de volgende hoofdbestemmingen:

- * “Wonen”, nader onderscheiden in drietal woningcategorieën;
- * “Maatschappelijke doeleinden;
- * “Maatschappelijke doeleinden I”;
- * “Garageboxen”;
- * “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”;
- * “Groen”.

Wonen

Binnen de bestemming “Wonen” worden de volgende drie categorieën woningen toegelaten:

- * W(hv) halfvrijstaande en vrijstaande woningen;
- * W(a) aaneengesloten woningen en
- * W(g) gestapelde woningen.

De woningcategorie W(a) heeft betrekking op de bestaande - grondgebonden - woningen aan de Babberichseweg en woningcategorie W(hv) op de halfvrijstaande en vrijstaande woningen in midden van het plangebied. Binnen de woningcategorie W(g) zijn gestapelde woningen toegelaten.

De woningen zijn toegelaten binnen het woningvlak of bouwvlak. Het maximum aantal woningen bedraagt 200.

De goothoogte en hoogte zijn nader op de plankaart in een matrix aangegeven. Ingeval in de matrix op de plankaart een goothoogte en hoogte is aangegeven, dient het betreffende (deel van het) gebouw te worden uitgevoerd met een kap met een minimale en maximale dakhelling van 30° en 60°.

In deze woningcategorieën zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen toegelaten binnen het bouwvlak met respectievelijk een maximale goothoogte en hoogte van respectievelijk 3,25 en 5 meter. Carports met een maximale hoogte van 3,25 meter zijn toegelaten achter de voorgevel. De afstand van deze bebouwing tot de voorgevel van de woning bedraagt minimaal 3 meter.

In woningcategorie W(g) is onder andere een overbouwing toegelaten voor het verkeer daar waar dat nader op de plankaart is aangeduid. De goothoogte en hoogte - indien en voor zover van toepassing - is ook nader op de kaart aangegeven. Ten behoeve van deze categorie zijn ter plaatse van de aanduiding op de kaart ook garageboxen toegelaten.

Onder de gestapelde bebouwing is ook een parkeerkelder toegelaten voor de toekomstige bewoners. De hoofdrichting van de bebouwing, zoals op de kaart aangegeven, dient hetzelfde te zijn als de bestaande bebouwing van het Juvenaat.

Binnen dit artikel is tevens een regeling opgenomen voor de bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Maatschappelijke doeleinden

De gronden voor “Maatschappelijk doeleinden” zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen waaronder een ondergrondse parkeergarage. Het verschil in goothoogten en hoogten van de bebouwing wordt door middel van een scheidingslijn op de plankaart aangeduid.

De bebouwing, met uitzondering van de parkeerkelder, dient in het bouwvlak te worden opgericht. De gronden buiten het bouwvlak mogen deels worden ingericht voor parkeerterrein.

Dit artikel bevat tevens een regeling voor de bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Maatschappelijke doeleinden I

Deze bestemming is opgenomen voor onder andere verenigingsgebouwen (zoals in dit geval de kegelclub) alsmede voor bijbehorende parkeervoorzieningen, tuinen, paden, groenvoorzieningen en andere voorzieningen zoals nutsvoorzieningen. De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter. Binnen dit artikel is ook een beperkte regeling opgenomen voor de bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Garageboxen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de stalling van (motor-)voertuigen en bergingen, paden, groenvoorzieningen en andere voorzieningen zoals nutsvoorzieningen

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Binnen de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” liggen de ontsluitende straat “de Babberichseweg” alsmede woonstraten.

Ten behoeve van deze bestemming zijn ondergeschikte bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten en straatmeubilair toegelaten. Hierop wordt één uitzondering gemaakt voor de overbouw ten behoeve van de bestemming “wonen”.

Groen

De gronden van deze bestemming zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van riolering en waterafvoer alsmede voor fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere, ondergeschikte verhardingen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 3 meter, met uitzondering van speelvoorzieningen, kunstobjecten, palen en masten waarvan de hoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

9. UITVOERBAARHEID

9.1. PLANECONOMISCHE ASPECTEN

Voor de realisatie van het plan wordt een onderscheid gemaakt in de kosten van de uitvoering en de kosten van het beheer van de gronden in het plangebied. In deze notitie wordt alleen ingegaan op de kosten van de uitvoering.

Ten aanzien van de kosten van uitvoering kan een nader onderscheid worden gemaakt in de kosten die verbonden zijn aan de verwerving van de grond (de koopsom van de grond, overdrachtskosten, bemiddelingskosten), de ontwikkelingskosten (kosten van de adviseurs, leges e.d.), de bouwkosten van de nieuwbouw en de inrichtingskosten.

Het plan zal door Baston wonen worden uitgevoerd. De kosten van de planrealisatie maken deel uit van de planexploitatie - waarbij de gronden door de gemeente worden ingebracht - en worden door de Stichting gefinancierd.

De gemeente heeft zich vergewist van de planeconomische uitvoerbaarheid.

9.2. INSPRAAK EN OVERLEG

- Overleg

In het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening hebben de provinciale diensten en de VROM-Inspectie geen inhoudelijke opmerkingen geplaatst. Het is bestemmingsplan is door beide instanties vrijgegeven voor de toepassing van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft een tweetal opmerkingen gemaakt waarmee rekening gehouden dient te worden. Voorts verzoekt het Waterschap betrokken te worden bij de verdere technische uitwerking van het bestemmingsplan. De gemaakte opmerkingen zijn van technische aard en hebben geen gevolgen voor de bestemmingsplanprocedure.

Reactie gemeente

De gemeente en de initiatiefnemer zullen het Waterschap bij de verdere technische uitwerking van het bestemmingsplan betrekken.

- **Inspraak**

De ruimtelijke visie “Juvenaat en omgeving” heeft medio 2003 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende de termijn van de terinzagelegging in de gelegenheid gesteld om hierop een reactie te geven.

Tijdens de terinzagetermijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.