

Gemeente Zevenaar



Bestemmingsplan Noordeinde

Zevenaar, november 2006

GEMEENTE ZEVENAAR
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
NOORDEINDE

Maastricht, november 2006

BURO 5 MAASTRICHT
Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ MAASTRICHT
tel: 043 – 3253223
fax: 043 – 3255996
E-mail: infor@buro5.nl
Internetsite: www.buro5.nl

INHOUD TOELICHTING

Blz.

1. Inleiding	7
1.1. Algemeen	7
1.2. Plangebied	7
1.3. Doel	7
2. Beschrijving bestaande situatie	9
2.1. Ontstaansgeschiedenis	9
2.2. Bestaande situatie	10
2.3. Geldende bestemmingsplannen	10
3. Beleidskader	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Ruimtelijk beleid	13
3.2.1. Rijksbeleid	13
3.2.2. Provinciaal beleid	13
3.2.3. Regionaal beleid	13
3.2.4. Gemeentelijk beleid	14
3.3. Volkshuisvestingsbeleid	14
3.4. Archeologie- en monumentenbeleid	15
3.5. Verkeersbeleid	15
3.5.1. Verkeersstructuur	15
3.5.2. Langzaam verkeer	15
3.5.3. Openbaar vervoer	15
3.5.4. Parkeren	16
3.6. Milieubeleid	16
3.7. Groenbeleid	16
3.8. Waterbeleid	16
4. Planbeschrijving	19
4.1. Algemeen	19
4.2. Plein met accent	20
4.3. Bouwblok Lentemorgen/Noordeinde	20
4.4. Bouwblok Esdoornstraat/Acaciastraat	21
4.5. Verkeer en parkeren	21
4.6. Groeninrichting en bestrating	22
5. Aandachtspunten	25
5.1. Inleiding	25
5.2. Archeologie	25
5.3. Water	25
5.4. Flora en fauna	26
5.5. Milieu	27
5.5.1. Bodem	27
5.5.2. Luchtkwaliteit	27
5.5.3. Geluid	28
5.5.4. Externe veiligheid	28
5.6. Kabels, leidingen en straalpaden	29
5.7. Bezonning	29
5.8. Windinvloeden	29
5.9. Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen	29

6. Juridische aspecten	31
6.1. Algemeen	31
6.1.1. Opzet juridische regeling	31
6.1.2. Procedurebepalingen bij vrijstelling en wijziging	32
6.1.3. Wijzigen zonder goedkeuring van Gedeputeerde Staten	32
6.1.4. Wijziging WRO/Bro: artikel 19	32
6.2. Bestemming wonen	33
6.2.1. Bouwvlak	33
6.2.2. Woningvlak	33
6.2.3. Bouwen buiten het bouwvlak	34
6.2.4. Aan- of uitbouwen, bijgebouwen	35
6.2.5. Aan huis gebonden beroep	36
6.2.6. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis	37
6.3. Bestemmingen verkeer, verkeer en verblijf en groen	37
6.3.1. Verkeersvoorzieningen	37
6.3.2. Verkeer en verblijf	37
6.3.3. Groen	37
7. Economische uitvoerbaarheid	39
7.1. Uit te geven en over te dragen gronden	39
7.2. Globale exploitatieberekening	39
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

INHOUD VOORSCHRIFTEN

Blz.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	45
Artikel 1: Begripsomschrijvingen	45
Artikel 2: Wijze van meten en berekenen	48
Hoofdstuk II Bestemmingen	49
Artikel 3: Groen	49
Artikel 4: Verkeer	50
Artikel 5: Verkeer en verblijf	51
Artikel 6: Wonen	52
Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen	55
Artikel 7: Algemene gebruiksbeoordelingen	55
Artikel 8: Algemene vrijstellingsbevoegdheden	56
Artikel 9: Algemene wijzigingsbevoegdheid	57
Artikel 10: Overgangsrechtelijke bepalingen	58
Artikel 11: Strafrechtelijke bepaling	59
Artikel 12: Slotbepaling	60

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Algemeen

In 2001 heeft de gemeente Zevenaar een besloten prijsvraag uitgeschreven om te komen tot planvorming voor een inbreidingslocatie ten noorden van Noordeinde. De locatie is 2,1 hectare groot en werd gedomineerd door een kerk uit eind jaren '50 van de vorige eeuw, in een groene setting.

Omdat de locatie is gelegen aan een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Zevenaar en in de directe nabijheid van het centrum, wil de gemeente op deze plek een intensieve bebouwing realiseren, resulterend in een woningprogramma van circa 115 woningen.

Na de keuze van de stedenbouwkundige ontwerper/architect en vervolgens de risicodragende partij, zijn de eerste uitkomsten van de prijsvraag verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan, dat met de omwonenden is besproken en eind 2004 door de gemeenteraad is gefiatteerd. Voor de locatie zijn bouwplannen in voorbereiding.

1.2. Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordeinde aan de zuidzijde;
- Lentemorgen aan de westzijde;
- Vuurdoornstraat/Esdoornstraat aan de noordzijde; en
- Acaciastraat aan de oostzijde.

Het plangebied heeft een grootte van 2.14.08 hectare.

1.3. Doel

Dit bestemmingsplan heeft tot doel, de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte van de locatie Noordeinde mogelijk te maken conform dat stedenbouwkundig plan en het verkeerstechnische plan voor de rotonde op de driesprong Noordeinde/Oude Doesburgerweg. Vooruitlopend op het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zal toepassing worden gegeven aan artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in welk kader deze bestemmingsplantoelichting zal dienen als ruimtelijke onderbouwing van de bouw- en inrichtingsplannen en de aan te leggen rotonde Noordeinde.

Figuur 1: ligging plangebied



De bouwlocatie ligt buiten het oude Zevenaar, op een plaats waar de westelijke weg naar de voormalige buurtschap Het Grieth een plotselinge bocht naar het noordoosten maakte. Ten noorden van die bocht, nabij de bouwlocatie was, volgens historische kaarten, in ieder geval vanaf de eerste helft van de negentiende eeuw een kleine bebouwingsconcentratie aanwezig.

Door de groei van Zevenaar is de locatie binnen de stad komen te liggen. De wegenstructuur is echter behouden gebleven. De afbuiging van de Oude Doesburgse weg naar Noordeinde (oostzijde) geeft nog steeds de plaats aan, waar de oude weg naar Het Grieth heeft gelegen.

2.2. Bestaande situatie

Op deze terreinen zijn aanwezig (geweest) een kerk, een basisschool, een kleuterschool, een gemeenschapsgebouwtje, parkeerterreinen en groenvoorzieningen.

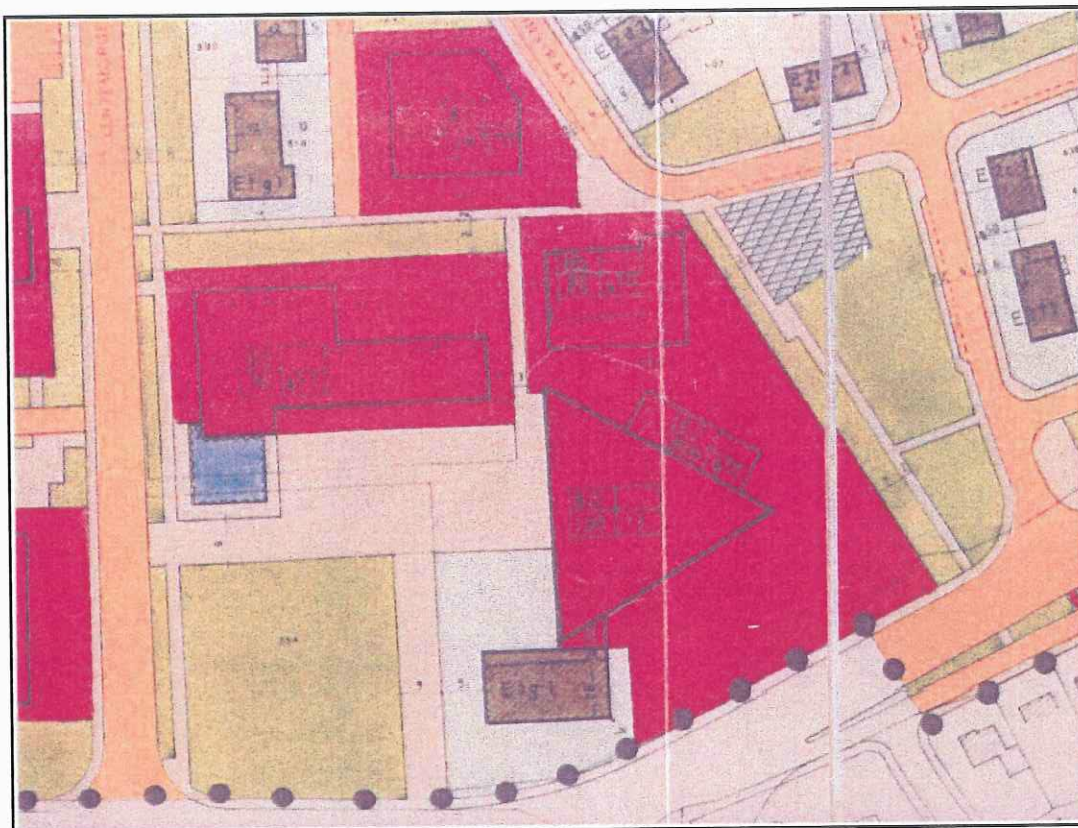
Figuur 3: kenmerkende bebouwing (voormalig kerkgebouw)



2.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het onderhavige plangebied vigeert het bestemmingsplan "Lentemorgen I", vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar bij besluit van 19 november 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 4 juni 1981, onder nummer R0458/5-R0V/G5208. Van kracht zijn de bestemmingen "Bijzondere doeleinden", "Openbaar groen", "Eengezinshuizen", "Achtererven I", "Tuinen" en "Water".

Figuur 4: geldend bestemmingsplan



BESTEMMINGEN	
	EENGEZINSHUIZEN
	MEERGEZINSHUIZEN
	AAN- EN DOORBOUWEN
	BUZONDERE DOELEINDEN
	DIENTVERLENENDE DOELEINDEN
	DOVENGARAGES
	DOELEINDEN VAN OPENBAAR NUT
	TUINEN
	ACHTERERVEN I
	ACHTERERVEN II
	SPEELPLAATSEN
	OPENBAAR GROEN
	WEGEN
	FIETSPADEN
	VOETPADEY
	PARKEREN

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

De in dit hoofdstuk te belichten beleidskaders worden uitsluitend aangehaald, voor zover zij betrekking hebben op het plangebied, c.q. op ruimtelijke ontwikkelingen, die zich in het plangebied (kunnen) voordoen.

3.2. Ruimtelijk beleid

3.2.1. Rijksbeleid

De Ministerraad heeft op 23 april 2004 de Nota Ruimte vastgesteld. De nota vormt deel 3 (kabinetsstandpunt) van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid en is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij behorende analyses.

Evenals in de Vijfde Nota het geval was, zet ook de Nota Ruimte sterk in op een betere benutting van bestaand stedelijk gebied. Verdichting, revitalisering, herstructurering en transformatie zijn cruciaal voor de realisering van de ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte, inclusief verbetering van het grond- en oppervlaktewatersysteem. Voor dat laatste dient met name de watertoets.

Gemeenten, al dan niet in samenwerking met marktpartijen, zijn verantwoordelijk voor de planvorming en uitvoering van de revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave. Het rijk stimuleert herstructurerings- en transformatieplannen financieel. Het landelijk stimuleringsbeleid zal zich echter in eerste instantie richten op de grote steden.

3.2.2. Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft een nieuw streekplan "Gelderland 2005" opgesteld, dat op 28 juni 2005 door Provinciale Staten is vastgesteld.

Met betrekking tot de woningbouw wordt gestreefd naar het bouwen voor doelgroepen, die in de betreffende omgeving zoekende zijn en voor het behoud van met name jongeren (starters) en ouderen (verzorgingsaspect) in hun eigen woonomgeving. Dit is voor de leefbaarheid van kernen, wijken en buurten van belang. De kwantitatieve sturing in de woningbouwprogrammering wordt losgelaten. In intergemeentelijke afstemming moeten bouwprogramma's worden ontwikkeld, waarmee naar tempo, omvang, aard en type, kan worden voorzien in de lokale en regionale kwalitatieve behoefte. Bij de lokalisering van de bouwbehoefte moet worden gestreefd naar herstructurering en transformering van het bestaand stedelijk gebied boven uitbreiding van het stedelijk gebied.

3.2.3. Regionaal beleid

Het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) heeft, samen met de provincie Gelderland, een nieuw regionaal structuurplan voor de regio Arnhem – Nijmegen opgesteld voor de periode 2005 – 2020. In dit plan, ook wel aangeduid als Regionaal Plan, worden de volgende keuzes gemaakt:

- het KAN extern profileren als (inter)nationaal stedelijk netwerk;
- het geven van een gerichte kwaliteitsimpuls aan de bestaande steden;

- inrichting van een regiorail voor het KAN-gebied als ruggengraat voor de stedelijke ontwikkeling;
- versterking van de vitaliteit van (de dorpen in) het landelijk gebied;
- het water gebruiken als sturende factor voor de ontwikkeling van de regio.

In de afgelopen jaren heeft de nadruk gelegen op een forse uitbreiding van het stedelijk gebied ten behoeve van de accommodatie van de ruimtebehoefte van de verschillende functies. Na de realisering van de in de afgelopen jaren opgestelde plannen wordt de koers verlegd naar een herstructurering en herontwikkeling van het bestaande stedelijke en landelijke gebied. De behoefte aan centrumstedelijk en centrumdorps wonen is fors toegenomen als gevolg van de vergrijzing en door de woningvraag van starters.

Centraal in de ruimtelijke structuur van het KAN staat de ontwikkeling van het stedelijk kerngebied: een verstedelijkte, samenhangende zone van Zevenaar, via Arnhem en Nijmegen, tot Wijchen als een stedelijk netwerk.

In een tiental regionale transformatieopgaven wordt deze ontwikkeling verder uitgewerkt. Een van die transformatieopgaven is een gerichte kwaliteitsimpuls voor de bestaande woonwijken, waarin ten aanzien van – onder meer – Zevenaar wordt gesteld, dat op het gebied van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid daarvan moet worden gereageerd op de demografische ontwikkelingen.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Zevenaar heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een Ruimtelijk Beleidsplan¹ opgesteld. Het is een integraal strategisch plan, waarin een stedenbouwkundige visie wordt gegeven op de toekomstige ruimtelijk-functionele hoofdstructuur en ontwikkelingsrichting van de gemeente Zevenaar tot circa 2020. Het Ruimtelijk Beleidsplan moet vooral zicht bieden op de ontwikkeling van Zevenaar, nadat de verdichtingsmogelijkheden zijn benut. In het bouwstenenonderdeel wordt de bestaande situatie in Zevenaar beschreven in een aantal lagen en wordt per laag in het kort het beleid van het rijk, de provincie Gelderland, het KAN en de gemeente weergegeven.

3.3. Volkshuisvestingsbeleid

Zowel regionaal als lokaal bestaat er een grote aantoonbare behoefte aan woningen. Als gevolg van vertraging in de voortgang en sloop van bestaande woningen (herstructurering) is het woningbouwprogramma 1995-2005 nog niet volledig gerealiseerd. Ook de ontwikkeling van de locatie Noordeinde was al in deze periode voorzien (Visie wonen 1995-2005).

Door verschillende overheden wordt gestreefd naar een zorgvuldig gebruik van ruimte. In het Knooppunt Arnhem-Nijmegen is ondermeer een koppeling gelegd tussen de uitbreidingsbehoefte op uitleglocaties en de locaties in bestaand stedelijk gebied. Dit is vastgelegd in zogenaamde woningbouwcontouren. Binnen deze contouren gelden geen beperkingen voor aantallen woningen (contingenten). De locatie Noordeinde is een inbreidingslocatie en gelegen binnen de overeengekomen woningbouwcontour. Met een stapelingspercentage van ongeveer 70% wordt een verdere bijdrage geleverd aan zorgvuldig en intensief ruimtegebruik.

¹ Ruimtelijk Beleidsplan, november 2004

De gezamenlijke gemeenten in het KAN hebben op basis van regionaal woningbehoefte onderzoek afspraken gemaakt over kwalitatieve aspecten van het woningbouwprogramma. Daarbij worden accenten gelegd op betaalbare huur- en koopwoningen en woningen voor ouderen en starters. De gemeente draagt er zorg voor dat op lokaal niveau de juiste woningen op de juiste plaats komen.

De locatie Noordeinde is gelegen op korte afstand (ca. 350 - 400 meter) van het (boodschappen) centrum, een gezondheidscentrum, een dienstencentrum voor ouderen en een bushalte. Daarom leent deze locatie zich voor woningen, die voor ouderen geschikt zijn.

3.4. Archeologie- en monumentenbeleid

Het beleid op het gebied van archeologie en monumenten is in de gemeente Zevenaar momenteel nog in voorbereiding. In ieder geval wil de gemeente met respect omgaan met het cultureel erfgoed. Hierdoor worden mogelijkheden geboden om de historische continuïteit en de culturele identiteit te behouden.

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1. Verkeersstructuur

In de gemeentelijke verkeersbeleidsvisie² wordt een visie gegeven op het verkeer in Zevenaar in 2010. De visie geeft als doelstellingen:

- een goede bereikbaarheid van het centrum, bedrijventerreinen en Rijnwaarden;
- het beperken van niet-noodzakelijk autoverkeer;
- het bundelen van infrastructuur en verkeersstromen.

Het streefbeeld geeft hoofdwegen voor het autoverkeer aan.

De hoofdontsluiting van Zevenaar vanaf de autosnelweg A12 vindt plaats via de Doesburgseweg (N336), die uitkomt op de Ringbaan Noord. Hier vindt verdeling van het verkeer plaats via de Ringbaan Noord en –Oost enerzijds en de Ringbaan Noord en Methen anderzijds. Deze wegen zijn aangeduid als hoofdwegen voor het autoverkeer. Ook de radialen Arnhemseweg, Noordeinde, Hengelder en Babberichseweg behoren tot deze categorie wegen.

Bij de verdere ontwikkeling wordt gestreefd naar een duurzaam veilige inrichting van het wegennet. Op basis van dat beleidsuitgangspunt is gekozen voor de wijziging van de driesprong Noordeinde/Oude Doesburgseweg in een rotonde. In de planbeschrijving wordt hierop nader ingegaan.

3.5.2. Langzaam verkeer

Het fietsverkeer van de woonbuurten naar het centrum verloopt via de woonstraten naar de centrumring. De verbinding vanuit de noordelijke woonwijken via Noordeinde naar deze ring kent geen vrijliggende fietspaden, maar op het wegdek gemarkeerde fietsstroken. Met name op kruisingen en splitsingen levert dit voor het langzaam verkeer problemen op. Deze problematiek moet in het kader van een duurzaam veilige inrichting van Noordeinde worden opgelost.

3.5.3. Openbaar vervoer

Zevenaar wordt per trein en per bus ontsloten. De openbaar vervoervoorziening is voldoende, zodat niet wordt gestreefd naar verandering in de situatie.

² Verkeersbeleidsvisie, gemeente Zevenaar, februari 1999

3.5.4. Parkeren

De gemeente Zevenaar stelt als parkeernorm 1,3 parkeerplaats per woning.

3.6. Milieubeleid

Voor de ruimtelijke opbouw van Zevenaar hanteert de gemeente de volgende richtinggevende elementen op het gebied van het milieu:

- rekening houden met milieuzoneringen rond bedrijven, wegen en vuilstortplaatsen; waar nodig sanering van milieuverstorende ontwikkelingen;
- bij nieuwe ontwikkelingen zorg dragen voor verbetering van de milieukwaliteit door kwalitatief hoog in te zetten en veroorzakers van milieuoverlast te saneren of te verminderen.

3.7. Groenbeleid

De gemeente Zevenaar werkt aan een nieuw stedelijk groenplan. De startnotitie voor dit plan geeft als ambitie aan een groene gemeente met kwalitatief hoogwaardige groenvoorzieningen die zoveel mogelijk aansluiten op de behoefte van de bewoners en die op een milieuvriendelijke wijze worden onderhouden. Als doelstellingen worden genoemd:

- verbetering van de beeldkwaliteit;
- optimalisering van het gebruik;
- verbetering en versterking van de hoofdstructuur.

3.8. Waterbeleid

Het Waterschap Rijn en IJssel streeft naar een duurzaam en veerkrachtig watersysteem, zodat problemen niet op andere gebieden of andere generaties worden afgewenteld en het watersysteem een zelfregulerend vermogen heeft. Daartoe hanteert het waterschap een stroomgebiedenbenadering, waarin het voorkomen van problemen voorop staat. Bij de aanpak van problemen gaat een bronaanpak vóór het toepassen van effectgerichte maatregelen.

Het gehele beheersgebied moet worden beschermd tegen hoog water in de grote rivieren. Er wordt gezocht naar ruimte voor piekafvoeren in uiterwaarden en retentieolders. Deze retentiegebieden worden planologisch veiliggesteld. Dijken en waterkeringen worden onderhouden en getoetst. Bij de bestrijding van hoog water wordt gewerkt in de volgorde vasthouden – bergen – afvoeren.

In het kader van de zorg voor voldoende water stelt het waterschap Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiems (GGOR's) voor diverse deelgebieden op. Ter verbetering van de waterkwaliteit is het beleid gericht op het verder verbeteren van de zuivering van afvalwater, het afkoppelen van schoon regenwater van de riolering en het bestrijden van verdroging. De uitstoot van belastende stoffen voor het watersysteem moet worden verminderd door het terugdringen van vervuilende lozingen, het gebruik van duurzame bouwmaterialen, de aanleg van gescheiden rioolstelsels en het beperken van riooloverstorten. Bij de uitbreiding van woonwijken moet worden voldaan aan specifieke locatievoorwaarden (o.a. vanuit de Waterkansenkaart)

Daarnaast streeft het waterschap naar versterking van de belevingswaarde van watergerelateerde objecten, zoals waterlopen, dijken, stuwen, gemalen, bruggen, vispassages e.d.

4. Planbeschrijving

4.1. Algemeen

Voor het projectgebied is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, waardoor de rondom Acaciastraat en Esdoornstraat gelegen woonbuurt wordt afgerond met grondgebonden woningen. Noordeinde wordt begeleid door een stedelijke wand van woningen en toren op een driehoekige ruimte. De driesprong Noordeinde/Oude Doesburgseweg wordt vormgegeven als rotonde. De Lentemorgen wordt begeleid met woonhuizen en appartementen.

In de verdere uitwerking van het plan is sterker de nadruk gelegd op respect voor het karakteristieke, moderne kerkgebouw dat ter plaatse heeft gestaan en de bijzondere driehoekige "footprint" die dat gebouw in deze omgeving heeft achtergelaten. Daardoor is een ontwerp ontstaan, dat uit een viertal elementen bestaat:

- plein met stedenbouwkundig accent ter hoogte van de rotonde;
- bouwblok Esdoornstraat/Acaciastraat;
- bouwblok Lentemorgen/Noordeinde;
- speelterrein Esdoornstraat.

De centrale driehoekige ruimte, met het stedenbouwkundige accent bij de rotonde aan het einde van de Oude Doesburgseweg, vormt het hart van het ontwerp. Met het blok Esdoornstraat/Acaciastraat, bestaande uit grondgebonden woningen wordt de achterliggende woonbuurt afgerond. Datzelfde geldt voor het bouwblok Lentemorgen/Noordeinde, waarmee het achterliggende stedenbouwkundige patroon wordt doorgezet richting Noordeinde en dat aan die weg wordt afgesloten met een statige wand aan deze gebiedsontsluitingsweg. De noordwand van dat bouwblok vormt tevens de begrenzing van het speelterrein. De inrichting van het speelterrein op deze plaats vloeit rechtstreeks voort uit de randvoorwaarden die de gemeente Zevenaar aan de planinvulling heeft gesteld.

Bij de opstelling van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het volgende woningbouwprogramma:

- bebouwingsdichtheid: 55 woningen per hectare;
- woningdifferentiatie conform tabel 1;
- verhouding woningsoorten:
 - grondgebonden woningen 30 – 35 %
 - gestapelde woningen: 65 – 70 %
- parkeernorm: minimaal 1,3 parkeerplaatsen per woning.

Tabel 1: woningdifferentiatie

Prijs categorie		Percentage
huur betaalbaar	€ 468 - € 602*	33 %
huur duur	vanaf € 602*	10 %
koop middelduur	€ 165.000 - € 240.000	20 %
koop duur - laag	€ 240.000 - € 310.000	17 %
koop duur - hoog	Vanaf € 310.000	20 %
TOTAAL		100 %

* zijnde de huurgrens IHS en inclusief garage.

Figuur 7 stedenbouwkundig plan

4.2. Plein met accent

Het driehoekig fundament van de voormalige kerk vormt de basis voor dit stedenbouwkundig element, dat bestaat uit twee complementaire delen: een open ruimte en een gebouw, dat binnen Zevenaar moet dienen als stedenbouwkundig accent. Het plein is een combinatie van een hoogwaardige, stenige buitenruimte en groene landschapselementen.

Voor het gebouw zijn twee modellen ontwikkeld, waaruit door de gemeenteraad is gekozen voor model 2, dat hoger is, maar met een kleiner grondoppervlak, zodat een slanker element ontstaat, dan op grond van de oorspronkelijke uitgangspunten mogelijk was.

Het accent bestaat uit een gebouw in twaalf bouwlagen met een bijzondere vormgeving, spits toelopend. Onder het gebouw wordt voor de bewoners een stallingsgarage gebouwd, die toegankelijk is via de Acaciastraat. Bezoekers parkeren aan het plein en aan de groenzone langs Noordeinde gelegen parkeerplaatsen.

4.3. Bouwblok Lentemorgen/Noordeinde

Het bouwblok wordt ingevuld met een tweetal verschillende elementen: een appartementengebouw aan Noordeinde en aaneengesloten grondgebonden woningen op het daarachter gelegen terrein.

Het appartementengebouw is U-vormig, met bebouwing langs de omringende wegen en een binnenterrein, toegankelijk met een inrit vanaf de Lentemorgen. Het gebouw heeft een hoogte van 4 bouwlagen, waaronder een stallingsgarage wordt gebouwd. De stallingsgarage wordt ontsloten via een toegang aan de Lentemorgen. In het binnengebied vindt het parkeren voor bezoekers plaats.

In het achterliggende gebied worden aaneengesloten, grondgebonden woningen gebouwd aan het plein en aan de door te trekken Esdoornstraat. Aan de Lentemorgen worden grondgebonden stadswoningen gebouwd. Aandachtspunt vormen de groenafscheidings voor de woningen. Hiervoor wordt een totaalconcept opgesteld, afgestemd op de ontwerpstyl van de woningen.

De woningen hebben overwegend parkeerplaatsen/garages op het binnenterrein, dat bereikbaar is via de bovenbedoelde inrit vanaf de Lentemorgen. Aan de door te trekken Esdoornstraat zijn nog enkele garages en carports gepland.

4.4. Bouwblok Esdoornstraat/Acaciastraat

Dit bouwblok bestaat uit een combinatie van woningen in diverse grondgebonden typen. Langs de Esdoornstraat en de Acaciastraat wordt gebruik gemaakt van kleinere stempels van halfvrijstaande woonhuizen, die aansluiten bij hetgeen aan de overzijde van deze straten aanwezig is.

Noordeinde wordt begrensd door grondgebonden herenhuizen die, samen met het accent en het appartementengebouw in het bouwblok Lentemorgen/Noordeinde, de wand vormen aan Noordeinde. In het midden van de pleinwand is een onderbreking aangebracht die de gelegenheid geeft om, voor een gedeelte, parkeren op eigen erf voor de aaneengesloten woningen te realiseren en twee bestaande bomen te behouden.

Het parkeren geschiedt in de garage en op de opritten bij de woningen en op een aantal plaatsen op het binnenterrein. Aan de Esdoornstraat zijn nog gestoken- en langsparkeerplaatsen voorzien.

4.5. Verkeer en parkeren

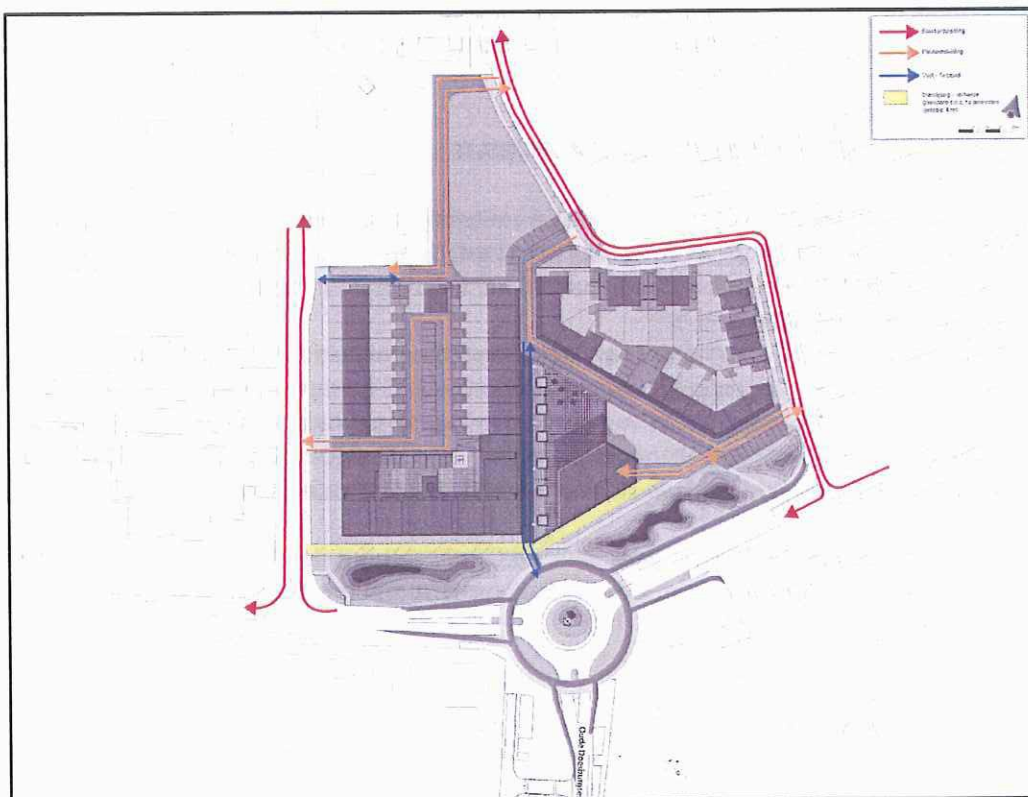
In het kader van de verbetering van de centrumontsluitingsroute wordt de driesprong Noordeinde/Oude Doesburgseweg als rotonde uitgevoerd. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Het Noordeinde is onderdeel van de hoofdinfrastructuur en is in het Wegcategoriseringsplan 2001 aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. In de bijbehorende inrichtingseisen zijn voor dit type wegen kruisingen mogelijk in de vorm van rotondes of kruisingen met verkeerslichten.
- De hoge verkeersintensiteit vraagt om een vlotte verkeersafwikkeling; een rotonde waarborgt dit.
- De huidige intensiteit en kruispuntvorm leiden tot een ongewenst hoog aantal ongevallen, soms met ernstig letsel. Een rotonde kent door zijn vorm een lage ongevallenkarakteristiek.
- De huidige kruising is moeilijk oversteekbaar en vormt daarmee een barrière met name voor fietsverkeer; een rotonde neemt dit weg.
- De rijsnelheden op het Noordeinde zijn hoog; een rotonde tempert deze over een langer trajectdeel.

- Een aantal van bovengenoemde effecten kunnen ook met een verkeersregelinstallatie (VRI) worden bereikt; in aanmerking nemende de structurele onderhoudskosten van een VRI, is dit echter een duurdere kruispuntoplossing.

De ontsluiting van de nieuwe bouwblokken ten noorden van de weg Noordeinde zal niet vanaf Noordeinde geschieden, maar via de Lentemorgen en de Acaciastraat/Esdoornstraat. De bestaande wegenstructuur wordt niet veranderd, maar aangevuld met een vorkvormige ontsluiting van de beide bouwblokken. Daarnaast is er sprake van een driehoekig plein ter plaatse van de voormalige kerk, waarop het stedenbouwkundige accent wordt gerealiseerd.

Figuur 8 verkeersstructuur



Het parkeren vindt in beginsel plaats op eigen terrein, een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers zal in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Per bouwblok is hierboven aangegeven hoe aan de parkeervraag wordt tegemoetgekomen. Aan de gestelde parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning wordt ruim voldaan.

4.6. Groeninrichting en bestrating

De twee belangrijkste groenelementen zijn de zone tussen de gevels aan Noordeinde en de weg zelf en het speelterrein aan de Esdoornstraat.

In de zone langs Noordeinde is een beplanting met gras voorzien in een glooiend terrein. In het gras worden bloembollen van lente- en herfstbloeiers gezet. Bestaande bomen worden gehandhaafd en met nieuw te planten bomen worden losse boomgroepen

gevormd van monumentale bomen (bomen van de 1^e en 2^e orde, die oud kunnen worden), zoals eik, beuk, esdoorn en es. Deze inrichtingskwaliteit zou ook moeten worden doorgezet naar de rotonde.

Het speelterrein bestaat uit een grasveld. Ook op het speelterrein worden bestaande bomen gehandhaafd en worden, door toevoeging van nieuwe bomen, enkele losse groepen van monumentale bomen gecreëerd.

Bij de verdere aankleding van het speelterrein behoren speeltoestellen voor divers gebruik en een grote speelwaarde voor kinderen tot 12 jaar. Daarnaast zijn enkele banken voorzien, waarbij de benodigde lichtarmaturen en enkele afvalbakken worden geplaatst. De uiteindelijke inrichting zal vormgegeven worden in samenspraak met direct omwonenden en belanghebbenden.

Behalve in de beide bovengenoemde grote groenelementen, worden ook in de rest van het plangebied zoveel mogelijk bestaande bomen gespaard. Langs de Esdoornstraat zijn enkele bomen aanwezig, die in vakken met blokhagen van taxus of liguster worden opgenomen. Ook in het parkeerhofje in het bouwblok Esdoornstraat/Acaciastraat worden enkele bomen gehandhaafd en, met enkele nieuwe, in een open bestrating opgenomen.

Enkele bestaande bomen staan op gronden die na realisering van het plan tot privé eigendom zullen behoren. In de koopovereenkomsten zullen bepalingen worden opgenomen om handhaving van deze bomen te waarborgen.

Op dit moment is aan de oostkant langs Lentemorgen een dubbele rij platanen aanwezig. De oostelijke rij hiervan moet worden gerooid vanwege de afstand van de gevels van de nieuwe bebouwing tot de straat. Wel worden bomen teruggebracht in het straatje ten noorden van het bouwblok Lentemorgen/Noordeinde en in het parkeerhof van dat blok.

De verharding in de openbare ruimte zal zoveel mogelijk aansluiten bij de verharding die is toegepast in het aangrenzende woongebied. De inrichting zal in ieder geval voldoen aan de inrichtingseisen zoals vervat in het document "Technische inrichtingseisen voor het bouw- en woonrijp maken van bestemmingsplannen" van november 2002.

5. Aandachtspunten

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op aandachtspunten in de fysieke ruimte waarmee rekening moet worden gehouden bij de realisering van het project Noordeinde.

5.2. Archeologie

Naar de archeologische waarde van de bodem op de locatie is een onderzoek ingesteld³. Het onderzoek is in twee stappen uitgevoerd: een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt, dat het gebied een middelhoge indicatieve waarde heeft voor archeologische resten. In de directe omgeving zijn overigens geen waarnemingen bekend.

Het booronderzoek heeft een donkere laag aangetoond, die waarschijnlijk als een oud loopoppervlak moet worden aangemerkt. Aangezien ook enkele archeologische indicatoren zijn aangetroffen, is de kans groot, dat er in het plangebied nederzettingssporen kunnen worden aangetroffen.

Uit de bouwplannen blijkt, dat alleen ter plaats van de parkeergarages een verstoring plaatsvindt, die zo diep gaat dat deze laag wordt verstoord. De grondwerkzaamheden bij de aanleg van de parkeergarage zullen daarom onder archeologische begeleiding plaatsvinden. In het terreingedeelte waar het voormalige kerkgebouw heeft gestaan, zal de laag overigens al verstoord zijn door de funderingen van de kerk.

5.3. Water

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. De riolering ter plaatse van de Oude Doesburgseweg en Noordeinde kent nog een gemengd stelsel. Dit zal worden vervangen door riolering met een gescheiden stelsel.

Ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied heeft op 14 maart 2005 een eerste overleg plaatsgevonden tussen het Waterschap Rijn en IJssel, de gemeente Zevenaar en de initiatiefnemer van het project. In dit overleg zijn de plannen toegelicht.

Door Nudo is een eerste verkenning uitgevoerd en is een eerste advies afgegeven met betrekking tot de waterhuishouding in het plangebied. Dit advies houdt in: scheiding van vuilwatersysteem en regenwatersysteem, aansluiting vuilwatersysteem op de gemeentelijke riolering. Voor het regenwatersysteem is een drietal mogelijkheden voorgesteld:

- infiltratie door middel van infiltratiekratten;
- aquaflowsysteem in de verhardingen;
- aanleggen van wadi's in het groen;

³ Zevenaar Noordeinde, Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek, ADC Archeoprojecten, Amersfoort

Nader onderzoek moet nog uitwijzen welke mogelijkheden realistisch zijn.

Het waterschap hanteert als uitgangspunt: eerst bergen en dan pas afvoeren. Uit ervaring blijkt, dat infiltratiekrachten in de achtertuinen van grondgebonden woningen minder goed beheersbaar zijn.

De gemeente vindt, dat de mogelijkheden voor een wadi moeten worden gezien in relatie tot de groeninvulling van het gebied.

De mogelijkheden voor een afzonderlijk regenwatersysteem worden nader onderzocht en zullen in samenspraak met de gemeente Zevenaar en het Waterschap Rijn en IJssel worden uitgewerkt. De gemeente zal de capaciteit van het nog te realiseren gescheiden rioolstelsel in de Oude Doesburgseweg nader bezien, in relatie tot de noodzakelijke capaciteit vanuit het bouwplan.

Aanvullend onderzoek door ingenieursbureau Land ten aanzien van de waterdoorlatendheid van de bodem toont aan dat er mogelijkheden zijn voor het infiltreren van regenwater in de bodem. Uitgangspunt is een waterdoorlatende bestrating (aquaflo) ter plaatse van de wegen en parkeerplaatsen. De hemelwaterafvoeren van de woningen zullen afgekoppeld worden van de vuilwaterafvoeren en separaat worden aangeboden. Een aansluiting op een eventueel aan te leggen gescheiden stelsel ter plaatse van de Oude Doesburgse weg behoort tot de mogelijkheden.

5.4. Flora- en Fauna

Naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied is een onderzoek ingesteld⁴.

Er zijn twee beschermde plantensoorten aangetroffen (Gewone vogelmelk en Grote kaardenbol), waarvan wordt verwacht dat deze door verwildering van in tuinen geplante exemplaren zijn ontstaan. Gezien de vermelding in vrijstellingslijst 1, is geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

In het gebied zijn geen zoogdieren aangetroffen. Wel zijn er enkele vogelsoorten aangetroffen, dan wel te verwachten, die in het plangebied kunnen broeden: Groenling, Koolmees, Merel, Staartmees, Winterkoning, Roek, Houtduif, Pimpelmees en Roodborst. Al deze vogelsoorten zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet en de Vogelrichtlijn. Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Dat betekent dat het verstoren, verontrusten en doden van vogels niet is toegestaan. De vogels zijn in de broedperiode (maart-juli) het meest gevoelig voor verstoring. Het slopen en bouwrijp maken van de locatie dient dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Belangrijke bomen in het plangebied worden gehandhaafd (zie onder 4.6). Daarnaast worden in het plangebied nieuwe opgaande bomen aangeplant. Deze dienen als een goede, fysieke inrichting van de buitenruimte en als compensatie voor de nestmogelijkheden voor vogels, die als gevolg van de bebouwing van deze terreinen verloren gaan. In het kader van de nieuwbouw wordt geen rekening gehouden met het realiseren van extra broedgelegenheden voor vogels.

⁴ Natuurtoets locatie 't Noordeinde – Zevenaar, Stichting Staring Advies, Zelhem, 26 januari 2005.

5.5. Milieu

5.5.1. Bodem

Naar de milieukundige toestand van de bodem is een drietal onderzoeken ingesteld⁵. De beide eerste in de voetnoot genoemde onderzoeken hebben betrekking op de gronden van het Parochiebestuur van de Heilige Andreas Maria Koningin. Het laatstgenoemde onderzoek op de overige gronden in het plangebied.

Uit de onderzoeken blijkt, dat er voor de gronden van het parochiebestuur geen milieutechnische beperkingen aan het gebruik van de grond zijn aan te geven. Ter plaatse van de huisbrandolietank heeft sanering plaatsgevonden.

Van de overige gronden is de bovengrond met kool- en puindelen verontreinigd. Er zijn licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK en minerale olie vastgesteld, die hoogstwaarschijnlijk in verband staan met de kool- en puindelen. De gemeten gehalten koper, nikkel, lood, PAK en minerale olie zijn zo gering verhoogd, dat de risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein kunnen worden aangemerkt.

De zandhoudende ondergrond bevat, behoudens een licht verhoogd gehalte van minerale olie, geen gehalten die de streefwaarden overschrijden. In de kleihoudende ondergrond is een sterk verhoogd gehalte aan arseen en een ijzergehalte van 21.000 mg/kg droge stof gemeten. Uit de aanvullende analyse wordt geconcludeerd, dat er een relatie bestaat tussen de van nature aanwezige ijzerhoudende grond en de verhoogde arseenwaarde. Er is geen reden voor een vervolgonderzoek.

Er zijn geen belemmeringen voor het gebruik van deze gronden voor woningbouw. Vrijkomende grond kan echter niet zonder restricties buiten de locatie worden toegepast.

5.5.2. Luchtkwaliteit

Naar de toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied is een onderzoek ingesteld⁶. De luchtkwaliteit is berekend voor de jaren 2007, 2010 en 2017. De verkeersgegevens die zijn gehanteerd zijn afkomstig van de gemeente Zevenaar uit RVMK informatie op basis van verkeersmetingen uit 2005. Er is uitgegaan van een autonome groei van 2 % per jaar.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het model CAR II, versie 5.0. Omdat het model geen scenario kent voor 2017 is gerekend met de emissiefactoren en achtergrondwaarden behorend bij 2015. Dat is een worst case scenario. In werkelijkheid zullen de achtergrondwaarden gunstiger zijn.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor de componenten stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), koolmonoxide (CO) en benzo(a)pyreen (BaP).

⁵ Verkennend bodemonderzoek Esdoornstraat 1/Noordeinde 53, Grondvitaal, Putten 8 januari 2003, projectnummer 20029248.

Aanvullend bodemonderzoek Esdoornstraat 1/Noordeinde 53, Grondvitaal, Putten, 20 mei 2003, projectnummer 20029248.

Verkennd bodemonderzoek Noordeinde te Zevenaar, Verhoeve Milieu Oost BV, Hummelo, 25 juni 2003, projectnummer 153100.

⁶ Luchtkwaliteitsonderzoek Noordeinde te Zevenaar, SAB, 19 september 2006, projectnummer 62018.

Uit het onderzoek blijkt, dat ter plaatse van het plangebied in 2007, 2010 en 2017 wordt voldaan aan de grenswaarden voor alle onderzochte componenten. Wel heeft het plan een licht negatief effect op de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in 2007, 2010 en 2017, maar in deze jaren wordt bij deze componenten geen grenswaarde overschreden. Bovendien is het effect minimaal.

De conclusie uit het onderzoek is, dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

5.5.3. Geluid

De nieuw geplande bebouwing langs het Noordeinde ligt binnen de 50 dB(A)-contour vanwege het wegverkeer op die weg. De andere onderdelen liggen aan woonstraten, die vallen onder het 30 km/uur-regime.

Naar de aanleg van de rotonde op de aansluiting Noordeinde/Oude Doesburgseweg en de bouw van woningen op het terrein ten noorden daarvan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷.

Uit het onderzoek blijkt, dat de aanleg van de rotonde leidt tot een toename van de geluidbelasting op enkele bestaande, aanliggende woningen van meer dan 1,5 dB(A) tot maximaal 63 dB(A). Er is dan ook sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Hiervoor zal bij Gedeputeerde Staten van Gelderland een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

De nieuw geplande bebouwing ondervindt van de weg Noordeinde op een aantal waarneempunten, vrijwel allemaal direct grenzend aan Noordeinde, een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Met name op de hogere verdiepingen loopt die op tot maximaal 58 dB(A). Ook voor de bouw van die woningen wordt een hogere grenswaarde aangevraagd.

5.5.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten, die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals risico's die kunnen optreden bij de productie, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor of door ondergrondse leidingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen, die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen zij nog opgemerkt, dat Zevenaar geen routes kent die speciaal daarvoor zijn aangewezen. De praktijksituatie laat echter zien dat de weg Noordeinde niet of nauwelijks voor dit vervoer wordt gebruikt. Dergelijk vervoer met de bestemming Zuidspoor of vervoer richting Groessen volgt veelal de ringbanen.

De conclusie is dan ook, dat het plangebied niet binnen een risicocontour of de invloed ligt van een risicovolle activiteit, waarmee bij de voorgenomen woningbouw rekening moet worden gehouden.

⁷ Akoestisch onderzoek omgeving Oude Doesburgseweg/Noordeinde te Zevenaar, Dienst Stadsbeheer, afdeling Milieu gemeente Arnhem, Arnhem, juli 2005, rapportnummer 59792 definitief

5.6. Kabels, leidingen en straalpaden

In c.q. boven het plangebied zelf zijn geen zware, planologisch te beschermen leidingen of straalpaden aanwezig. Aan de rand van het plangebied, langs Noordeinde is een gastransportleiding van NUON aanwezig met een druk van 8 Bar. Voor een dergelijke leiding is geen veiligheidsafstand van toepassing; er is uitsluitend sprake van direct ruimtebeslag (leidingzone met beperkingen) van maximaal 5 meter aan weerszijden van de leiding.

5.7. Bezoning

Ten behoeve van de vaststelling van schaduweffecten van de nieuwe bebouwing zijn schaduwtekeningen gemaakt voor het begin van de lente/herfst, het begin van de zomer en het begin van de winter, telkens om 9.00 uur, om 12.00 uur en om 15.00 uur.

Uit deze tekeningen blijkt, dat in lente, zomer en herfst geen schaduwwerking optreedt voor de bestaande bebouwing. In de winter zal dat zoals gebruikelijk, vanwege de lage zonnestand, voor ten noordwesten en ten noordoosten van het projectgebied aangrenzende woningen wel het geval zijn.

5.8. Windinvloeden

Uit het rapport⁸ met betrekking tot de windinvloeden kan worden afgeleid dat er geen problemen te verwachten zijn. Het plan heeft echter op enkele kritische punten nadere uitwerking. De benodigde voorzieningen worden in de volgende fasen in beeld gebracht en nader uitgewerkt.

5.9. Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen

Door de gemeenten in het KAN-gebied is een convenant gesloten met betrekking tot duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen. Bij de uitwerking van de bouwplannen, die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan is met dit convenant rekening gehouden.

⁸ Zevenaar, Noordeinde, windhinderonderzoek, Wetering raadgevende Ingenieurs B.V., Maastricht, 12 oktober 2004, rapport kenmerk B5M-14/RA001/BS/121004

6. Juridische aspecten

6.1. Algemeen

Met de voorschriften wordt beoogd de kwaliteitseisen van de bebouwde omgeving en de openbare ruimte op een duidelijke en eenduidige wijze vast te leggen. Er is sprake van een bestemmingsplan dat voor de betrokkenen voldoende rechtszekerheid en inzichtelijkheid biedt zonder dat de noodzakelijke flexibiliteit uit het oog is verloren.

Aan de juridische systematiek worden hoge eisen gesteld, te weten:

- De regeling moet praktisch en hanteerbaar zijn. Hanteerbaar voor iedereen die ermee moet werken. De regeling moet helder en eenduidig zijn. Discussies over interpretatievraagstukken moeten niet aan de orde zijn.
- Daarbij dient ook te worden gekeken naar relevantie: "niet meer regelen dan nodig is".
- De regeling moet ook voor de burger toegankelijk zijn.
- De regeling moet actueel zijn en rekening houden met de laatste relevante wetswijzigingen.
- De regeling moet handhaafbaar zijn. Naarmate het nieuwe juridische systeem logischer en meer "to the point" is, zullen de toegankelijkheid en uitvoerbaarheid van de nieuwe regelingen beter zijn. Daarmee worden ook controle en handhaving bevorderd.

6.1.1. Opzet juridische regeling

Het is zaak om voor de toekomstige bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die, na de realisering van de plannen, zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering.

Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

In onderhavig plan heeft een en ander geleid tot de volgende principeopzet:

1. Aan de gebruiker van gronden en opstallen worden zo veel mogelijk vrijheden gegeven om zijn eigen beleid te voeren, zonder dat de overheid daarin regels stelt. Deze vrijheden worden zonder beperking als recht in het plan geformuleerd.
2. Indien in veel gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht iets beperktere mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan in dat geval wel verruimde mogelijkheden, maar deze zijn voorwaardelijk in het plan opgenomen, in de vorm van een vrijstellingsbevoegdheid of, voor zwaardere gevallen, een wijzigingsbevoegdheid.

In dit soort situaties is het niet goed mogelijk om vooraf te bepalen onder welke voorwaarden en in welke situatie deze extra mogelijkheid zal kunnen worden toegekend dan wel de extra beperking noodzakelijk zal zijn. Voor deze vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden worden zoveel mogelijk objectieve criteria opgenomen.

6.1.2. Procedurebepalingen bij vrijstelling en wijziging

De Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat in Afdeling 3.4 een set bepalingen voor de openbare voorbereidingsprocedure van een groot aantal uiteenlopende besluiten van diverse bestuursorganen.

In de gevallen dat die openbare voorbereidingsprocedure niet verplicht is gesteld, kan een bestuursorgaan, in casu het gemeentebestuur, zelf bepalen bij welke besluiten die procedure wordt gevolgd (artikel 3:10, lid 1, van Afdeling 3.4).

Uit praktische overwegingen (o.a. duidelijkheid voor alle betrokkenen) is het zinvol zoveel mogelijk die uniforme openbare voorbereidingsprocedure te volgen, in de gevallen dat een procedure, met o.a. publicatie van het ontwerp besluit en bezwaarmogelijkheden, nodig wordt geacht.

Het onderhavige plan bevat enige vrijstellingsbevoegdheden, die qua "zwaarte" en reikwijdte min of meer directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de vrijstelling. Daarom wordt het volgen van een voorbereidingsprocedure nodig geacht.

Gezien het voorgaande, bepalen de voorschriften ten aanzien van die vrijstellingsbevoegdheden dat de procedure dient te worden gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Awb, met dien verstande dat de zienswijzen alleen schriftelijk en binnen een termijn van 2 weken mogen worden ingediend.

Ook op besluiten tot wijziging wordt Afdeling 3.4 van toepassing verklaard waarbij voornoemde restricties eveneens van toepassing zijn. Daarmee wordt eveneens voldaan aan de bepaling in artikel 11 W.R.O., dat bij het wijzigen zoveel mogelijk overleg met belanghebbenden moet worden gepleegd, die in de gelegenheid worden gesteld van "hun bedenkingen" te doen blijken.

6.1.3. Wijzigen zonder goedkeuring van Gedeputeerde Staten

In principe is aan een wijzigingsbevoegdheid automatisch een goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de Provincie gekoppeld. Het achtste lid van artikel 11 W.R.O. maakt het echter mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen zonder goedkeuring van Gedeputeerde Staten, indien:

- Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het bestemmingsplan ten aanzien van de betreffende wijzigingsbevoegdheid hebben aangegeven dat de resultaten daarvan - wijzigingen - hun goedkeuring niet behoeven, én
- tegen de ontwerp wijziging geen bezwaren zijn ingediend.

In de gevallen dat aan die voorwaarden is voldaan blijft het wijzigen een (binnen-) gemeentelijke aangelegenheid.

De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden gaat, naar aard en reikwijdte, het gemeentelijk belang niet te boven, waardoor deze binnengemeentelijk kan worden afgehandeld, dus zonder Gedeputeerde Staten daarbij te betrekken. Bij deze wordt er bij Gedeputeerde Staten reeds op aangedrongen om bij goedkeuring van dit bestemmingsplan ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid aan te geven dat wijzigingen hun goedkeuring niet behoeven.

6.1.4. Wijziging WRO/Bro : artikel 19

Op 3 april 2000 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het bijbehorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Het is goed om even stil te staan bij de relatie tussen deze wijziging en de nieuwe bestemmingsplansystematiek. De gewijzigde wet geeft de gemeenten o.a. de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan (art. 19 WRO). Zo geeft artikel 19, derde lid, de gemeente de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen b.v. vrijstelling te verlenen voor een uitbreiding van een woning. Dit heeft echter met name een functie bij sterk verouderde bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een goed onderbouwde, adequate regeling die het normale toetsingskader biedt waarin het in Zevenaar geformuleerde beleid als bedoeld

in artikel 19, lid 3 WRO is verwerkt. Artikel 19 WRO zal daarmee alleen gebruikt worden voor niet voorziene, uitzonderingssituaties.

6.2. Bestemming Wonen

6.2.1. Bouwvlak

De woonpercelen in het plangebied zijn bestemd voor "Wonen". Elk perceel is voorzien van een "bouwvlak". Binnen dit bouwvlak mogen de gebouwen worden gesitueerd. Vanzelfsprekend betekent dit dat buiten het bouwvlak in principe alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde gebouwd mogen worden.

Hierbij dient bedacht te worden, dat los van regeling in het bestemmingsplan, er mogelijkheden bestaan van "vergunningvrij" bouwen van met name aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op basis van het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Dit vergunningvrij bouwen maakt bouwen aan de zijgevels / op zijerven en aan de achterzijde / op het achtererf van de woning, buiten het bouwvlak mogelijk.

6.2.2. Woningvlak

De woonpercelen zijn, binnen het bouwvlak, voorzien van een "woningvlak". Het woningvlak is het deel van het bouwvlak, waarbinnen de woning gebouwd mag worden. Het woningvlak mag geheel worden bebouwd.

In elk woningvlak is op de plankaart een van de volgende codes aangegeven:

- a = woningen mogen alleen aaneen worden gebouwd;
- g = woningen mogen gestapeld worden gebouwd;
- hv = woningen mogen uitsluitend vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd.

De maximale goothoogte en hoogte van de woningen zijn in de voorschriften aangegeven. Bepalend zijn daarbij de maten die in het plangebied overwegend voorkomen of die als maximum aanvaardbaar of gewenst worden geacht. Waar dat nodig of gewenst is, zijn de maximummaten die (naar boven of naar beneden) afwijken van de standaardmaten, in of bij de betreffende woningvlakken op de plankaart aangegeven.

Het woningvlak wordt op de plankaart vaak dieper ingetekend dan de bestaande woning. Wanneer daarvoor voldoende ruimte bestaat, worden in de regel de volgende dieptes voor het woningvlak gehanteerd:

- 12 m voor halfvrijstaande woningen, en
- 15 m voor vrijstaande woningen.

Dit betekent bijvoorbeeld dat een halfvrijstaande woning met een diepte van 10 m, binnen het woningvlak nog 2 m mag uitbreiden tot de (maximaal toegestane) goothoogte en hoogte van de woning zelf. Bij rijtjeswoningen is het woningvlak afgestemd op de voorliggende bouwplannen met een extra marge. Het bieden van uitbreidingsruimte van de woning kan met name voor belendende percelen vervelende situaties opleveren. Met name privacyaspecten, lichtinval en bezonning zijn hierbij vaak in het geding.

Tussen twee niet aaneengebouwde woningen, binnen een woningvlak, dient de afstand van elk van die woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m te bedragen. Deze bepaling dient om te voorkomen dat woningen als zodanig, ruimtelijk gezien, te dicht op elkaar worden gebouwd. Wel mogen in die tussenruimte aan- of

uitbouwen, bijgebouwen en carports worden gebouwd. Deze zijn daar wel aanvaardbaar; ze liggen in principe enigszins (1 m) terug achter de voorgevelrooilijn van de woning en hebben minder massa (hoogte en oppervlakte) dan de woning.

6.2.3. Bouwen buiten het bouwvlak

Erker, ingangspartij en overkapping/droogstand

In het bestemmingsplan mag buiten het bouwvlak, in de regel de voor- en zijtuin van de woningen, in principe niet worden gebouwd, althans geen gebouwen.

Echter, een bescheiden aan- of uitbouw aan de voor- of zijkant van een woning heeft nauwelijks invloed op het straatbeeld en is als zodanig uit planologisch oogpunt ondergeschikt. Om die reden zijn wat betreft maatvoering ondergeschikte bouwwerken toegestaan aan de voor- en zijgevel van de woning.

Ook hierbij dient bedacht te worden, dat los van de regeling in het bestemmingsplan, er mogelijkheden bestaan van "vergunningvrij" bouwen van met name aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op basis van het Bblb, buiten het bouwvlak, aan de zijgevels / op zijerven en aan de achterzijde / op het achtererf van de woning.

Carport

Het begrip "carport" heeft de betekenis die het in het normale spraakgebruik heeft.

Een carport kan, met of zonder eigen wanden, al of niet aan een ander bouwwerk, overal binnen het bouwvlak worden gebouwd.

In hoeksituaties, waarbij de zijgevel van de woning grenst aan de openbare weg, kan de carport aan die zijde, worden opgericht buiten het bouwvlak.

Met betrekking tot carports kunnen 3 hoofdcategorieën worden onderscheiden:

1. de carport mag geheel voor de voorgevelrooilijn worden gesitueerd;
2. de carport mag tot maximaal 30% van de kortste afstand van de voorgevelrooilijn tot de weg (perceelgrens) en maximaal 1,5 meter voor de voorgevelrooilijn worden gesitueerd;
3. de carport mag niet voor de voorgevelrooilijn, maar moet daar overeenkomstig het bebouwingsvlak 1 meter achter blijven.

categorie 1 komt voor in buurten/wijken waar geen sprake is van een formeel straatbeeld (zoals jaren '70 hofjes) en waar bijvoorbeeld ook bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn zijn gesitueerd.

categorie 2 is van toepassing op een wat minder formeel straatbeeld met bijvoorbeeld diversiteit in architectuur, verspringende woningen/woningblokken, verspringend stratenverloop, onregelmatige situering van woningen en het straatprofiel het toelaat (bredere straten, diepere voortuinen) is het vaak wel mogelijk dat een carport in beperkte mate voor de voorgevelrooilijn uitsteekt.

categorie 3 sluit aan bij de hoofdopzet van de gekozen bestemmingsplansystematiek en de nieuwe vergunningsvrije regeling uit Woningwet, waarbij vergunningsvrije aan-, uit en bijgebouwen en overkappingen in principe 1 meter achter de voorgevelrooilijn kunnen worden gesitueerd. Carports kunnen namelijk in sommige situaties een zeer ingrijpend effect hebben op het straatbeeld. Dit is het geval als dat straatbeeld een meer formeel karakter heeft of om een andere reden gevoelig is, zoals in een smalle straat. Een meer formeel karakter is onder meer herkenbaar aan elementen zoals een eenduidig straatverloop, eenheid in architectuur van een straatwand, ritme in de bebouwingsstructuur, etc.

Omdat dit plan uitgaat van strakke, formele rooilijnen, vastgelegd door middel van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen, zijn in dit plangebied alleen carports categorie 3 toegestaan.

Maatvoering

Naast de hiervoor aangegeven bepalingen wordt voor wat betreft de omvang van de carport buiten het bouwvlak het volgende voorgestaan:

1. de carport mag een breedte hebben van 3/5 deel van de breedte van de betreffende voorgevel van de woning zulks met een maximum van 6 m met dien verstande dat de breedte van een carport altijd 3 m mag bedragen;
2. de carport mag niet hoger zijn dan 3,25 m;
3. ingeval de carport voor de voorgevel mag worden geplaatst, geldt naast het vorenstaande dat de overkapping maximaal 20 m² mag bedragen en de lengte maximaal 5 m.

Overige bouwwerken buiten het bouwvlak

Naast het vorenstaande is als recht toegestaan om buiten het bouwvlak ter plaatse van het gedeelte van de zijtuin achter het verlengde van de achtergevelrooilijn, een tuinhuisje, hobbykasje of soortgelijk gebouw te bouwen van zeer beperkte omvang.

6.2.4. Aan- of uitbouwen, bijgebouwen

Begripsomschrijvingen

Voor een "aan- of uitbouw" is, blijkens de toelichting bij het Bblb, essentieel dat deze, als een uitbreiding of toevoeging is aangebouwd aan de woning en daarmee in een directe verbinding staat (ofwel, van daaruit rechtstreeks toegankelijk is). Voor een "bijgebouw" is essentieel dat het een op zichzelf staand gebouw is, zoals een schuur of garage (ofwel, niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning).

Voor een eenduidige, praktische toepassing in het bestemmingsplan is in de omschrijving van het begrip "aan- of uitbouw" aangegeven dat het een "al of niet voor bewoning bestemd" gebouw betreft, en bij "bijgebouw" dat het "niet voor bewoning is bestemd".

Zo kan de ongewenste situatie worden voorkomen dat een (van de woning losstaand) bijgebouw voor (zelfstandige) bewoning wordt gebouwd en gebruikt.

Voorbeelden:

- een aan- of uitbouw (aangebouwd aan de woning en van daaruit rechtstreeks toegankelijk) mag als woonkamer maar ook als garage worden gebouwd en gebruikt;
- een bijgebouw (vrijstaand van de woning of aangebouwd aan de woning maar dan van daaruit niet rechtstreeks toegankelijk) mag niet voor bewoning worden gebouwd en gebruikt.

Plaatsbepaling

Het bestemmingsplan kan alleen regels bevatten betreffende "vergunningplichtige" versies van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; regels betreffende de "vergunningvrije" versies als bedoeld in het Bblb, blijven ingevolge artikel 20 W.R.O. buiten toepassing.

Het bestemmingsplan staat "vergunningplichtige" versies van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe met ruimere maten en bouwwijzen dan de "vergunningvrije" versies als bedoeld in het Bblb.

Om ruimtelijke / stedenbouwkundige redenen zijn de "vergunningplichtige" versies in principe alleen binnen het bouwvlak toegestaan. De "vergunningvrije" versies zijn, mits wordt voldaan aan met name de maat- en plaatsbepalingen in het Bblb, op het "erf" in

de zin van het Bblb toegestaan. Het "erf" in de zin van het Bblb is vaak ruimer dan het bouwvlak.

Oppervlakteregeling

De oppervlakteregeling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen is als volgt.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen is, evenals in het Bblb, niet aan een maximum in vierkante meters gebonden. De plaatsbepaling, diepte en breedte ten opzichte van de gevel(s) van de woning bieden voldoende begrenzing.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen buiten woningvlakken mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het woningvlak. Deze "50%-regel" in het bestemmingsplan is ruimer dan de regel voor "vergunningvrij" in het Bblb (50% van het betreffende zij- of achtererf). Binnen woningvlakken mag 100% worden bebouwd.

De gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijgebouwen mag maximaal 60 m² bedragen, mits binnen de hiervoor vermelde "50%-regel" wordt gebleven. Is de oppervlakte van de aanwezige bijgebouwen meer dan 60 m², dan mag deze worden gehandhaafd. Hierbij wordt wel uitgegaan van de vergunde situaties.

Goothoogte- en hoogteregeling

De goothoogte- en hoogteregeling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is grotendeels afgestemd op die uit het Bblb. Beperkingen ten opzichte van "vergunningvrij" zijn daarbij vermeden.

Regeling erf- of perceelafscheidings

Erf- of perceelafscheidings tot een hoogte van 2 m, kunnen tot aan de voorgevelrooilijn en tot op de perceelsgrens en het openbaar groen worden gebouwd. In hoeksituaties kunnen erf- of perceelafscheidings tot 2 meter hoog worden doorgetrokken tot 2.50 m achter de voorgevel van de woning tot op de perceelsgrens met een weg. In die gevallen worden overigens die erf- of perceelafscheiding "licht-vergunningplichtig" in de zin van het Bblb, met toepassing van welstandscriteria (zie artikel 7 Bblb).

Ook bij de overige bestemmingen waarbinnen erf- of perceelafscheidings zijn toegestaan, wordt een zelfde regeling gehanteerd.

6.2.5. Aan huis gebonden beroep

Het inrichten en gebruiken van de woning met aan- of uitbouwen en bijgebouwen als praktijkruimte voor zogenaamde aan huis gebonden beroepen, zoals arts, tandarts, administrateur, verzekerings-tussenpersoon, kunstenaar en notaris wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. Maximaal 30% van de totale brutovloeroppervlak van de woning en de aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de betreffende activiteit met een maximum van 75 m².

6.2.6. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid om met vrijstelling, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan, een deel van de woning met aan- of uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

In de voorschriften zijn aan de vrijstelling voorwaarden verbonden die er zorg voor moeten dragen dat het karakter van de woonbuurt zo veel mogelijk blijft gehandhaafd en er geen overlast voor de woonomgeving ontstaat.

Maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlak van de woningen de aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteit met een maximum van 75 m². Buitenopslag ten behoeve van het bedrijf is niet toegestaan. Ten aanzien van verkeers- en parkeerdruk wordt bepaald dat de bedrijfsactiviteit niet mag leiden tot een onevenredige vergroting daarvan in de omgeving.

6.3. Bestemmingen verkeer, verkeer en verblijf en groen

De openbare ruimte is vastgelegd in drie bestemmingen: "Verkeer", "Verkeer en verblijf" en "Groen". Uit het oogpunt van flexibiliteit is het wenselijk, dat het plan ruimte biedt voor herinrichting van de openbare ruimte.

6.3.1. Verkeersvoorzieningen

De wegen in het plangebied met een stroomfunctie voor het verkeer zijn bestemd tot "Verkeer".

Zowel de rijbaan zelf, als de bermen, parkeermogelijkheden en de fiets- en voetpaden zijn binnen de bestemming opgenomen. Bij herinrichting moet rekening worden gehouden met de bepaling van aantal rijstroken (eisen Wet geluidhinder).

6.3.2. Verkeer en verblijf

Alle overige wegen zijn bestemd tot "Verkeer en verblijf". Deze wegen hebben allen slechts een functie voor het bestemmingsverkeer in de wijk.

In deze bestemming is een groot deel van de openbare straatruimte rond de woningen vastgelegd: behalve de wegen zijn veelal ook de aansluitende trottoirs, parkeerstroken en stroken (blok-)groen in deze bestemming opgenomen.

6.3.3. Groen

Het groen met een meer structureel karakter (structuurgroen) is vastgelegd in de meer specifieke bestemming "Groen". Daarin zijn opgenomen grasvelden, opgaande beplanting, speelplaatsen en de diverse in het groen aanwezige voetpaden.

Het is mogelijk vrijstelling te verlenen voor verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen, indien de behoefte daaraan op of rond de daartoe aangewezen plaats is aangetoond. Uitgangspunt bij deze vrijstellingsmogelijkheid is echter, dat het structurele karakter van de groenzones gehandhaafd blijft. Dit houdt bijvoorbeeld in dat in visueel opzicht sprake moet blijven van een ononderbroken verbinding met een voldoende breedte.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1. Uit te geven en over te dragen gronden

Het totale plangebied omvat	21.408 m ² .
De uit te geven grond omvat in totaal	10.981 m ² .

Het openbaar gebied kan worden verdeeld in:

• groen	5.481 m ²	
• plein	1.523 m ²	
• straten	1.611 m ²	
• voetpaden	1.330 m ²	
• parkeerplaatsen in de openbare ruimte	482 m ²	
Totaal		10.427 m ²

7.2. Grondexploitatie

De herontwikkeling van de locatie Maria Koninginterrein wordt vormgegeven door middel van inbreiding op basis van een woningbouwopgave. Voor de realisatie van het woningbouwplan is door de gemeente Zevenaar een overeenkomst gesloten met een projectontwikkelaar. De te maken kosten voor de realisatie van het woningbouwplan, alsmede de infrastructuur en voorzieningen ten behoeve van de openbare ruimte binnen het plangebied, zijn voor rekening van de projectontwikkelaar.

De projectontwikkelaar koopt de gronden van de gemeente Zevenaar en draagt zorg voor, c.q. draagt bij in de kosten voor het bouwrijp maken van het plangebied en de realisatie van een speelterrein binnen het plangebied.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Gedetailleerde Stedenbouwkundig beschrijving opgesteld (GBS). Deze beschrijving is op 20 september 2004 aan omwonenden voorgesteld en op 24 november 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is een nauw overleg met de klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers van direct omwonenden het bouw- en inrichtingsplan uitgewerkt. Dit ontwerp heeft naast het GBS als basis gediend voor het bestemmingsplan. Overigens is de klankbordgroep ook betrokken geweest bij het opstellen van de GBS.

Op 6 februari 2006 is een informatieavond georganiseerd waar het bouw- en inrichtingsplan aan de omwonenden en overige belangstellende is gepresenteerd. Vanaf 7 februari 2006 bestond vervolgens - vooruitlopend op de in gang te zetten artikel 19 WRO-procedure - gedurende 6 weken de gelegenheid om op de plannen te reageren. Hierop zijn enkele inspraakreacties ingediend, die aanleiding gaven tot aanpassing van de plannen.

Daarnaast is vooraf in het kader van de watertoets overleg gepleegd met het waterschap, teneinde het project zorgvuldig mogelijk in te passen in het gemeentelijke en regionale waterbeheerssysteem. Er zal hierover nog verder overleg met het Waterschap plaatsvinden.

Vanaf 1 juni 2006 heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De hierop ingediende zienswijzen zijn door de gemeente van een reactie voorzien in een daartoe opgestelde zienswijzennota. Concluderend mag worden gesteld dat over het algemeen gesproken dat plannen positief worden beoordeeld.

