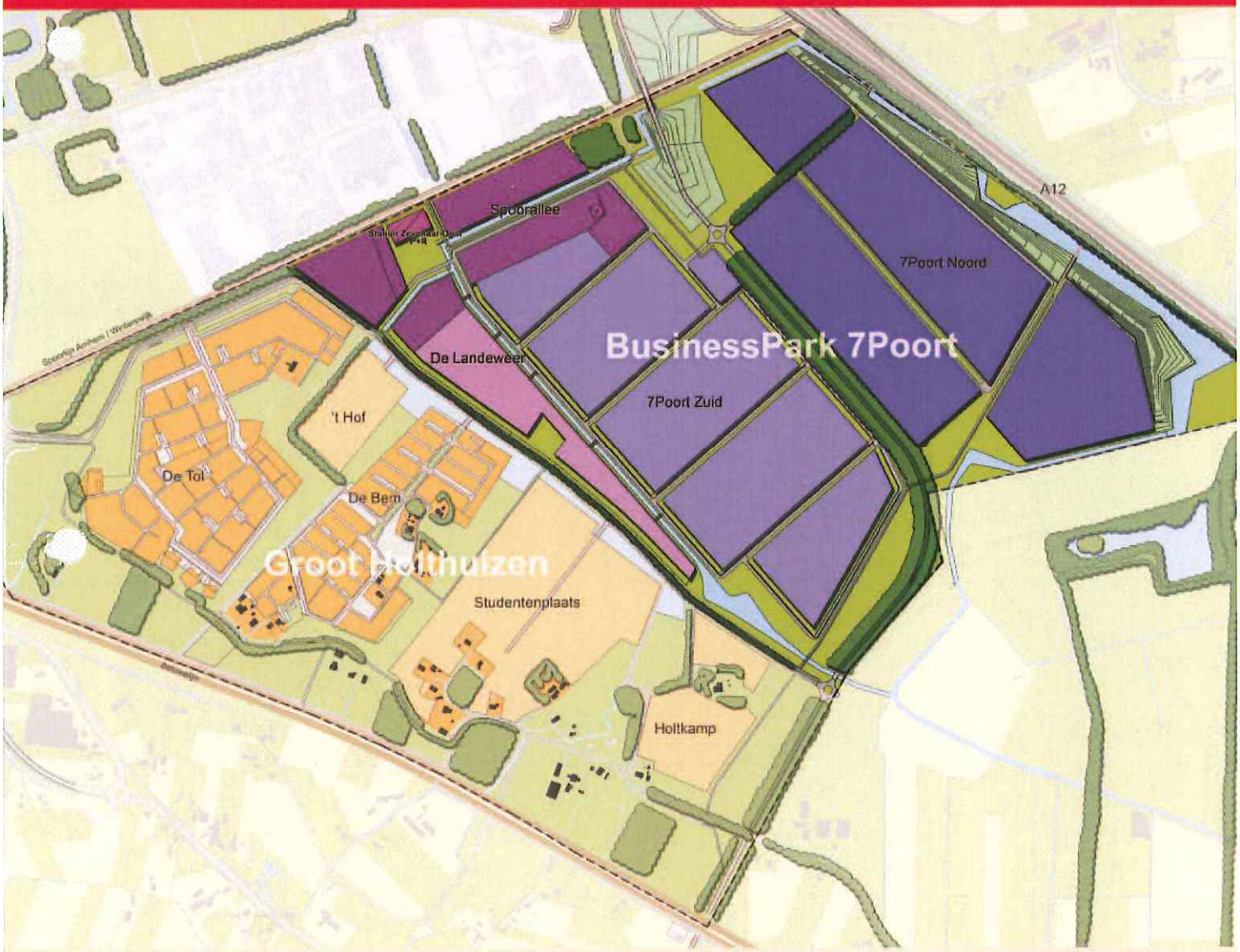
Zevenaar

Bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II

Uitwerking de Tol 2011

April 2011



I11.003391
Reg. Datum:02/05/2011
SB-ONTW 1786

GROOT HOLTHUIZEN EN HENGELDER II
UITWERKING DE TOL 2011

GEMEENTE ZEVENAAR

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar in zijn vergadering van 26 april 2011 nr: IN11.352
De secretaris, De burgemeester,

0299001

WITPAARD | VERNIEUWEND IN HET VORMGEVEN VAN NEDERLAND

GEMEENTE ZEVENAAR
BESTEMMINGSPLAN GROOT HOLTHUIZEN EN HENGELDER II, UITWERKING DE TOL 2011

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Algemeen 5
1.2 De bij het plan behorende stukken 6
1.3 Situering van het plangebied 6

2 Onderzoek 7
2.1 Algemeen 7
2.2 Nadere uitwerking stedenbouwkundig plan 8
2.3 Verkeer 9
2.4 Geluid 9
2.5 Luchtkwaliteit 10
2.6 Externe Veiligheid 11
2.7 Geur 11
2.8 Natuur 12
2.9 Toetsingsadvies milieueffectrapport uitwerkingsplannen 13

3 Het plan 15
3.1 Algemeen 15
3.2 Bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften 15
3.3 Uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking 15
3.4 Stedenbouwkundig plan buurtschap de Tol 16
3.5 Woon- en parkeerprogramma 18
3.6 Planologisch-juridische regeling 19

4 Economische uitvoerbaarheid 21

5 Procedure bestemmingsplan 23

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

Om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte en om het huidige voorzieningenniveau in de gemeente Zevenaar in stand te kunnen houden, is uitbreiding van het woningaanbod gewenst. De gemeente Zevenaar is aan de oostzijde van de kern Zevenaar een locatie aan het ontwikkelen voor nieuwe woningbouw (Groot Holthuizen) en voor een nieuw bedrijfsterrein (7Poort), inclusief een goede verkeersontsluiting. Het project wordt ook wel "Zevenaar Oost" genoemd. Voor dit te ontwikkelen gebied is het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" vervaardigd. Dit (globale) bestemmingsplan is op 27 juni 2007 door de gemeenteraad van Zevenaar vastgesteld en op 23 november 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Het plan heeft inmiddels rechtskracht

Voor de woningbouwactiviteiten in de meest noordwestelijk gelegen uit te werken woonvlek van Groot Holthuizen, genaamd buurtschap "de Tol", is op 15 juli 2008 reeds een uitwerkingsplan/wijzigingsplan vastgesteld, te weten "Bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II, uitwerking/wijziging De Tol". Dit plan is inmiddels onherroepelijk geworden. Echter op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan een uitwerking of wijziging worden vervangen door een nieuwe uitwerking of wijziging zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De momenteel geplande ontwikkelingen aan de Tasstraat en de Schoneveldstraat (deels) in het gebied de Tol zijn zodanig, dat deze niet passen binnen de regels die in het uitwerkingsplan van 2008 zijn gesteld. Omdat voor dit deel de bestemmingen nog niet verwezenlijkt zijn, is het mogelijk om voor dit gedeelte opnieuw een uitwerkingsplan vast te stellen. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet hierin.

De verschillen hebben met name betrekking op de te bouwen woningtypes en toegestane bouwhoogtes. De momenteel gewenste woningtypes passen niet binnen de voorschriften van het vigerende plan.

De gebieden die deel uitmaken van de voorliggende uitwerking zijn op de plankaart aangegeven. Voor de toelichting van de voorliggende uitwerking van De Tol is gebruik gemaakt van de toelichting van het vigerende uitwerkingsplan. Deze toelichting is slechts op onderdelen aangevuld danwel gewijzigd.

De gronden in De Tol zijn bouwrijp gemaakt en eind november 2008 is een start gemaakt met de bouw van de eerste woningen in buurtschap de Tol.

1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het bestemmingsplan "Groot Holthuizen & Hengelder II, uitwerking De Tol 2011" bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (0299001);
- planregels.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de onder het voorliggende plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn regels en bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het voorliggende plan zeker te stellen. Het voorliggende plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin een planbeschrijving is opgenomen.

1.3 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het buurtschap de Tol als geheel wordt globaal gezien begrensd door de Bemweg, de Spoorlijn Arnhem-Winterswijk, waterloop de Leigraaf en agrarische gronden die in de toekomst worden bebouwd als buurtschap de Bem. Het voorliggende plangebied is in het noorden van het deelgebied de Tol gelegen.

HOOFDSTUK 2 Onderzoek

2.1 ALGEMEEN

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het eerste uitwerkings- en wijzigingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II, uitwerking/wijziging De Tol" van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II". Voor dit globale bestemmingsplan is in 2006 een Plan-MER opgesteld.

Het MER is door de Commissie m.e.r. getoetst aan de op 26 april 2006 door de Raad vastgestelde Richtlijnen voor het MER. Op 21 december 2006 heeft de Commissie m.e.r. een (positief) toetsingsadvies uitgebracht. In dit toetsingsadvies is het volgende gesteld:

> *"De Commissie is van oordeel dat de benodigde informatie op plan-MER-niveau aanwezig is om bij de besluitvorming het milieubelang een volwaardige plaats te kunnen geven. Ook voor de aanvullende besluit m.e.r.-procedure(s) is al veel informatie beschikbaar."*

Het uitwerkings- en wijzigingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II, uitwerking/wijziging De Tol" is (op basis van het gewijzigde Besluit-MER) vergezeld gegaan van een Besluit-MER, waarin de milieueffecten nader zijn beschreven. Omdat het Plan-MER al veel gedetailleerde informatie bevat, die nodig was voor het Besluit-MER, is besloten alleen een aanvulling op het Plan-MER op te stellen en zowel het Plan-MER als de aanvulling (tezamen het Besluit-MER) ter inzage te leggen bij het uitwerkingsplan. Dit was mogelijk, omdat de uitwerking geen substantiële wijzigingen bevatte ten opzichte van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II".
Voor de volgende uitwerkingsplannen, en daarmee ook de onderhavige uitwerking, hoeft de m.e.r.-procedure niet steeds opnieuw te worden doorlopen, mits de informatie in het Plan- en Besluit-MER geheel Zevenaar-Oost betreft en zich geen nieuwe ontwikkelingen c.q. substantiële wijzigingen in het plan hebben voorgedaan.

De gemeente Zevenaar heeft voor het gehele gebied Zevenaar-Oost aanvullende onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van lucht, geluid, externe veiligheid, natuur, de behoefte aan bedrijvigheid en de kansen voor een regiorailstation. Daarnaast is een plan voor het openbaar groen van Zevenaar-Oost opgesteld en een beeldkwaliteitsplan voor het bedrijventerrein. Met de verkregen informatie is het Besluit-MER opgesteld.
Dit besluit-MER is op 20 september 2007 van een toetsingsadvies voorzien. In dit advies is de Commissie van oordeel dat de essentiële informatie aanwezig is om bij de besluitvorming het milieubelang een volwaardige plaats te kunnen geven. Wel vindt de Commissie het MER op een aantal punten erg kwalitatief van aard.

In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op de voor het voorliggende uitwerkingsplan relevante aanvullende onderzoeksaspecten. Tot slot wordt kort samengevat wat het

toetsingsadvies over het milieueffectrapport voor onder meer de uitwerkingsplannen voor De Tol inhoudt. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het Besluit-MER met de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken.

2.2 NADERE UITWERKING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in een handboek openbare ruimte is een aantal onderdelen voor wat betreft milieu gunstig(er) naar voren gekomen. Het betreft de volgende onderdelen:

- Verharding is zoveel mogelijk geminimaliseerd door compact te bouwen (compacte buurtschappen), gebruik te maken van parkeerkoffers en de wegen zo smal mogelijk (maar wel functioneel) te houden.
- De buurtschappen krijgen een autoluw karakter. De buurtschappen worden op 1 plek ontsloten (geen doorgaand verkeer) en parkeren moet zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden of in de straten niet zijnde woonstraten.
- Langs de Betuwelijn is in een brede groenstrook voorzien (het mozaïek). Door de diversiteit aan programmatische invulling en de afwisseling tussen open en besloten wordt het mozaïek bij uitstek de plek voor rondwandelingen vanuit de buurtschappen. In het mozaïek is ruimte voor "landschappelijk ondernemen", zoals schapenweiden, boomgaarden en dergelijke, die het beeld van landschappelijke diversiteit van het mozaïek ondersteunen.
- De berekende waterbergingscapaciteit is 9,4 hectare. Het plan voorziet in 9,7 hectare. Dit geeft flexibiliteit voor verdere uitwerking van het plan.
- Voor een groot deel blijven de bestaande watergangen, die in de huidige situatie zorgen voor de afwatering van het agrarisch gebied, gehandhaafd. Het hemelwater uit de buurtschappen wordt in de velden zichtbaar afgevoerd. Door een voorziening (bijvoorbeeld een watertrapje) in het talud, dat het buurtschap omrandt, wordt het water naar een goot in het veld geleid. Deze goot mondt uit in een bodempassage, die uiteindelijk aansluit op de Hengelder Leigraaf.
- Op 14 mei 2007 is een waterovereenkomst Groot Holthuizen (en 7Poort) ondertekent door de gemeente Zevenaar en Waterschap Rijn en IJssel.
- Voor de ruimtelijke structuur van het stedenbouwkundig plan is de geomorfologie van het landschap onderlegger geweest. Er zijn drie verschillende landschappelijke typologieën te onderscheiden, die als inspiratie voor de beplantings- en materiaalkeuze dienen. Voor het woongebied moet gezocht worden naar soorten die afkomstig zijn uit het oeverwallenlandschap.
- De (tussen de buurtschappen gelegen) velden als geheel zullen door de directe ligging aan de buurtschappen intensief gebruikt gaan worden. In het handboek openbare ruimte is dan ook opgenomen dat het van cruciaal belang voor de uitstraling van de velden is dat er met intensief onderhoud rekening moet worden gehouden.
- In het Projectprogramma, dat ten grondslag heeft gelegen aan het stedenbouwkundig plan, is als randvoorwaarde voor de inrichting het politiekeurmerk Veilig Wonen genomen. Dit keurmerk bevat een pakket aan eisen voor de inrichting van woningen en woonomgeving op het gebied van de sociale veiligheid, inbraak- en brandpreventie. In dat kader is op 14 mei 2007 een overeenkomst ondertekend door de gemeente Zevenaar en de Stichting Politiekeurmerk Veilig Wonen, waarin is opgenomen dat het plan conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen zal worden uitgevoerd.
- Er is een advies opgesteld ten aanzien van het te gebruiken licht in het plangebied; de gewenste lichtopbrengst en lichtsterkte, onderscheiden naar een aantal gebieden.

2.3 VERKEER

Met de nieuwe aansluiting op de A12, een aansluiting op de (doorgetrokken) A15, nieuwe fietsverbindingen en regiorailstation Zevenaar-Oost wordt een toename van het aantal voertuigkilometers in de bebouwde kom van Zevenaar zoveel mogelijk voorkomen.
Om nadelige gevolgen voor de doorstroming en verkeersveiligheid in fase 2 van de realisatie zoveel mogelijk te voorkomen, worden/zijn in het kader van Beter Bereikbaar KAN op korte termijn maatregelen genomen op ontsluitende wegen, zoals de Doesburgseweg. De Grietse Poort zal niet eerder worden afgesloten, voordat er een aansluiting op de A15 is gerealiseerd, evenals de nieuwe aansluiting Hengelder op de A12. Ongewenst sluipverkeer via bijvoorbeeld Duiven wordt hiermee voorkomen.

De startnotitie "Betere bereikbaarheid door een robuust wegennetwerk in de regio Arnhem-Nijmegen" heeft tot 24 juni 2008 ter inzage gelegen. De startnotitie is een onderdeel van de wettelijke procedure (tracé/m.e.r.-procedure) voor de aanpassing van de A15 en is een inspraakdocument. Doel van de aanpassing van de A15 is om de fileproblemen in de regio Arnhem/Nijmegen aan te pakken. In de startnotitie wordt een aantal alternatieven beschreven voor de doortrekking van de A15. Naast het zogenaamde doortrekkingsalternatief (tussen Duiven en Zevenaar door), gaat het hierbij om het zogenaamde bundelingsalternatief. Dit alternatief is geprojecteerd ten zuiden van de Betuwespoorlijn en loopt door de kernen Zevenaar/Ooy, Oud Zevenaar om vervolgens nabij Babberich in noordelijke richting af te buigen naar de A12-A18. In het MER zal dit alternatief worden onderzocht, waarbij Zevenaar-oost moet worden beschouwd als "huidige situatie".

De verkeersveiligheid en sociale veiligheid worden zo goed mogelijk in het plan gewaarborgd, door onder andere vrijliggende fietspaden, autoluwe buurtschappen, duurzaam-veilig ingerichte wegen en bouwen volgens eisen van het politiekeurmerk veilig wonen.

2.4 GELUID

Door Wensink Akoestiek en Milieu is in maart 2007 een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai en railverkeerslawaai in relatie tot de planontwikkeling van het nieuwbouwproject Zevenaar-Oost.

Railverkeerlawaai

In het Plan-MER is aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) op circa 80 meter uit de spoorlijn Arnhem-Winterswijk ligt. Daarmee zouden in nader uit te werken woongebieden en gemengde gebieden aan de westzijde van het plangebied mogelijkerwijs woningen een hogere geluidbelasting dan 57 dB(A) ondervinden. Dit vormde aanleiding voor een aanvullend akoestisch onderzoek naar railverkeerlawaai. Het doel van het aanvullende onderzoek is de exacte afstand tot de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de spoorlijn Arnhem-Winterswijk te bepalen en aan te geven op welke wijze er voldaan gaat worden aan de voorkeursgrenswaarde.
Een tweede reden voor het aanvullend akoestisch onderzoek naar railverkeerlawaai is de wetswijziging van de Wet geluidhinder van 5 juli 2006 (ingangsdatum 1 januari 2007). Door de wijziging van de wet wordt de nieuwe dosismaat L_{den} geïntroduceerd. In het Plan-MER Zevenaar-Oost is het railverkeerlawaai alleen getoetst aan de etmaalwaarde (Letmaal) en nog niet aan deze nieuwe dosismaat.

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer wordt nu 55 dB(A) (dit was 57 dB(A)) en de binnenwaarde wordt nu 35 dB(A) (dit was 37 dB(A)). De waarde van Lden is 2,8 dB(A) (afgerond 3 dB(A)) lager ten opzichte van de etmaalwaarde van de geluidbelasting.

De hoogst optredende geluidbelasting L_{den} van het railverkeer bedraagt 48 dB(A) op de voorgevel van geprojecteerde woningen in buurtschap "de Tol". Deze geluidbelasting voldoet ruim aan de voorkeurswaarde van 55 dB(A) voor railverkeerslawaai volgens de Wet geluidhinder. Aangezien het voorliggende plangebied op een grotere afstand van de spoorlijn is gelegen dan buurtschap "de Tol", vormt railverkeer derhalve geen belemmering voor het bouwplan van het voorliggende uitwerkingsplan "de Bem".

Spoorverdubbeling

Door de gemeente Zevenaar is een studie uitgevoerd naar de (akoestische) gevolgen voor de nieuw te realiseren woningen in Zevenaar-Oost, indien de bestaande spoorlijn wordt uitgevoerd als dubbel spoor met een stationslocatie nabij buurtschap "de Tol".
Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt, dat deze wijzigingen uitvoerbaar zijn binnen de wettelijke regelingen (er zijn dus geen extra geluidmaatregelen voor nodig). De spoorverdubbeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het voorliggende plangebied "de Bem".

Industrielawaai

Bedrijventerrein Hengelder is een gezoneerd bedrijventerrein. De in het voorliggende plangebied geprojecteerde woningen vallen echter buiten de geluidcontour van het bedrijventerrein, zodat er geen specifieke maatregelen behoeven te worden genomen om te voldoen aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

2.5 LUCHTKWALITEIT

De luchtkwaliteitonderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het Plan-MER Zevenaar-Oost zijn naar aanleiding van opmerkingen van de VROM-inspectie geactualiseerd.
Begin maart 2006 heeft het Milieu en Natuur Planbureau (MNP) de meetwaarden van de achtergrondconcentraties PM_{10} voor het jaar 2005 gepresenteerd. De afgelopen jaren is een duidelijke trend waarneembaar dat de achtergrondniveaus voor PM_{10} beduidend lager liggen dan eerder werd gedacht. De achtergrondconcentraties zijn derhalve naar beneden bijgesteld. Deze nieuwe inzichten ten aanzien van de achtergrondconcentraties PM10 zijn in deze update van het luchtkwaliteitonderzoek betrokken.

Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn de jaargemiddelde concentraties voor de maatgevende componenten stikstofdioxide en fijn stof berekend en getoetst aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor de jaren 2011 (1/3 van het plan gerealiseerd), 2014 (2/3 van het plan gerealiseerd) en 2018 (hele plan gerealiseerd). Daarnaast is de luchtkwaliteit in de autonome situatie in 2010 berekend en zijn de effecten van de ontwikkelingen vergeleken met de autonome ontwikkelingen.
Daarnaast is de invloed van de realisatie van de verschillende fasen onderzocht. De fasen zorgen voor verkeersaantrekkende werking en daardoor nemen de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide en fijn stof in de lucht toe. De grootste afwijkingen vinden plaats met het in gebruik nemen van de aansluiting van de extra aansluiting op de A12 ter plaatste van de Hengelderweg. De concentraties NO_2 en PM_{10} nemen langs de toe- en afvoerwegen toe, terwijl ze op de locatie van de huidige enige aansluiting bij de Doesburgseweg afnemen.

Uit de berekeningen volgt voor wat betreft luchtkwaliteit dat voor geen van de genoemde componenten in geen van de beschouwde jaren en situaties de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit rond het plangebied geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen. In het Plan-MER zijn wel enkele knelpunten ten aanzien van luchtkwaliteit gesignaleerd. De gehanteerde achtergrondconcentraties in het Plan-MER zijn naar beneden bijgesteld door nieuwe inzichten. De achtergrondconcentraties die nu bij de berekeningen zijn gehanteerd, zijn lager dan die ten tijde van het opstellen van het plan-MER zijn gehanteerd. Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit rond het plangebied nu geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

Per 15 november 2007 is nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden. In de Wet milieubeheer is een nieuwe hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk (hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen) wordt wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".
Op basis van de Wet Milieubeheer (artikel 5.16 lid 2) behoeft een uitwerkingsplan geen (hernieuwd) onderzoek naar luchtkwaliteit. Het bestaande luchtkwaliteitonderzoek kan dus gehandhaafd blijven en hoeft niet te worden geactualiseerd.

2.6 EXTERNE VEILIGHEID

Naar aanleiding van een artikel 10 Bro-reactie van het Ministerie van VROM heeft gemeente Zevenaar Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud/Save medio 2006 gevraagd een aantal berekeningen te maken van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico met betrekking tot de Betuweroute en de A12. Naar aanleiding van een verzoek van de regionale brandweer zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd naar de A12. Het betreft de toevoeging van groeiscenario's, welke conform het rapport 'Verwachtingen vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en water' (AVV, 2003) zijn toegepast.

A12

Voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" mogelijk maakt, dient gekeken te worden naar de ligging van de 10^{-6} contour. Nieuwe ontwikkelingen met (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contour zijn niet toegestaan. Uit het onderzoek blijkt dat rond de A12 geen PR 10^{-6} contour aanwezig is.

Betuweroute

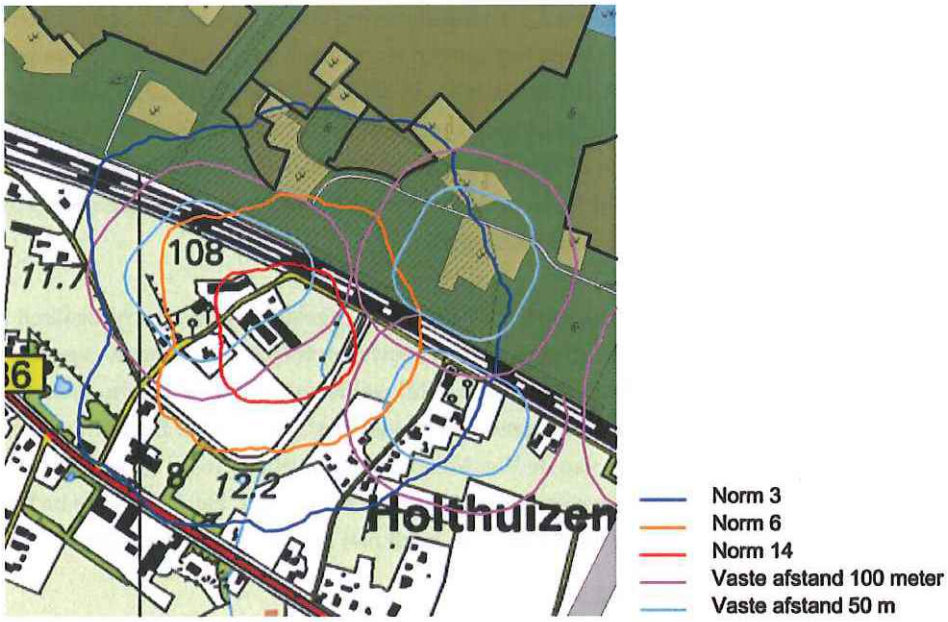
Oranjewoud/Save heeft met RBMII voor de Betuweroute het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bepaald.
In het huidige externe veiligheidsbeleid wordt de BLEVE correctie niet toegepast. De afstand van 16 meter is daarom vigerend. Binnen deze 16 meter worden geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk gemaakt. De vereiste basisveiligheid is geboden.

2.7 GEUR

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij (Wvg) inwerking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Op basis van de wet zijn onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of zich onder andere met de ontwikkeling van het woningbouwgebied Groot Holthuizen knelpunten voordoen.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de geurcontour van de veehouderij gelegen aan de Uiversweg 6 het plangebied niet raakt (zie onderstaande afbeelding).

Overzicht geurcontouren



2.8 NATUUR

In het Plan-MER is aangegeven dat er sprake zal zijn van habitatvernietiging, versnippering van leefgebieden en verstoring door onder andere geluid- en trillinghinder, lichthinder en betreding. Daarnaast wordt gesteld dat er mogelijkheden ontstaan voor het ontwikkelen van nieuwe biotopen. In het Plan-MER wordt niet aangeven of gemeente Zevenaar verwacht dat op basis van de te verwachten effecten op beschermde soorten een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is en of de gemeente verwacht dat deze ontheffing verleend kan worden. In het Besluit-MER wordt hier wel op ingegaan.

Uit de natuuronderzoeken blijkt dat de aanleg van de woonwijk en het bedrijventerrein geen wezenlijke invloed zal hebben op de flora en fauna in de drie speciale beschermingszones in de directe omgeving van het plangebied, namelijk (in volgorde van nabijheid) de Gelderse Poort, de Kwartierse Dijk en de Ecologische Verbindingszone Bijvanck/Montferland. Daarnaast kan uit de onderzoeken geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van Zevenaar Oost geen wezenlijke invloed zal hebben op het voortbestaan van de aangetroffen broedvogels, amfibieën, vissen en zoogdieren. Voor deze soortgroepen, met uitzondering van vogels en amfibieën, geldt de lichtste vorm van bescherming. Doordat de aanleg van de woonwijk en het industrieterrein onder de categorie "ruimtelijke inrichting of ontwikkeling" valt, geldt voor deze algemene soorten een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora & Faunawet. Het bermpje komt echter op basis van de Flora- en faunawet in aanmerking voor een ontheffing. De gemeente kan voor deze ontheffing gebruikmaken van de Gedragscode Flora en Fauna voor waterschappen, goedgekeurd door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op 10 juli 2006. De gedragscode geldt als vrijstelling van de ontheffingsplicht en is van toepassing op een breed scala aan werkzaamheden. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft zich verbonden

aan deze gedragscode. Het voorliggende plan voldoet aan de condities zoals opgenomen in de gedragscode. Voor de overige genoemde soorten geldt geen verplichting tot het verkrijgen van een ontheffing.

Door een duurzame groene structuur in de nieuw te ontwikkelen woonwijk en industrieterrein te realiseren, kunnen nieuwe geschikte habitats ontstaan voor genoemde soortgroepen. Er ontstaan ook mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe biotopen. Voorbeelden hiervan zijn:

- Brede wegbermen langs de hoofdwegen.
- De aanplant van wegbegeleidende aanplant en boomrijen; het creëren van geleidelijke overgangen.
- De aanplant van landschappelijke beplantingen.
- Het creëren van geleidelijke overgangen, waarbij met name overgangen van nat naar droog van belang zijn.

2.9 TOETSINGSADVIES MILIEUEFFECTRAPPORT UITWERKINGSPLANNEN

De Commissie heeft op 20 september 2007 een toetsingsadvies uitgebracht. De Commissie adviseert onder meer om in de volgende fase(n) van uitwerking van het bedrijventerrein ambitieus te zijn ten aanzien van verdichting en te zorgen voor een zodanige fasering, dat flexibel kan worden omgegaan met de uitgifte van het bedrijventerrein.
Bij de nadere uitwerking van het stationsgebied en/of bij komende uitwerkingsplannen wordt geadviseerd een zodanige fasering op te nemen, dat ingespeeld kan worden op voorzieningen van verschillende omvang en ontwikkelingtempo's.
Daarnaast is het effect van het nieuwe station op de vervoermiddelenkeuze vooralsnog niet duidelijk. De kwantitatieve onderbouwing van het gebruik van het station en transferium is onderwerp van een vervolgstudie, die zal leiden tot een onderbouwd vervolgbesluit over de aanleg van het transferium en station. Indien uit nadere analyse van de vervoermiddelenkeuze ten behoeve van het vervolgbesluit uitgangspunten volgen die leiden tot aanzienlijke bijstelling van het voornemen, dan adviseert de Commissie om inzicht te geven in de milieugevolgen daarvan, door middel van een aanvulling op of actualisatie van het MER.
De Commissie adviseert om bij vaststelling van nog komende uitwerkingsplannen, in de fase(n) waarin grootschalige aanpassingen aan de infrastructuur plaatsvinden (nieuwe aansluiting A12, doortrekken A15), de effecten op verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid te actualiseren en te kwantificeren.
De Commissie adviseert bij de verdere uitwerking van het bedrijventerrein de ligging van de 50 dB(A)-contour concreet te maken en de bewaking van de geluidemissie en -immissie vast te leggen in het uitwerkingsplan. Aan Wensink akoestiek & milieu is opdracht verstrekt tot het opzetten en bijhouden van een zonebeheersysteem, als ware het een gezoneerd bedrijventerrein. Dit model wordt zodanig opgezet dat het totale geluid vanuit 7Poort zal worden beheerd.
Gesteld wordt dat minimaal één agrarisch bedrijf binnen het plangebied, waarvan bij vaststelling van het bestemmingsplan werd aangenomen dat dit zou worden opgekocht, zal blijven bestaan. Als het bedrijf inderdaad blijft bestaan, zal door middel van berekeningen moeten worden aangetoond dat woningbouw mogelijk is binnen de grenswaarden die de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt.
De Commissie adviseert bij de nadere uitwerking de gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot het bedrijf aan de Uiverweg 6 te onderbouwen en indien nodig aan te tonen dat aan de Wet geurhinder en veehouderij wordt voldaan.

In het MER is aangegeven dat een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet en mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn, met name voor vleermuizen en kleine marterachtigen. Er heeft echter geen onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. De Commissie adviseert dan ook om de mitigerende en compenserende maatregelen verder uit te werken op basis van de meest recente gegevens en, indien nodig, nader onderzoek naar beschermde soorten.

Inmiddels is door Staring Advies een veldonderzoek uitgevoerd naar de vleermuizen in het totale plangebied Zevenaar Oost. Daaruit is gebleken dat in de te slopen opstallen geen vleermuizen voorkomen. Tijdens het onderzoek is wel een vleermuissoort aangetroffen in het noordelijke deel van het plangebied. Verder is door Staring advies een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd inzake de relatie tussen landgoed huis Sevenaer en het nieuwe plan gebied Groot Holthuizen en 7Poort.
Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen goed functionerende vliegroute aanwezig is richting het plangebied Groot Holthuizen en Hengelder II. Deswege valt een directe uitwisseling tussen het landgoed en het plangebied niet te verwachten (n.b. voor meer zekerheid zullen er door het jaar heen nog meer waarnemingen/metingen moeten worden gedaan. Los van het vorenstaande worden er in het nieuwe plan allerlei maatregelen genomen die gunstig zijn voor de vleermuizen. Zo wordt de laanstructuur van de Sleeg doorgezet richting Babberichseweg, komt er laanbeplanting langs de nog aan te leggen regionale weg en wordt er een parkachtige zone ingericht als overgang tussen het woongebied Groot Holthuizen en het werkgebied 7Poort. Deze elementen vormen belangrijke nieuwe bakens voor de vliegroutes voor vleermuizen Verder wordt er in de aan te leggen aarden wal langs de A12 een kelder aangelegd die wordt ingericht als verblijfplaats voor vleermuizen. Verder blijft uiteraard het aanliggende buitengebied ongemoeid. Al met al gaan er geen verblijfplaatsen voor vleermuizen verloren en ontstaat er zelf een verbeterde situatie gezien de nieuwe landschapsstructuren die zijn voorzien.
Aangezien in het voorliggende uitwerkingsplan uitsluitende woningen zijn geprojecteerd en geen voorzieningen en/of aanpassingen aan de infrastructuur en dergelijke, heeft het toetsingsadvies verder geen directe gevolgen voor het onderhavige uitwerkingsplan.

HOOFDSTUK 3 Het plan

3.1 ALGEMEEN

Voor een uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de toelichting op het moederplan "Groot Holthuizen en Hengelder II". In dit hoofdstuk wordt voor de duidelijkheid op enkele aspecten ingegaan, die betrekking hebben op het gebied de Tol.
Hierbij wordt voor de duidelijkheid opgemerkt dat de stedenbouwkundige verkaveling zoals die al in de toelichting van het "moederplan" is opgenomen niet wezenlijk is veranderd.

3.2 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING EN BOUWVOORSCHRIFTEN

In de voorschiften van het moederplan is aangaande de uit te werken bestemming de volgende bestemmingsomschrijving gegeven:

> *"De aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep, als ook voor woonstraten, paden, maatschappelijke voorzieningen, parkeerterreinen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en waterlopen, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water en al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water, tunnels en bruggen inbegrepen"* .

In de voorschriften is bepaald dat zolang en voor zover de uitwerking geen rechtskracht heeft, de gronden niet mogen worden bebouwd en dat burgemeester en wethouders daartoe vrijstelling kunnen verlenen mits:

- het bouwplan in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde uitwerking;
- van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen naar voren zijn gebracht.

3.3 UITGANGSPUNTEN TEN BEHOEVE VAN DE UITWERKING

In de voorschriften van het moederplan is een aantal uitwerkingsregels opgenomen die bij het uitwerken van de woonbestemming van kracht zijn. De te realiseren woningen dienen te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder. De voor dit uitwerkingsplan relevante bepalingen zijn hieronder weergegeven. Voor een complete opsomming wordt verwezen naar het moederplan.

Voor het tempo van uitwerken gelden de volgende regels:

1. Het tempo van uitwerken geschiedt, met inachtneming van de regionale behoefte aan woningen, zoals die voor Zevenaar volgens het Streekplan (dan wel een uitwerking daarvan) gelden, met dien verstande dat:
   - de realisatie in oostelijke richting plaatsvindt;
   - in de eerste uitwerking niet meer dan 450 woningen mogen worden gerealiseerd, waarbij de ontsluiting van de woningen hoofdzakelijk plaatsvindt via de bestaande infrastructurele voorzieningen (Dit omvat uitwerking De Tol);
   - de uitwerking van 450 tot 1.000 woningen mag worden gerealiseerd indien de aansluiting op de weg Hengelder via een overkluizing over het spoor is gerealiseerd, dan wel indien op basis van verkregen vrijstelling ex artikel 19 WRO vergunning (Dit omvat de voorliggende uitwerking de Bem);
   - andere voorzieningen - anders dan de woningen - mogen eerder worden gerealiseerd, waaronder begrepen groenvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en nutsvoorzieningen. De noodzaak hiertoe zal in het uitwerkingsplan moeten worden gemotiveerd.
2. Van de fasering genoemd onder a mag worden afgeweken en de woningbouwproductie kan worden versneld indien uit milieuhygiënisch onderzoek blijkt dat zulks geen belemmeringen oplevert. Bij het onderzoek dienen in ieder geval te worden betrokken de aspecten geluidhinder en luchtkwaliteit.

Voor de inrichting van het woningbouwgebied Groot Holthuizen gelden de volgende regels:

a. het totaal aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 1.500 bedragen;
b. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de uitgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid leidend zijn;
c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat per bestemmingsvlak voor ten hoogste 30% van de gronden geldt dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 16 m;
d. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
e. bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de uitwerking vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden de mate waarin de uitvoerbaarheid (waaronder begrepen de archeologische toelaatbaarheid) is aangetoond.

3.4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN BUURTSCHAP DE TOL

Algemeen

Buurtschap de Tol is het meest westelijk gelegen buurtschap van het woongebied Groot Holthuizen. In totaal zullen hier circa 440 woningen gebouwd worden. De Tol kent, net als de andere buurtschappen, een aantal hoofdstructuurelementen, te weten:

- Oprijlaan: Vanaf de Landeweer wordt het buurtschap ontsloten door de oprijlaan. Deze brede laan met royale bermen en bomen vormt de entree van het buurtschap. Het buurtschap is alleen

bereikbaar via deze oprijlaan, zodat er geen doorgaand verkeer komt en een aantrekkelijk woonklimaat gerealiseerd kan worden. Alleen voor nooddiensten wordt een tweede ontsluiting mogelijk gemaakt.

- De plaats: Aan het einde van de oprijlaan komt een bijzondere plek, de plaats. In De Tol wordt deze plaats verbijzonderd door een appartementengebouw en het zicht op het groene veld.
- Parkeersingel: Vanaf de oprijlaan bestaat altijd de mogelijkheid om rond te kunnen rijden door de buurtschap. Langs deze singel is ook een groot gedeelte van het parkeren opgelost.
- Naast deze hoofdstructuurelementen worden ook bestaande boerderijen en waardevolle groene elementen zoveel mogelijk ingepast, zodat deze onderdeel uitmaken van de buurtschappen. In buurtschap de Tol zijn twee bestaande woningen aanwezig die ingepast worden.

Dorps karakter

Ieder buurtschap heeft een eigen karakteristiek, voor De Tol is dit het dorps wonen. De verkaveling maar ook de verdeling van het woningbouwprogramma speelt in op deze karakteristiek. In De Tol is een afspiegeling van het totale woningbouwprogramma opgenomen, waarbij uitgangspunt is dat de verschillende woningtypes gemengd worden. Daarnaast zijn 4 deelgebieden in De Tol die ieder een eigen invulling geven aan het dorps karakter, te weten het dorps wonen aan de straat, lommerrijk wonen achter hagen, de boerderijkavels en de appartementen.

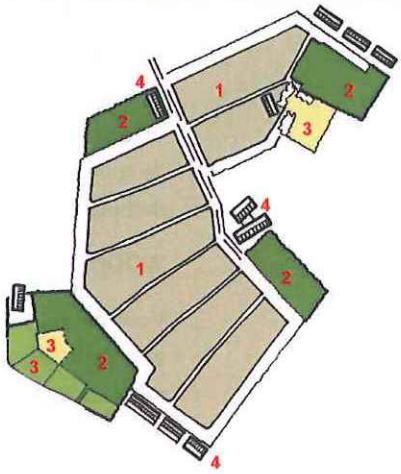
het wonen

1 dorps wonen a/d straat ◄

2 lommerrijk wonen achter hagen

3 de bestaande boerderijen en nieuwe boerderijkavels

4 de appartementen



Dorps wonen aan de straat

Het plangebied behorende bij voorliggend uitwerkingsplan is gelegen binnen dit deelgebied. De straten in het buurtschap zijn smal en hebben een lichte knik. Daarnaast is vanuit de meeste straten zicht op de nabijgelegen groene velden. De straten zijn zodanig smal dat hierin niet geparkeerd kan worden, zodat het straatbeeld niet gedomineerd wordt door (geparkeerde) auto's. Auto's worden geparkeerd in de parkeerkoffers tussen de woningen.

Het dorpse karakter van de straten wordt bewerkstelligd door de mix van woningtypes (iedere straat heeft zowel rijtjeswoningen als vrijstaande woningen), het verspringen van rooilijnen en goothoogtes, het afwisselen van de kaprichting en de verschillende voortuindieptes.

Aangezien de overige drie deelgebieden voor voorliggend uitwerkingsplan niet relevant zijn, wordt een beschrijving van deze deelgebieden achterwege gelaten.

Beeldkwaliteit

Van oudsher kennen de Nederlandse dorpen kappen, ook in de Tol hebben alle woningen een kap. Daarnaast worden eisen gesteld aan het kleur- en materiaalgebruik met het doel om een samenhangend geheel te krijgen waarbinnen veel variatie aanwezig is. Qua materialisering wordt in De Tol gekozen voor een rode baksteen, die gecombineerd mag worden met zwart of naturel hout en witgekeimde baksteen. De daken bestaan hebben allen matzwarte dakpannen. De erfafscheidingen in de voortuinen worden gemaakt van hagen, alleen de ondiepe voortuinen worden bestraat met gebakken klinkers. De erfafscheidingen tussen achtertuinen en openbaar gebied worden meeontworpen en moeten aansluiten op het dorpse karakter.

Openbare ruimte

Om ook de openbare ruimte aan te laten sluiten op het dorpse karakter worden alle straten ingericht met gebakken klinkers. Enkele grote bomen bij de parkeerkoffers en de hagen van de tuinen geven een groen beeld aan de straten. De velden zijn ruime groene zones tussen de buurtschappen die ruimte bieden aan spelen en recreëren.

3.5 WOON- EN PARKEERPROGRAMMA

Voor het nieuwe woongebied is een woon- en parkeerprogramma opgesteld. Het woningbouw-programma voor De Tol is gericht op verschillende segmenten zoals:

- Goedkope woningen.
- Betaalbare woningen.
- Dure woningen, onderverdeeld in prijsklassen.
- Woningen in het topsegment.

Deze onderverdeling vindt plaats in zowel de koopmarkt, als de huurdermarkt en voor zowel grondgebonden woningen, als gestapelde woningbouw. De onderstaande tabel geeft voor de verschillende woningtypen de beoogde prijsklasse aan.

Categorie	Soort	Woningen
Goedkoop	grondgebonden gestapeld	98 woningen 28 woningen
Betaalbaar	grondgebonden gestapeld	72 woningen 17 woningen
Duur laag	grondgebonden gestapeld	53 woningen 12 woningen
Duur hoog	grondgebonden	98 woningen
Top	grondgebonden	60 woningen
Totaal		438 woningen

Voor het parkeerprogramma wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen:
- 1,65 parkeerplaats per woning voor woningen in categorie goedkoop en betaalbaar;
- 1,80 parkeerplaats per woning voor woningen in categorie laag en duur hoog;
- 2,05 parkeerplaats per woning voor woningen in de categorie top.

In voorliggend uitwerkingsplan maakt een eerder beoogd appartementengebouw plaats voor 2 grondgebonden woningen. Op de overige gronden binnen voorliggend plangebied werden grondgebonden woningen beoogd en dat is nu nog steeds het geval.

Bij het realiseren van parkeerruimte op eigen terrein gelden de beperkende normen volgens de uitgave " Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering" (C.R.O.W.) publicatie 182)
Het parkeren voor de bewoners en de bezoekers wordt, naast het eigen terrein, vorm gegeven door middel van een aantal parkeerkoffers en voorts door middel van een parkeersingel welke rondom het buurtschap wordt gerealiseerd.

3.6 PLANOLOGISCH-JURIDISCHE REGELING

Het juridische plan is gedetailleerd opgezet, waarbij zoveel als mogelijk aangesloten is bij de systematiek van het gedetailleerd bestemde deel van het moederplan. De geplande woonpercelen hebben de bestemming "WONEN" gekregen. In de planregels is de toegestane goot- en bouwhoogte van de geprojecteerde woningen vastgelegd. Met aanduidingen is aangegeven waar half-vrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen gebouwd mogen worden.

De bestemming VERKEER EN VERBLIJF omvat de regeling voor de woonstraten, de parkeergelegenheid in de openbare ruimte, de verbindingspaden. Ook de achterpaden zijn bestemd binnen WONEN.

HOOFDSTUK

4 Economische uitvoerbaarheid

Er dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.
Uit het grondexploitatieplan dat voor het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" is vervaardigd, blijkt dat voldoende inzichtelijk is gemaakt en aangetoond is dat het plan - ook de onderhavige uitwerking van De Tol - economisch gezien uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 5 Procedure bestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op de voorbereiding van dit uitwerkingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp-uitwerkingsplan zal voor de duur van 6 weken ter visie liggen, gedurende welke termijn zienswijzen ingediend kunnen worden door belanghebbenden.

april 2011.