

# Bestemmingsplan BAT-terrein

NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-VA01  
vastgesteld

28 November 2012





# Bestemmingsplan BAT-terrein

Datum November 2012

Gemeente Zevenaar

Webadres gemeente [www.zevenaar.nl](http://www.zevenaar.nl)

Contactpersoon Dhr. W. Geurts

Opdrachtgever

Contactpersoon

IDN bestemmingsplan NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-VA-01

Plan gemaakt door Projectburo BV

Contactpersoon Mevr. L. Timmermans

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting .....</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Ligging van het plangebied.....	6
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	7
1.4 Opzet van het bestemmingsplan .....	7
<b>Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan .....</b>	<b>9</b>
2.1 Het plan .....	9
2.2 Het plan in relatie tot de omgeving .....	15
2.3 Beleid in relatie tot dit plan.....	16
<b>Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>25</b>
3.1 Woningbouwprogrammering .....	25
3.3 Explosieven .....	28
3.4 Duurzaamheid .....	29
3.5 Ecologie .....	31
3.6 Kabels en leidingen .....	33
3.7 Milieu .....	33
3.8 Externe veiligheid .....	36
3.9 Verkeer en parkeren .....	42
3.10 Water .....	44
3.11 Economische uitvoerbaarheid .....	46
<b>Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen .....</b>	<b>47</b>
4.1 Algemeen.....	47
4.2 Dit bestemmingsplan .....	48
<b>Hoofdstuk 5 Procedure.....</b>	<b>50</b>
5.1 Overleg.....	50
5.2 Van ontwerp naar vaststelling .....	50
<b>Hoofdstuk 6 Conclusie.....</b>	<b>51</b>

## Bijlagen separaat

- Archeologisch bureauonderzoek: Terrein British American Tobacco, Zevenaar (gemeente Zevenaar), ADC ArcheoProjecten, Rapport 2892, d.d. 24 november 2011
- Vooronderzoek Opsporen Conventionele Explosieven, Riel Explosive Advice & Services Europe B.V., kenmerk RO-110141 versie 1.0, d.d. 29 september 2011
- Projectgebonden risicoanalyse Opsporen Conventionele Explosieven, Riel Explosive Advice & Services Europe B.V., kenmerk RO-110166 versie 1.0, d.d. 9 december 2011
- Quick-scan flora en fauna – locatie BATterrein Zevenaar, Econsultancy, rapportnummer 11073532, d.d. 28 oktober 2011
- Groepsrisicoberekening BAT terrein te Zevenaar, Tauw, kenmerk R001-4804181DTW-rvb-V04-NL, d.d. 24 november 2011
- Akoestisch onderzoek BAT-locatie Zevenaar, Tauw, kenmerk R003-4804181RSA-rvb-V02-NL, d.d. 15 december 2011
- Geluid in de omgeving vanwege DHL, Peutz, rapportnummer FA 15559-10, d.d. 4 juni 2009
- Actualiserend bodemonderzoek Kerkstraat 27/Babberichseweg 2a te Zevenaar (1811030), KlokMilieu B.V., rapportnummer 1811030-versie 2, d.d. 14 december 2011
- Parkeeronderzoek centrumgebied en –schil Zevenaar, Megaborn, kenmerk GZv1101, d.d. 21 april 2011
- Parkeerbilans BAT-terrein, Hal 12, Goudappel Coffeng, kenmerk ZVN/Rta/0603, d.d. 14 september 2012
- Zienswijzenota, Gemeente Zevenaar, d.d. 28 november 2012

## Toelichting

# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

De gemeente Zevenaar wil gaan investeren in nieuwe huisvesting. Deze investering is noodzakelijk om voor de toekomst te kunnen voorzien in een gemeentehuis waar dienstverlening voor burgers en bedrijven centraal staat en waar voorzien wordt in een goede huisvesting voor het ambtelijk apparaat en de raad. In eerste instantie is besloten het bestaande gemeentehuis aan het Raadhuisplein uit te breiden en te verbouwen. Kort na het nemen van dit besluit diende zich een ander en uniek alternatief aan.

In 2008 heeft British American Tobacco de fabricage van sigaretten op de locatie Zevenaar beëindigd. Een deel van de gebouwen op dit terrein kwam daardoor leeg te staan. De B.A.T.-directie gaf naar aanleiding hiervan aan het gehele BAT-terrein te willen verkopen.

In verband hiermee heeft de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders verzocht een visie op te stellen voor het BAT-terrein en in samenhang daarmee te bezien of een verplaatsing van het gemeentehuis naar die locatie tot de mogelijkheden behoort.

Het gemeentebestuur van Zevenaar ziet in de verplaatsing van het gemeentehuis naar het BAT-terrein op meerdere vlakken een positieve ontwikkeling. Het BAT-terrein biedt de mogelijkheid flexibel in te spelen op toekomstige organisatieontwikkelingen en op termijn mogelijk clustering van (maatschappelijke) voorzieningen.

Een mogelijke verplaatsing van het gemeentehuis naar het BAT-terrein kan een belangrijk vliegwiel zijn voor de ontwikkeling van deze locatie. Het doorbreekt de stilstand in ontwikkeling aan de zuidzijde van het centrum en voorkomt verval van bijzonder Zevenaar's erfgoed. De geschiedenis van het B.A.T. en juist deze bebouwing is rijk van avontuur en ondernemersgeest. Een uitstraling die ook de gemeente Zevenaar past.

Het vestigen van het gemeentehuis op het BAT-terrein breekt de afgesloten oostrand van het centrum open voor publiek en biedt mogelijkheden om op korte termijn de relaties tussen de bestaande stad en het nieuwe Groot Holthuizen te versterken. Ook het landgoed Huys Sevenaer is in ontwikkeling, waarbij het behoud van cultuurhistorie en landschappelijke waarden uitgangspunt is. De ontwikkeling van het BAT-terrein kan in samenhang hiermee tot stand komen, zodat een totale ontwikkeling kan ontstaan die een meerwaarde voor de stad oplevert en recht doet aan de kwaliteiten van het gebied. Er ontstaan mogelijkheden een nieuw levendig stadskwartier te laten ontstaan. Wonen en werken op de grens van binnenstad en rijk gevarieerd boerenland. De aantrekkelijkheid van het centrum neemt toe door het toevoegen van mogelijkheden voor het maken van ommetjes door oude groene gebieden. Daarbij kan ook gedacht worden aan beter ontsluiten van de Gimbornhof. Door te ontwikkelen aan het stationsplein mag verwacht worden dat ook overige locaties weer in beeld komen voor een invulling in plaats van leegstand.

De locatie van het huidige gemeentehuis, het Raadhuisplein nummer 1, is vanuit het oogpunt van commerciële voorzieningen zo centraal gesitueerd, dat juist hier een impuls op het gebied van detailhandel verwacht mag worden. Gezien de grote veerkracht van het centrum zal een herontwikkeling van deze A-locatie de levendigheid van het stadshart goed gaan doen. Het huidige gemeentehuis is een kantoorgebouw dat een beperkte interactie heeft met de omliggende publieke ruimte. Een andere invulling van het Raadhuisplein 1 zal de interactie vergroten en kan de relatie tussen Raadhuisplein en Freulebos versterken. Commerciële ruimte op de begane grond en bijvoorbeeld wonen op de bovenverdiepingen zal de levendigheid rondom vergroten. Overdag, maar ook in de avond.

Naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad van Zevenaar is een proces op gang gekomen waarbij de B.A.T.-directie een aantal marktontwikkelaars in de gelegenheid heeft gesteld om een bieding uit te brengen op het BAT-terrein.

Daarnaast is door de gemeente gewerkt aan het opstellen van een zogenaamde Perspectiefschets, teneinde een goed beeld te kunnen krijgen van de ruimtelijke- en economische ontwikkelingsmogelijkheden van het BAT-terrein.

Dit ruimtelijk perspectief is in samenhang met de omgeving van het terrein tot stand gekomen. De ruimtelijke analyse van het gebied (B.A.T., landgoed, centrum, spoorzone) is een globaal onderzoek naar historische structuren, monumentale waarden, landschappelijke waarden en infrastructuur. Het perspectief gaat voor de bestaande waardevolle bebouwing uit van hergebruik. Hergebruik door bijvoorbeeld diverse maatschappelijke functies en het gemeentehuis. Voor het overige terrein van het B.A.T. is het perspectief uitgaan van schakeringen in wonen en werken.



Het realiseren van woningen is een ontwikkeling die op langere termijn is voorzien, na 2020. Voor de levensvatbaarheid van het landgoed zijn de drie ecologische verbindingzones op de kaart van belang. Hiermee kan het Landgoed de door haar gestelde ambities realiseren. Ook hierop speelt het perspectief in.

Het perspectief vormde voor de marktpartijen een belangrijke onderlegger voor de bieding aan de B.A.T.-directie. De B.A.T.-directie heeft vervolgens een voorstel gedaan voor verwerving van een gedeelte van het BAT-terrein voor de vestiging van het gemeentehuis. Dit heeft geleid tot het sluiten van een intentieovereenkomst met de door de B.A.T.-directie geselecteerde marktpartij. Doel van de intentieovereenkomst was het uitvoeren van een onderzoek naar de haalbaarheid van het verplaatsen van het gemeentehuis enerzijds en de ontwikkeling door en voor rekening van de ontwikkelaar van het overige BAT-terrein anderzijds

In het haalbaarheidsonderzoek is gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van het BAT-terrein en de locatie Raadhuisplein 1. De resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. Tijdens de raadsvergadering van woensdag 8 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Zevenaar besloten het gemeentehuis te verplaatsen naar het BAT-terrein. Daarbij is tevens bepaald dat de opgestelde Perspectiefschets als basis gebruikt zal worden voor de verdere uitwerking van het BAT-terrein waaronder de vestiging van het gemeentehuis in enkele gebouwen aan de Kerkstraat. Tevens is vastgelegd dat het huidige gemeentehuis aan het Raadhuisplein een passende centrum bestemming zal krijgen.

Het voorliggende bestemmingsplan effectueert het raadsbesluit van 8 juni 2011 voor het BAT-terrein. Voor de locatie van het voormalig gemeentehuis aan Raadhuisplein 1 wordt gelijktijdig het bestemmingsplan Raadhuisplein 1 in procedure gebracht.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het terrein van de voormalige sigarettenfabriek, BAT-terrein, tussen de Kerkstraat en de Babberichseweg. Op onderstaande kaart is de het plangebied weergegeven waarbij in de luchtfoto globaal is aangegeven om welke bebouwing en gronden het gaat. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de betrokken gronden en de omgeving.

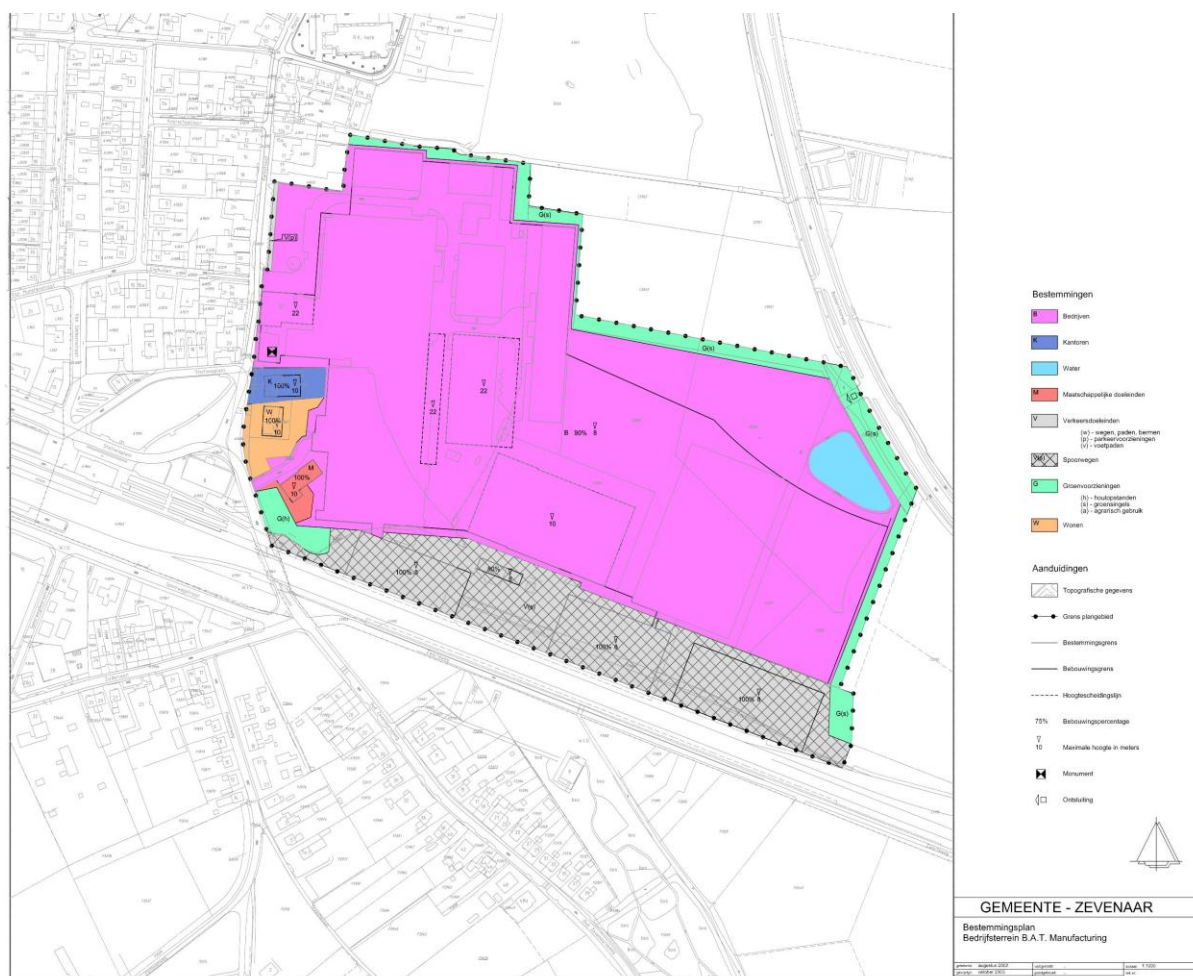


Afbeelding: Globale ligging plangebied



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Bedrijfsterrein B.A.T. Manufacturing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar op 17 december 2003. De gronden hebben in dit bestemmingsplan hoofdzakelijk een bedrijfsbestemming, die gericht is op het maken en opslaan van tabaksartikelen. Een drietal percelen hebben een op het gebruik afgestemde bestemmingsregeling. Onderstaand is een verkleinde weergave van de geldende plankaart opgenomen, welke meer omvat dan het plangebied waarin onderhavig bestemmingsplan in voorziet.



### 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijk ordening. Hierin is een wettelijk verplichting opgenomen om bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te leggen.

In de nieuwe Wro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld.

De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, de bijlagen bij de regels en een kaart (verbeelding) schaal 1:1000.

Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

De toelichting van voornoemd bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en een beleidsmatige beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 3 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan, waarin aspecten zoals milieu, water, verkeer en archeologie aan bod komen. Hoofdstuk 4 geeft de wijze van bestemmen weer. Hierna komt in hoofdstuk 5 de procedure van dit bestemmingsplan aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft de conclusie dat het bestemmingsplan past in het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planbeschrijving, het ruimtelijke effect van dit bestemmingsplan en de beleidsmatige context.

### 2.1 Het plan

#### Analyse voor het plan

Het BAT-terrein heeft een oppervlak van bijna 12 hectare. Op het terrein staan ongeveer 54.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen. Het terrein werd tot oktober 2008 gebruikt voor de fabricage, opslag en distributie van sigaretten. In oktober 2008 heeft British American Tobacco de fabricage van sigaretten op de locatie Zevenaar beëindigd. De gebouwen voor de fabricage van sigaretten zijn leeg komen staan. Een deel van de kantoorgebouwen met name op de begane grond worden nu al gebruikt door de gemeente Zevenaar. Alle gebouwen voor opslag en distributie zijn nog in gebruik en zijn verhuurd aan DHL, welke namens B.A.T. de opslag en distributie van haar tabaksproducten verzorgt. Een belangrijk deel van de gronden blijft tot 2018 in gebruik voor de opslag en distributie van tabaksproducten. Een marktpartij wil het BAT-terrein vanaf 2015 herontwikkelen, hetgeen is opgenomen in de regels.

In de ontstaansgeschiedenis van B.A.T. zijn een aantal episodes bepalend voor de huidige staat. De Turmac heeft in belangrijke mate het beeld bepaald. Toch zijn ook elementen van daarvoor mede bepalend voor de identiteit van het terrein. De voormalige stadsgracht heeft een singelbeplanting van ondermeer oude eiken achtergelaten. Huize Mathena en Huis Rijck zijn vertegenwoordigers van het rijke verleden. Van havezate Enghuizen zijn nog enkele solitaire fraaie bomen over.

De bedrijfsontwikkeling van B.A.T. is grofweg in drie stappen te onderscheiden en van waarde voor de toekomst.

Belangrijke elementen van het terrein zijn het industrieel erfgoed:

- Hal 12 – voormalige productiehal van tachtig bij tachtig meter aan de zijde Kerkstraat;
- Gebouw 27 – hoofdkantoor B.A.T. aan de Kerkstraat;
- Gebouw 29 (Huis Rijck) – rijksmonument aan de Kerkstraat;
- Huize Mathena (Gebouw 24,25) – één van de oorspronkelijke landhuizen;

De lange lijn zuidwaarts met diverse gebouwen en overkluizingen structureert het terrein sterk. Als laatste gebouw is in deze lijn de droogtoren gebouwd. De droogtoren is hoger dan het hoofdgebouw en vormt een ruimtelijk interessant beeld. Het terrein beschikt over een parkeergarage. Een aantal panden zijn voor cascohergebruik nader te onderzoeken. Verder zijn de loodsen niet meer dan gezanten van een snelle bouwmethode die verder van weinig waarde is.

Het totaalbeeld is verrassend door het enorme oppervlakte aan dak. Een landschap van grind, onkruid en installaties circa 6 meter boven maaiveld.

#### De filosofie van het plan: Sleutel tot de stad

Zevenaar ligt als omslagpunt op de rand van het stedelijk veld van Arnhem-Nijmegen en de krimpgebieden van de Achterhoek. Vanwege de gunstige ligging aan (toekomstige) snelwegen A12 en A15 en met in de nabije toekomst twee stations zal de stad als een interessant overstappunt gaan functioneren. Het stedelijk veld intensiveert waarbij ruimte schaars wordt en met name door steeds meer mensen dient te worden gedeeld. De groene ruimte en recreatieve ruimte wordt schaarser. De krimpgebieden extensiveren, het voorzieningenniveau daalt, waardoor de noodzaak tot reizen groeit.

Het omslagpunt verbindt tal van kwaliteiten voor Zevenaar.

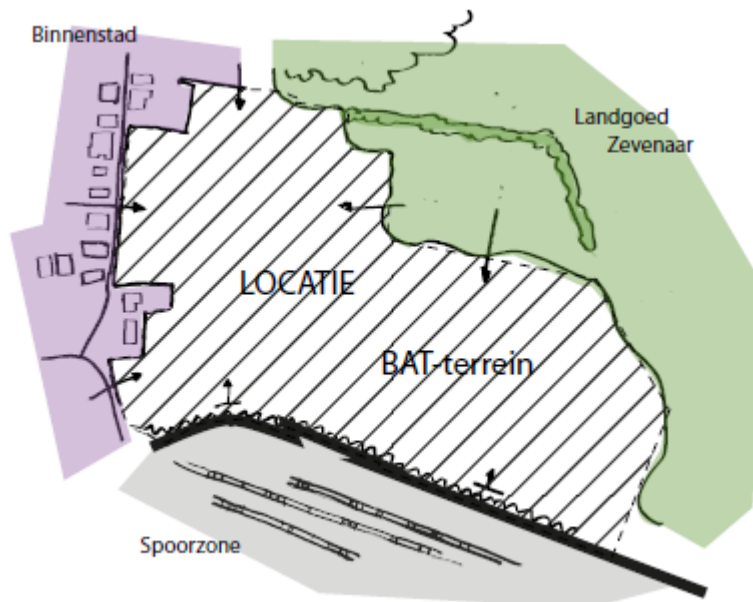
Van langzaam naar snel, van rustig naar druk, van platteland naar stedelijk - met in de nabijheid het Rijnstrangengebied - geeft een eerste potentieel van Zevenaar aan. De kern van Arnhem maar ook Veluwezoom, Achterhoek, Gelderse Poort en Montferland liggen nabij.

De BAT-terrein heeft een sleutelpositie in het stedelijk weefsel van Zevenaar. Het ligt in de stadskern en grenst aan een pseudo-buitengebied; de ingesloten parkruimte van landgoed Huys Sevenaer.

Het relatief grote, groene gebied verbindt vele kwaliteiten. Door deze samen te scharen kan een grote wederzijdse versterking ontstaan. Er ligt een integrale opgave waar het BAT-terrein onderdeel van uit maakt en in haar ontwikkeling op wil voorsorteren. Deze opgave is samen te vatten in de term Stadslandgoed. Het Stadslandgoed heeft diverse componenten die gezamenlijk elkaar kunnen versterken. Spil in de ontwikkeling is de agrarische component van het landgoed Sevenaer. Kernwoorden zijn cultuurhistorie en erfgoed, duurzame innovatie, biologisch dynamische landbouw.

Het BAT-terrein draagt bij aan deze ontwikkeling. Het faciliteert in een goede verbinding tussen stad en buitengebied waarbij het de kern van landgoed Sevenaer ontlast. Met de buitenrand draagt het bij aan een groene contour vergelijkbaar met het Landgoed en Gimbornhof. Het kan de schakel zijn tussen Landgoed en voormalige Aa.

Het BAT-terrein ligt zeer strategisch in de stad. Het is een stationslocatie, binnenstadslocatie, ecologisch landgoed en het is de ontbrekende schakel tussen Groot-Holthuizen en de binnenstad. Als onderdeel van een soort stadslandgoed heeft het de sleutel om het centrum via een aantal groene agrarische sprongen met het buitengebied te verbinden.



*BAT-terrein in haar omgeving*

### Het plan

De ruimtelijke context van het BAT-terrein speelt een belangrijke rol in de herontwikkeling van een gesloten bedrijfsterrein naar een veelzijdig woongebied. Het 'slechten van de hekken' geeft een nieuwe oost-west relatie tussen Kerkstraat en Babberichse weg. Hierin zijn drie gebieden rond de locatie bepalend voor de nieuwe structuur:

1. Binnenstad; De locatie is direct gelegen aan de bestaande binnenstad van Zevenaar. De westelijke zijde zal aansluiten op het stedelijk weefsel van de Kerkstraat. Een kleinschalige openbare ruimte met pleinen, straten en stegen wordt doorvertaald in de locatie. Een mix van functies aan de Kerkstraat en het Stationsplein wordt doorgezet in de locatie voor onder meer het nieuwe gemeentehuis.

2. Landgoed Sevenaer; De kwaliteit van het landgoed wordt gewaarborgd en opgenomen in de structuur van de locatie. Het landgoed ontwikkelt zich autonoom tot een bijzonder biologisch agrarisch parkgebied van moestuinen, akkers en weiden geflankeerd met oude parkbossen. Hier speelt het BAT-terrein op in met verbindingen voor ecologie en recreatie. Tussen Kerkstraat en Babberichse weg zal een fietsverbinding komen. Een groene structuur zal zuidwaarts een relatie leggen met het Rijnstrangengebied.
3. De Spoorzone; De zuidzijde van het terrein wordt fysiek begrensd door de brede bundel infrastructuur. Betuweroute, de spoorlijnen Arnhem-Winterswijk en Arnhem-Duitsland zullen met de bestaande bedrijfsgebouwen en de zuidelijk gelegen parallel baan op nader uit te werken wijze worden afgeschermd. De oplossingsrichting is een hoge beplante grondwal langs de gehele zuidgrens van de locatie en mogelijk de hoek om langs de zuidoostelijke grens. Deze wal kan daarnaast een ecologische betekenis krijgen.



*schets BAT terrein*

Het BAT-terrein

De bestaande structuur van het BAT-terrein geeft goede mogelijkheden voor de structuur van het nieuwe woongebied. Het refereert aan het verleden, maakt duurzaam gebruik van de situatie en biedt potentie voor nieuwe ontwikkeling.

Het plan bestaat uit twee woongebieden die gescheiden worden door een groene wig. De woongebieden volgen enerzijds uit de locatie- eigen kwaliteit en anderzijds uit bovengenoemde gebieden.

## Stedelijk woongebied

De westelijke zone tussen Kerkstraat / Stationsplein en de groene wig wordt centraal ontsloten door de zogenoemde B.A.T.- straat. Aan weerszijden staan woonblokken met verschillende intensiteit en sfeer. De maat van de blokken refereert aan de grote maat van de hallen. De bouwhoogte is gemiddeld 4 lagen met accenten naar 2 of naar 6 lagen. De industriële kwaliteit zal met name langs de BAT-sstraat worden uitgewerkt. In en tussen de blokken kan een verfijning richting tuindorp of binnenhoven ontstaan. Het bestaat in grote mate uit bestaande en eventueel te transformeren panden. Daarnaast worden nieuwe woningen gebouwd.

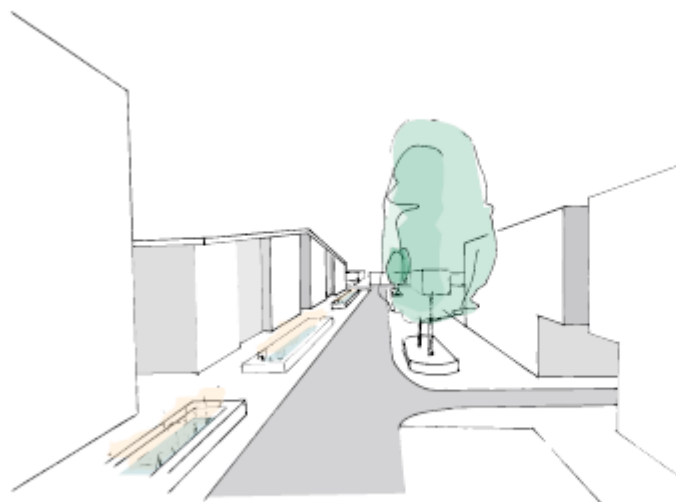
De woonsfeer dient het industriële erfgoed te koesteren. Waardevolle gebouwen worden ingezet voor verdere ontwikkeling.

Het openbaar gebied sluit aan op de morfologie van de binnenstad. Een afwisseling van kleine korte straten, licht onregelmatige rooilijnen maken de verbinding met de BAT-sstraat.

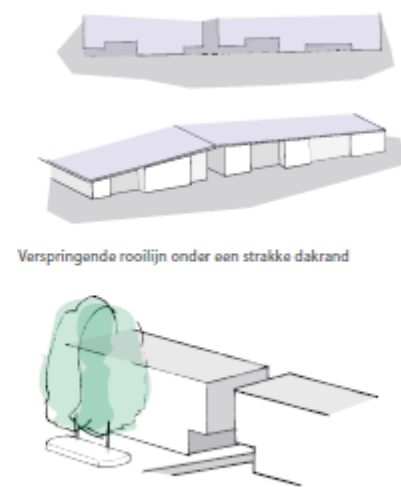
De BAT-sstraat is de hartlijn van het stedelijk woongebied. De compositie van het straatbeeld verwijst naar het industriële complex met doorgaande wanden, bouwvolumes als opgaande accenten en de luchtbrug.

Ten westen van de BAT-sstraat mogen woningen ook gecombineerd worden met andere functies. Sociaal maatschappelijke functies als filmhuis, bibliotheek, galerieën en atelierwoningen.

De spil in het plan is Hal 12 die wordt getransformeerd tot een openbare plek van ontmoeting. Het nieuwe gemeentehuis zal een verbinding forceren door het bouwblok tussen Kerkstraat en het buitengebied. Een bijzondere burgerstraat in optima forma, waarbij de koeien in figuurlijke zin tot in de raadszaal kunnen kijken.



Perspectief gezien van halverwege de BAT-sstraat in noordelijke richting



Verspringende rooilijn onder een strakke dakrand

Verbreiding onderste laag geeft lucht en beslotenheid

## Woonpark

Ten oosten van de groene wig ligt het andere woongebied. Ruimtelijk gezien speelt het met de kern van landgoed Sevenaer en landgoed Poelwijck en park de Tichelkamp aan de zuidzijde van het spoor een rol in de groene geleding van de oostelijke binnenstadscontour. Groen parkensembles met accentbebouwing. Het woonpark wordt omzoomd door groene boswallen, welke in de bestemmingsregels zijn opgenomen. Voor het woonpark zijn afhankelijk van de behoefte meerder bebouwingsopties mogelijk. Een villapark met zeer ruime vrije kavels, een buitenplaatsmodel of een combinatie van beide zijn mogelijk.

Woningen zijn gemiddeld tot 3 bouwlagen en grondgebonden. De uitzondering zou een enkel accentgebouw kunnen zijn waar aan 5 lagen met appartementen kan worden gedacht.

De gebiedsontsluiting maakt gebruik van de bestaande structuur en zal met een zig-zag van de Babberichse weg naar de punt in de groene wig lopen. Het gebied zal een grote mate van uitgeefbaarheid hebben. De groene kwaliteit zal in belangrijke mate op de particuliere kavels worden gerealiseerd. In dit kader zijn exploitatieafspraken gemaakt. Dit vraagt om een specifieke uitwerking en spelregels voor de inrichting van de tuinen. Een aansluitende contractvorm en juridische verankering zijn hierbij noodzakelijk.

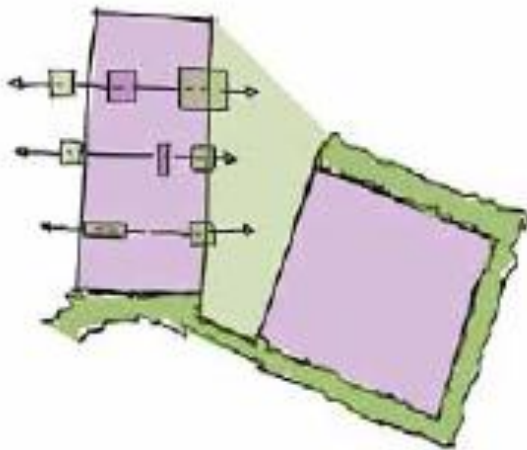
#### Groene wig

De groene wig legt de beide woongebieden uiteen en legt een ecologische verbinding van het landgoed naar zuidelijk gelegen gebieden. Deze verbinding is voor de ecologische diversiteit van het landgoed van belang. De groene wig biedt ruimte aan de primaire watergang tussen Rijnstrangengebied en de noordelijk gelegen komgebieden voor de afvoer van overtollig kwelwater bij hoge rivierstanden. Met stuwtechniek zal de hoge rivierstand zichtbaar zijn in het plan.

De inlaat van het water valt samen met de hoofdontsluiting en wordt als bijzonder bouwkundig element uitgewerkt.

Bestaande beplantingen worden aangevuld en begeleiden nieuwe paden tussen de woongebieden.

Natte weiden, kruidenrijke vegetaties op diverse gradiënten geven ecologische kansen. Bomen begeleiden de vliegroutes voor vogels en vleermuizen.



#### Zuidelijke wal

Een begroeide aarden wal aan de zuidzijde legt het gebied in de luwte. Er is een ruimte gereserveerd die bij nadere uitwerking moet worden gespecificeerd en afgestemd om geluidhinder te kunnen afwenden. De noordelijke voet van de wal kan onderdeel uitmaken van de woonkavels. Ter plaatse van Huize Mathena zal onderzocht worden of wal en tuin kunnen worden gecombineerd met een nieuw gebouw in de wal. De waardevolle bestaande bomen verdienen hierbij specifieke aandacht.

#### Vliegwielproject

De herontwikkeling zal voor wat betreft de bouw van woningen gefaseerd plaatsvinden. Dit houdt in dat nog zeker een aantal jaar de huidige situatie grotendeels blijft bestaan. Tot die tijd zal al wel de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis plaatsvinden en de directe omgeving daarvan.

Het succes van het openen van een gemeentehuis op het BAT-terrein zou het vliegwiel voor een succesvolle ontwikkeling kunnen zijn. Binnenstad en buitengebied worden gekoppeld via een fysieke en zichtbare verbinding in Hal 12. De nieuwe burgerstraat wordt een geforceerde doorbraak naar het Stadslandgoed. Het is het optimum waar bij voorkeur een directe link wordt gemaakt met de meest publieke ruimte; de raadszaal.

#### Kunst en openbare ruimte

Kunst was een wezenlijk onderdeel van de identiteit van B.A.T. De Stuyvesant collectie had internationale allure en is gelukkig niet geheel verdwenen. De beeldende kunst verdient een nadrukkelijke plaats in het gebied. Zij kan de verbeelding van het erfgoed naar een hoger niveau brengen.

Kunst dient weer onderdeel van de bouwopgave te worden. Het straatbeeld zal weer beeldende kunst bevatten. Kunst in de nieuwe gevels, transformaties van gebouwgevels met schilderijen of projecties. Fotografie en reproductie, maar ook nieuwe contrasterende beelden zullen de identiteit van dit Stadslandgoed versterken.

De publieke invulling van Hal 12 met gemeentehuis en mogelijk andere cultureel – maatschappelijke functies kunnen een podium bieden aan de door de gemeente in dank aanvaarde schenking van kunst en archief uit de vermaarde collectie van B.A.T.



Fabrieken Peter Stuyvesant

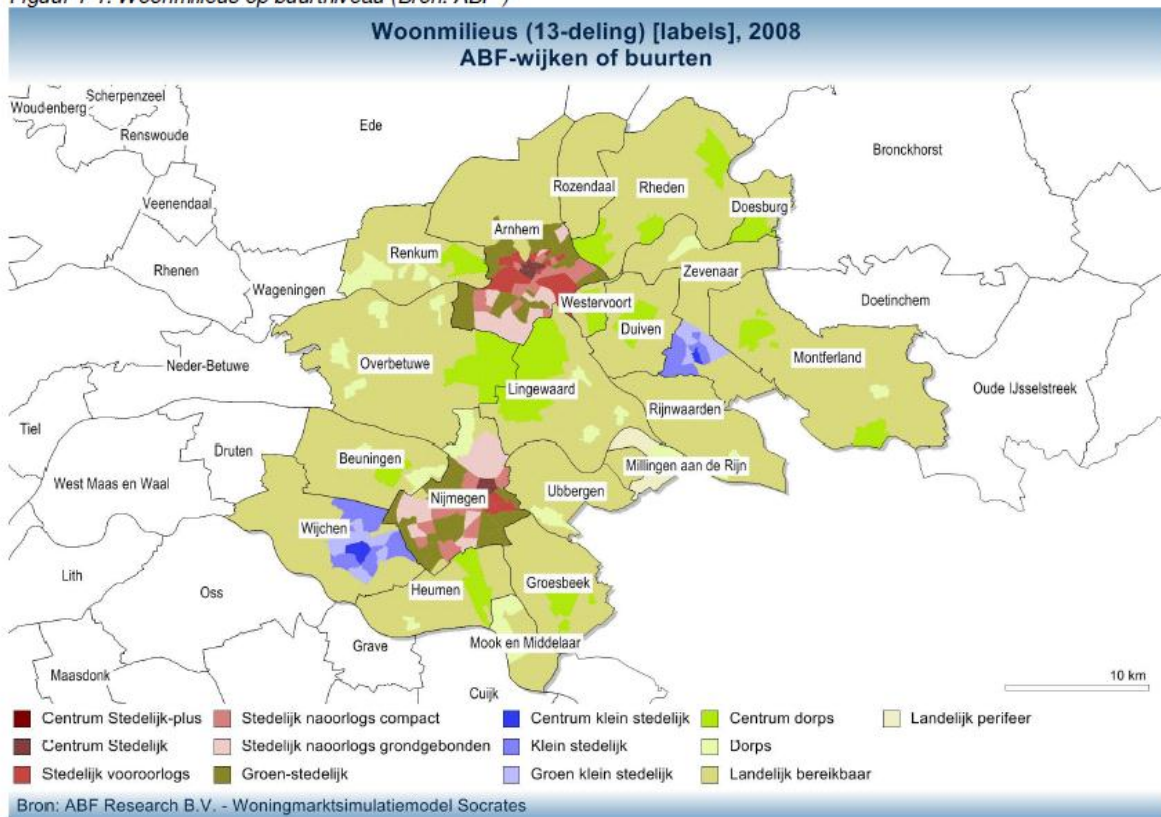




## Woonmilieus

Vanuit verschillende doelgroepen is belangstelling voor wonen in een (klein)stedelijke woonmilieu. Uit onderzoek blijkt dat het aandeel van de leefstijlen die zich op dit woonmilieu richten ook nog zullen toenemen. Demografische ontwikkelingen, waarbij het aantal senioren zullen toenemen, ondersteunen deze trend. Het klein stedelijk woonmilieu in Zevenaar is uniek in De Liemers. De locatie heeft alle locatiemarken van dit klein stedelijk woonmilieu. De locatie is gunstig gelegen in het centrum en in de direct nabijheid van het station van de stadsregiorail.

Figuur 1-1: Woonmilieus op buurniveau (Bron: ABF<sup>2</sup>)



Uit diverse onderzoeken blijkt dat voor appartementen met name de centrumlocaties aantrekkelijk zijn en een (markt)voordeel hebben boven de uitleglocaties / buitenwijken. Voor senioren is de wisselwerking met de voorzieningen in het centrum een duidelijke meerwaarde. In de directe omgeving zijn zowel zorgvoorzieningen als voorzieningen voor het dagelijks leven aanwezig.

## 2.3 Beleid in relatie tot dit plan

Onderzocht is in hoeverre beleid van de overheid, de provincie, regionale samenwerkingsverbanden, het Waterschap Rijn en IJssel en het gemeentelijk beleid gevolgen heeft voor het voorliggende bestemmingsplan.

## Landelijk beleid

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2011

De structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Verschillende nationale ruimtelijke belangen zijn opgenomen in de Amvb Ruimte, die met de structuurvisie inmiddels naar de Tweede Kamer is verzonden.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling wordt een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder', die in het huidige beleid alleen wordt toegepast op bedrijventerreinen. In de Structuurvisie wordt de SER-ladder toegepast op alle vormen van verstedelijking. De stappen van deze ladder zijn achtereenvolgens:

- een beoordeling of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale vraag;
- een beoordeling of deze vraag ook binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd;
- een beoordeling of –indien het voorgaande niet het geval is- de locatie buiten bestaand bebouwd gebied wel multimodaal ontsloten is of kan worden.

De locatie van het BAT-terrein betreft een locatie binnen stedelijk gebied. Met de duurzame ontwikkeling ofwel transformatie van het bedrijventerrein wordt daarmee uitstekend aangesloten bij de ladder zoals aangeven in de ontwerp Structuurvisie

Conclusie: De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2011 heeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### AMvB algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwijkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) rekening houden met het Barro.

In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. En nieuwe of gewijzigde regels moeten binnen 3 jaar in de bestaande bestemmingsplannen worden verwerkt. In het Barro zijn voorlopig zes "projecten" beschreven, er zullen er nog een aantal volgen.

Conclusie: Het Barro heeft geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.

## Provinciaal beleid

### Omgevingsplannen provincie Gelderland

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Zevenaar zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Zevenaar ligt binnen het gebied de Stadsregio Arnhem-Nijmegen zoals is opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005.

Ter versterking van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied en van de reeds geplande uitbreidingen.

Conclusie: Voorliggende ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Streekplan Gelderland 2005 en dus derhalve binnen de kaders van de Structuurvisie.

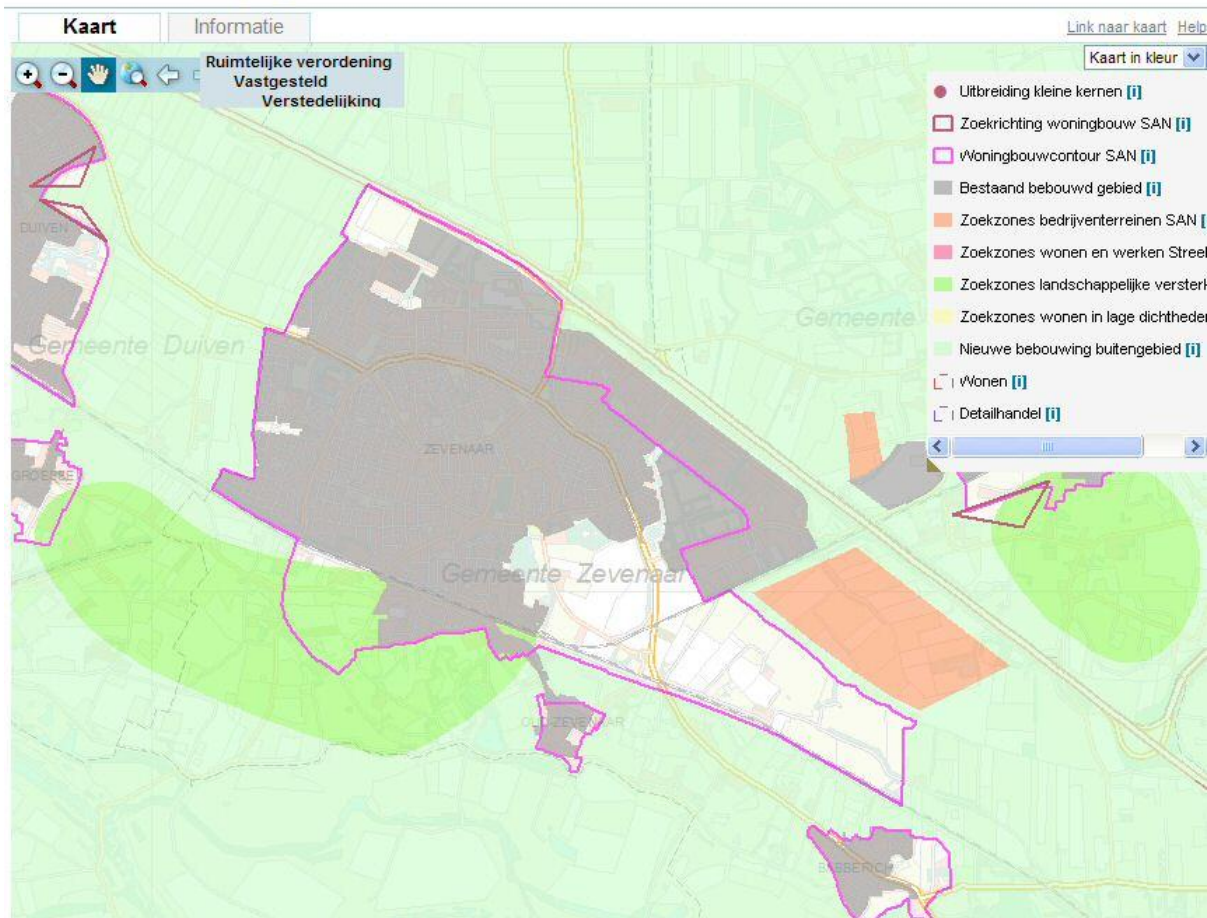
### De Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 15 december 2010, nr. PS2010-780. In de provinciale verordening zijn toetsingskaders aangegeven waaraan nieuw op te stellen bestemmingsplannen moeten voldoen. Een van die kaders betreft de mogelijke locatie van nieuw te realiseren woonbestemmingen.

In de provinciale verordening is aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:

- a. binnen bestaand bebouwd gebied,
- b. binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- c. binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt,
- d. binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen,
- e. binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is woningbouwcontour Stadsregio Arnhem-Nijmegen (SAN) opgenomen. De gronden van het BAT-terrein liggen geheel binnen de woningbouwcontour SAN.



De Ruimtelijke Verordening Gelderland geeft richting aan hoe om te gaan met uitbreiding van detailhandel. Van belang daarin is dat de nieuwe locaties voor detailhandel langs de Kerkstraat niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin detailhandel mogelijk kan worden gemaakt indien uit de nieuwe Centrumvisie blijkt dat er ruimte voor is.

Er zijn in de ruimtelijke verordening Gelderland voor de overige daarin genoemde aspecten geen verdere belemmeringen aanwezig.

#### Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (Woonvisie Gelderland)

Het provinciaal woonbeleid is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3), de Woonvisie van de provincie Gelderland. De ontwikkeling valt buiten het perspectief van het provinciaal woonbeleid. De provincie heeft wel onderschreven dat in de periode 2020-2030 het aantal huishoudens in de stadsregio Arnhem-Nijmegen nog zal toenemen. Zij het dat de verwachte toename aanzienlijk kleiner is dan in de periode 2000-2010 en 2010-2020. Daarbij is door demografische, maatschappelijke en politiek-bestuurlijke ontwikkelingen een verdere verschuiving naar een kwalitatieve (vraaggerichte) benadering zichtbaar, waarbij de kwaliteit bepaald wordt door de én de omgeving. .

De opgave wordt op regionaal niveau uitgewerkt. De stadsregio is verantwoordelijk voor de realisatie van de regionale opgave. De realisatie van betaalbare woningen is vastgelegd in een bestuursconvenant en verankerd in het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijke woningbouwprogramma voldoet aan de regionale kaders en afspraken.

Het bestemmingsplan is globaal van opzet. Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn diverse uitwerkingen van het woningbouwprogramma mogelijk. Uitgangspunt is een meer stedelijk woongebied (hoge dichtheden) in het westelijke deel en een woonpark (lage dichtheden). De gedachte is dat het westelijk deel met appartementen (nultrede woningen) wordt ingevuld en het oostelijk deel met grondgebonden woningen. De exacte invulling van de locatie kan vorm krijgen binnen de kaders van het dan geldende provinciaal beleid en de lokale context. In de overeenkomst met de initiatiefnemer is vastgelegd dat minimaal 30% van het programma uit betaalbare woningen zal bestaan.

Conclusie: De ontwikkeling is in lijn met het provinciaal beleid.

## **Regionaal beleid**

### Regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020.

Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland hebben het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen (voorheen KAN) op een klein onderdeel na goedgekeurd. In oktober 2006 besloot de KAN-raad al positief over het Regionaal Plan (RP). Het goedgekeurde RP heeft de status van regionaal structuurplan

Het RP vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Met het RP wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.

In het RP kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

Conclusie: De nu voorliggende ontwikkelingen passen binnen het regionale structuurplan.

### Regionale Verstedelijkingsvisie "Van koers naar keuze"

Naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen heeft de stadsregio de regionale verstedelijkingsvisie opgesteld. In deze visie geeft de stadsregio een nadere uitwerking van de regionale verstedelijkingsopgave voor de periode 2010-2020. Ook na 2020 ligt er nog een regionale bouwopgave. Deze zal wel kleiner zijn dan de huidige opgave. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave voor de periode na 2020 zal mede bepaald worden door de vervangingsopgave. Er zijn nog geen besluiten genomen over de ruimtelijke neerslag van het programma. Daarbij kan zowel aan het middengebied als de flanken gedacht worden.

In het kader van de verstedelijkingsafspraken is afgesproken dat de gemeente Zevenaar 600 woningen zal doorschuiven naar de periode na 2020. Voor de gemeente Zevenaar is voor de periode 2020-2030 dus in ieder geval een woningbouwprogramma van 600 woningen voorzien. Gezien de afspraken is het aannemelijk dat dit meer zal worden.

De woningen worden gebouwd op een centrumlocatie in de directe nabijheid van voorzieningen en het station. Deze locatie sluit goed aan op de marktvrage van verschillende doelgroepen en leefstijlen. Centrumlocaties zijn in het algemeen (beter) geschikt voor appartementen. Deze blijken voor appartementen in het algemeen aantrekkelijker dan locaties in uitlegggebieden.

De locatie is gelegen binnen de woningbouwcontour. Het betreft de transformatie van een bedrijventerrein naar een stedelijke locatie voor onder andere woningen.

Het realiseren van betaalbaar bouwen is gekoppeld aan het gemeentelijk woningbouwprogramma en niet aan een individueel project. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat minimaal 30% van het programma uit betaalbare woningen zal bestaan.

### *RO/OV Knooppunten*

Het combineren van ruimtelijke (gebieds)ontwikkelingen en mobiliteit is al enige tijd speerpunt van het regionaal beleid en zal de toekomst verder versterkt worden. Dit loopt in de pas met het nationaal ruimtelijk beleid. Het Knooppuntenbeleid is gericht op het bundelen en concentreren van ruimtelijke ontwikkelingen rond HOV-haltes en treinstations in de regio. De regio wil inzetten op de gebiedsontwikkeling rond stations en (stedelijk) programma rond de voorstadshaltes bundelen.

De locatie wordt ingevuld met een stedelijk programma waaronder woningbouw. Het plandeel het dichtst bij het station wordt het meest intensief ingevuld. Voor het wonen betekent dit dat hier de appartementen zijn voorzien. Ongeveer 75% van het woningbouwprogramma is gesitueerd in het oostelijke deel van het plangebied. Op grotere afstand van het station – het westelijke plandeel – zijn lagere dichtheden voorzien.

Conclusie: De ontwikkeling past binnen het regionaal beleid

### **Waterbeleid**

#### Nationaal waterbeleid

##### *Nationaal waterplan*

Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid. Het kabinet Balkenende IV heeft het Nationaal Waterplan in december 2009 vastgesteld. Met de val van het kabinet Balkenende-IV heeft de Tweede Kamer het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel verklaard. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Doordat het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel is verklaard, kunnen een aantal onderdelen (projecten) uit het Structuurvisiedeel van het NWP voorlopig niet uitgevoerd worden.

#### Provinciaal waterbeleid

##### *Provinciaal waterplan 2010-2015*

Het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie Gelderland is vastgelegd in het Waterplan 2010-2015. Op 11 november 2009 is het plan vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden. Omdat het Waterplan het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 vervangt, vervalt dat plan hiermee. In het Waterplan wordt de essentie van het provinciaal waterbeleid uiteengezet. Dit op basis van een toekomstverkenning naar de ontwikkelingen en trends waarmee rekening gehouden moet worden en een beschrijving van het speelveld van partijen die bij het waterbeleid betrokken zijn. Gestreefd wordt, vanuit de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking, naar de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten, waarbij het gaat om het bieden van zo veel mogelijk toegevoegde waarde. Van belang is een gebiedsgerichte aanpak, gericht op de lange termijn. De inzet van de provincie daarin bestaat uit initiëren, coproduceren of volgen. Voor het borgen van bestaande kwaliteiten en het aanpakken van urgente problemen is het beleid onderverdeeld in:

- Waterveiligheid: preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen zijn de pijlers;
- Kwaliteit en kwantiteit: thema's zijn voldoende en schoon oppervlaktewater, water voor natuur en voldoende en schoon grondwater;
- Gebruik en beleving: mooier, vaar- en zwemwater zijn de thema's.

### Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Hiervoor wordt het watertoets-proces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een handreiking ontworpen zodat een initiatiefnemer zelf kan bepalen voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf. Voor meer complexe ontwikkelingen kan deze handreiking voor het waterschap en de initiatiefnemer als leidraad en geheugensteun gelden in het ontwerpproces. Gezamenlijk wordt er invulling gegeven aan de wateraspecten en kan water een positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving. Als er overeenstemming is over de inhoud van de waterparagraaf kan de gemeente de tekst opnemen in de toelichting van het ruimtelijk plan.

Conclusie: De ontwikkeling past binnen het waterbeleid.

### **Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Gemeente Zevenaar

De nieuwe Structuurvisie doet uitspraken over de ontwikkeling van Zevenaar in de periode 2010 – 2030. In het algemeen richt de gemeente zich (vanuit regionaal perspectief) met de structuurvisie op het '(ruimtelijk) faciliteren van welvaart en welzijn in Zevenaar en het bevorderen van (ruimtelijke) kwaliteit als onderdeel van de leefkwaliteit van Zevenaar'. Tijdens het structuurvisieproces wordt onderzocht wat daarvoor wenselijk, noodzakelijk en ook daadwerkelijk mogelijk is. Het kan hierbij gaan om onderwerpen op allerlei terreinen, zoals wonen, zorg, welzijn, voorzieningen en werken, maar ook over recreatie, natuur, cultuurhistorie en infrastructuur.

In de structuurvisie wordt de BAT locatie gezien als mogelijke herontwikkelingslocaties voor de kern Zevenaar.

In de Structuurvisie staat vermeld dat het BAT-terrein binnen de woningbouwcontour ligt en mogelijkheden heeft voor het vestigen van een uniek woonmilieu. De BAT-terrein in nieuwe vorm wordt in relatie gebracht met het landgoed Huys Sevenaar en het station Zevenaar (regiorail). Het terrein wordt geschikt geacht voor functiemenging.

Vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad is voorzien in november 2012.

#### Volkshuisvestingsbeleid

##### *Woningbouwstrategie*

Op 27 april 2006 heeft de gemeenteraad een woningbouwstrategie vastgesteld met onder andere de volgende onderdelen:

- Een woningbouwprogramma fors omvangrijker dan de lokale behoefte (gericht op vestigers)
- Een woningbouwprogramma gericht op een doelgroepenbeleid én voorraadbeleid ("corrigerend bouwen");
- Gedifferentieerde woningbouwstrategie – gerelateerd aan het woonmilieu, de behoefte en de woningvoorraad – voor de dorpen en de kern Zevenaar;
- Accent op doorstromers met een opstroomprofiel;
- Ouderenwoningen voor de lokale behoefte i.c. een gefaseerde / geleidelijke ontwikkeling
- Creëren van gedifferentieerde – duurzame (toekomstgerichte) – woonmilieus; o.a. naar doelgroep, woningtypologie en prijssegment



- Naast het bevorderen van lokale doorstroming aantrekken van vestigers met een hoog inkomens- en opleidingsprofiel in de (pré)gezinsfase in de leeftijdscategorie 25 – 45 jaar;
- Toevoegen van duurzame (marktconforme) starterswoningen in dorpse woonmilieus / kleine kernen (corrigerend bouwen aan de onderzijde van de markt);
- Op beperkte schaal toevoegen van duurzame (marktconforme) ‘goedkope’ grondgebonden koopwoningen (corrigerend bouwen aan de “onderzijde” van de markt) in het bestaand stedelijk gebied en in de geplande uitbreidingswijken in zowel het dorpse als het ‘stedelijke’ woonmilieu.

De locatie wordt met een gedifferentieerd woningbouwprogramma ingevuld, zowel naar typologie als naar categorie. Het programma, met een licht accent op duurder segment, sluit aan op de omgeving, met een ruim aanbod aan betaalbare woningen. Zeker 30% is gericht op doorstroming. Bij de programmering is optimaal gebruik gemaakt van het woonmilieu (kleinstedelijk centrummilieu) waarin de locatie is gelegen door o.a 75% van het programma met ‘stedelijk wonen’ (35% appartementen) in te vullen.

#### *Woningbouwprogrammering*

Op 17 augustus 2011 heeft het college het woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld. De woningbouwprogrammering omvat de planvoorraad voor de komende 10 jaar. In het programma is een uitloop voor de periode 2020-2030 opgenomen. Het programma na 2020 omvat in ieder geval 460 woningen (d.d. 17 augustus 2011). Het definitieve en volledige woningbouwprogramma 2020-2030 is nog niet vastgesteld. Wel is duidelijk dat dit programma voldoende ruimte zal bieden voor de ontwikkeling van 230 woningen op het BAT-terrein. De BAT-locatie wordt met 230 woningen aan het woningbouwprogramma 2020-2030 toegevoegd waardoor het totale programma binnen de kaders zal blijven.

Op 7 februari 2012 heeft het college het geactualiseerde woningbouwprogramma 2010-2020 (planningslijst 2012) vastgesteld. De locatie Reizenakker – voorzien na 2020 – is hierbij mede ten gunste van de ontwikkeling van het BAT-terrein geschrapt. Op 24 april 2012 heeft het college besloten het aantal appartementen in Groot-Holthuizen fors naar beneden bijgesteld. Het woningbouwprogramma is per saldo met 530 woningen naar beneden bijgesteld. De ontwikkeling van het BAT-terrein met 230 woningen heeft derhalve geen netto effect op woningbouwprogramma c.q. programmama 2020-2030.

#### *Appartementen*

Op 4 maart 2008 heeft het college besloten om geen medewerking meer te verlenen aan nieuwe initiatieven met appartementen. Directe aanleiding was een voldoende aanbod van appartementen in het woningbouwprogramma voor de periode 2010-2020. Voor projecten waarbij nadrukkelijk een maatschappelijk belang wordt gediend kan een uitzondering gemaakt worden. Het maatschappelijk belang kan gelegen zijn in urgente stadsvernieuwing of programmatische overwegingen.

Naar aanleiding van geconstateerde piek in de (beoogde) realisatie van appartementen is tevens besloten om te streven naar een (betere) spreiding van de bouw van appartementen in de tijd, gericht op een geleidelijke afzet van appartementen. Niet alle projecten zijn concurrerend ten opzichte van elkaar. Niet-concurrerende projecten hoeven minder op elkaar afgestemd te worden.

Op 17 augustus 2011 is besloten om bij de bouw van appartementen in Zevenaar eerst te richten op het centrum van Zevenaar en vervolgens op de uitleglocaties.

Gezien de demografische ontwikkelingen en de opbouw van de woningvoorraad zal ook na 2020 behoefte zijn aan appartementen in Zevenaar. Na 2020 is er weer ruimte appartementen aan het woningbouwprogramma toe te voegen. Dit laat onverlet het maatschappelijk belang om een bedrijventerrein – met een geurcontour – in het centrum van Zevenaar te transformeren naar woningbouw. Om deze transformatie mogelijk te maken is een gedeeltelijke invulling met appartementen noodzakelijk. Ook vanuit stedenbouw is het wenselijk om deze mogelijkheid hier toe te staan.

Het appartementenprogramma zal medio 2018 zijn afgerond. Mogelijk komen vanaf 2023, met de nodige onzekerheden, pas locaties in beeld waar appartementen gerealiseerd gaan worden. Dit biedt ruimte om in 2020 appartementen op deze locatie te realiseren.

De locatie is centraal gelegen in het (winkel)centrum van Zevenaar. Het realiseren van appartementen in het centrum heeft de voorkeur boven de realisatie van appartementen in de uitbreidingslocaties. Daarbij is een principebesluit genomen om het aantal appartementen in uitleglocaties terug te brengen (herontwikkeling naar grondgebonden woningen) danwel te faseren. Op 7 februari 2012 zijn in overeenstemming met het besluit van 17 augustus 2011 op de (uitleg)locatie Reisenakker 144 appartementen uit het woningbouwprogramma gehaald (planningslijst 20102). Op 24 april is in dit kader het appartementenprogramma voor de (uitleg)locatie Groot-Holthuizen met 170 appartementen naar beneden bijgesteld. Per saldo een reductie van ruim 300 appartementen in uitleglocaties. Door een reductie van het aantal appartementen op de uitleglocaties en een toename op de inbreidingslocatie is een netto verschuiving van appartementen naar een locatie in het centrum - nabij de voorzieningen en het station - bereikt.

#### *Betaalbaarheid*

Bij de implementatie van het regionaal beleid heeft de gemeenteraad op 28 april 2004 besloten dat alle projecten minimaal 50% betaalbare woningen moet bevatten. Op 13 maart 2007 heeft het college besloten dat bij kleine particuliere plannen (plannen met minder dan 10 woningen), hier onder voorwaarden vanaf kan worden geweken, mits hierbij een gemeentelijk belang wordt gediend waaronder begrepen o.a. de planologische aspecten. De voorwaarde van 50% betaalbare woningen leidt bij met name kleine bouwplannen tot ongewenste beperkingen van de ontwikkelmogelijkheden en daarmee de oplossing van ruimtelijke problemen.

Onderdeel van de gemeentelijke woningbouwstrategie is, voor zover mogelijk, het corrigerend bouwen. Daarbij wordt rekening gehouden met de gewenste (toekomstige) woningvoorraad in een bepaalde omgeving of woonmilieu.

Uitgangspunt is het creëren van gedifferentieerde woonmilieus naar onder andere doelgroepen en prijssegmenten.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van betaalbaarheid is gekoppeld aan het regionaal beleid van een ongedeelde regio. Het aandeel betaalbare woningen in de regio is groter ten gunste van de steden, zodat toch in de regionale behoefte aan betaalbare woningen kan worden voorzien. Indien het regionaal beleid wijzigt, zal ook lokaal het aandeel betaalbare woningen aangepast worden.

In het woningbouwprogramma is een minimum van 30% betaalbare woningen opgenomen. Hiermee is een minimumpercentage betaalbare woningen gegarandeerd. Het huidige aanbod in het centrum en omgeving is het betaalbare segment voldoende aanwezig, zowel sociale huurwoningen als koopwoningen. Met een licht accent op de duurdere sector wordt de voorraad in het centrummilieu 'gecorrigeerd'. Daarbij wordt tevens tegemoet gekomen aan het streven om vestigers te trekken.

In het geval de huidige afspraken worden gecontinueerd betekent dit dat in andere projecten tussen de 55% en 60% betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden, afhankelijk van het woningbouwprogramma. Dit wijkt niet substantieel af en is een reële opgave.

Conclusie: De ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

#### **Conclusie**

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskaders.

## Hoofdstuk 3      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten, maar ook naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarop wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan.

### 3.1      Woningbouwprogrammering

#### *Kwantitatieve behoefte*

Volgens CBS zal in de periode 2020-2030 het aantal huishoudens in de gemeente Zevenaar met circa 500 huishoudens toenemen. De toename zal zich met name in Zevenaar manifesteren. De gemeente gaat er vanuit dat dit een conservatieve prognose met minimale groei is.

Volgens het CBS zal het aantal ouderen(huishoudens) in dezelfde periode – lokaal – toenemen met circa 1.500 personen; meer dan 750 huishoudens. Een toename van bijna 18%. Het aandeel ouderenuishoudens in het totaal zal daarmee stijgen van 26% naar bijna 31%.

Het woningbouwprogramma is door de gemeente recentelijk met ruim 500 woningen definitief naar beneden bijgesteld. Voor de periode 2020-2030 is een programma van ca. 400 woningen, inclusief BAT-terrein, vastgesteld. Met het oog op de prognoses en de huidige kennis geeft dit voldoende zicht op de afzet van de woningen in het plangebied.

#### *Kwalitatieve behoefte*

De behoefte aan en vraag naar nultredewoningen c.q. appartementen is onder ouderen substantieel groter. Uit diverse woningbehoefteonderzoeken blijkt dat de vraag van deze groep zich voor een belangrijk deel richt op de nabijheid van centrum- en zorgvoorzieningen.

Uit onderzoek blijkt dat vooral groei is te verwachten bij de leefstijlgroepen 'stability' en 'opportunity' (indeling volgens INBO). Deze leefstijlen worden veel aangetroffen bij gezinnen en (jonge) senioren. Huishoudens met deze leefstijl stellen in het bijzonder hoge eisen aan comfort, ruimte en kwaliteit en emotie, authenticiteit.

Het aanbod van appartementen in het centrum Zevenaar bestaat vooral uit bovenwoningen (koop) en sociale huurwoningen. Bovenwoningen zijn niet gelijkvloers bereikbaar (geen nultredewoningen). In de directe nabijheid is veel aanbod in het betaalbare segment; zowel in de koopsector, als in de (sociale) huursector en zowel grondgebonden als gestapeld.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van appartementen. Voor dit woningtype is een doelgroep aanwezig. De centrumlocatie, met voorzieningen in de directe nabijheid, en de typologie sluiten aan bij de behoefte van de doelgroep. De juiste woning op de juiste plaats. De gemeente heeft diverse besluiten genomen om het appartementenprogramma te 'verschuiven' van de uitleglocaties naar de inbreidingslocatie (BAT-terrein). Het aantal appartementen is daarbij ook gereduceerd.

Daarnaast voorziet het plan in de ontwikkeling van grondgebonden woningen in het duurdere segment. Daarbij is het plan een aanvulling op het bestaande aanbod in de directe omgeving.

Het woningbouwprogramma is op hoofdlijnen in een overeenkomst met de ontwikkelaar vastgelegd. Het bestemmingsplan faciliteert het beoogde programma. Daarnaast is het bestemmingsplan flexibel genoeg om het programma aan (veranderende) vraag aan te passen. Appartementen kunnen omgezet worden in stadswoningen en grondgebonden woningen kunnen in diverse typologieën gerealiseerd worden, mits het aantal van 230 woningen niet wordt overschreden.

Conclusie: Het is aannemelijk dat het woningbouwplan uitvoerbaar is.

## 3.2 Archeologie en cultuurhistorie

### *Archeologie*

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn aanwezig dan is vooronderzoek nodig. Het gemeentelijke archeologische beleid van de gemeente Zevenaar is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Archeologie'.

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling is een bureauonderzoek<sup>1</sup> door ADC verricht. Het onderzoek heeft zich gericht op de gespecificeerde verwachting (zie tevens Cultuurhistorie) ten aanzien van de archeologische waarden gerelateerd aan de stedelijke ontwikkeling van Zevenaar vanaf de 15<sup>e</sup> eeuw. Geconcludeerd wordt dat benodigd is om de aard- en omvang van eventuele verstoringen vast te stellen. In zones waar een sterk verstoorde bodem wordt verwacht, ter plaatse van onderkelderde gebouwen en het waterbassin, wordt nader onderzoek noodzakelijk geacht wanneer er gesloopt gaat worden.

In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming uit het bestemmingsplan archeologie, dat op 31 maart 2010 is vastgesteld, overgenomen.

Conclusie: Te zijner tijd zal nader onderzoek moeten uitwijzen hoe om te gaan met de aan de gronden gegeven verwachtingswaarde voor mogelijk aanwezige archeologische waardevolle elementen.

### *Cultuurhistorie*

In de oeverwal langs de Oude Rijn zijn in het verleden bij hoogwater doorbraakgeulen ontstaan. Langs een van deze doorbraakgeulen de Aa, ontstond de nederzetting Zevenaar. Ter hoogte van het BAT-terrein had de Aa bedding een breedte van ongeveer 60 meter en een diepte van 3,5 meter. In de late middeleeuwen is de Aa bedding volledig dichtgeslibd en verland. Na de middeleeuwen is er een veel smallere, gekanaliseerde waterafvoer voor in de plaatsgekomen, de Aa-graaf.

Bij een ondiepe plek in de Aa is de burcht van Sevenaer gebouwd. Deze burcht heeft een belangrijke rol gespeeld tussen Gelre en Kleef in de strijd om de Liemers. Het was de belangrijkste versterking in het gebied. De burcht is rond 1685 gesloopt.

Niet alleen de vesting van de burcht Sevenaer - eind 13de, begin 14de eeuw - langs de Aa, maar ook het sluiten van de dijkkring rond de Liemers in 1328 hebben geleid tot een toenemende bewoning. De ontstane nederzetting, nu bekend als Zevenaar, kreeg in 1487 stadsrechten. In de loop der jaren groeide Zevenaar uit tot een ommuurde stad met gracht en stadspoorten. De aan de zuidzijde gelegen omwalling met gracht en wal liep voor een deel over het huidige BAT-terrein.

---

<sup>1</sup> Archeologisch bureauonderzoek: Terrein British American Tobacco, Zevenaar (gemeente Zevenaar), ADC ArcheoProjecten, Rapport 2892, d.d. 24 november 2011

Er ontstonden diverse adellijke huizen in de omgeving van de burcht. Een hiervan is de havezate Mathena, een 16de eeuwse (mogelijk 14de eeuwse) gemeentelijk monument, gelegen aan het Stationsplein. De naam verwijst naar de ligging aan de Aa en betekent 'weide aan de Aa'. In 1974 kwam de havezate in handen van de Turmac Tobacco Company. Ietsje verderop aan de zijde Stationsplein – Kerkstraat staat het witgepleisterde laatmiddeleeuwse rijksmonument huis Rijck. Het gebouw diende ooit als huisvesting voor Spaanse gastarbeiders en is later als kantoorruimte ingericht en samengevoegd met het BAT-huis. Havezate Enghuizen, al vermeld in de 15e eeuw, is gebombardeerd tijdens de tweede wereldoorlog. De havezate stond op het BAT-terrein, evenals havezate Swanepol. Op het BAT-terrein gelegen aan de Kerkstraat, ligt het in oorsprong laat-middeleeuwse rijksmonument huis Rijck. Grenzend aan het BAT-terrein ligt het al in de 14de eeuw vermeldde huis Sevenaer. Nu nog steeds in gebruik als kasteelboerderij.



*Op de voorgrond Huis Rijck*



*Havezate Mathena*

*bron Google streetview*

In de omgeving van Zevenaar werd in de eerste decennia van de 20ste eeuw veel tabak geteeld door kleine boeren en tuinders. W.C. Buschhammer speelde hier op in en stichtte in 1920 twee schuren aan de Kerkstraat, naast havezate Swanepol, een sigarettenfabriek. Door afname van tabak uit Turkije en Macedonië werd het bedrijf Turkish Macedonian Tobacco Company, ofwel Turmac genoemd.

In 1926 werd ter vervanging van een deel van de oudbouw een gebouw van 4 verdiepingen in gewapend beton geplaatst. Latere uitbreidingen werden ook in gewapend beton uitgevoerd. Tijdens de tweede wereldoorlog liep de fabriek ernstige schade op. Na de bevrijding werd begonnen met de wederopbouw in Shake-Hands architectuur. De monumentale waarden van deze delen van de voormalige sigarettenfabriek worden alom herkend en erkend.

#### *Opgave voor het BATterrein*

B.A.T. ontleent haar identiteit aan een rijke geschiedenis. Erfgoed gaat over het verleden, over de verbintenis aan een plek die verandert; wat raakt verloren en wat mag blijven.

De belangrijkste opgave is de transformatie van het gesloten productieterrain naar een openbaar leefgebied. Aanwezige onderdelen en de belangrijkste verhaallijn van de ontwikkelingsgeschiedenis worden gewogen en ingezet voor een nieuw plan.

Uit de analyse blijkt dat Turmac richtinggevend is, maar dat van voorgaande perioden waardevolle en bovenal ook bruikbare elementen de identiteit verrijken. De erfgoedopgave van het Masterplan bestaat uit het waarderen van dit gelaagde verleden en in te zetten voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit begint met de loop van het water en de referentie naar de Aa en stadsgracht. De overgebleven bomen van de stadgracht en het koesteren van de bomen van de voormalige villatuinen geven de kans relatief snel een volwassen ruimtelijk beeld te krijgen. Het verbinden van het landgoed en de historische kern zetten de plek weer in haar eigen context en geven inspiratie voor een nieuwe woonomgeving.

Vervolgens is er het industriële erfgoed wat wordt opgepakt. Het erfgoed van B.A.T. bestaat uit drie onderdelen.

- 1) **Bebouwing;** de te handhaven en te transformeren bebouwing is het beginpunt voor het stedenbouwkundig plan. Afhankelijk van monumentaliteit, fysieke staat of mogelijkheden worden de gebouwen van B.A.T. ingezet voor een nieuwe ontwikkeling. Renovatie, transformatie en inspiratie zijn ontwerpbenaderingen die worden ingezet voor de architectonische opgave. Gebouwen hebben een architectonische waarde die wordt gekoesterd. Deze kunnen eventueel met eigentijdse middelen worden aangevuld of getransformeerd tot een nieuw gebouw. Gebouwonderdelen of materialen worden hergebruikt in het gebied. Het dient helder te blijven wat de tijdslagen van de plek zijn. Neo-stijl of retro benaderingen kunnen deze tijdsfactor verstoren en zijn daarmee ongewenst.
- 2) **Terreininrichting;** de structuur en materialen van de terreininrichting. Het terrein is pragmatisch ingericht met nadruk op logistiek en efficiency. Naast de specifieke sfeer is het vooral ook interessant te onderzoeken wat letterlijk fysiek inzetbaar is voor een nieuwe ontwikkeling.
- 3) **Kunst;** het bijzondere erfgoed van 'Kunst en arbeid'. Kunst was de troef in de hallen van de fabriek. Een verborgen waarde die voortkwam uit een bijzonder gedachtengoed over de rol van kunst in het productieproces. Kunst was de troef en zou dit moeten blijven. Een beeldkwaliteitplan dient antwoord te geven op de leesbaarheid van de factor tijd in het erfgoed en de architectuur.

Conclusie: De erfgoedopgave raakt in sterke mate de duurzaamheidsopgave. Hergebruik van erfgoed. Herleven van cultuur, hergebruik van gebouwen van culturele waarde, hergebruik van structuren. Hergebruik van materiaal.

### 3.3 Explosieven

#### Vooronderzoek

In september 2011 is door REASeuro een Vooronderzoek Conventionele Explosieven uitgevoerd<sup>2</sup>. Op basis van het Vooronderzoek, naar de situatie van 1945, wordt verwacht in het onderzoeksgebied conventionele explosieven aan te treffen in de volgende verdachte gebieden:

- Het hele onderzoeksgebied is verdacht op blindgangers van geallieerde artilleriegranaten;
- De oost- en zuidzijde is verdacht op niet verschoten munitie uit voormalige Duitse artilleriestellingen.
- Tot 102 meter vanaf het spoor is het onderzoeksgebied verdacht op het aantreffen van blindgangers gevechtskoppen luchtgrondraketten.
- Tot 144 meter vanaf het spoor is het onderzoeksgebied verdacht op het aantreffen van blindgangers van vliegtuigbommen.
- Ditzelfde geldt voor de contouren van het Turmac-terrein naar de situatie van 1945.
- Het Turmac-terrein naar de situatie van 1945 is verdacht op het aantreffen van restanten van Duitse munitie uit het gebombardeerde depot.

---

<sup>2</sup> Vooronderzoek Opsporen Conventionele Explosieven, Riel Explosive Advice & Services Europe B.V., kenmerk RO-110141 versie 1.0, d.d. 29 september 2011

### Projectgebonden Risicoanalyse (PRA)

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is geconcludeerd dat er risico ontstaat voor betrokken personeel in de uitvoeringsfase (Arbo-veiligheid), de openbare veiligheid en kostenverhogingen door stagnatie na het (spontaan) aantreffen van CE. In de PRA<sup>3</sup> is een analyse gemaakt van naoorlogse activiteiten en mogelijk te verwachten activiteiten bij de herontwikkeling om te beoordelen of er activiteiten zijn die leiden tot een verhoogd risico in relatie tot de mogelijk aanwezige CE.

Uit de aangeleverde informatie blijkt dat bijna het gehele terrein naoorlogs is geroerd. Daarnaast hebben ter plaatse van de gebouwen lokaal grondroerende werkzaamheden tot grotere diepte plaatsgevonden. Echter het BAT-terrein wordt niet volledig vrijgegeven voor toekomstige werkzaamheden. Indien in de toekomst werkzaamheden plaatsvinden dient wederom CE-bodemonderzoek plaats te vinden. Na de herontwikkeling van het terrein is het CE-bodemonderzoek mogelijk ook minder goed uitvoerbaar. Gezien de omvang van het terrein en de relatief beperkte penetratiediepte wordt daarom aanbevolen het volledige terrein, na het slopen van de gebouwen, verwijderen van verhardingen, kabels, leidingen, etc. op de aanwezigheid van CE te onderzoeken. Hierdoor kan het volledige gebied worden vrijgegeven. In de toekomst zijn er dan ook geen gebruikbeperkingen meer.

Beide onderzoeken zijn als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

## **3.4 Duurzaamheid**

In 2012 (en/of 2013) zullen verschillende beleidsdocumenten vastgesteld worden waarin het duurzaamheidsbegrip een belangrijke rol speelt. Het gaat daarbij met name om de Structuurvisie Zevenaar en het Milieu Beleids Plan.

Op dit moment ontbreekt het de gemeente nog aan een gemeentelijk beleidskader op het vlak van duurzame stedelijke ontwikkeling. Dat neemt niet weg dat de toekomstige ontwikkelingen op het BAT-terrein aansluiting moeten vinden op het nog vast te stellen beleid. Het BAT-terrein neemt binnen de stad een bijzondere positie in en gaat in de toekomst een prominente plek in de stad worden. Een duurzame ontwikkeling van het gehele gebied is vereist. Het Masterplan dat door de ontwikkelende partij is opgesteld lijkt hier in ruime mate aan te voldoen. Het plan speelt in op diverse facetten van duurzaamheid.

Op projectniveau steekt de gemeente al sinds jaar en dag in op een duurzame ontwikkeling. Dit gebeurt vanuit een vanzelfsprekendheid waarbij met stakeholders afspraken gemaakt worden over de mate van duurzame uitwerking binnen de beoogde ontwikkeling.

Duurzame stedelijke ontwikkeling ofwel Duurzaam Bouwen staat voor het bouwen via methoden en met materialen die het milieu minimaal belasten. Daarbij valt te denken aan zuinig gebruik van energie, grondstoffen en ruimte, landschappelijke inpassing en beperking van afval of overige effecten op milieu. De gemeente streeft het Duurzaam Bouwen na door overeenkomsten af te sluiten met de ontwikkelaars van nieuwe plannen. Voor het BAT-terrein wordt duurzaamheid in het ontwerp vertaald naar de onderstaande opgave:

---

<sup>3</sup> Projectgebonden risicoanalyse Opsporen Conventionele Explosieven, Riel Explosive Advice & Services Europe B.V., kenmerk RO-110166 versie 1.0, d.d. 9 december 2011

### *De tijd doet zijn werk*

Het huidige Masterplan zal vanaf 2018 geheel tot ontwikkeling komen, waarna de eerste woningbouwactiviteit in 2020 wordt verwacht. Duurzaamheid neemt een belangrijke plaats in binnen deze ontwikkeling. In acht jaar tijd zal met de huidige innovatieslag op gebied van duurzaamheid de vernieuwing naar verwachting groot zijn.

Duurzaamheidsmaatregelen die nu vooruitstrevend zijn kunnen binnen acht jaar al weer verouderd zijn. Voor het Masterplan is de diepte van de duurzaamheidsopgave daarom nu nog niet aan te geven. De breedte van de benadering echter wel.

### *Integrale opgave*

De duurzaamheidsopgave voor deze locatie is een integrale opgave. Wanneer duurzaamheid een integrale opgave is zijn de volgende begrippen van belang en dienen deze bij de uitwerking van het plan betrokken te worden:

- People planet profit (c2c)
- Hergebruik en upcycling van materialen
- Reversibel bouwen (reversibel proces = omkeerbaar proces)
- Sociale duurzaamheid
- Eco effectief
- Verantwoord materiaalgebruik

### *Kringlopen en systemen*

De leefomgeving is een levend systeem dat functioneert volgens de wetten van de natuur, aangevuld met technische innovatie om in een eigentijdse 'mens'-omgeving te kunnen functioneren. Het stadslandschap is in deze combinatie van biologische- en technische systemen een soort natuurlijk theater, waarin zowel natuurlijk beeld als natuurlijke processen worden vormgegeven.

Bodem, water en geografische ligging bepalen in sterke mate de kansen voor flora en fauna. Het landgoed Huys Sevenaer is brongebied voor ecologische kwaliteit. De gebiedstransformatie geeft de mogelijkheid om ecologie grotere kansen te geven. En die kansen dienen benut te worden aangezien de gemeente met het landgoed in het verleden overeengekomen is (vaststellingsovereenkomst d.d. 22 november 2008) te streven "naar een versterking van het karakter en de functie van het Landgoed, alsmede een versterking van de verbindende zone tussen het centrum, Zevenaer –oost en de ecologische verbindingzones naar de natuurgebieden ten oosten en zuiden van Zevenaer." Zo is opgenomen in het artikel 6 f. De groene wig op het B.A.T.-terrein maakt nieuwe routes en verbindingen mogelijk. De grenzen met het landgoed blijven door een juiste verkaveling verstild; de randen worden grotendeels ommanteld.

### GROENSTRUCTUUR





Water geeft leven en dient ook zo te worden ingezet. De loop van het water wordt nadrukkelijk vormgegeven. De afwatering noordwaarts van rivierkwel richting het komgebied krijgt een zichtbare plaats in het plangebied. Het is een belangrijk structurerend element en dient als herkenbare lijn sfeer aan het gebied te geven. Bij de uitwerking van het watersysteem wordt gestreefd naar het langer vasthouden van het gebiedseigen water. Daarbij moet de aandacht niet alleen uitgaan naar het openbaar gebied. Het begint met het vasthouden van water bij de bron, het dak. In de groene wig komt het water samen en kan buffering plaatsvinden.

#### *Materialen en middelen*

Het denken over bouwstoffen en stromen begint bij hergebruik. Hergebruik van structuren, gebouwen en objecten, materialen, kabels & leidingen. Hergebruik dient meerdere doelen. Het behouden van sfeer, kostenbesparingen en efficiënte omgang met bouwmaterialen. Een materialenscan over de bouwfragmenten in het gebied geeft vroegtijdig inzicht over de inzetbaarheid van bijvoorbeeld plaatmateriaal, constructiebalken of noodtrappen.

De vervaardiging van deze materialen zal innoveren. In de keuze van materialen wordt daarom steeds de afweging tussen stand van de techniek, het kostenaspect en de bijdrage aan de beeldkwaliteit gemaakt. In latere fasen van het plan zal het aandeel C2C toenemen. Ondertussen worden er zoveel mogelijk afwegingen gemaakt die ook vanuit Duurzaam bouwen en Breeam worden ondersteund.

#### *Energie*

De energiehuishouding zal naar verwachting sterk veranderd zijn in 2020 en verder. Op dit moment wordt in de gemeente al gewerkt aan energiezuinige en energie neutrale woningen. De ontwikkelingen op het BAT-terrein dienen voor wat betreft hun energiehuishouding toekomstgericht te zijn en inspelen op de meest moderne technieken van het betreffende moment.

### **3.5 Ecologie**

#### *Inleiding*

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het projectgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna<sup>4</sup> ter plaatse van de locatie 'BAT-terrein' uitgevoerd met als doel in te schatten of er planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora en faunawet een beschermde status hebben en mogelijk verstoring kunnen ondervinden van de geplande ontwikkeling. Daarnaast is onderzocht welke invloed de ingreep kan hebben op overige natuurwaarden.

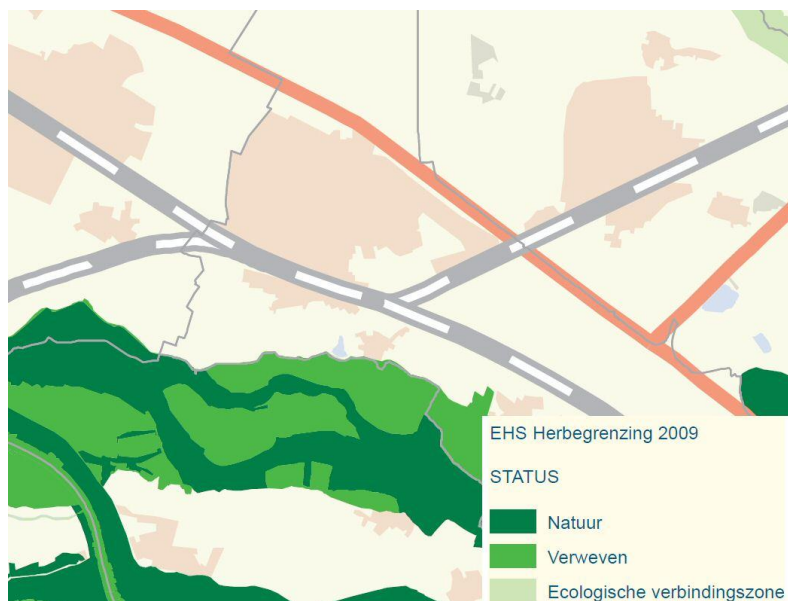
#### *Gebiedsbescherming*

Uit de quickscan blijkt dat de onderzoek locatie niet gelegen is binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Gelderse Poort, bevindt zich op circa 900 m afstand ten zuiden van de locatie BAT-terrein. Binnen het betreffende Natura 2000-gebied zijn tevens onderdelen van de EHS gelegen.

---

<sup>4</sup> Quick-scan flora en fauna – locatie BATterrein Zevenaer, Econsultancy, rapportnummer 11073532, d.d. 28 oktober 2011

Voor de EHS geldt geen externe werking. Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of aangrenzend aan een onderdeel dat behoort tot de EHS, is aantasting niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied de Gelderse Poort, is gelet op de grote afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep niet aan de orde.



#### Soortenbescherming

In het onderzoek van Econsultancy is daarnaast ingegaan op de gevolgen voor flora en fauna. In de onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de te verwachten verstoringen en te nemen vervolgstappen.

**Tabel I. Overzicht te verwachten verstoring en te nemen vervolgstappen**

Soortgroep		Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja, binnen broedseizoen	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja, ten aanzien van roek	nee	mogelijk	maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan
Vleermuizen	verblijfplaatsen	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	nader onderzoek naar verblijfsfunctie van gebouwen of bomen op locatie 'BAT-terrein' en 'Winkelhuis'
	foerageergebied	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		mogelijk	Mogelijk ten aanzien van eekhoorn <sup>1</sup>	mogelijk	<sup>1</sup> ten aanzien van steenmarter dienen maatregelen te worden vastgelegd in een activiteitenplan  <sup>1</sup> zorgvuldig handelen met betrekking tot eekhoorn, anders aanvullend onderzoek  aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Amfibieën		mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	ten aanzien van kamsalamander nader onderzoek naar aanwezigheid in retentiesloten op 'BAT-terrein'
Reptielen		nee	nee	nee	-
Vissen		mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	ten aanzien van kleine modderkruiper nader onderzoek naar aanwezigheid in retentiesloten op 'BAT-terrein'
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	-

\* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrictlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf door Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag.

Een belangrijk deel van de te verwachten vervolgstappen zullen op het moment dat de nadere detailuitwerking van de ontwerpogave (rond 2018) aan de orde komt, worden uitgevoerd. Bovendien worden de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied versterkt met de transformatie van bedrijfslocatie met ondermeer een ecologische zone waarin waardevolle soorten een gunstig toekomstperspectief hebben.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie: Voorafgaand aan de verbouwingsactiviteiten van het hoofdgebouw ten behoeve van de vestiging van het nieuwe gemeentehuis op het BAT terrein, zal onderzoek worden verricht naar mogelijke aanwezigheid van vlermuizen. Dit nader onderzoek kan pas in het voorjaar plaats vinden. Voor de overige delen van het terrein dient in het juiste onderzoekseizoen te zijner tijd aanvullend onderzoek te worden gepleegd.

### 3.6 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied liggen geen leidingen die in het kader van dit bestemmingsplan bijzondere bescherming behoeven. Op het BAT terrein liggen gezien het industriële karakter en de omvang van het terrein leidingen die op het moment dat het terrein een woonbestemming krijgt, verlegt dan wel verwijderd zullen worden.

Conclusie: De voorgenomen functieverandering past binnen huidige situatie van beschermde kabels en leidingen.

### 3.7 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de aspecten bodem, geluid, geur, en lucht.

#### Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In het kader van de grondtransacties is divers onderzoek verricht naar de huidige bodemkwaliteit en is door KlokMilieu een actualiserend bodemonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd.

Met dit actualiserende onderzoek wordt inzicht verkregen in c.q. aangevuld opdat de aanwezigheid van relevante bodemverontreinigingen, uitgesloten of aangetoond worden. Het bodemonderzoek is uitgevoerd met als leidraad de NEN 5740 en het onderzoek naar asbest in puin(-houdende) ophooglagen of grond is uitgevoerd conform NEN 5897 c.q. NEN5707. Het onderhavige onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de huidige inzichten en algemeen gebruikelijke methoden. Het bodemonderzoek is opgesteld aan de hand van de onderzoeksresultaten uit 2007 en het veldwerk is conform de SIKB VKB protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld.

Uit de rapportage blijkt dat middels onderhavig onderzoek de milieuhygiënische bodemkwaliteit is geactualiseerd. De navolgende deelgebieden verdienen extra aandacht.

- De sterke olieverontreiniging nabij boring 206/ 302 (nabij de olieopslag). Op deze locatie is tenminste 7 m<sup>3</sup> sterk met minerale olie verontreinigd bodemvolume aanwezig. Deze verontreiniging zal worden gesaneerd, conform een saneringsplan.

---

<sup>5</sup> Actualiserend bodemonderzoek Kerkstraat 27/Babberichseweg 2a te Zevenaar (1811030), KlokMilieu B.V., rapportnummer 1811030-versie 2, d.d. 14 december 2011

- De snij-, danwel smeerolie tussen de twee betonvloeren in Hal 3. Dit olie-product is thans ingesloten tussen de vloeren. Zodra deze vloeren beschadigd raken ontstaat er de reële kans op het veroorzaken van een bodemverontreiniging. De sloop/verwijdering van de vloeren zal onder milieuhygiënisch toezicht plaats vinden om bodemverontreiniging te voorkomen.
- Na de sloop van gebouw 21 en gebouw 4 wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek te doen naar eventueel achtergebleven restverontreinigingen met minerale olie en BTEX.

De overige aangetroffen concentraties zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Conclusie: Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat, uit milieuhygiënisch oogpunt behoudens de bovengenoemde punten, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling.

## Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoor en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). De wet stelt verplicht onderzoek te verrichten indien binnen de onderzoekzones van wegen gebouwd wordt. In december 2011 is door Tauw onderzoek verricht naar de geluidhinder<sup>6</sup>.

De gemeente Zevenaar heeft in 2008 het gemeentelijk geluidbeleid vastgesteld voor haar hele grondgebied. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleidsplan is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Ten aanzien van het centrum geldt een ambitiewaarde van 48 dB tot 53 dB meter van de inrichtingsgrens.

Omdat de locatie is gelegen binnen de geluidzones van omliggende wegen en spoorlijnen en op korte afstand van een spoorwegemplacement en inrichting van DHL<sup>7</sup> ligt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de geluidssituatie in het plangebied in relatie tot bedrijven en milieuzonering en geluid als gevolg van wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Tevens wordt per deelbron (weg, rail en industrie) en voor alle bronnen gezamenlijk de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. Er zijn twee varianten onderzocht, een variant zonder geluidswal en een variant met een geluidswal parallel aan de zuidelijke bestemmingsplangrens. Daarnaast is tevens aangegeven wat de (geluid)kwaliteit in een leefomgeving is op basis van de GES (Gezondheid Effect Screening) methode, welke is ontwikkeld door de GGD.

### *Wegverkeerslawaaai*

De Kerkstraat, Babberichseweg (gedeeltelijk) en de Markt zijn 30 km/uur wegen waarvoor geen geluidszone vanuit de Wet geluidhinder op van toepassing zijn. Wegverkeerslawaaai als gevolg van het verkeer op de genoemde wegen vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Overige wegen (deel van de Babberichseweg, Stationsplein en Ringbaan Zuid) waarop de maximum snelheid van 50 km/uur geldt kennen wel een geluidszone vanuit de Wet geluidhinder en zijn in het onderzoek meegenomen.

De geluidsbelasting als gevolg van de Markt en de Kerkstraat overlappen niet het plangebied en vormen dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling. De geluidsbelasting als gevolg van het Stationsplein leidt tot een overlap van circa 31 meter van de weg-as, waarvoor mogelijk een hogere waarde procedure nodig is om de woningbouw mogelijk te maken. Een andere mogelijkheid is het verlagen van de snelheid tot 30 km/uur op het Stationsplein.

<sup>6</sup> Akoestisch onderzoek BAT-locatie Zevenaar, Tauw, kenmerk R003-4804181RSA-rvb-V02-NL, d.d. 15 december 2011

<sup>7</sup> Geluid in de omgeving vanwege DHL, Peutz, rapportnummer FA 15559-10, d.d. 4 juni 2009

Voor de ontsluitingsweg binnen het plangebied, met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur, is er geen sprake van een geluidgezoneerde weg en zijn er geen grenswaarden uit de Wet geluidhinder van toepassing. Er zijn vanuit oogpunt van de Wet geluidhinder dan ook geen belemmeringen voor de gewenste planvorming.

Ten aanzien van de berekening van de GES-scores kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen het ambitieniveau van geluidsklassen zoals omschreven in het gemeentelijk geluidsbeleid.

#### *Railverkeerslawaai*

Binnen de geluidcontouren van de voorkeursgrenswaarden voor weg- en railverkeerslawaai moet mogelijk een hogere grenswaarden procedure worden doorlopen voordat woningbouw mogelijk is indien er geen geluidswal wordt gerealiseerd. In de situatie met geluidswal, zoals als uitgangspunt opgenomen in het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende Masterplan, bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van railverkeerslawaai in het overgrote deel van het plangebied 48 tot 55 dB. Het percentage ernstig gehinderden bedraagt hier minder dan 4 %. De geluidsbelasting als gevolg van de spoortrajecten vormt geen belemmering voor de gewenste planrealisatie wanneer de geluidwerende voorziening is gerealiseerd.

De geluidsbelasting van circa 48 tot 55 dB in het overgrote deel van het BAT-terrein komt overeen met de geluidsklassen 'rustig' - 'redelijk rustig' zoals gesteld in het gemeentelijk beleid. Dit voldoet aan het ambitieniveau van de geluidsklasse voor de gebiedstypering 'woonwijken in Zevenaar en in de kerkdorpen'.

#### *Industrielawaai*

Ten aanzien van bestaande bedrijven en nieuwe bedrijven binnen het plan en milieuzonering ten opzichte van het plangebied worden ten aanzien van de activiteiten van DHL, op de percelen van NS, geen relevante knelpunten verwacht bij de variant met geluidswal. Bovendien zullen de activiteiten worden beëindigd uiterlijk eind 2018. Op het gehele plangebied is de geluidsklasse 'redelijk rustig' van toepassing. Dit is het ambitieniveau en de bovengrens voor de gebiedstypering 'woonwijken in Zevenaar en in de kerkdorpen' zoals beschreven in het gemeentelijk geluidsbeleid.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Ten aanzien van bestaande bedrijven en nieuwe bedrijven binnen het plan en milieuzonering ten opzichte van het plangebied worden geen relevante knelpunten verwacht. Wel wordt aangeraden om de richtafstanden vanuit de VNG-richtlijn 2009 in acht nemen wanneer mogelijk detailhandel bij de bestemmingen Gemengd wordt toegestaan. Omdat sprake is van gemengd gebied op bovenstaande locaties zal dit naar verwachting niet leiden tot beperking van geluidsruimte en of geluidshinder in het plangebied.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie: De gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van de gezamenlijke wegen, de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van de gezamenlijke spoorlijnen en industriellawaai toont dat railverkeerslawaai in het plangebied maatgevend is. In de planontwikkeling is een geluidswal voorzien waardoor er geen belemmering is ten aanzien van de geluidsbelasting. In de situatie met geluidswal is binnen het plangebied sprake van de geluidsklassen 'rustig' - 'redelijk rustig' zoals gesteld in het gemeentelijk beleid. Dit voldoet aan het ambitieniveau van de geluidsklasse voor de gebiedstypering 'woonwijken in Zevenaar en in de kerkdorpen'.

## Geur

De tot 2018 aanwezige groothandel in tabaksprodukten wordt op grond van richtafstandenlijst VNG 2009 gekwalificeerd als een bedrijf dat valt onder categorie 2. Voor geurhinder wordt een afstand van 10 meter aangegeven. Er is geen sprake van een hindercontour vanuit het huidige gebruik naar de huisvesting van het gemeentehuis. In de directe nabijheid zijn, met uitzondering van Landgoed Huis Sevenaer, geen agrarische bedrijven aanwezig welke op grond van hun bedrijfsactiviteiten geurhinder veroorzaken. Aangrenzend aan het plangebied is het Landgoed Huis Sevenaer gevestigd, dit is een biologisch gecertificeerd bedrijf welke geen gebruik maakt van chemische bestrijdingsmiddelen in haar boomgaard. De stallen aan de Wittenburgstraat liggen voldoende ver weg waardoor er geen hindercontour over het plangebied ligt.

Conclusie: De voorgenomen bestemmingen worden niet belemmerd aangezien de hindercontouren niet in het plangebied reiken.

## Lucht

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Sinds 1 januari 2009 is tevens het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. In het kader van deze wet- en regelgeving dient gekeken te worden of een bepaalde functie niet te veel luchtvervuiling veroorzaakt. Deze nieuwe wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de nieuwe Wet en regelgeving is voor projecten die 'niet in betekende mate' de luchtkwaliteit verslechteren (tot 500 woningen of 33.333 m<sup>2</sup> bvo. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteitonderzoek meer noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan draagt gezien de omvang niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij de geplande woningbouw blijft de luchtkwaliteit mogelijk gelijk of verbetert zelfs ten opzichte van het werkend bedrijfsterrein in de huidige situatie. Daarnaast is niet te verwachten dat de huidige luchtkwaliteit van dien aard is dat de geplande initiatieven er hinder van kunnen ondervinden. Op basis van de monitoring zijn in het centrum van Zevenaer geen luchtknelpunten bekend. Nader onderzoek kan op die gronden achterwege blijven.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen vanuit de luchtkwaliteit voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 3.8 Externe veiligheid

### Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor rondom risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen waarover c.q. waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De mate van *risico* is afhankelijk van twee aspecten, namelijk de *kans* op en het mogelijke *effect* van een ongeval.

### **RISICO = KANS X EFFECT**

Onder de kans verstaan we de mogelijkheid dat zich een situatie voordoet waarbij in bijvoorbeeld een opslag van gevaarlijke stoffen een grote brand ontstaat. Onder de effecten verstaan we binnen de externe veiligheidswetgeving uitsluitend het aantal dodelijke slachtoffers van een ongeval. Dat daarnaast ook een groot aantal gewonden kunnen vallen wordt bij het bepalen van externe veiligheidsrisico's niet meegenomen. Uiteraard is dit aantal gewonden voor de hulpdiensten (bijvoorbeeld brandweer, ambulancediensten, etc.) wél relevant, daarom wordt dit aspect meegenomen bij de verantwoording van het groepsrisico (zie onderstaand kader).

## Beleid en regelgeving

Externe veiligheid gaat over de veiligheid van personen die zelf niet direct betrokken zijn bij risicovolle activiteiten (risicobronnen), maar als gevolg van die activiteiten wel risico kunnen lopen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven:

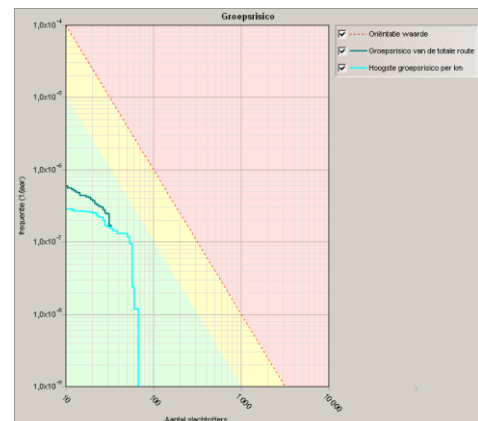
1. het plaatsgebonden risico (PR)
2. het groepsrisico (GR)

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten vastgesteld, uitgedrukt in de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon  $1 \times 10^{-6}$  /jaar. Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de  $10^{-6}$  PR-contour en de transportroute bevinden.

### Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt weergegeven als een grafiek met het aantal personen op de horizontale as en de cumulatieve kans op overlijden op de verticale as (de fN curve, zie ook naast staande figuur). Het groepsrisico, dat wordt bepaald door het aantal personen binnen het invloedsgebied rondom een risicovolle inrichting of transportas, wordt gezien als een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit.



### De oriëntatiewaarde

De oriëntatiewaarde is een lijn waarbij de cumulatieve kans dat een aanwezige groep mensen komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen maatschappelijk acceptabel wordt geacht. De oriëntatiewaarde is géén norm.

### Verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van transportassen en buisleidingen is elke toename van het groepsrisico, ook al is het risico lager dan de oriëntatiewaarde, gebonden aan een verantwoordingsplicht.

### Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zevenaar

Naast de landelijk geldende wetgeving heeft de gemeente Zevenaar een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Hierin staan de ambities en uitgangspunten op het gebied van externe veiligheid in de gemeente Zevenaar. Het vaststellen van de beleidsvisie is begin 2012 gepland. De gemeente dient onder andere bij de verantwoording van het groepsrisico de uitgangspunten van beleidsvisie externe veiligheid in acht te nemen.

## Beoordelingskader

Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

Het gaat in de eerste plaats om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden. In de tweede plaats gaat het over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, ofwel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent aanwezig te zijn.

Voor transportassen zijn de regels vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg), voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor bedrijven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Alle drie de besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het omgevingsbesluit.

## Planbeoordeling algemeen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de spoorlijnen:

- Arnhem – Duitsland
- Arnhem – Winterswijk
- de Betuweroute

De Betuweroute wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De Betuweroute maakt deel uit van het Basisnet Spoor, dat medio 2012 van kracht zal zijn. Het Basisnet Spoor geeft voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per baanvak de maximale gebruiksruidtes en risicoplafonds aan. De plaatsgebonden risico contour komt overeen met de contour uit het huidige Tracébesluit Betuweroute. De Betuweroute ligt ten zuidwesten van het plangebied deels ondergronds. Ter hoogte van het plangebied komt het spoor weer boven de grond. De tunnelmond ligt ter hoogte van het plangebied.

In het kader van de doortrekking van de A15 is ook een alternatief aan de zuidzijde van het plangebied (parallel aan de Betuweroute en de Ringbaan Zuid). De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 16 januari 2012 haar standpunt bepaald met betrekking tot de doortrekking van de A15. De minister heeft gekozen voor het 'Doortrekkingsalternatief'. Vanwege deze keuzen is het Bundelingsalternatief verder niet in de EV paragraaf meegenomen.

Het plan voorziet in het realiseren van 230 woningen, maatschappelijke voorzieningen (gemeentehuis circa 275 personen), culturele- en publieksgerichte voorzieningen.

Gemeente Zevenaar heeft samen met de ontwikkelaar van het plangebied een onderzoek laten uitvoeren naar de externe veiligheidsrisico's voor het plan BAT-terrein (Groepsrisicoberekening BAT-terrein te Zevenaar<sup>8</sup>), dat als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

---

<sup>8</sup> Groepsrisicoberekening BAT terrein te Zevenaar, Tauw, kenmerk R001-4804181DTW-rvb-V04-NL, d.d. 24 november 2011



## Planbeoordeling plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied

Uit het onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's blijkt:

- dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risico contour van uit zowel het Basisnet Spoor als het Tracébesluit Betuweroute ligt (PR 10-6 contour is 30 meter)
- dat het plangebied buiten het plasbrandaandachtsgebied (PAG) ligt. (PAG is 30 meter)
- dat het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied geen belemmeringen vormen voor de realisatie van het plan

## Planbeoordeling groepsrisico

Gemeente Zevenaar is op grond van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen verplicht het groepsrisico voor het plangebied te verantwoorden. Bij deze verantwoording zullen naast de landelijk geldende wetgeving ook de uitgangspunten van de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zevenaar 2011 in acht worden genomen.

### a. aanwezige en te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied

Het invloedsgebied wordt bepaald door de afstand vanaf de Betuweroute. De te hanteren afstand wordt bepaald door de stofcategorieën die worden getransporteerd. Voor transport routes is dit de afstand waar nog 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een ongeval op die transport route.

In het onderzoek (Groepsrisicoberekening BAT-terrein te Zevenaar) is de bevolking geïnventariseerd tot 1 kilometer aan weerszijden van de transportroute.

De te verwachten personen dichtheid is in bijlage 1 van het rapport gegeven (op basis van het populatiebestand). Voor de planontwikkeling BAT-terrein zijn drie scenario's doorgerekend. In tabel 1 is de te verwachte personendichtheid in het plangebied gegeven.

tabel 1: personendichtheid in het plangebied per scenario

scenario	Beschrijving	toename tov huidige situatie	
1.	huidige situatie van het BAT-terrein en de huidige omgeving	nvt	
2.	als scenario 1 inclusief toekomstige invulling van het BAT-terrein (230 woningen) waarbij 200 medewerkers in het gemeentehuis zijn verondersteld	dagperiode 452 personen	nachtperiode 504 personen
3.	als scenario 1 inclusief toekomstige invulling van het BAT-terrein (230 woningen) waarbij 275 medewerkers in het gemeentehuis zijn verondersteld	dagperiode 527 personen	nachtperiode 504 personen

### b. aanduiding van de vervoersstromen

In tabel 3.1 van het onderzoek (Groepsrisicoberekening BAT-terrein te Zevenaar) zijn de transportaantallen (risicoplafond) per stofcategorie opgenomen. Vooruitlopend op de wettelijke verankering van het Basisnet Spoor in de cRnvg's en het toekomstige Besluit transportroutes externe veiligheid is gerekend met de risicoplafonds uit het Basisnet Spoor. Deze transportaantallen zijn toekomst vast<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Bij aanvang van het Basisnet Spoor is door het ministerie gesteld dat het Basisnet geldig is tot 2020 en geëvalueerd moet worden. Deze evaluatie kan tot wijzigingen leiden. Deze eventuele wijzigingen kunnen vanwege de uitgestelde realisatie van de woningen in het

c. het groepsrisico

Uit het onderzoek (Groepsrisicoberekening BAT-terrein te Zevenaer) blijkt dat de geplande planontwikkeling een toename van het groepsrisico tot gevolg heeft. De berekeningen zijn conform de huidige rekenmethodiek uitgevoerd (hoofdstuk 4, een worst case benadering) en conform de nieuwe (concept) methodiek (hoofdstuk 5, volgens de (concept) Handleiding Risicoanalyse Transport (HaRT)).

Volgens de huidige rekenmethodiek bedraagt het groepsrisico in de huidige situatie 3,8 keer de oriëntatiewaarde en in de toekomstige situatie 9,1 keer de oriëntatiewaarde.

Volgens de nieuwe rekenmethodiek, de (concept) Handleiding Risicoanalyse Transport (HaRT) behorende bij het Basisnet Spoor, zal het groepsrisico veel lager uitvallen; in de huidige situatie 0,026 keer de oriëntatiewaarde en in de toekomstige situatie 0,032 keer de oriëntatiewaarde. De verantwoording groepsrisico is gebaseerd op de nieuwe rekenmethodiek.

Het grote verschil in de hoogte van het groepsrisico (het verschil van de rekenmodellen) wordt veroorzaakt door de gehanteerde kans op een warme BLEVE en de modellering van de tunnelmond. In tabel 2 zijn de verschillen tussen de rekenmodellen weergegeven.

tabel 2: verschil in rekenmodel verklaring verschil in groepsrisico

	huidige rekenmethodiek	(concept) Handleiding Risicoanalyse Transport (HaRT)
warm BLEVE	niet warm BLEVE vrij rijden	een per traject vastgestelde kans op een warme BLEVE. Vanwege de getroffen beveiligingen aan de Betuweroute lagere faalfrequenties waardoor het groepsrisico daalt
tunnelmond	tunnelmond met een verhoogde faalfrequentie gemodelleerd	systematiek voor modellering van tunnel(monden) is aangepast. Effecten bij tunnelmonden worden verwaarloosbaar geacht als er sprake is van voldoende gronddekking. De Betuwetunnel voldoet hieraan.

De HaRT is op dit moment nog concept en de transportcijfers spoor met bijbehorende kans op een warme BLEVE per traject zijn nog niet opgenomen in de circulaire Rnvgs. Met een "aan zekerheid grenzende mate van waarschijnlijkheid" is echter te stellen dat de methodiek en de transportcijfers medio 2012 in de huidige vorm vastgesteld zullen worden. Rekening houden met toekomstige regelgeving past in het begrip een goede ruimtelijke ordening, het voorsorteren op deze aanstaande regelgeving en deze systematiek te volgen is dan ook logisch.

Verder wordt opgemerkt dat het warm BLEVE vrij rijden vooralsnog niet afdwingbaar is. De vervoerders zijn vrij in het samenstellen van de treinen; hierover zijn (nog) geen landelijke of Europese afspraken gemaakt.

### Resumé

Resumerend veroorzaakt de planontwikkeling een verhoging van het groepsrisico. In de huidige situatie 0,026 keer de oriëntatiewaarde en in de toekomstige situatie 0,032 keer de oriëntatiewaarde (anticiperend op de (concept) Handleiding Risicoanalyse Transport (HaRT)) en rekening houdend met de vrijblijvendheid van het samenstellen van treinen. De toename van het aantal personen in het gemeentehuis (scenario 3 t.o.v. 2) heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

---

bestemmingsplan consequenties hebben op de EV-situatie. Doordat de VGGM bij de verdere planuitwerking en bij de bouwplannen adviseur is (vastgelegd in de exploitatieovereenkomst), is deze mogelijke onzekerheid ondervangen.

d. verwachting nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten

Binnen het huidige invloedsgebied (zie ook figuur 3.1 van het onderzoek (Groepsrisicoberekening BAT-terrein te Zevenaar) zullen in de toekomst alleen kleinschalige inbreidingsontwikkelingen mogelijk zijn waarbij externe veiligheid een afwegingsaspect is. Grootschalige plannen zijn niet voorzien.

e. de mogelijkheden tot risicovermindering (bij de bron)

De hoogte van het groepsrisico wordt bepaald door de eigenschappen van de risicoveroorzaker (in dit geval de Betuweroute) en de eigenschappen van de risico-ontvanger (in dit geval plangebied BAT-terrein). De gemeente Zevenaar heeft geen invloed op de vervoersintensiteit en vervoerde stofcategorieën over de Betuweroute. Met in de inwerkingtreding van het Basisnet Spoor wordt er een plafond ingesteld voor de vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute.

Op de locatie blijven enkele bestaande markante panden behouden. Vanwege de aansluiting bij deze huidige stedenbouwkundige structuren zijn de ligging en hoogtes, met name in de zuidwest hoek en de strook aan de westkant, bepaald. Tevens hebben deze hoogtes een positief effect op de geluidbelasting vanwege het railverkeer. De ligging, hoogtes en dichtheid van woningen zijn opgenomen op de plankaart en in de regels.

Verder zijn in het bestemmingsplan (vastgelegd in de regels) bepaalde functies (maatschappelijke doeleinden zoals kinderopvang, zorg- en onderwijs gerelateerde functies) niet mogelijk in het zuidelijk en zuid-westelijkdeel van het plangebied.

De (nieuwe) bebouwing op het BAT-terrein is nergens direct aan het spoor gelegen, bebouwing sluit aan op een fijnmazig netwerk van wegen waardoor het terrein goed bereikbaar is. Er zijn verschillende mogelijkheden van het spoor weg te geraken. De ontsluitingswegen van het BAT-terrein leiden in noordelijke richting.

In het exploitatieplan wordt opgenomen dat bij de verdere uitwerking van het plan en bij de bouwplannen de VGGM adviseur is. Ook het optimaliseren van de fysieke maatregelen (zoals bluswatervoorziening). Hiermee wordt de EV inbreng bij latere uitwerking geborgd.

De borging over de hoogte, functie en ligging van bebouwing in het bestemmingsplan, de plankaart en de regels en de EV inbreng bij verdere planuitwerking door de VGGM in het exploitatie plan zijn voldoende zodat een extra (anterieure) overeenkomst met de projectontwikkelaar niet nodig wordt geacht.

f. de alternatieven (in de omgeving)

Binnenstedelijke vernieuwing en herstructurering wordt door het Rijk als een zeer wenselijke ontwikkeling gezien om de leefbaarheid te vergroten. Mede ter uitvoering van dit beleid heeft de gemeente Zevenaar een Perspectiefschets opgesteld. Het BAT-terrein wordt hierin als een belangrijke ontwikkelzone gezien. Door de transformatie van het BAT-terrein kan dit gebied verbeterd worden met de toevoeging van woningen en andere functies en verdwijnt een groot bedrijvencomplex aan de rand van de stad.

Hiermee kan een belangrijke kwaliteitsimpuls worden gegeven aan het centrum van Zevenaar en krijgt het nabij gelegen landgoed Huis Sevenaar de mogelijkheid om zich verder te ontwikkelen en ecologische verbindingen te leggen met omliggende gebieden. Een dergelijke ontwikkeling kan niet elders gerealiseerd worden.

Gezien het vorenstaande is de ontwikkeling van het BAT-terrein van essentieel belang.

g. de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken

De Betuweroute is specifiek bedoeld voor transport van (gevaarlijke) goederen. De preventieve voorzieningen zijn hier dan ook op berekend (er is een bluscapaciteit van 360 m<sup>3</sup>/uur beschikbaar, dat voldoende is voor de gelijktijdige inzet van waterkanonnen en/of het afschuimen van een vloeistofplas).

Verder zijn de meeste risicobronnen in het plangebied tweezijdig bereikbaar en er ligt een netwerk aan brandkranen met verschillende capaciteiten c.q. debieten.

h. de mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In de omgeving is een Waarschuwings- en Alarmeringssysteem dat het plangebied dekt. Met dit systeem kunnen de in het effectgebied aanwezige personen gewaarschuwd worden, bijvoorbeeld bij een toxisch scenario om ramen en deuren te sluiten en om binnen te schuilen. Meer aandacht voor en een nadere uitwerking van risicocommunicatie is gewenst. Dit is een aspect dat gemeente- of regio breed opgepakt (gaat) word(t)(en).

Ten aanzien van het toekomstig gemeentehuis zal de zelfredzaamheid en risicocommunicatie een aspect binnen de bedrijfshulpverlening zijn.

### **Verantwoording groepsrisico**

Het bestemmingsplan BAT-terrein geeft de mogelijkheid voor de realisatie van 230 woningen, maatschappelijke voorzieningen (gemeentehuis circa 275 personen), culturele- en publieksgerichte voorzieningen. Door de planontwikkeling neemt het groepsrisico toe, van 0,026 naar 0,032 keer de oriëntatiewaarde.

In de externe veiligheid wetgeving is met betrekking tot het groepsrisico geen grenswaarden opgenomen.

Gelet op het bovenstaande acht de gemeente Zevenaar de lichte toename van het groepsrisico van de Betuweroute door de planontwikkeling BAT-terrein (het restrisico) acceptabel om de volgende redenen:

1. De ontwikkeling van het plangebied is maatschappelijk, stedenbouwkundig en economisch belangrijk voor de gemeente Zevenaar
2. In het ontwerp van het plangebied en de functie toewijzing binnen het plan is optimaal rekening gehouden met de externe veiligheid en specifiek het groepsrisico

## **3.9 Verkeer en parkeren**

Het plangebied wordt aan de oostzijde ontsloten vanaf de Babberichseweg. De hier aanwezige toegang tot het BAT terrein wordt in de nieuwe situatie ook de toegang tot het woongebied. Aan de westzijde wordt het gebied ontsloten vanaf de Kerkstraat en mogelijk het Stationsplein. De wegen worden uitgevoerd als 30 km/uur-zone. Het gekozen tracé ontmoedigt doorgaand verkeer. Voor calamiteitenverkeer zijn er de nodige aanvalsroutes.

De binnenstad van Zevenaar is een aantrekkelijk gebied voor langzaam verkeer. Er worden diverse fiets- en voetpaden in het ontwikkelgebied aangelegd. In overleg met Landgoed Sevenaer wordt onderzocht of vanaf de Wittenburgstraat en markt een extra semi-openbaar voetpad naar het BAT-terrein kan worden gerealiseerd. Voor de fiets wordt een verbinding tussen het centrum en Groot Holthuizen over het BAT-terrein gerealiseerd. Een vrije route voor de koeien van het landgoed is gegarandeerd tussen het woonpark en de Babberichseweg.

## *Parkeren*

In september 2007 is een uitgebreid parkeeronderzoek uitgevoerd in het centrum van Zevenaar en omliggende woonstraten. Dit onderzoek heeft de basis gevormd voor de invoering van betaald parkeren in 2010. Bij de parkeerbalans is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen die op dat moment bekend waren.

In maart 2011 is het parkeerbeleid geëvalueerd<sup>10</sup>. Op basis van deze evaluatie wordt geconcludeerd dat het parkeerbeleid de juiste uitwerking heeft. De parkeerdruk op de grote parkeerterreinen rond het centrum is iets afgenomen. De langparkerende werknemers hebben een parkeerplaats op grotere afstand gevonden. Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Voor ontwikkelingen die ten tijde van de invoering van het betaald parkeren niet waren voorzien, wordt voor de berekening van de effecten op het parkeren gebruik gemaakt van de parkeerbalans die voor de invoering van betaald parkeren is opgesteld. Per situatie wordt bekeken of de extra parkeervraag die de nieuwe ontwikkeling genereert past binnen de parkeerbalans.

## Gemeentehuis

Het personeel van het raadhuis blijft met de verplaatsing van het gemeentehuis naar het BAT-terrein gebruik maken van parkeerplaatsen in het centrum (72 parkeerplaatsen op basis van CROW ASVV2004/kantoren met baliefunctie/centrum/matig stedelijk; voor bezoekers worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd bij de nieuwe locatie van het raadhuis).

Uitgaande van de aanwezigheidspercentages die het CROW aan houdt, is het mogelijk om de benodigde parkeerplaatsen voor het personeel van het raadhuis en de benodigde parkeerplaatsen voor het Winkelhuis onderling uit te wisselen. Het raadhuis heeft namelijk op de werkdag overdag een bezetting van 100% en op de koopavond en zaterdag een bezetting van 0%. De winkelfunctie heeft op koopavond en zaterdag juist een bezettingspercentage van 100% en op een werkdag een percentage van 70%.

Op de koopavond en de zaterdag is de aanvullende parkeerbehoefte 11 parkeerplaatsen; op een werkdag is er een extra parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans blijkt dat het centrum deze extra parkeervraag kan opvangen.

Aanvullend is een onderzoek verricht naar de parkeerbalans ten aanzien van Hal 12. Dit onderzoek is verricht door Goudappel Coffeng<sup>11</sup> en als separate bijlage bij dit plan opgenomen. Hieruit blijkt dat het gebruik van Hal 12 door bepaalde functies wordt beperkt te weten: bowlingcentrum, biljartcentrum, indoorspeeltuin en bioscoop. Dit gebruik is derhalve in de regeling uitgesloten.

## Overig programma

Voor het overige op het BAT terrein te ontwikkelen ontwikkelprogramma geldt dat parkeren, zowel ten behoeve van de bewoners als de bezoekers, taakstellend (basis CROW ASVV 2004) binnenplanning wordt geaccommodeerd. Bij de herontwikkeling zal onder andere de op het BAT terrein aanwezige parkeergarage in principe worden hergebruikt.

---

<sup>10</sup> Parkeeronderzoek centrumgebied en –schil Zevenaar, Megaborn, kenmerk GZv1101, d.d. 21 april 2011

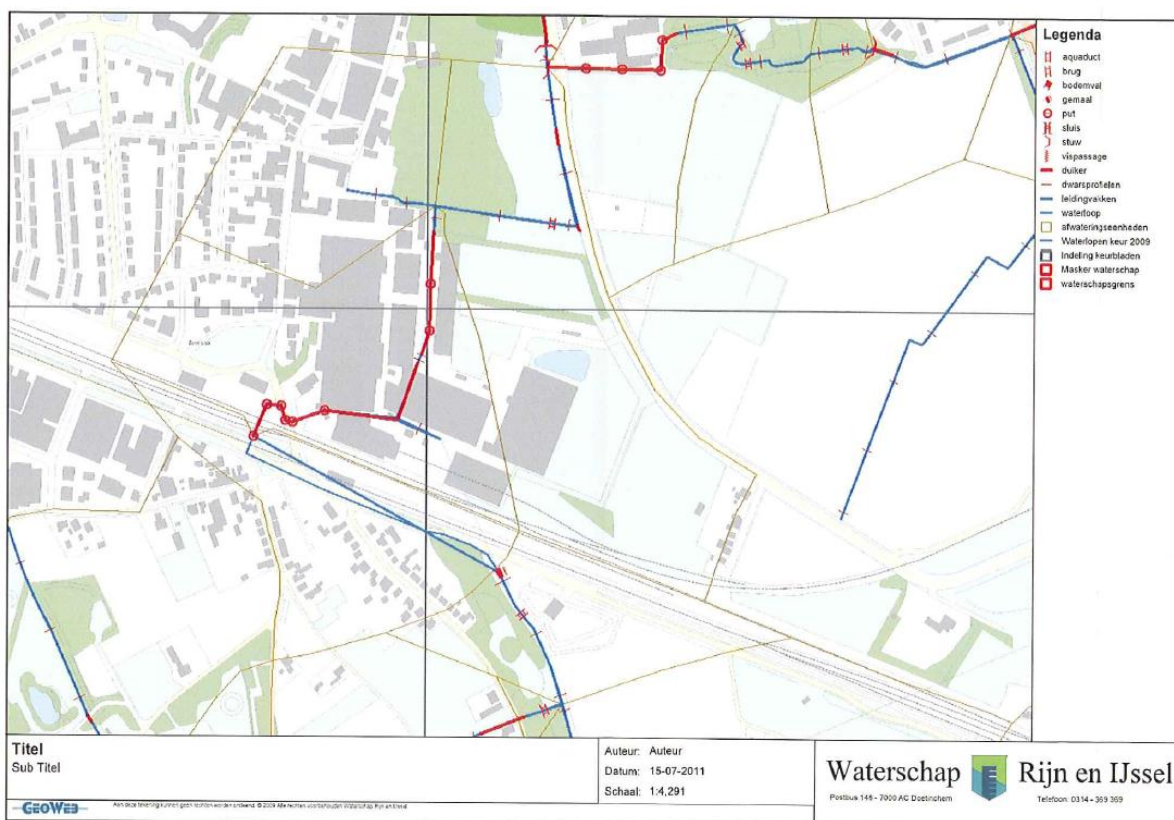
<sup>11</sup> Parkeerbalans BAT-terrein, Hal 12, Goudappel Coffeng, kenmerk ZVN/Rta/0603, d.d. 14 september 2012

### 3.10 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft. Dit gebeurt door middel van het afkoppelen van het schone hemelwater (regen) wat op verhardingen valt zoals wegen en daken. Verder wordt er een gescheiden rioolstelsel aangelegd zodat het vuilwater gescheiden blijft van dat schone water.

Dit bestemmingsplan heeft in zich dat er gedurende de planperiode twee fases zijn te onderscheiden. In de eerste fase is sprake van andersoortig gebruik van bestaande bouwvolumes op een relatief klein gedeelte van het plangebied. Voor het resterende deel van de gronden blijft het huidige gebruik en de bestaande bouwvolumes evenals de bestaande hoeveelheid verharding ongewijzigd. Na 2020 zal dat gaan veranderen wanneer het huidig gebruik is beëindigd en nieuwe bestemmingen (voornamelijk wonen en deels gemengd) zijn gerealiseerd. Daarvoor zullen de bestaande bedrijfsgebouwen en verhardingsoppervlakken verdwijnen en plaats maken voor onder andere woningen, groenvoorzieningen, wegen en parkeerplaatsen en water.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Waterschap Rijn en IJssel. Over het BAT terrein loopt een belangrijke hoofdwatergang. Deze watergang is opgenomen in het waterbeheerplan Rijn en IJssel 2010-2015. De watergang ligt op het BAT terrein nagenoeg geheel ondergronds. Uit overleg met het Waterschap is gebleken dat zij het van belang achten dat bij het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming de hoofdwatergang weer bovengronds wordt aangelegd. Door een verbreding van de watergang kan zodoende beter worden voorzien in noodzakelijke waterberging binnen het plangebied. Onderstaande afbeelding van Geoweb geeft de ligging van de hoofdwatergang weer.



Afbeelding GeoWeb – Waterschap Rijn en IJssel

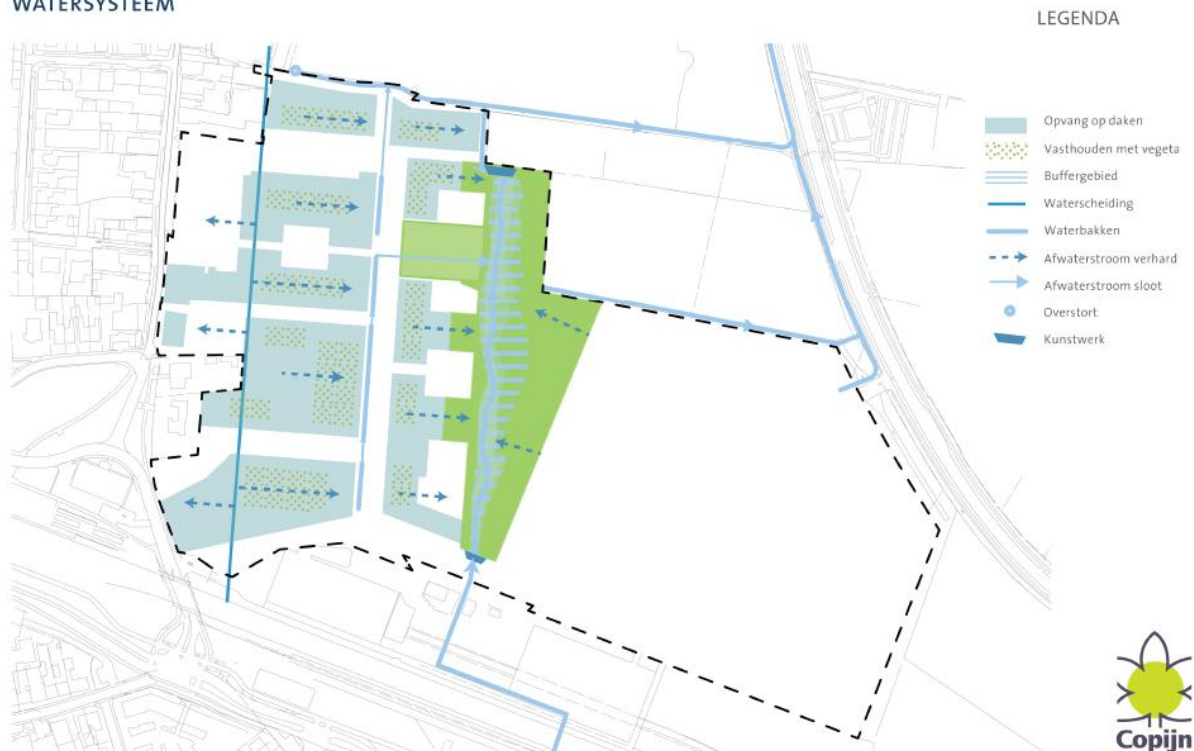
Voor de bestemmingsplanprocedure heeft het waterschap een standaard toets tabel beschikbaar. De resultaten daarvan voor de fase 2 zijn hieronder weergegeven.

Thema	Toetsvraag	Relevant <sup>a</sup>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlakte water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja Nee Nee Nee
Oppervlakte-Waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Ja
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Ja
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

De oppervlakte van het huidige BAT terrein is circa 12 ha groot. Daarvan is 5,4 ha bebouwd en circa 3,3 ha verhard. Onverhard is circa 3 ha en op het terrein ligt een bluswatervijver met een oppervlak van circa 0,3 ha. Ruim 72 % van het plangebied is nu verhard.

In het masterplan is een hoeveelheid van circa 3 ha voor groen en water opgenomen en voorontsluiting en diverse verharding een oppervlakte van circa 3.5 ha. Ook binnen de nader te ontwerpen woonbestemming zal een belangrijk deel onverhard blijven en als groenzone ingericht worden. Met name zal dit het geval zijn in het gebied dat voor "woongebied1" ontworpen zal worden. De hoeveelheid aan verhard oppervlak zal afnemen ten opzichte dan de huidige hoeveelheid verharding hetgeen gunstig is voor de waterhuishouding van het gebied. De hoeveelheid oppervlaktewater zal door het bovengronds brengen van de in het plangebied gelegen hoofdwatergang worden vergroot. De voorziene waterstructuur is reeds omschreven in paragraaf 3.4 Duurzaamheid en zal volgens onderstaande ontwerppogave nader worden uitgewerkt.

## WATERSYSTEEM



Bij de aanleg van oppervlakte water zal aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van de stoorlagen in de ondergrond en het profiel van de watergangen om zodoende verdrinkingsrisico's zo mogelijk te vermijden. Dit zal mede bijdragen aan de vergroting van de waterbergingscapaciteit in het plangebied en de ecologische kwaliteit verhogen.

Met het waterschap zal overleg gevoerd worden over de uiteindelijke inrichting van het plangebied en dan met name ten aanzien van de groene wig en de voorziene bovengronds te brengen A-watergang.

### 3.11 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

#### Exploitatieplan/Overeenkomst

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan is in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd dat de plan- en uitvoeringskosten voor zijn rekening zijn. Vanwege de lange termijn van fasering is eveneens een exploitatieplan opgesteld welke fungeert als vangnet. Bovendien worden daarin faserings- en inpassingsafspraken ten aanzien van ecologie en landschap geborgd. Het exploitatieplan wordt tegelijk met dit bestemmingsplan vastgesteld.

#### Planschade

Door het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen kunnen personen of bedrijven worden benadeeld.

Nagegaan is in hoeverre de nieuwe woon- en gemengde functies een meer of minder nadelige invloed hebben op de omliggende bebouwing, als de in het bestemmingsplan Bedrijfsterrein B.A.T. Manufacturing opgenomen functie van het verwerken van tabaksproducten. Vanuit de voorgenomen ontwikkeling is een afbakening gemaakt van relevante objecten. Voor deze objecten is een analyse gemaakt.

De initiatiefnemer en gemeente hebben in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt omtrent de procedurele en financiële afhandeling van mogelijke planschadeverzoeken.



## Hoofdstuk 4      Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Meer informatie over de rol en betekenis van het bestemmingsplan is te vinden op de site van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### 4.1      Algemeen

Het bestemmingsplan is een middel waarmee gebruiksmogelijkheden aan gronden worden toegekend. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren;
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitvoeren in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

#### Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- *Inleidende regels.* In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (regel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (regel 2);
- *Bestemmingsregels.* In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen..
- *Algemene regels.* In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Waaronder algemene procedurebepalingen, maar ook regels met betrekking tot mogelijke afwijkingen. Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden.

- *Overgangs- en slotregels.* In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

## 4.2 Dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld. De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, de bijlagen bij de regels en een kaart (verbeelding) schaal 1:1000. Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Groen voor de groene wig in het plangebied waarbij ter plaatse van de aanduiding 'water' de A-watgang bovengronds wordt gebracht inclusief een beschermingszone ten behoeve van het beheer. Ter plaats van de aanduiding 'geluidwal' zijn de gronden tevens bestemd voor een geluidwerende voorziening en ter plaatse van de aanduiding 'natuur' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding danwel herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- Groen-beplantingstrook voor de landschappelijke afscherming van het plangebied naar de omgeving;
- Gemengd 2 voor het nieuwe gemeentehuis en bijbehorende voorzieningen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – verbindingspad' een zogenaamd burgerstraatje wordt voorzien;
- Verkeer voor de bestaande toegangswegen van het bedrijfsterrein de BAT;
- Water voor de bestaande watgang langs het meest noordelijke deel van het BAT terrein.

Daarnaast zijn een drietal globale bestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen beogen de initiatiefnemer de flexibiliteit te geven bij de nadere stedenbouwkundige planuitwerking op basis van het voorliggend Masterplan. De flexibiliteit is met name ter overbrugging van de lange ontwikkel en doorlooperperiode. Het betreft de bestemmingen:

- Gemengd 1 voor bewoning in grondgebonden en niet-grondgebonden woningen en bijbehorende bouwwerken, groen- en verkeersvoorzieningen, alsmede ondergrondse parkeervoorzieningen en voorzieningen voor geluidsafscherming en regenwaterretentie. Evenals kantoren en voorzieningen voor cultuur en ontspanning met daarbij behorende ondergeschikte horecavoorzieningen. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om detailhandel toe te staan mits in een nieuw op te stellen centrumvisie wordt aangetoond dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld;
- Gemengd 3 voor bewoning in grondgebonden en niet-grondgebonden woningen en bijbehorende bouwwerken, groen- en verkeersvoorzieningen, alsmede ondergrondse parkeervoorzieningen en voorzieningen voor geluidsafscherming en regenwaterretentie. Evenals kantoren, maatschappelijke voorzieningen waaronder mede wordt verstaan woonzorg en voorzieningen voor cultuur en ontspanning met bijbehorende daaraan ondergeschikte horecavoorzieningen. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om detailhandel toe te staan mits in een nieuw op te stellen centrumvisie wordt aangetoond dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld;

- Woongebied 1 voorbewoning in grondgebonden woningen en bijbehorende bouwwerken, groen- en verkeersvoorzieningen, alsmede voorzieningen voor geluidsafscherming en regenwaterretentie en 1 hoogteaccent. In deze bestemming is mede voorzien in een bepaald percentage woningen ten behoeve van minder traditionele woonvormen. In deze bestemming is eveneens bepaald dat een bepaalde hoeveelheid groen wordt voorzien ter completering van de groene wig;
- Woongebied 2 voorbewoning in grondgebonden en niet-grondgebonden woningen en bijbehorende bouwwerken, groen- en verkeersvoorzieningen, alsmede voorzieningen voor geluidsafscherming en regenwaterretentie. In deze bestemming is mede voorzien in een bepaald percentage woningen ten behoeve van minder traditionele woonvormen. In deze bestemming is eveneens voorzien in een groenbestemming om aansluiting te vinden bij de groene wig;

Het huidig gebruik van een deel van de gronden valt onder het overgangsrecht.

Om de aan de gronden gegeven archeologische verwachtingswaarde te beschermen is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. De onderscheiden verwachtingen zijn doormiddel van een nadere aanduiding aangegeven.

Binnen de bestemming Gemengd 2 zijn nadere aanduidingen opgenomen die de maximaal toelaatbare hoogte aangeven. Deze hoogtematen zijn afgeleid van de maten zoals die nu van toepassing waren.

Bij de algemene regels is onder de algemene wijzigingsregel opgenomen dat de onderlinge begrenzingen tussen de bestemmingen maximaal 20 meter mogen verschuiven waarbij het oppervlak van de bestemming niet meer mag toe of afnemen dan 10%.

## Hoofdstuk 5 Procedure

### 5.1 Overleg

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de VROM-inspectie, het waterschap en aan de provincie.

De provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel hebben niet gereageerd in het vooroverleg.

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) heeft op 6 juli 2012 in het kader van het vooroverleg een positief advies verstrekt. Met de VGGM zal nader overleg worden gevoerd en afspraken worden gemaakt ten tijde van de voorbereidingen en realisatie van het bouwplan. Bij dat overleg zal ook de ontwikkelaar worden betrokken.

### 5.2 Van ontwerp naar vaststelling

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. In het vaststellingsbesluit wordt verslag gedaan van de zienswijzen en van de wijzigingen die bij vaststelling zijn doorgevoerd. De zienswijzennota<sup>12</sup> is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

---

<sup>12</sup> Zienswijzennota, Gemeente Zevenaar, d.d. 28 november 2012

## **Hoofdstuk 6      Conclusie**

Het bestemmingsplan is opgezet volgens artikel 3.1.6 van het Bro, waardoor geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan beleidsmatig gezien inpasbaar is in het beleid, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.





Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar