

# Bestemmingsplan Raadhuisplein 1

NL.IMRO.0299.BP01RAADHUISPL1-VA01  
vastgesteld

28 November 2012







# Bestemmingsplan RAADHUISPLEIN 1

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.BP01RAADHUISPL1-VA01

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.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	6
1.4 Opzet van het bestemmingsplan .....	6
<b>Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan .....</b>	<b>7</b>
2.1 Het plan .....	7
2.2 Het plan in relatie tot de omgeving .....	7
2.3 Beleid in relatie tot dit plan .....	8
<b>Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>14</b>
3.1 DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar.....	14
3.2 Woningbouwprogrammering .....	14
3.3 Archeologie en cultuurhistorie .....	15
3.4 Duurzaamheid .....	16
3.5 Ecologie .....	16
3.6 Kabels en leidingen .....	18
3.7 Milieu .....	18
3.8 Verkeer en parkeren .....	21
3.9 Water .....	21
3.10 Economische uitvoerbaarheid .....	22
<b>Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen .....</b>	<b>24</b>
4.1 Algemeen.....	24
4.2 Dit bestemmingsplan .....	25
<b>Hoofdstuk 5 Procedure.....</b>	<b>26</b>
5.1 Overleg.....	26
5.2 Van ontwerp naar vaststelling .....	26
<b>Hoofdstuk 6 Conclusie.....</b>	<b>27</b>

## Bijlagen separaat

- DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar, BRO, rapportnummer 204x00374.064704\_3, d.d. 1 maart 2011
- Definities oppervlakten winkels en commerciële voorzieningen, BRO, notitie 203x00393.042921\_2, d.d. 12 november 2007
- Bureauonderzoek archeologie Winkelhuis (gemeente Zevenaar), ADC ArcheoProjecten, Rapport 2896, d.d. 24 november 2011
- Quick-scan Flora en Fauna – Locatie Winkelhuis te Zevenaar, Econsultancy, Rapportnummer 11073532, d.d. 28 oktober 2011
- Verkennend bodemonderzoek Raadhuisplein 1 te Zevenaar, KlokMilieu B.V., Rapportnummer 1811034, d.d. 14 november 2011
- Geluidonderzoek in kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, Kenmerk 813.570/52.040/MZ3, d.d. 30 oktober 2012
- Parkeeronderzoek centrumgebied en –schil Zevenaar, Megaborn, kenmerk GZv1101, d.d. 21 april 2011
- Parkeerbalans Raadhuisplein, Goudappel Coffeng, kenmerk ZVN064/Rta/0602, d.d. 19 oktober 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. Daarmee komt de locatie Raadhuisplein 1 ter beschikking voor een alternatieve invulling.

De locatie van het huidige gemeentehuis, het Raadhuisplein 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.

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 van het gehele 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 Raadhuisplein 1.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zevenaar, aan het Raadhuisplein/Arnhemseweg, dat op onderstaande afbeelding is weergegeven. Op de afbeelding is globaal aangegeven om welke bebouwing / gronden het gaat. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op de betrokken gronden en de omgeving.



Afbeelding: Globale ligging plangebied



Afbeelding: Huidig gemeentehuis aan het Raadhuisplein 1



### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

De bebouwing van het huidige raadhuis aan het Raadhuisplein is in het bestemmingsplan Zevenaar - Centrum geregeld. Het bestemmingsplan Zevenaar-Centrum is vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar op 14 mei 1997. De gronden hebben de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Deze bestemming Maatschappelijke doeleinden staat de voorgenomen nieuwe invulling niet toe.

### **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is. Hierin is een wettelijke 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 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

Het huidige gebruik van het raadhuis verdwijnt zodra door de gemeentelijke organisatie de nieuwe locatie aan de Kerkstraat in gebruik wordt genomen. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 3.300 m<sup>2</sup>. De locatie biedt door de centrale ligging in het centrum mogelijkheden voor het gebruik van detailhandel. Op de begane grond wordt detailhandel dan ook gezien als belangrijkste toekomstige functie. De totale oppervlak aan detailhandel wordt beperkt tot 2.600 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (bvo). Naast detailhandel worden ook wonen, publiekgerichte dienstverlening, een hotelaccommodatie, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning mogelijk gemaakt. Een beperkt oppervlak aan lichte horeca (maximaal 350 m<sup>2</sup>) wordt ook als mogelijke invulling gezien. De bouwhoogtes zijn afgestemd op de maximale bouwhoogtes van het huidige raadhuis. Het wonen dient plaats te vinden op de verdieping terwijl detailhandel en publieke dienstverlening uitsluitend op de begane grond mag plaatsvinden.

### 2.2 Het plan in relatie tot de omgeving

Teneinde het gemeentehuis om te zetten in een marktconform winkelhuis moet aan een aantal basisvoorwaarden voldaan worden. Het winkeloppervlak zal op de begane grond gesitueerd worden en gelijkvloers toegankelijk zijn vanaf de straat.

Het Raadhuisplein en de Arnhemseweg zijn de belangrijkste toegangen naar het centrum die het winkelend publiek aflegt. Het winkelhuis zal daarom toegankelijk zijn vanaf deze wegen en haar uitnodigende gevel op deze straten richten. De detailhandelfunctie wordt alleen toegekend aan de begane grond.

De doorgang tussen gemeentehuis en het spiegelgebouw van Raadhuisplein naar Mallemoolen en vice versa voldoet aan de beoogde functie. De wisselwerking tussen winkelgebied en rustgebied (Freulebos) komt daarmee voldoende tot zijn recht. Als er een horecavoorziening aan deze zijde van het gebouw gesitueerd wordt, ligt het meer in het zicht vanaf het Raadhuisplein. De toegangsroute vanaf de parkeervoorziening naar het Raadhuisplein wordt hiermee aantrekkelijker en verbeterd.

Een prominente plek in het hart van Zevenaar vraagt een functionele invulling die bijdraagt aan de verblijfskwaliteit van het openbare gebied van Zevenaar. Een hotel op de verdiepingen zou tegemoetkomen aan het handhaven van een semi-openbaar karakter wat het gemeentehuis deels ook herbergde.

Een wooninvulling is ook goed denkbaar omdat dat een levendige uitstraling heeft, ook na winkelsluitingstijd. De sociale controle op het openbaar gebied vanuit de woningen wordt over het algemeen als positief ervaren. Dit geldt voor alle zijden van de locatie.

Kwaliteit van de woningen en/of het hotel wordt ook gedefinieerd door de mate waarin je met de auto daarbij kunt komen en hem daar veilig kunt stallen. Dat je vanaf de auto met een veilig gevoel naar je woning of hotelkamer kunt komen.

Vanuit verschillende doelgroepen is belangstelling voor wonen in het centrum. 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 de gemeente gevolgen heeft voor het voorliggende bestemmingsplan.

### Landelijk beleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak vervangen. 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 Raadhuisplein betreft een locatie binnen stedelijk gebied. Met de duurzame ontwikkeling ofwel transformatie van het bedrijventerrein wordt daarmee uitstekend aangesloten bij de ladder zoals aangegeven 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.

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

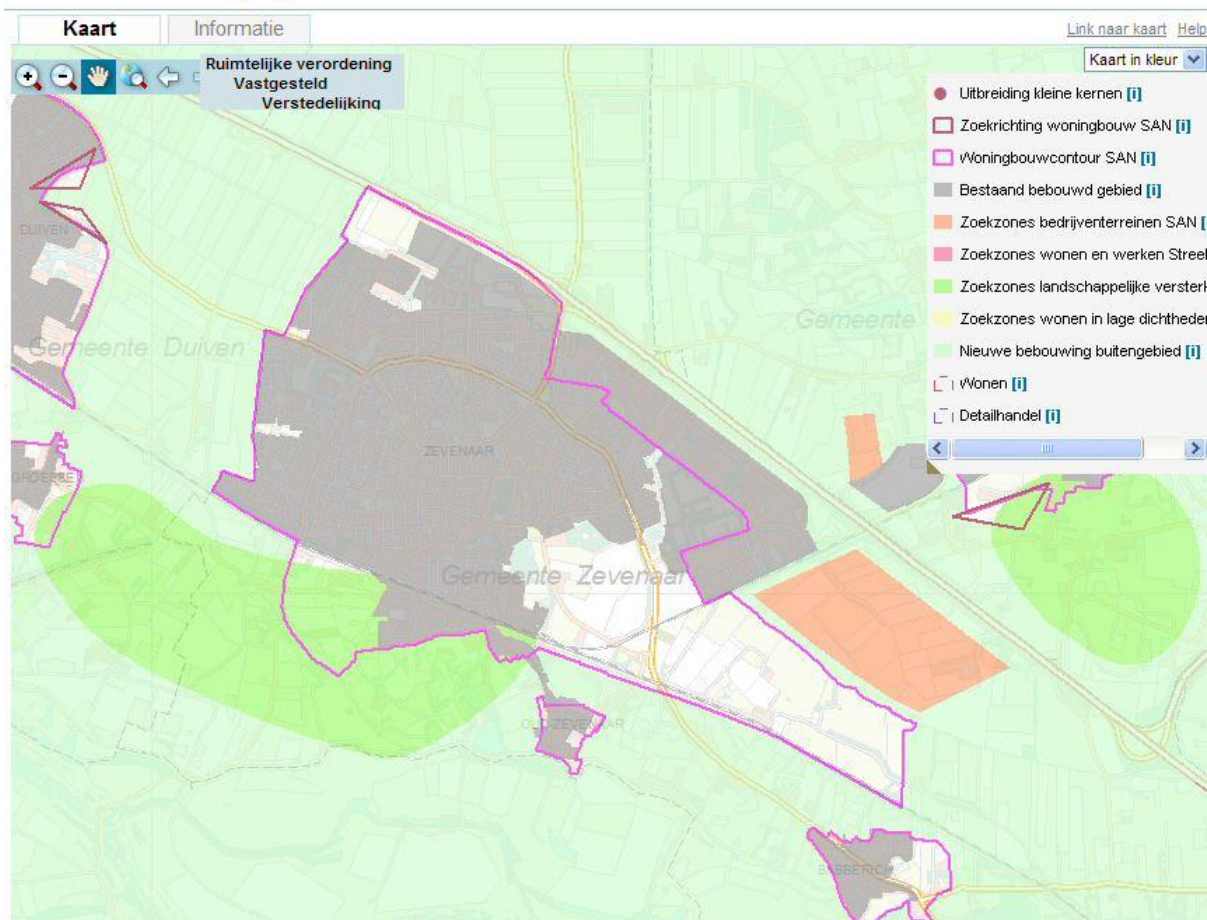
### De Ruimtelijke Verordening Gelderland

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 opgenomen. De gronden van het Raadhuisplein liggen geheel binnen de woningbouwcontour Stadsregio Arnhem-Nijmegen.



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 ter plaatse van het raadhuis niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur. Dit kan gezien de omvang van de hier geplande detailhandel in relatie tot de bestaande detailhandelsstructuur niet gezien worden als belemmerend voor de voorliggende ontwikkelingen.

Er zijn in de ruimtelijke verordening Gelderland ook voor de overige daarin genoemde aspecten geen 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 Woonvisie heeft tot doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. De provincie neemt de geconstateerde regionale woningbehoefte als richtpunt voor het woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. In het KWP3 is de regionale (ontwikkel)opgave voor de stadsregio opgenomen.

Het KWP heeft als hoofdoopgave voor de regionale woningbouwproductie:

- \* 26% in de huursector te realiseren;
- \* 37% betaalbare segmenten (huur, koop) te realiseren;
- \* 40% nulredewoningen te realiseren.

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 plan bestaat voor 100% uit nultrédewoningen en levert een goede bijdrage aan de (regionale) taakstelling.

Conclusie: De ontwikkeling past binnen 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 (voordien genaamd Knooppunt Arnhem – Nijmegen [KAN]) op een klein onderdeel na goedgekeurd. In oktober 2006 besloot de KAN-raad al positief over het RP. Het goedgekeurde RP heeft de status van regionaal structuurplan

Het RP 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen 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 Regionaal Plan 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.

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. De ruimtelijke keuzes in het Regionaal Plan zoals de beoogde ruimtelijke structuur van de S-as en de woningbouwcontouren blijven ongewijzigd. In de visie staat de integraliteit van wonen, werken en mobiliteit centraal.

Op het gebied van wonen zijn 12 strategische beleidsuitgangspunten opgenomen ondergebracht in 3 thema's:

- 1 Bouwen naar behoefte (vraaggericht);
- 2 Locaties (inbreiding/transformatie, binnen de woningbouwcontour);
- 3 Betaalbaar bouwen.

In de uitvoeringsparagraaf (sub-regionale uitwerkingen) is het indicatieve woningbouwprogramma voor de sub-regio opgenomen. Voor de gemeente Zevenaar is voor de periode 2010-2020 een woningbouwprogramma van 1.700 woningen als onderdeel van het regionale programma voorzien.

De appartementen worden gebouwd op een centrumlocatie in de directe nabijheid van voorzieningen. Deze locatie is geschikt voor appartementen. Centrumlocaties (in de nabijheid van voorzieningen) blijken in het algemeen aantrekkelijker dan locaties in uitleggebieden. Tevens ligt de locatie binnen de invloedssfeer van het station.

De locatie is gelegen binnen de woningbouwcontour. Het betreft de transformatie van een kantoor naar onder andere woningen. De woningbouw is ondergeschikt aan de andere functies van het plan.

Het realiseren van betaalbaar bouwen is gekoppeld aan het gemeentelijk woningbouwprogramma en niet aan een individueel project. De omvang van het project binnen het totale woningbouwprogramma is beperkt.

Conclusie: De ontwikkeling past binnen het regionaal beleid

## **Waterbeleid**

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Waterschap Rijn en IJssel.

Het waterbeleid is onder andere vastgelegd in het Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2010-2015. Van belang voor deze locatie is de wijze waarop omgegaan wordt met het afvoeren van hemelwater en vuilwater. Er is een functionele samenhang tussen het rioleringsstelsel en de RWZI's. De waterschappen en de gemeenten hechten dan ook veel belang aan goede samenwerking. Het doel van deze samenwerking is de bescherming van de volksgezondheid, het bereiken en in stand houden van een duurzame leefomgeving en een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gekoppeld aan een optimale dienstverlening aan (gebonden) klanten.

Op landelijk niveau is hiertoe in 2007 het Nationaal Bestuursakkoord Waterketen gesloten. Op regionaal niveau zijn er samenwerkingsverbanden ontstaan gericht op praktische uitvoering. Verder doen de waterschappen mee aan het opstellen van gemeentelijke rioleringsplannen (GRP's).

In de directe nabijheid van het Raadhuisplein liggen geen watergangen die gevolgen hebben voor de voorgestelde andere invulling van het centrumgebied aan Raadhuisplein 1.

Conclusie: De ontwikkeling past binnen het waterbeleid

## **Gemeentelijk beleid**

### Volkshuisvestingsbeleid

#### *Woningbouwprogrammering*

Op 17 augustus 2011 heeft het college het woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld. De woningbouwprogrammering omvat de planvoorraad voor de komende 10 jaar. Locaties / plannen die niet in het woningbouwprogramma zijn opgenomen worden in principe niet in ontwikkeling genomen.

Het woningbouwprogramma 2010-2020 bevat ruim 2.300 woningen (d.d. 17 augustus 2011). Uitgangspunt is dat in de periode 2010-2020 binnen de regionale afspraken netto 1.700 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Daarbij is het principebesluit genomen dat het aantal appartementen op uitleglocaties in de programmering teruggebracht zal worden. Dit is nog niet in de kwantitatieve woningbouwprogrammering verwerkt.

Op 11 oktober 2011 heeft het college besloten dat het realiseren van appartementen op de locatie Raadhuisplein tot de mogelijkheden behoort. Dit wordt gezien als een toevoeging aan het woningbouwprogramma 2010 – 2020.

Op 7 februari 2012 heeft het college het geactualiseerde woningbouwprogramma 2010-2020 (planningslijst 2012) vastgesteld. De locatie Reisenakker is hierbij mede ten gunste van de ontwikkeling van het BAT-terrein / raadhuisplein 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 Raadhuisplein met 20 appartementen heeft derhalve geen netto effect op woningbouwprogramma.

#### *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 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.

De locatie komt beschikbaar door vertrek van het gemeentehuis. Het betreft een prominente plek in het (winkel)centrum van Zevenaar. Het is niet wenselijk dat op deze plek gedurende langere periode leegstand ontstaat. Invulling met woningen kan dit voorkomen. De locatie en de invulling lenen zich echter uitsluitend voor appartementen. Vanuit het maatschappelijk belang van een goed functionerend winkelcentrum is het wenselijk om op deze locatie (toch) appartementen te realiseren. Om de impact op het woningbouwprogramma beperkt te houden is de toevoeging gemaximeerd op circa 20 appartementen.

In het centrum zijn nog twee projecten waar momenteel appartementen gerealiseerd worden. Voor de locatie Raadhuisplein 1 wordt de oplevering echter niet voor 2015 verwacht.

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 het 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 2012). 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 toevoeging op de locatie Raadhuisplein is een netto verschuiving van appartementen naar een locatie in het centrum bereikt.

Conclusie: De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

#### Structuurvisie Gemeente Zevenaar

De nieuwe Structuurvisie doet uitspraken doen 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'. In deze visie wordt het Raadhuisplein expliciet benoemd en wordt gesteld dat met het verdwijnen van het gemeentehuis een nieuwe impuls wordt geboden door op de plek te kiezen voor een invulling die de dynamiek op het plein kan vergroten, met onder andere detailhandel.

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

#### **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      DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar

In verband met de voorgestane detailhandel, wanneer het gemeentehuis verhuisd naar het BAT-terrein, is er een Distributief Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd. Het onderzoek DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar is uitgevoerd door BRO<sup>1</sup>.

In het rapport zijn de gevolgen van het opnemen van detailhandel op de locatie aan het Raadhuisplein onderzocht. Het Raadhuisplein is een prominente plek in het centrum van Zevenaar en vanuit de winkelstructuur bekeken, ligt het centraal aan de belangrijkste winkelas. Verwinkeling leidt tot positieve effecten op de sociale levendigheid en veiligheid en bovendien op het beter functioneren van het centrum (aantrekkingskracht voor winkelvestiging). Tevens zal de aantrekkingskracht groter worden wanneer een horecafunctie wordt ontwikkeld.

De toename aan winkelvloeroppervlak wordt geschat op 1.600 -2.000 m<sup>2</sup>. Op basis van de effectenstudie naar functionele invullingsmogelijkheden wordt vestiging van een grootschalige versterking in de branchegroepen warenhuis en mode & luxe als meest realistisch geacht.

Een belangrijke conclusie uit het rapport is dat een verwinkeling van het Raadhuisplein tot een duurzame versterking van het centrum leidt, waarbij het centrum zijn belangrijke functie in de regio behoudt, een compact en sterker hoofdwinkelgebied ontstaat en een meer levendige uitstraling wordt gerealiseerd.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie: De voorgenomen winkelfunctie, van maximaal 2.600 m<sup>2</sup> bvo, zal leiden tot een versterking van het centrum.

### 3.2      Woningbouwprogrammering

#### *Kwantitatieve behoefte*

Op 30 juni 2011 is de regionale verstedelijkingsvisie vastgesteld. In de uitvoeringsparagraaf is de sub-regionale uitwerking van het indicatieve woningbouwprogramma voor de sub-regio opgenomen. Voor de gemeente Zevenaar is voor de periode 2010-2020 een woningbouwprogramma van 1.700 woningen als onderdeel van het regionale programma voorzien.

Volgens het CBS zal het aantal ouderen(huishoudens) de komende 10 jaar – lokaal – toenemen met bijna 2.500 huishoudens. Een toename van bijna 44%. Het aandeel ouderenuishoudens in het totaal zal daarmee stijgen van 18% naar 26%.

#### *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.

---

<sup>1</sup> DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar, BRO, rapportnummer 204x00374.064704\_3, d.d. 1 maart 2011

Het aanbod van appartementen in het centrum van Zevenaar bestaat vooral uit bovenwoningen (koop) en sociale huurwoningen. Bovenwoningen zijn niet gelijkvloers bereikbaar (geen nultriedewoningen).

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. Daarbij is het plan een aanvulling op het bestaande aanbod in de directe omgeving.

Conclusie: Het is aannemelijk dat het woningbouwplan uitvoerbaar is.

### 3.3 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, dan is vooronderzoek nodig. Het gemeentelijke archeologische beleid van de gemeente Zevenaar is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Archeologie'. In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming uit het bestemmingsplan archeologie, dat op 31 maart 2010 is vastgesteld, overgenomen.

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling is een bureauonderzoek verricht door ADC<sup>2</sup>. 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 nader veldonderzoek benodigd is om de aard- en omvang van eventuele verstoringen vast te stellen.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie: Bij de definitieve bouwplannen zal nader veldonderzoek ofwel in de vorm van proefsleuven ofwel onder archeologische begeleiding moeten uitwijzen hoe om te gaan met 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. Als het water in de Oude Rijn hoog stond was de Aa een brede stroom. Ter hoogte van het huidige Bat-terrein was de Aa bedding ongeveer 60 meter breed en 3,5 meter diep. In de omgeving van de Markt werd de Aa minder diep maar wel breder. Ter hoogte van de Didamsestraat was de Aa bedding zo'n 100 meter breed. De westelijke oever bevond zich bij het huidige gemeentehuis en de oostelijke oever bij de hoek Wittenburgstraat - Didamsestraat. Uiteindelijk mondde de Aa uit in het moeras ten noorden van het stadscentrum. 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 plaats gekomen, de Aa-graaf.

---

<sup>2</sup> Bureauonderzoek archeologie Winkelhuis (gemeente Zevenaar), ADC ArcheoProjecten, Rapport 2896, d.d. 24 november 2011

Het is waarschijnlijk dat bij een doorwaadbare plaats in de Aa bedding eind 13de – begin 14de eeuw de burcht van Sevenaer is gebouwd. Ter hoogte van deze doorwaadbare plaats liepen uiteraard wegen. De 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.

Er ontstonden diverse adellijke huizen in de omgeving van de burcht, zoals de havezaten Mathena, Enghuizen en Swanepol, het huis Rijck en het huis Sevenaer.

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 Zevenaer, kreeg in 1487 stadsrechten. In de loop der jaren groeide Zevenaer uit tot een ommuurde stad met gracht en stadspoorten. Het huidige raadhuis is gebouwd op de voormalige stadswal en stadsgracht. Ter hoogte van het raadhuis, aan het begin van de Arnhemseweg, bevond zich de Bleckse Poort. Aan de Didamsestraat ter hoogte van huis Sevenaer bevond zich de Didamse Poort. De belangrijkste oost-west verbinding in de hele regio liep onder deze poorten door.

Zevenaar is heel lang een onaanzienlijk stadje geweest. Na 1850 begon het stadje zich langzaam te ontwikkelen. Deze ontwikkeling werd verstoord door de beschietingen, bombardementen en het opblazen van het kruispunt Didamsestraat-Marktstraat-Grietsestraat aan het einde van de tweede wereldoorlog. Een groot deel van de oude stadskern werd verwoest. Ook het huis Hoek van de freules van Nispen dat aan het kruispunt lag. In hun achtertuin met het Freule bosje is het huidige raadhuis gebouwd. Het raadhuis uit 1959 is een goed voorbeeld van de Shakehands architectuur uit de wederopbouwperiode. Vanaf de jaren zestig van de twintigste eeuw heeft de gemeente Zevenaer een enorme groei doorgemaakt. In korte tijd verdubbelde het inwonertal, waardoor het raadhuis in 1982 aan de achterzijde een forse aanbouw kreeg.

Het raadhuis is niet opgenomen als rijksmonument dan wel gemeentemonument.

Conclusie: Het bestemmingsplan staat niet in de weg dat delen van het raadhuis behouden blijven. Daar waar mogelijk zal in het ontwerp van het zogenoemde Winkelhuis gestreefd worden om delen van het raadhuis te integreren binnen de nieuwe detailhandel-functie.

### **3.4 Duurzaamheid**

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.

Het huidige raadhuis beschikt over een installatie voor Koude/Warmte-Opslag. Bij de herontwikkeling van de locatie wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het behoud van deze installatie.

Conclusie: Het duurzaam bouwen zal in het ontwerp van het zogenoemde Winkelhuis worden toegepast.

### **3.5 Ecologie**

#### *Inleiding*

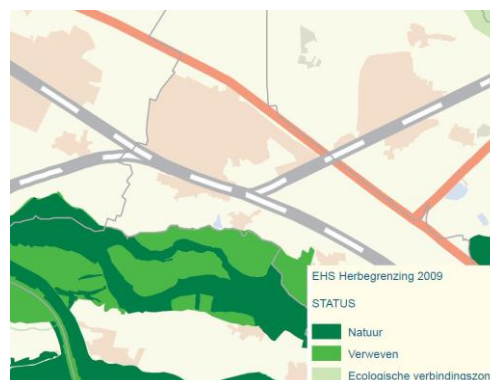
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het projectgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur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

Econsultancy heeft een quickscan<sup>3</sup> flora en fauna ter plaatse van de locatie 'Winkelhuis' 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 is de Gelderse Poort. Binnen het betreffende Natura 2000-gebied zijn tevens onderdelen van de EHS gelegen.

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 ingegaan op de gevolgen voor flora en fauna. In de onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de te verwachten verstoringen en mogelijk te nemen vervolgstappen. Het onderzoek heeft geen betrekking op het plangebied zelf. Immers binnen het plangebied staat nu het huidige raadhuis en dit gebied is geheel "versteend". Het plangebied heeft geen betekenis voor de natuurwaarden van het Freulebos. Het Freulebos blijft behouden. Indien er daadwerkelijk werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het plangebied zullen maatregelen worden genomen om verstoring naar de omgeving te voorkomen.

**Tabel 1. Overzicht te verwachten verstoring en te nemen vervolgstappen**

Soortgroep		Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag (*)	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja, binnen broedseizoen	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	mogelijk	ja	nee	nader onderzoek naar ransuil en sperwer in Freulebos en/of overleg met plaatselijke vogelwerkgroep
Vleermuizen	verblijfplaatsen	mogelijk	ja	nee	nader onderzoek naar verblijfsfunctie in gemeentehuis en bomen
	foerageergebied	mogelijk	ja	nee	nader onderzoek naar functie van Freulebos
	vliegroutes	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		mogelijk	nee <sup>1</sup>	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten <sup>1</sup> zorgvuldig handelen met betrekking tot eekhoorn, anders aanvullend onderzoek
Amfibieën		mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	-
Vaatplanten		ja	nee	nee	nader onderzoek naar beschermde vaatplanten in het Freulebos

\* Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen of broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn 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.

<sup>3</sup> Quick-scan Flora en Fauna – Locatie Winkelhuis te Zevenaar, Econsultancy, Rapportnummer 11073532, d.d. 28 oktober 2011

Op de locatie Raadhuisplein is het raadhuis, gezien de aanwezigheid van een platdak en het ontbreken van nestmogelijkheden, ongeschikt als broedlocatie voor broedvogels (als huismus en gierzwaluw). Het naastgelegen Freulebos is daarentegen wel geschikt voor een soort als ransuil of de aanwezigheid van vaatplanten.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie: Het plangebied is geheel “versteend” derhalve zijn er geen belemmeringen in het kader van de ecologie.

### **3.6 Kabels en leidingen**

In en nabij het plangebied liggen geen leidingen die in het kader van dit bestemmingsplan bijzondere bescherming behoeven.

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

### **3.7 Milieu**

Ingaan wordt op de aspecten bodem, externe veiligheid, geluid, geur, lucht en milieuzonering.

#### **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.

Het terrein is nu nagenoeg geheel bebouwd. Rondom het bestaande gemeentehuis is milieukundig bodemonderzoek verricht door KlokMilieu<sup>4</sup>. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoek systematiek beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740 versie 2009.

Uit het rapport blijkt dat de onderzoekshypothese ‘verdacht, heterogeen verontreinigd’ is en uit onderzoek blijkt dat deze hypothese formeel gehandhaafd blijft in verband met de aangetroffen hoeveelheden die de achtergrondwaarden overschreden.

Het onderzoek is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

Conclusie: Ondanks de formeel te handhaven onderzoekshypothese, is de locatie wel geschikt voor de beoogde functies van winkelhuis, wonen en hotelaccommodatie.

---

4 Verkenkend bodemonderzoek Raadhuisplein 1 te Zevenaar, KlokMilieu B.V., Rapportnummer 1811034, d.d. 14 november 2011

## Externe veiligheid

### Beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire normering gevaarlijke stoffen, augustus 2004 / 2010) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- Of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- Of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het in invloedgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

### Plangebied

Het plangebied ligt centraal in het winkelgebied van Zevenaar. Met behulp van de Risicokaart Gelderland is bepaald of zich in de nabijheid van de locatie risico-objecten bevinden met mogelijke effecten in relatie tot de beoogde functie en de uitbreiding daarvan. Volgens de gegevens van de kaart zijn er geen risico-objecten in de directe nabijheid van het Raadhuisplein.

Conclusie: Er zijn geen belemmeringen vanuit de externe veiligheid voor de voorgenomen planontwikkeling

## 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 onderzoek zones van wegen gebouwd wordt.

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.

Onderzoek naar de geluidsbelasting in het kader van de milieuzonering is uitgevoerd door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau<sup>5</sup>. Het bestemmingsplan maakt realisatie van een Winkelhuis met diverse functies, waaronder detailhandel, wonen, kantoren en hotel, mogelijk. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is onderzocht op welke manier woningen beschermd zijn tegen eventuele milieuhinder van nieuwe bedrijvigheid en of aan de nieuwe functie c.q. bedrijven voldoende milieuruimte geboden wordt voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

Aangezien ten aanzien van de optredende geluidniveaus als gevolg het aspect *stemgeluid* in het Activiteitenbesluit geen grenswaarden gesteld zijn, is ten behoeve van een gemotiveerde en verantwoorde toepassing van de VNG publicatie geluidonderzoek verricht naar dit aspect. Voor de overige aspecten geldt dat het Activiteitenbesluit voldoende kaderscheppend is voor het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast is aandacht besteed aan de geluidtechnische gevolgen van het bestemmingsverkeer van en naar de functies binnen het nieuwe bestemmingsplan.

---

<sup>5</sup> Geluidonderzoek in kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, Kenmerk 813.570/52.040/MZ3, d.d.30 oktober 2012

Conclusie: Conform de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" blijkt dat er op basis van toetsing van de richtafstanden geen knelpunten zijn. De afstanden tot maatgevende woningen voldoen aan de richtafstanden. Uit de akoestische berekeningen blijkt dat zowel de optredende geluidniveaus ter plaatse van gevoelige woonbestemmingen als gevolg van stemgeluid op een terras binnen de functies horeca en/of hotel en als gevolg van de extra verkeersgeneratie voldoen aan de grenswaarden uit de VNG-publicatie. En daarmee tevens aan de ruimer gestelde waarden in het gemeentelijk geluidsbeleid 2008.

### **Geur**

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven die geurhinder veroorzaken.

Conclusie: De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd aangezien er geen hindercontouren over het plangebied liggen .

### **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> b.v.o. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteitonderzoek meer noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan draagt gezien de omvang niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. 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 Zevenaar geen luchtknelpunten bekend. Nader onderzoek kan op die gronden achterwege blijven.

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

### **Milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie. In het geluidrapport van Janssen Raadgevend Ingenieursbureau<sup>6</sup> is onderzoek gedaan naar de mogelijke gevolgen van het wijzigen van de functie maatschappelijk (gemeentehuis) naar centrumfunctie. Binnen het plangebied komen functies voor die in het centrum gebruikelijk zijn zoals commerciële ruimte, maatschappelijke en culturele voorzieningen, en dienstverlenende functies op de begane grond en een hotel- of woonfunctie op de bovenverdiepingen. Onderzocht is op welke manier (bestaande) woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen beschermd zijn tegen eventuele geluidoverlast vanwege de nieuwe bedrijvigheid, en tegelijkertijd of aan de nieuwe functies voldoende milieuruimte geboden wordt voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.

Conclusie: Conform de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" blijkt dat er op basis van toetsing van de richtafstanden geen knelpunten zijn. De afstanden tot maatgevende woningen voldoen aan de richtafstanden.

---

<sup>6</sup> Geluidonderzoek in kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, Kenmerk 813.570/52.040/MZ3, d.d.30 oktober 2012

### 3.8 Verkeer en 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. 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<sup>7</sup> 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.

#### *Herontwikkeling locatie raadhuisplein in relatie tot verplaatsing functie gemeentehuis naar BAT terrein*

Goudappel Coffeng<sup>8</sup> heeft in het kader van dit bestemmingsplan een parkeerbalans opgesteld om de parkeerkundige consequenties van de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken.

De gemeentehuislocatie aan het Raadhuisplein heeft een oppervlakte van circa 3.300 m<sup>2</sup> en biedt door de centrale ligging in het centrumgebied mogelijkheden voor een andere invulling. Gegeven de ligging in het winkelhart wordt detailhandel op dit moment gezien als een belangrijke toekomstige functie. Naast detailhandel worden ook wonen, kantoren, een hotelaccommodatie, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen voor cultuur en ontspanning in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, evenals een beperkt oppervlak aan daghoreca. Goudappel Coffeng heeft een aantal worst-case scenario's beschouwd in relatie tot het parkeeronderzoek van Megaborn.

Voor de woon- en hotelfunctie moeten de parkeerplaatsen grotendeels op eigen terrein worden gerealiseerd maar voor de overige functies mag gebruik worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen. De parkeervraag op het bepalende moment is afgezet tegen de restcapaciteit aan parkeerplaatsen in het centrum van Zevenaar op hetzelfde moment, waaruit blijkt dat de parkeervraag kleiner is dan de restcapaciteit.

Conclusie: In de regeling zijn de scenario's vertaald naar een bestemmingsomschrijving die op basis van de parkeerbalans haalbaar is.

### 3.9 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.

---

<sup>7</sup> Parkeeronderzoek centrumgebied en –schil Zevenaar, Megaborn, kenmerk GZv1101, d.d. 21 april 2011

<sup>8</sup> Parkeerbalans Raadhuisplein, Goudappel Coffeng, kenmerk ZVN064/Rta/0602, d.d. 19 oktober 2012



Voor de bestemmingsplanprocedure heeft het waterschap een standaard toets tabel beschikbaar. De resultaten daarvan 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 (oppervlaktewater)	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 Nee Nee
Grondwater-overlast	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?	Nee 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
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	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 milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
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?	Nee Nee
<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

Het gehele plangebied is nu verhard. De hoeveelheid verhard oppervlak wijzigt niet ten opzichte van de bestaande hoeveelheid verhard oppervlak. Binnen het plangebied zijn geen mogelijkheden om regenwater ter plaatse te bergen. De huidige capaciteit van de riolering is voldoende om de planwijziging mogelijk te maken.

Conclusie: De beoogde planontwikkeling voldoet aan toetsingsnormen.

### 3.10 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)kosten en de uitvoeringskosten voor zijn rekening zijn. Hierdoor kan afgezien worden van het opstellen van een exploitatieplan.

## **Planschade**

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

Nagegaan is in hoeverre de nieuwe centrumfunctie een meer of minder nadelige invloed heeft op de omliggende bebouwing in vergelijking met de bestemming van het raadhuis. Vanuit de voorgenomen ontwikkeling is een afbakening gemaakt van relevante objecten in de context van de huidige en nieuwe bestemming. 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 uitoefenen 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:

- Centrum om het winkelhuis mogelijk te maken. De bestemming laat meerdere gebruiksmogelijkheden toe zoals die gebruikelijk voor kunnen komen binnen een centrumgebied.
- Om de aan de gronden gegeven archeologische verwachtingswaarde te beschermen is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. De onderscheiden verwachtingen zijn door middel van een nadere aanduiding aangegeven.

Binnen de bestemming Centrum is de maximaal toelaatbare hoogte aangegeven. Deze hoogtemaat komt overeen met maat zoals die nu van toepassing is.

## 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.

### 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 mogelijke wijzigingen die bij vaststelling zijn doorgevoerd. De zienswijzennota<sup>9</sup> is als separate bijlage bij dit plan gevoegd.

---

<sup>9</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 de eisen van een goede ruimtelijke ordening.





Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar