

Buro Hoogstraat
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
F 0570 564958

Projectbesluit

Uitbreiding Subenhara Zevenaar

Opdrachtgever: Baston Wonen

Projectcode: BAW00109

Project: Projectbesluit Uitbreiding Subenhara Zevenaar

Datum: 17 augustus 2010

Status: Vastgesteld

IMRO-identificatiecode: NL.IMRO.0299.PB01SUBENHARA-VA01

Toelichting

Inhoudopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Korte karakteristiek van het plan	5
1.3	Ligging en begrenzing	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Overheidsbeleid	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Europees beleid	7
2.3	Rijksbeleid.....	7
2.4	Provinciaal beleid	8
2.5	Gemeentelijk beleid	9
2.6	Conclusie.....	9
3.	Beschrijving van het plan	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Stedenbouwkundige situatie	11
3.3	Plangebied.....	12
3.4	Bouwplan	13
3.5	Ruimtelijke gevolgen.....	14
3.6	Programma en grondgebruik	14
3.7	Conclusies.....	15
4.	Uitvoerbaarheid	16
4.1	Inleiding.....	16
4.2	Verkeer en parkeren	16
4.3	Geluid	16
4.4	Luchtkwaliteit.....	17
4.5	Watertoets.....	17
4.6	Bodem	19
4.7	Cultuurhistorie	19
4.8	Archeologie	20

4.9	Flora en fauna.....	20
4.10	Milieuzonering	21
4.11	Externe veiligheid.....	21
4.12	Economische uitvoerbaarheid	22
4.13	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22
4.14	Conclusie	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Recent is besloten een deel van het woon-zorgcomplex Subenhara in Zevenaar te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Deze uitbreiding past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om de eerste fase van deze uitbreiding mogelijk te maken wordt er door de gemeente een projectbesluit genomen. Dit document dient als ruimtelijke onderbouwing voor het projectbesluit.

1.2 Korte karakteristiek van het plan

De nieuwbouw heeft tot doel de verzorging en huisvesting van zorg- en ondersteuning behoevende ouderen. De bestaande bebouwing dient voor de realisatie van de nieuwe huisvesting gesloopt te worden (zie figuur 6).

Het nieuw te bouwen verpleeghuis bestaat uit drie vleugels met afgeronde koppen langs de Platanenlaan. De gebouwen bestaan uit vier bouwlagen en zijn op de begane grond met elkaar verbonden (zie figuur 7). In de gebouwen worden intramurale wooneenheden gerealiseerd.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de situatie van het plangebied en de bouwplannen van het woonzorgcentrum.

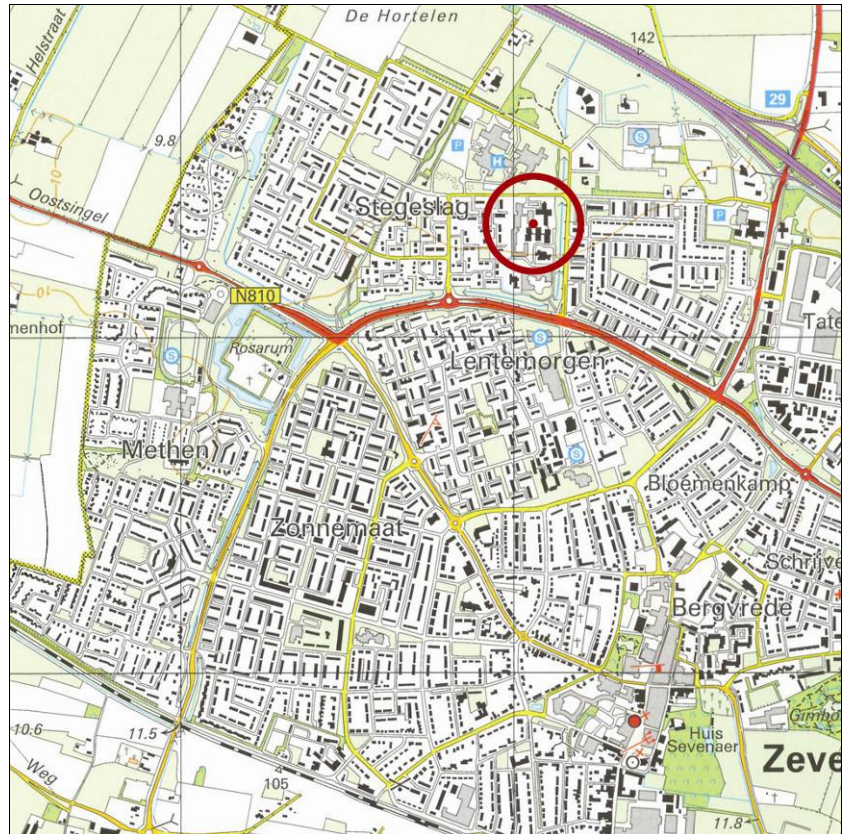
1.3 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de bebouwde kom van Zevenaar. Ten westen en oosten van het plangebied liggen twee woonwijken, ten noorden van het plangebied ligt het ziekenhuis van Zevenaar en ten zuiden ligt een school. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Hunneveldweg en de Platanenlaan. Langs de Platanenlaan ligt een brede groenstrook met daarin een waterloop.

*Figuur 1:
Ligging van het te
slopen gebouw langs
de Platanenlaan.*



Figuur 2:
*Ligging van het
plangebied in de
bebouwde kom van
Zevenaar.*



1.4 Leeswijzer

In de eerste hoofdstukken van deze toelichting komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. Zo wordt in het tweede hoofdstuk het relevante beleid en in het derde hoofdstuk de milieutechnische informatie besproken. In het vierde en vijfde hoofdstuk komen respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied aan bod. De bestaande situatie wordt beschreven aan de hand van het landschap en de bebouwing. De toelichting wordt afgesloten met twee hoofdstukken over de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Overheidsbeleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het voor het plangebied geldende ruimtelijk beleid aan de orde. Op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt het relevante beleid, de doelstellingen en de wijze waarop dit wordt uitgewerkt besproken.

2.2 Europees beleid

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal relevante richtlijnen besproken.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Monumentenwet 1988.

Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In hoofdstuk 3.8 'Flora en fauna' wordt besproken in hoeverre een bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving.

2.3 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de nationale ruimtelijke ordening is in hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze rijksnota is op 17 januari 2006 vastgesteld door de Eerste Kamer en vervangt daarmee de beleidsnota's en planologische

kernbeslissingen (PKB's) uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de actualisering daarvan (VINAC). In de nota wordt het ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en het geeft een doorkijk naar de periode 2020-2030.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland met de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de Nota Ruimte wordt onderscheidt gemaakt tussen gebieden met een 'basiskwaliteit' en gebieden die in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' liggen. Het plangebied ligt in het gebied waarin wordt gestreefd naar de 'basiskwaliteit'. Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt veel beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd dat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau. De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels die zorgen voor de borging van de basiskwaliteit als ondergrens van alle ruimtelijke plannen. Voor een aantal onderwerpen wordt basiskwaliteit via wetten geregeld. Elke partij die ruimtelijke afwegingen maakt, moet in elk geval voldoen aan de eisen die deze nationale of internationale wetgeving stelt. Deze wettelijk geregelde basiskwaliteit heeft vooral betrekking op gezondheid, veiligheid, milieu en natuur. Tot de basiskwaliteit behoort ook dat decentrale overheden expliciet aandacht besteden aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp.

2.4 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijke beleid van de Provincie Gelderland is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Dit streekplan is door Provinciale Staten (PS) vastgesteld op 29 juni 2005 en geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de periode 2005-2015.

De doelstelling van het streekplan is om te voorzien in de ruimtebehoefte in regionaal verband en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte te vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Het ruimtelijke beleid wordt in algemene en regiospecifieke zin geformuleerd. In het algemene beleid wordt een globaal kader geschetst met een grote keuzevrijheid voor uitwerking door gemeenten. Het regiospecifieke beleid is een uitwerking van regionale structuurvisies waarin (samenwerkende) gemeenten hebben aangegeven welke structuur kenmerken als dragers van identiteit en kwaliteit worden aangemerkt en welke ontwikkelingsambities zij hebben.

Een belangrijk uitgangspunt van het streekplan is om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren. In regionaal verband dient een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken te accommoderen in bestaand bebouwd gebied.

2.5 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Woongebied Kom Zevenaar

De projectlocatie Hunneveldweg 15 (Subenhara) is onderdeel van het bestemmingsplan Woongebied Kom Zevenaar. In het bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals religie, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg, bejaardenzorg en openbare en bijzondere dienstverlening. Daarnaast kunnen bijbehorende voorzieningen als wegen, paden, bermen, parkeerplaatsen, tuinen, groenvoorzieningen, overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en woningen worden gerealiseerd.

*Figuur 3:
Uitsnede van de
verbeelding van het
bestemmingsplan
Woongebied Kom
Zevenaar.*



vleugels overschrijden de op de plankaart aangegeven bouwgrens en de bouwhoogte van het bestemmingsvlak.

3. Beschrijving van het plan

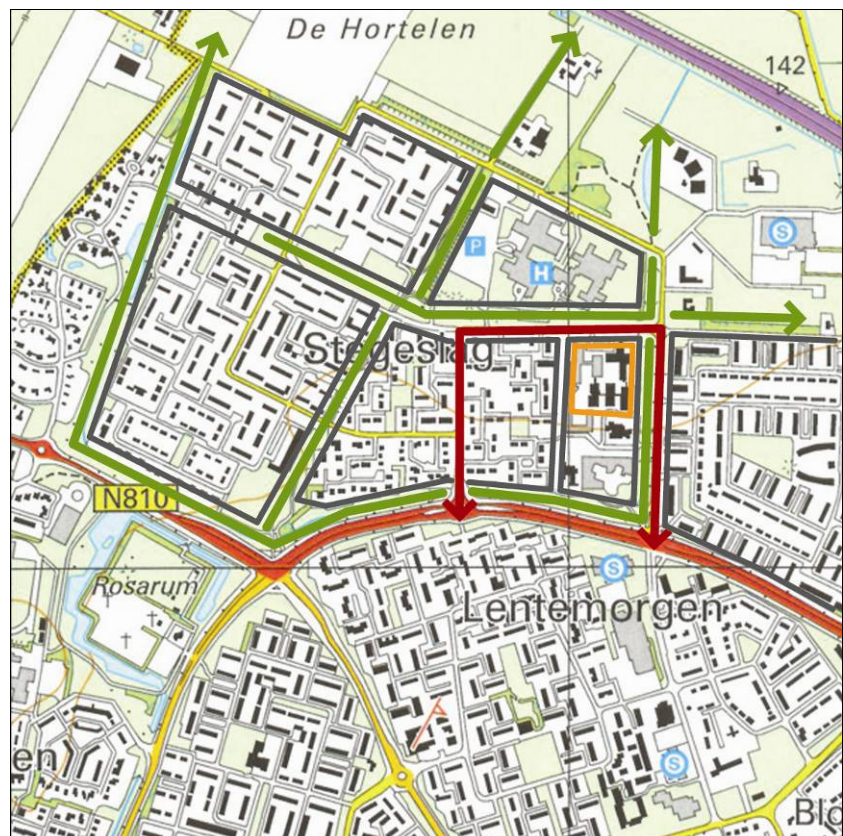
3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de stedenbouwkundige situatie en de bebouwing de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting en conclusies.

3.2 Stedenbouwkundige situatie

Het plangebied ligt in de noordelijke uitbreidingswijken (Stegeslag) van de Zevenaar op de hoek van de Platanenlaan en de Hunneveldweg. Deze wegen vormen de ontsluiting van de noordelijke uitbreidingswijken van Zevenaar. Beide wegen verbinden deze uitbreidingen met het centrum en via de Ringbaan Noord en de Doesburgseweg met de rijksweg A12. De Platanenlaan wordt aan weerszijden omgeven door een brede groenstrook met daarin een waterloop. De groenstrook en de waterloop maken deel uit van de groenstructuur waar de uitbreidingen zijn ingebed. Daarnaast verbinden de groenstroken dit deel van de bebouwde kom van Zevenaar met het buitengebied direct ten noorden van de kern.

*Figuur 4:
Stedenbouwkundige
structuur
plangebied en
omgeving.
Rood = ontsluiting
Groen =
groenstructuur
Grijs = ruimtelijke
eenheden
Oranje = plangebied*



Ten oosten, zuiden (aan de overzijde van de Ringbaan-Noord, Lentemorgen) en ten westen van het plangebied liggen woonwijken die in de jaren zeventig en tachtig zijn gebouwd. Deze woonwijken vormen afzonderlijke ruimtelijke eenheden in het noordelijk deel van Zevenaar en hebben een in zichzelf gekeerd karakter. Ten noorden van de het plangebied ligt het ziekenhuis van Zevenaar. Ook deze functie vormt een ruimtelijke eenheid met een eigen karakter. De hoofdwegen- en

groenstructuur zorgen ervoor dat de afzonderlijke ruimtelijke eenheden een samenhangend geheel vormen.

3.3 Plangebied

De bouwlocatie maakt onderdeel uit van een bestaande en grotere structuur met maatschappelijke voorzieningen, dat als een ruimtelijke eenheid in de stedenbouwkundige structuur van Zevenaar ligt. Naast een verpleeghuis met aanleunwoningen bestaat deze structuur uit onder meer een woonzorgcentrum en scholen.

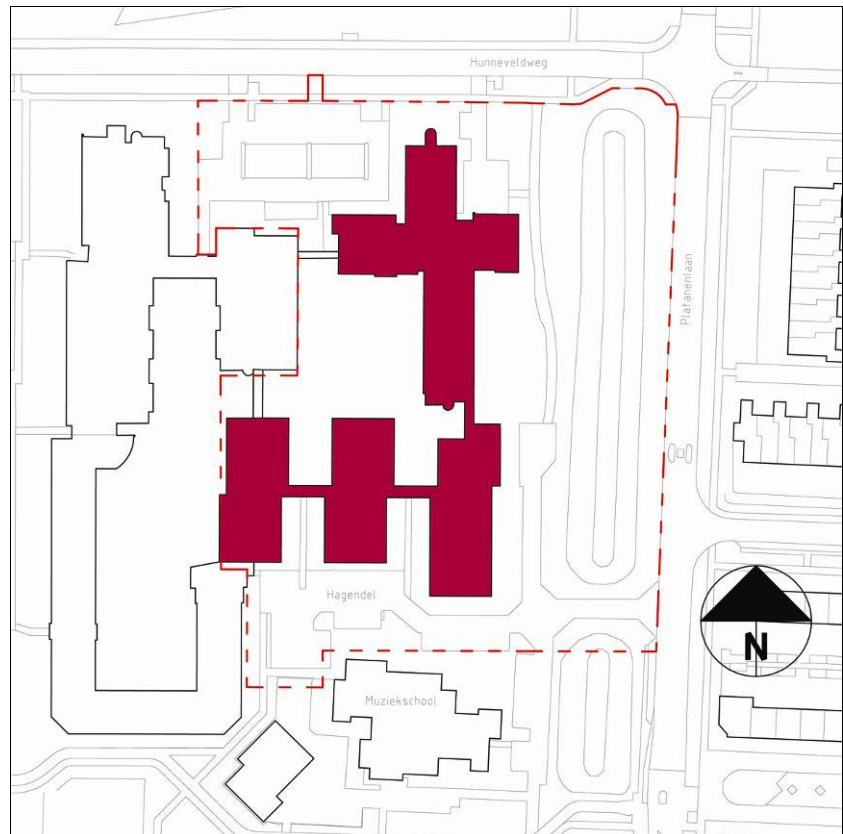
Het woonzorgcentrum bestaat uit een aantal volumes, die door middel van overdekte doorgangen met elkaar zijn verbonden. Op deze manier vormen ze één gebouw. In het totale complex van het woonzorgcentrum zijn in totaal 164 wooneenheden aanwezig (24 aanleunwoningen Platanenlaan, 54 seniorenappartementen 't Hunneveld, 50 wooneenheden verzorgingshuis Subenhara en 36 aanleunwoningen Hagendel).

*Figuur 5:
De verschillende
volumes zijn op de
begane grond met
elkaar verbonden.*



Het terrein wordt aan de zuidzijde van de bebouwing via de Platanenlaan en aan de noordzijde van de bebouwing via de Hunneveldweg ontsloten. Ter hoogte van de uitritten op de Platanenlaan en de Hunneveldweg liggen 84 parkeerplaatsen.

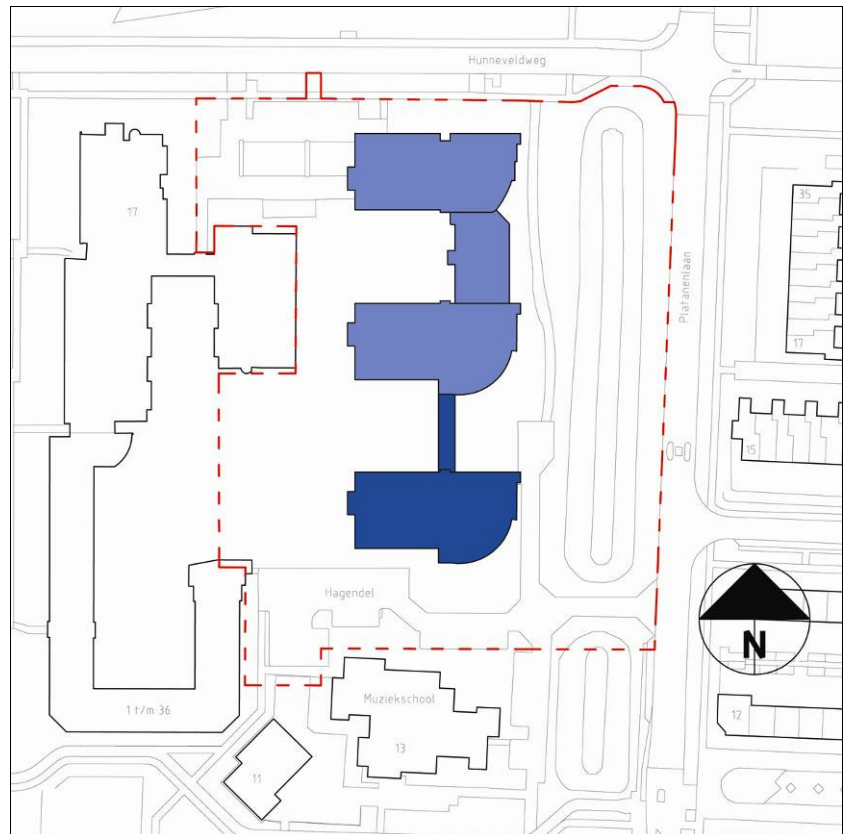
Figuur 6:
*Bestaande situatie
met in rood de
gebouwen die
vervallen worden
(geen schaal).*



3.4 Bouwplan

Het bouwplan behelst de vervangende nieuwbouw van het woonzorgcentrum Subenhara. Het nieuwbouwplan bestaat uit twee fasen. In de eerste fase wordt het meest noordelijk gelegen kruisvormige en bestaande gebouw (zie fig. 6) vervangen door twee nieuwe vleugels. In de tweede fase worden de drie gebouwen ten noorden van de muziekschool gesloopt en vervangen door één, identiek aan de in fase 1 gebouwde vleugels, gebouw. Het totale complex wordt op de begane grond met elkaar verbonden. In totaal worden in beide fasen 114 nieuwe wooneenheden (fase 1: 74 intramurale wooneenheden; 40 intramurale wooneenheden) gerealiseerd.

Figuur 7:
*Nieuwe situatie met
in licht blauw fase 1
en in donker blauw
fase 2 (geen schaal).*



3.5 Ruimtelijke gevolgen

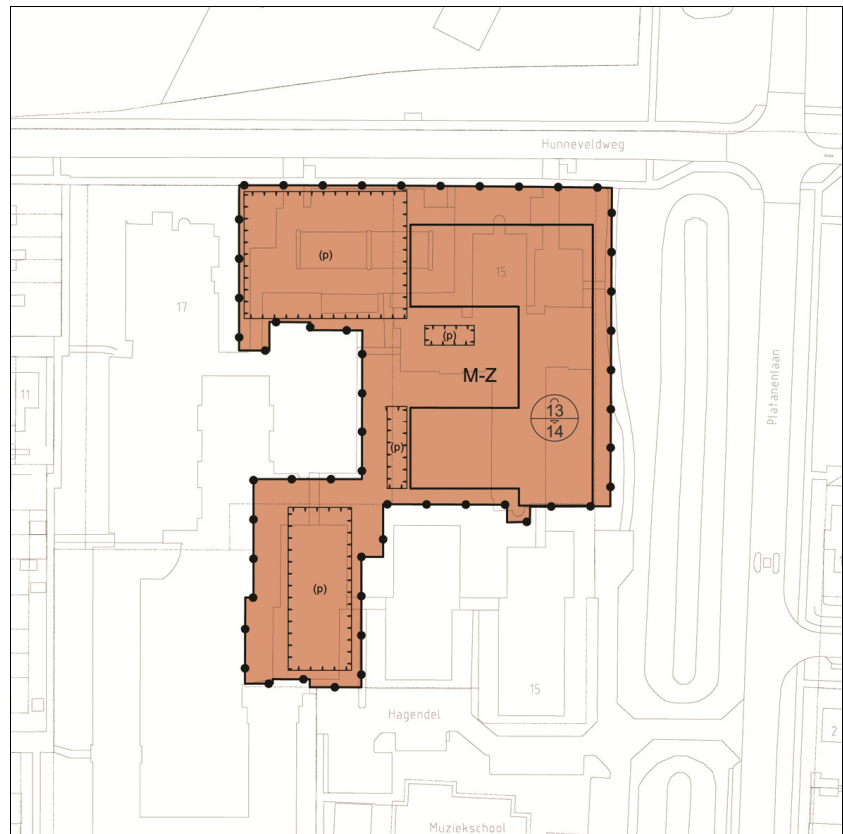
De vervangende nieuwbouw is met de belangrijkste bouwmassa's en gevels duidelijk georiënteerd op de Platanenlaan en de brede groenstrook die langs deze weg ligt. De hoogte van het bouwproject benadrukt het stedenbouwkundige belang van de Platanenlaan.

Gezien de afstand tot naastgelegen bebouwing, met name de woonwijken ten westen en oosten van het woon-zorgcomplex, kan worden geconcludeerd dat de vervangende nieuwbouw te verwaarlozen ruimtelijke effecten heeft op de omgeving. Ook de groenstrook langs de Platanenlaan wordt niet aangetast.

3.6 Programma en grondgebruik

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk - Zorginstelling'. Door middel van een bouwvlak zijn de afmetingen en de situering van de nieuwbouw van de eerste fase van de uitbreiding van Subenhara aangegeven. Functieaanduidingen geven de plekken aan waar op het terrein geparkeerd kan worden.

Figuur 8:
*Uitsnede van de
verbeelding (geen
schaal).*



3.7 Conclusies

De stedenbouwkundige structuur van het noordwestelijke deel van Zevenaar bestaat uit een aantal zelfstandige ruimtelijke eenheden. Het woonzorgcentrum is een van deze ruimtelijke eenheden. De hoofdontsluitingsstructuur en de gedeeltelijk daarmee samenhangende groenstructuur zorgen voor samenhang tussen de ruimtelijke eenheden.

Met het plan worden de bestaande woonzorgvoorziening gesloopt en vervangen voor een in twee fasen te bouwen nieuwe woonzorgvoorziening. De ruimtelijke gevolgen op de omgeving zijn met uitzondering van het parkeren te verwaarlozen. Extra parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid van het bouwplan aan bod. Achtereenvolgens worden de verkeerssituatie, geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en de milieuzonering en externe veiligheid economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een algemene conclusie.

4.2 Verkeer en parkeren

De vervangende nieuwbouw betekent dat er na de realisatie van de tweede fase een beperkte uitbreiding van het aantal woningen plaats vindt ter plaatse van het geprojecteerde plangebied. Dit zal een ondergeschikte aanvullende verkeersaantrekkende werking hebben. Deze geringe uitbreiding kan worden opgevangen door de Platanenlaan. De ontsluiting van het terrein zal door de realisatie van het bouwplan niet wijzigen.

Voor het plan is januari 2010 onder kenmerk 100115 een parkeerbalans opgesteld voor zowel de eerste fase als voor de tweede fase. Op grond van de genoemde parkeerbalans worden er 116 parkeerplaatsen gerealiseerd, na de realisatie van de eerste fase en van 124 stuks na de realisatie van de tweede fase (Fase één: de bouw van 2 appartementengebouwen en Fase twee: de bouw van een 3e appartementengebouw).

Het definitieve parkeeroverzicht voor zowel de eerste als de tweede fase treft u als Bijlage hierbij aan.

4.3 Geluid

Gezien de ligging van de geprojecteerde nieuwbouwlocatie op een kruising van wegen, langs een ontsluitende route (Ringbaan Noord), is er een Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Wensink akoestiek & milieu te Doetinchem, d.d. 14 februari 2008 onder kenmerk 2006.200.RO1a. Dit rapport treft u als Bijlage aan.

De conclusie van de rapportage is dat er ter plaatse van het net buiten de bebouwingsgrens van het vigerende bestemmingsplan gelegen bouwdeel een gevelbelasting heerst van 46 dB. Dit betreft het gedeelte waarvoor de vrijstelling op grond van artikel 19 WRO lid 2 wordt aangevraagd. Hiervoor kan volgens het bijgaande onderzoek vrijstelling conform het gestelde in artikel 19 WRO worden verleend.

Opgemerkt dient nog te worden dat er ter plaatse van de nieuwbouw binnen het binnen het momenteel vigerende bestemmingplan waarvoor middels dit artikel 19 WRO-procedure een partiële herziening wordt aangevraagd, sprake is van een geringe overschrijding van de toegestane gevelbelasting van 48 dB. Hiermee dient bij het indienen van de bouwaanvraag rekening te worden gehouden.

Voor het overige wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde in de bijgaande rapportage.

4.4 Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en plaatselijk de gestelde eisen in het kader van luchtkwaliteit te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij Algemene Maatregel van Bestuur is bepaald dat de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is indien er sprake is een geringere uitbreiding dan 500 wooneenheden (NIBM). Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1000 woningen worden gehanteerd.

De omvang van het voorliggende plan is aanzienlijk geringer en kan derhalve worden aangemerkt al zijnde ‘niet in betekende mate’ bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

4.5 Watertoets

De waterhuishouding, waarvoor de watertoets als procesinstrument is ontwikkeld, maakt onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing. In de waterparagraaf wordt er aan de hand van onderstaande thema's gewerkt:

Veiligheid	Wateroverlast	Riolering
Watervoorziening	Volksgesondheid	Bodemdaling
Overlast grondwater	Oppervlaktewaterkwaliteit	Grondwaterkwaliteit
Verdroging/kwel	Natte natuur	Inrichting en beheer
Recreatie	Landschap en cultuurhistorie	

Van bovenstaande thema's zijn alleen de vet gedrukte thema's van toepassing voor het project Subenhara.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, moet het beleid er op gericht zijn om het regenwater zoveel mogelijk vast te houden, te bergen en als laatste af te voeren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

- nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het 'hydrologisch neutraal' bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden;
- in aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden;
- bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij

apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Locale richtlijnen gemeente

De Gemeente voert het beleid dat bij nieuwe planontwikkelingen, zowel uitbreidings- als inbreidingsplannen, in principe geen hemelwater wordt ingenomen. Voorts worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd, geldend voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied:

- a. water dient in de eerste plaats zoveel mogelijk te worden vastgehouden of hergebruikt. Vervolgens dient het overtollige water tijdelijk te worden geborgen of in de ondergrond geïnfiltreerd en pas in de laatste plaats zal het overtollige water naar open water worden afgevoerd. Het verwerken van hemelwater dient, bij voorkeur, op eigen terrein plaats te vinden;
- b. hemelwater van openbaar terrein kan worden geïnfiltreerd en afgevoerd in nader te dimensioneren voorzieningen;
- c. hemelwater en huishoudelijk of bedrijfsafvalwater dienen gescheiden te worden ingezameld en het hemelwater indien mogelijk geborgen en geïnfiltreerd ('afkoppelen').

Ten behoeve van de plannen voor Subenhara heeft er overleg plaatsgevonden met als aanwezige partijen de ontwikkelaar, Baston Wonen, het Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Zevenaar. In dit overleg is een standpunt bepaald hoe om te gaan met de sloop- en nieuwbouwplannen van bovengenoemd zorgcentrum. Uitgangspunt is dat het dakwater in de nieuwe situatie ontkoppeld wordt van het aanwezige rioleringsstelsel. In eerste instantie is gekeken naar het totaal aantal m² van het bestaande dakoppervlak en het totaal aantal m² in de nieuwe situatie. Daarnaast is het verhard oppervlak ten behoeve van parkeren bekeken. Hieronder zijn de m² aangegeven.

Tabel 1: bestaande en nieuwe dakoppervlakken

	<i>Bestaand [m²]</i>	<i>Nieuw [m²]</i>
<i>Bestaande situatie</i>		
Subenhara en witte woningen	3.622	
<i>Nieuwe situatie</i>		
Nieuwbouw Subenhara (fase 1 en 2)		3.896
TOTAAL [m ²]	3.622	3.896

De conclusie is dat het te ontkoppelen dakvlak toeneemt met 274 m²

Het verharde oppervlak zal eveneens toenemen als gevolg van de toename van het aantal parkeervoorzieningen. Het aantal aan het plan toe te rekenen parkeerplaatsen moet voldoen aan de hiervoor gestelde parkeernorm (116 stuks) inclusief de als verhard oppervlak uitgevoerde ontsluiting. Het uiteindelijke rioleringsplan voor het straatwater is mede afhankelijk van bovenstaande herinrichting.

Tijdens het vooroverleg heeft de gemeente Zevenaar aangegeven dat er op dit moment al een gescheiden rioolstelsel ligt en dat het dakwater via het aanwezige hemelwaterriool afgevoerd kan worden welke uitkomt op de aanwezige retentievoorzieningen c.q. open water. Het opgevangen regenwater afkomstig van de verharde parkeervoorzieningen kan via een gescheiden stelsel worden geloosd op de in de nabijheid aanwezige retentievoorziening.

Het huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool, waarvoor een aansluitingvergunning van de gemeente vereist is.

4.6 Bodem

Op een gedeelte van het terrein gelegen aan de Planetenbaan / Hoek Hunneveldweg 15 te Zevenaar, is dd. 12-4-2008 onder kenmerk 14671, versie 1.0. een verkennend bodemonderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (ONV).

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- veldwerkzaamheden: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen;
- analyseresultaten bovengrond: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond (MM1, MM2 en MM3) blijkt dat de gehalten van de onderzochte stoffen allen onder de streefwaarde zijn gelegen;
- analyseresultaten ondergrond: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de ondergrond (MM4, MM5 en MM6) blijkt dat in alle mengmonsters voor nikkel licht verhoogde gehalten zijn gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de streefwaarde gelegen;
- analyseresultaten grondwater: uit de analyseresultaten van de grondwatermonsters W1 en W2 blijkt dat voor arseen sterk verhoogde gehalten zijn gemeten; de concentraties van de overige onderzochte stoffen van de geanalyseerde parameters zijn onder de streefwaarde zijn gelegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie niet is verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel. In het grondwater is voor arseen sterk verhoogde gehalten aangetroffen. Met betrekking tot de sterk verhoogde arseengehalten kan worden gesteld dat deze naar alle waarschijnlijkheid van natuurlijke oorsprong zijn.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde nieuwbouw en het gebruik hiervan.

4.7 Cultuurhistorie

Een deel van de huidige bebouwing op het perceel hoek Platanenlaan/Hunneveldweg wordt gesloopt. Voor deze sloop zal een sloopvergunning worden aangevraagd. De te slopen opstallen hebben geen monumentale waarde en hebben geen beschermde status. Het plan is ten aanzien van dit aspect uitvoerbaar.

4.8 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van RAAP, hebben de percelen een lage archeologische verwachtingswaarde. Omdat er geen sprake is van historische boerderijplaatsen op de percelen of in de directe nabijheid hiervan en er verder tot nu toe geen waarnemingen en vondsten in het gebied bekend zijn, ligt het niet in de rede hier archeologisch onderzoek uit te laten voeren,

In voorkomend geval dat bij grondwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren worden aangetroffen, dan zal dit direct moeten worden gemeld bij de gemeente Zevenaar.

De inhoud van deze paragraaf is op 17 januari 2008 met de seniorarcheoloog van de gemeente Arnhem besproken en afgestemd.

4.9 Flora en fauna

In maart 2008 is er een ecologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied Platanenlaan / hoek Hunneveldweg in de gemeente Zevenaar. Het doel van deze quickscan was het bepalen van het verwachte effect van de voorgenomen ingreep op de aanwezige flora en fauna ter plaatse. De veldinspectie is uitgevoerd op 5 maart 2008. de bevindingen van dit onderzoek zijn gerapporteerd in Rapport 2008/44, Zevenaar (GLD), Planetenbaan - Hunneveldweg, dd. 3 april 2008 onder kenmerk 2008/44.

Op basis van het ingestelde literatuuronderzoek en het uitgevoerde veldonderzoek worden een viertal beschermde diersoorten verwacht of zijn ter plaatse waargenomen. Dit zijn de steenmarter (Flora- en faunawet tabel-2) en de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laagvlieger (tabel-3).

Het Ministerie van LNV verleent voor deze diersoorten ontheffing wanneer kan worden aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding niet wordt aangetast door de voorgestelde ingreep.

Door de aanwezigheid van een verblijfplaats van een steenmarter, is voor het slopen van de hoogbouw een ontheffing noodzakelijk van de Flora- en faunawet (artikel 75, vierde lid en vijfde lid onder c). Uit nader ingesteld onderzoek is gebleken dat de steenmarter geen gebruik (meer) maakt van deze verblijfplaats

Voor het detecteren van eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de te slopen opstallen, dient aanvullend nader onderzoek te worden ingesteld. Ook dit nader onderzoek heeft inmiddels plaats gevonden. [Baston wonen zal bevindingen hierover nog nader toezenden].

Ten aanzien van broedende vogels verleent het Ministerie van LNV geen ontheffing. Daarom dienen kap- en snoeiwerkzaamheden in de tuinen en plantsoenen buiten het broedseizoen, dat loopt van 15 maart tot 15 augustus, te worden uitgevoerd.

Voor de kap van bomen zal een kapvergunning worden aangevraagd bij de gemeente Zevenaar. Voor zover bekend staan er op de bouwlocatie geen bomen die op de gemeentelijke lijst zijn opgenomen. Ter plaatse van de locatie waarvoor vrijstelling wordt gevraagd in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, is overigens geen sprake van boomopstanden.

4.10 Milieuzonering

De geprojecteerde locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Zevenaar in de directe nabijheid van het Streekziekenhuis. In de directe omgeving is verder overwegend sprake van woningbouw.

Uit ingesteld onderzoek is gebleken dat indien er sprake mocht zijn van enige milieurelevantie afkomstig van in de omgeving gelegen bedrijven (waaronder het Streekziekenhuis), dan blijkt de geprojecteerde nieuwbouw in deze zin niet te kunnen worden aangemerkt als zijnde de voor deze zonering maatgevende bebouwing. De voor de milieuzonering van de betreffende bedrijven maatgevende bebouwing wordt namelijk bepaald door dicht bij de betreffende inrichtingen gelegen woningen of wooneenheden. Dit heeft tot gevolg dat de voorgenomen herbouw en eventuele uitbreiding in aantal wooneenheden niet beperkend is voor de betreffende inrichtingen.

4.11 Externe veiligheid

Het grootste gedeelte van de voorgenomen nieuwbouw is geprojecteerd op een locatie waar momenteel reeds wooneenheden of verblijfseenheden aanwezig zijn welke voorafgaande aan de realisatie van de nieuwbouw worden gesloopt.

Voor een beperkt gedeelte dient te worden gebouwd op basis van de aangevraagde vrijstelling in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij gaat het maximaal om een viertal wooneenheden dan wel verblijfsruimten welke buiten de bebouwingsgrens van het vigerende Bestemmingsplan zijn gelegen.

Het doel van het ingestelde onderzoek naar de externe veiligheid is het toetsen van inpasbaarheid van de plannen aan de plaatsgebonden- en groepsrisico's uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen [BEVI] en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs). Onderzocht is of er bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving liggen die onder de werkingssfeer van het BEVI vallen en waarvoor een Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) verplicht is. Verder is de locatie getoetst aan de Circulaire Vervoer Gevaarlijke Stoffen en de Circulaire 'Hoge druk gasleidingen' (VROM 1984).

Als toetsingsnorm of *oriëntatiewaarde* in de Bevi is voor Kwetsbare objecten waarvan in het onderhavige geval sprake is, een grenswaarde aangehouden van 10^{-6} (kans van 1 op de 1.000.000 per jaar). Deze oriëntatiewaarde voor het groepsrisico geeft aan wat het Rijk als indicatie geeft van een acceptabel groepsrisico. De waarde geeft dus aan wanneer volgens de rijksoverheid de kans dat bij een ongeval 10, 100 of 1000 doden vallen voldoende klein is.

Bedrijven

Op de risicokaart van de provincie Gelderland zijn binnen een straal van 500 meter geen risicovolle activiteiten geregistreerd. Er zijn geen bedrijven aangetroffen in de omgeving van het plangebied waarvoor een onderzoeksplicht geldt in het kader van Bevi. Er hoeft derhalve geen Kwantitatieve Risicoanalyse (QRA) te worden uitgevoerd. Dit houdt onder anderen in dat er geen LPG-stations aanwezig zijn binnen een zone van 150 meter (invloedzone groepsrisico).

Vervoer over spoor

De dichtst bij het plangebied gelegen goederenspoorlijn is gelegen op ruime afstand. Dit houdt in dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen relevant toetsingsaspect betreft voor dit onderzoek.

Vervoer over de weg

De snelweg A12 en de Ringbaan-Noord waarover routingplicht gevaarlijke stoffen (zoals bijvoorbeeld LPG) mogen worden vervoerd, ligt op ruime afstand van het plangebied. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is derhalve niet relevant in dit onderzoek.

Vervoer over water

Water waarover routingsplicht gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd, ligt op ruime afstand van het plangebied. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is derhalve niet relevant in dit onderzoek.

Buisleidingen

Er is een KLIC-melding (KLIC = Kabels en Leidingen Informatiecentrum) gedaan om na te gaan of er leidingen in het gebied liggen die aardgassen onder hoge druk vervoeren. In of nabij het plangebied ligt enkel een gastransportleiding met een druk kleiner dan 20 bar. Deze gasdruk valt buiten de Wet - en regelgeving. Buisleidingen zijn derhalve niet relevant voor dit onderzoek. De aanwezige buisleidingen belemmeren de planvorming niet.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

Exploitatie

De voor dit bouwplan en het projectbesluit te maken kosten zijn voor de rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Hiermee zijn bindende afspraken gemaakt. Daarom is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze toelichting toegevoegd.

Planschade

Mogelijke planschade als gevolg van de nieuwbouw zijn eveneens voor rekening van de grondeigenaar en initiatiefnemer. De verdere afhandeling hiervan wordt in overleg met de gemeente Zevenaar geregeld door middel van een planschade overeenkomst.

4.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de resultaten van overleg en inspraak behandeld.

Verslag van overleg

Het ontwerp projectbesluit zal te zijner tijd in het kader van het vooroverleg door de gemeente Zevenaar aan bevoegde instanties worden toegezonden. Reacties van deze instanties zullen worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Verslag van de terinzagelegging

Het projectbesluit zal door de gemeente Zevenaar ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen ten aanzien van de

voorgenomen ontwikkeling indienen. Deze zienswijzen en de reactie daarop zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden opgenomen.

4.14 Conclusie

Ten aanzien van de voorgenomen bouwactiviteit komen er geen milieutechnische belemmeringen naar voren. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zevenaar bindende afspraken gemaakt. Eventuele zienswijzen als gevolg van de terinzagelegging worden opgenomen in hoofdstuk 4.13.