

Onderbouwing effecten op de fysieke leefomgeving

Onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan op basis van de IMRO-standaard

Vestersbos 2 – 4 te Zevenaar Wijziging omgevingsplan

COLOFON

ONDERBOUWING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Locatie: Vestersbos 2 – 4 te Zevenaar
Omschrijving plan: Herontwikkeling van Vestersbos 2 – 4 naar woningbouw

Opdrachtnemer: Aveco de Bondt
Datum: 19-02-2026
Versie: 4.0
Status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding en leeswijzer	5
1.1	TAM-IMRO	5
1.2	Leeswijzer	5
2	Aanleiding	6
2.1	Aanleiding	6
2.2	Plangebied	6
2.3	Strijdheden met het omgevingsplan	8
2.4	Vorbereiding	9
3	Huidige situatie	12
3.1	Ontstaansgeschiedenis	12
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	13
4	Toekomstige situatie	14
4.1	Functionele ontwikkeling	14
4.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	15
5	Beleid en regelgeving	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Rijk	17
5.3	Provincie	20
5.4	Gemeente	21
5.5	Waterschap	25
6	Goede omgevingskwaliteit	26
6.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	26
6.2	Welstand	27
6.3	Mobiliteit en parkeren	30
6.4	Openbare ruimte	32
6.5	Cultureel erfgoed	32
6.6	Groen, bomen en landschap	36
6.7	Natuur	36
7	Veilige en gezonde fysieke leefomgeving	41
7.1	Water	41
7.2	Bodem	44
7.3	Geluid	45
7.4	Luchtkwaliteit	51
7.5	Geur	52
7.6	Omgevingsveiligheid	53

7.7	Licht	56
7.8	Windhinder	57
7.9	Trillingen	57
7.10	Beschermen van de gezondheid	58
7.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	59
7.12	M.e.r.-beoordeling	60
8	Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal	63
8.1	Beoordeling	63
8.2	Conclusie	63
9	Proces	63
9.1	Wettelijke procedure	63
9.2	Advies en instemming vooroverlegpartners	64
10	Eindconclusie	65
10.1	Beoordeling	65
10.2	Conclusie	65
	Bijlage 1 Herontwikkelingsuitgangspunten locatie Vestersbos	66
	Bijlage 2 Selectieleidraad Vestersbos (oktober 2024)	67
	Bijlage 3 Archeologisch rapport Vestersbos 4	68
	Bijlage 4 Archeologisch rapport Vestersbos 2	69
	Bijlage 6 Verkennend natuuronderzoek locatie Vestersbos 2 te Zevenaar	71
	Bijlage 7 Quickscan natuurtoets Vestersbos 4 in Zevenaar	72
	Bijlage 8 Aanvullend natuuronderzoek Vestersbos 4 in Zevenaar	73
	Bijlage 9 Ontheffing Wet natuurbescherming	74
	Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek	75
	Bijlage 11 Wateradvies Vestersbos 2	76
	Bijlage 12 Wateradvies Vestersbos 4	77
	Bijlage 13 Quickscan Externe veiligheid (Aveco de Bondt)	78
	Bijlage 14 Deskundig oordeel Molenbiotop	79
	Bijlage 15 Trillingsonderzoek t.b.v. nieuwbouw Vestersbos Zevenaar	80
	Bijlage 16 Project mer-beoordeling	81
	Bijlage 17 Akoestisch onderzoek	82
	Bijlage 18 Stikstofberekening	83
	Bijlage 19 Zienswijzennota	84

1 Inleiding en leeswijzer

1.1 TAM-IMRO

Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) die kan worden gebruikt in de periode dat onderdelen van het DSO nog niet (optimaal) werken of gebruikt kunnen worden omdat de plansoftware van de gemeente nog niet alle benodigde functies biedt of omdat er te weinig tijd is geweest om er mee te oefenen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de techniek voor planvorming zoals gebruikt onder de Wet ruimtelijke ordening (inmiddels vervallen) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

Een TAM-IMRO omgevingsplan wordt alleen gebruikt om een ontwikkeling mogelijk te maken als niet van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA, betreft een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor bouwen is) gebruik gemaakt kan worden. In hoofdstuk 2 wordt hierop nader ingegaan.

Juridisch gezien is een TAM-IMRO plan aan te merken als een wijziging van het omgevingsplan en moet daarom ook voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan gaat juridisch één geheel vormen met het gemeentelijke omgevingsplan. Dit TAM-IMRO omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan gevoegd.

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat de aanleiding voor het opstellen van dit plan. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving en analyse van de huidige situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de toekomstige situatie, de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat de beoordeling ten aanzien van algemeen beleid en regelgeving voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 (goede omgevingskwaliteit) en hoofdstuk 7 (veilige en gezonde fysieke leefomgeving) wordt ingegaan op de effecten van de ontwikkeling in relatie tot de bescherming van de fysieke leefomgeving. Afgesloten wordt met een concluderend hoofdstuk waarin wordt aangegeven onder welke voorwaarden de aanvraag voldoet aan de wettelijke en beleidsmatige kaders.

2 Aanleiding

2.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil op het perceel aan de Vestersbos 2 en 4 de voormalige schoollocaties herontwikkelen tot woningbouw. Op de locatie staan verschillende schoolgebouwen die meerdere jaren niet meer in gebruik zijn. In november 2023 heeft de gemeenteraad besloten om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw voor maximaal 80 woningen. Zowel hergebruik van de aanwezige bebouwing als volledige sloop-nieuwbouw behoren tot de mogelijkheden.

Deze ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op grond van het omgevingsplan en in het omgevingsplan is geen binnenplanse mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken. Ook is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet toereikend. Een BOPA is niet toereikend in dit geval omdat het beoogde planvoornemen niet concreet genoeg is om de vergunning aan te kunnen vragen. Bij voorliggende ontwikkeling is de definitieve invulling van het plan nog niet bekend. Om deze reden is er gekozen voor het wijzigen van het omgevingsplan

Aan een dergelijke wijziging kan alleen medewerking worden verleend als deze in ieder geval voldoet aan:

- de doelen van de Omgevingswet (zie artikel 1.3 en 2.1, lid 1, Omgevingswet)
- de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie artikel 4.2, Omgevingswet)
- de instructieregels over het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- de instructieregels over het omgevingsplan uit de omgevingsverordening van Provincie Gelderland
- de instructies (instructiebesluiten) van Rijk en van Provincie Gelderland over het omgevingsplan

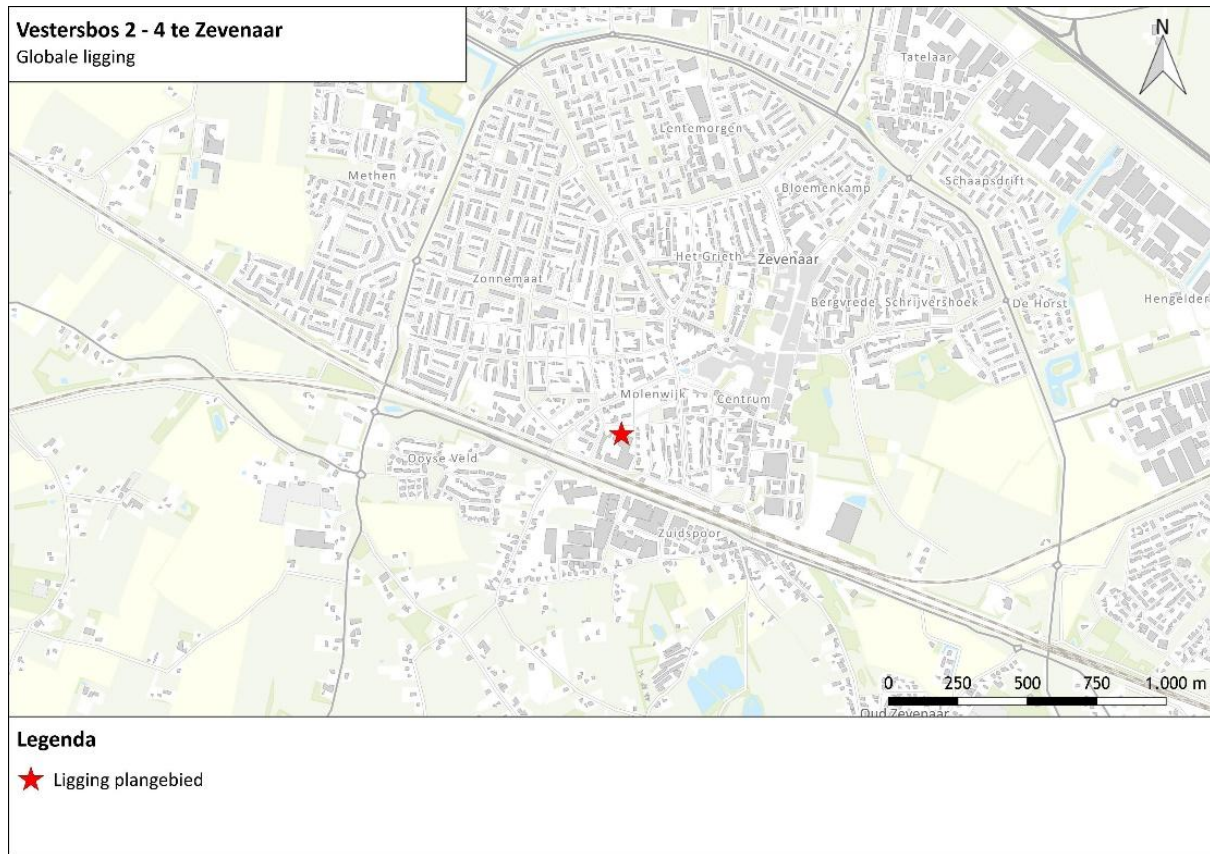
De onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet is opgenomen in voorliggend document. Daar waar in dit document gesproken wordt over de wijziging van het omgevingsplan, wordt bedoeld de wijziging van het omgevingsplan met toepassing van de tijdelijke alternatieve maatregel op basis van de IMRO-standaard.

2.2 Plangebied

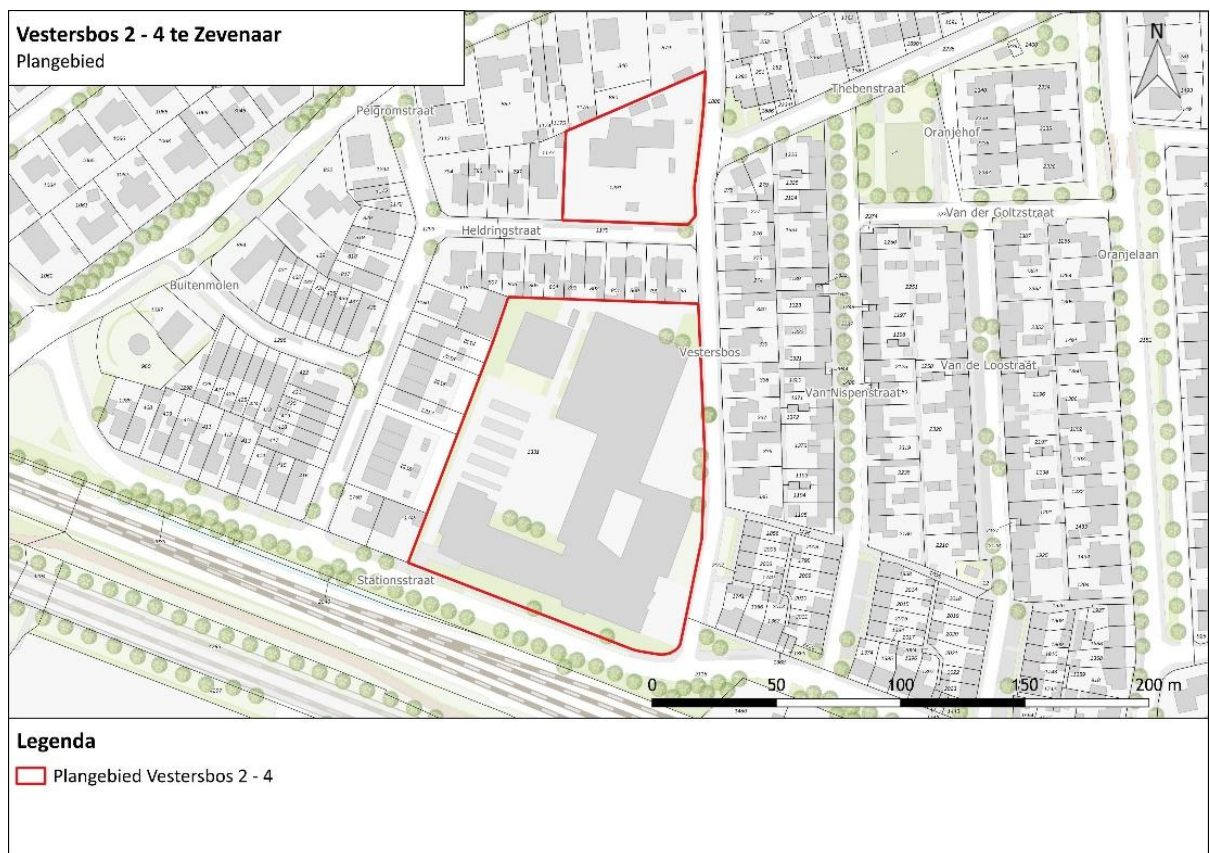
Het plangebied is gelegen in het stedelijke gebied van Zevenaar. Het plangebied bestaat uit twee percelen. De percelen staan kadastraal bekend als de gemeente Zevenaar, sectie L nummers 1291 en 1331. De oppervlakte van het perceel met nummer 1291 bedraagt circa 2.630 m². De oppervlakte van het perceel met nummer 1331 bedraagt circa 12.710 m².

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Zevenaar nabij het spoor. Op figuur 1 en figuur 2 zijn de globale ligging en de begrenzing van het plangebied weergegeven.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk met woningbouw aan de west-, noord- en oostkant. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het spoor, evenals Station Zevenaar en de P+R van station Zevenaar. Aan de overzijde van het spoor ligt een bedrijventerrein.



Figuur 1: Globale ligging plangebied



Figuur 2: Begrenzing plangebied

2.3 Strijdigheden met het omgevingsplan

2.3.1 Plangebied

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de Erfgoedverordening en de Geurverordening en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden.

Ter hoogte van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar', vastgesteld op 24 juli 2008. Hierin zijn bestemmingen opgenomen waaraan gebruiksregels en bouwregels verbonden zijn. In figuur 3 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.

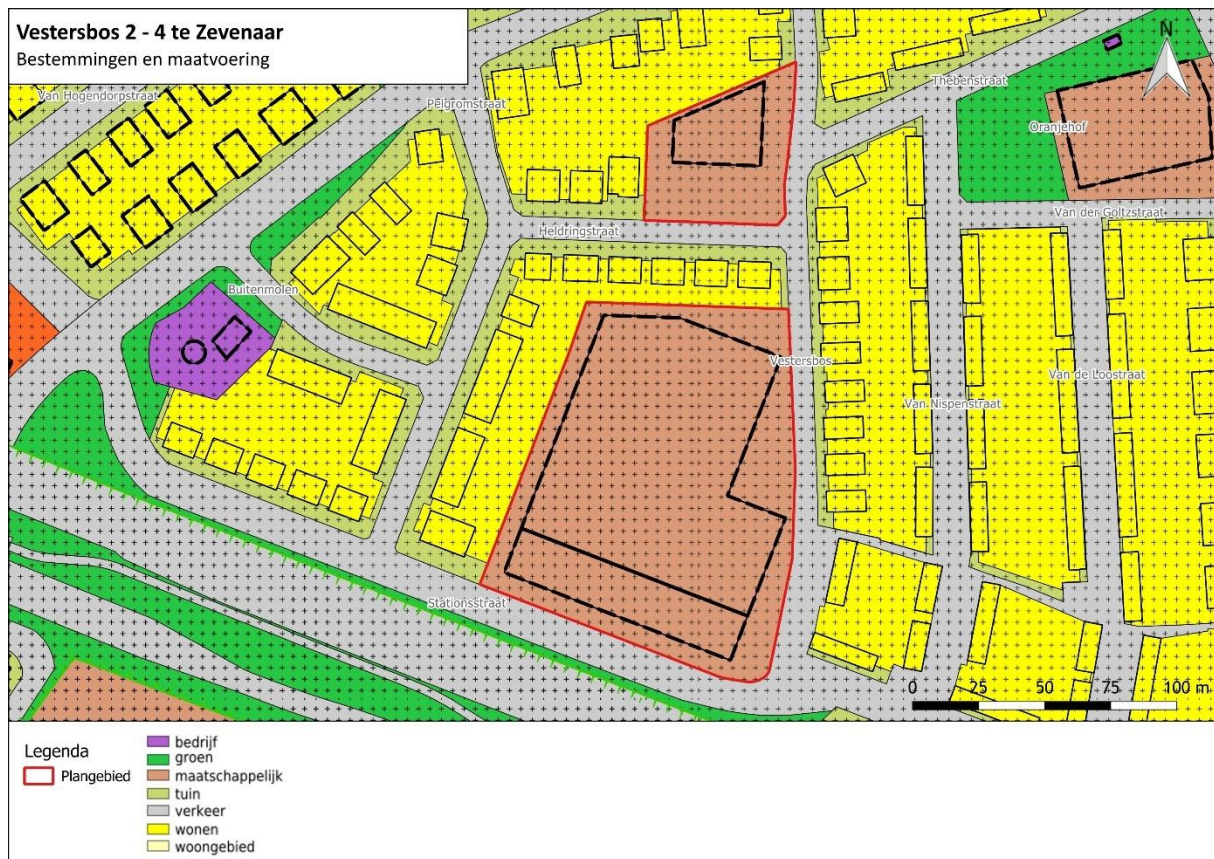
In het bestemmingsplan 'Woongebied Kom Zevenaar' geldt ter hoogte van het plangebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn met name bestemd voor maatschappelijke voorzieningen zoals ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg, bejaardenzorg en bijzondere diensteverlening. De bestemming 'Maatschappelijk' is met de lichtrode kleur aangegeven in figuur 3.

Ter hoogte van het plangebied gelden ook bouwregels. Aan de Vestersbosweg 2 ligt een bouwvlak waar voor het bouwen van gebouwen een maximale bouwhoogte geldt van 5 meter met een 100% bebouwingspercentage. Aan de Vestersbosweg 4 ligt een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 4 en 12 meter, afhankelijk van de locatie. Ook geldt er een maximum bebouwingspercentage van 75%.

Tot slot is het gehele plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied nog regels uit enkele andere bestemmingsplannen:

1. 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar', vastgesteld op 30 januari 2019. Hier wordt in hoofdstuk 6.3 nader op ingegaan.
2. 'Paraplubestemmingsplan wonen', vastgesteld op 18 december 2019. Dit bestemmingsplan voorziet in de nadere definiëring van de bestemming "wonen". Hiermee kunnen diverse huisvestingsvormen in woningen worden voorkomen dan wel gereguleerd. Deze regels zijn verwerkt in de 'standaard regels' van de gemeente Zevenaar. Deze standaard regels worden toegepast in onderhavig omgevingsplan.
3. 'Bestemmingsplan Archeologie', vastgesteld op 7 april 2010. In hoofdstuk 6.5 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Figuur 3: Bestemmingen en maatvoering

2.3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege

De strijdigheden betreffen de volgende:

- Benutten van de fysieke leefomgeving; het beoogde initiatief voorziet in de activiteit 'wonen'. Deze activiteit is in strijd met de ingesloten activiteiten in het (tijdelijke) omgevingsplan, die uitsluitend 'maatschappelijk' toestaat.
- Ruimtelijke bouwactiviteiten; de gewenste bouwhoogte is hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte. De beoogde ontwikkeling is daardoor in strijd met de bouwregels.

Ten aanzien van de wijziging van het omgevingsplan voor voorliggend initiatief, is de gemeente Zevenaar het bevoegd gezag om een besluit te nemen. In het omgevingsplan zelf is geen mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

2.4 Voorbereiding

2.4.1 Participatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Ook bij de wijziging van het omgevingsplan hecht de gemeente veel waarde aan een goed participatietraject. Participatie vindt in de regel plaats in aanloop naar de publicatie van een ontwerp-omgevingsplan: op die manier worden belanghebbenden in een vroegtijdig stadium betrokken en kunnen de verschillende belangen en wensen worden betrokken bij de te maken afweging.

2.4.1.1 Wettelijk kader

Participatie door de initiatiefnemer bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan is niet wettelijk vereist. Wel dient in het vaststellingsbesluit staan of en hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken heeft. En ook wat de gemeente met de resultaten heeft gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit.

Wie de gemeente bij de vroegtijdige participatie betreft of laat betrekken, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

2.4.1.2 Beleid en verordeningen

De gemeenteraad van Zevenaar heeft een dergelijke lijst op 21 september 2022 vastgesteld. In dezelfde raadsvergadering is de participatieleidraad 'Zevenaar voor een goede omgevingsdialoog onder de Omgevingswet' vastgesteld. Daarin wordt aangegeven op welke manier in Zevenaar uitvoering gegeven wordt aan participatie voor alle ruimtelijke ontwikkelingen (dus ook de niet wettelijk verplichte).

De formele wettelijke procedures (zienswijze, bezwaar en beroep) worden niet vervangen door participatie. Meer informatie over deze wettelijke procedures is te vinden in hoofdstuk 8 (proces).

In de participatieleidraad wordt gebruik gemaakt van de 'participatietrap' om per project of plan de juiste participatieaanpak te bepalen. In deze trap zijn verschillende opties, ook wel de gespreksdoelen, van participatie weergegeven:

1. Informeren
2. Inventariseren
3. Verdiepen
4. Samen doen

Per initiatief wordt beoordeeld welk gespreksdoel het meest voor de hand ligt. Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving door bijvoorbeeld de omvang of de aard van de activiteit, politieke gevoeligheid, te verwachten zienswijzen etc. Grote initiatieven zijn ontwikkelingen waarbij meerdere (tegengestelde) belangen spelen.

2.4.1.3 Beoordeling

De herontwikkeling van Vestersbos 4 is voorbereid met een uitgebreid participatietraject om belanghebbenden en omwonenden actief te betrekken bij het planproces. Dit participatietraject heeft als doel gehad om inzicht te verkrijgen in de behoeften, wensen en zorgen van de omgeving en om deze, waar mogelijk, mee te nemen in de verdere uitwerking van de plannen.

Participatietraject: Opzet en Uitvoering

Het participatietraject is gestart met een participatieavond op 23 januari 2024, waarbij omwonenden en andere betrokkenen zijn geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling en de voorlopige uitgangspunten zoals geformuleerd in de quickscan woningbouw. Tijdens deze avond is toelichting gegeven op de plannen en is ruimte geboden voor vragen en eerste reacties.

Na deze fysieke bijeenkomst is het participatietraject voortgezet via diverse kanalen. Omwonenden en belangstellenden zijn uitgenodigd om hun mening en advies te geven over de voorgestelde uitgangspunten via een digitale vragenlijst, die beschikbaar is gesteld op de projectpagina www.zevenaar.nl/vestersbos. De consultatieperiode liep tot en met 18 februari 2024, waardoor belanghebbenden ruim de tijd hadden om hun input te leveren. In totaal hebben 269 mensen gebruikgemaakt van deze mogelijkheid om te reageren op de plannen.

Participatieladder: Tweede Trede (Inventariseren)

Voor dit participatietraject heeft het college gekozen voor de tweede trede van de participatieladder: inventariseren. Deze trede richt zich op het actief raadplegen van belanghebbenden om hun mening en advies te verzamelen. De input die tijdens dit proces is opgehaald, wordt meegenomen bij het verder uitwerken van de plannen.

Het is echter belangrijk te benadrukken dat niet alle ingediende meningen en adviezen automatisch leiden tot aanpassingen in de plannen. Wel zijn de reacties een waardevolle aanvulling geweest op de quickscan en hebben ze bijgedragen aan een beter begrip van de belangen en zorgen in de omgeving.

De omwonenden zijn specifiek geconsulteerd op basis van de voorlopige uitgangspunten zoals beschreven in de quickscan woningbouw. Deze uitgangspunten hebben de basis gevormd voor de besluitvorming over de herontwikkeling van Vestersbos 4.

Vervolgstappen: Terugkoppeling en Uitwerking

Een belangrijk aspect van participatie is het geven van tijdige en heldere terugkoppeling aan de betrokkenen over de uitkomsten van het participatietraject en de vervolgstappen. Dit zorgt voor transparantie in het proces en draagt bij aan het vertrouwen van de omgeving in de besluitvorming. De terugkoppeling heeft op de volgende manieren plaatsgevonden:

- Schriftelijke terugkoppeling per e-mail aan alle deelnemers die een e-mailadres hebben achtergelaten bij het invullen van de vragenlijst.
- Algemene terugkoppeling via de projectpagina op de gemeentelijke website: www.zevenaar.nl/vestersbos. Omwonenden worden via de gebruikelijke gemeentelijke communicatiekanalen, zoals nieuwsbrieven en sociale media, gewezen op deze terugkoppeling.

Terugkoppeling aan de buurt tijdens de ontwerpfase

Zodra er een conceptontwerp beschikbaar is, volgt een terugkoppeling aan de buurt. Tijdens deze bijeenkomst wordt het ontwerp gepresenteerd en is er gelegenheid voor omwonenden om vragen te stellen en zorgen te bespreken. Op dat moment kan dieper worden ingegaan op de mogelijke gevolgen en impact van de herontwikkeling op de omgeving, zoals verkeersdruk, groenvoorzieningen en ruimtelijke inpassing.

Met bovengenoemde aanpak is gestreefd naar een evenwichtige afweging van belangen en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling van Vestersbos 4 in de omgeving. Waarbij grote waarde is gehecht aan een transparant proces waarin participatie, communicatie en zorgvuldigheid centraal staan.

2.4.1.4 Conclusie

In het kader van de totstandkoming van het ontwerp-omgevingsplan is vorm gegeven aan de eis tot participatie (artikel 10.2, lid 2 Omgevingsbesluit). Dit is wel conform het vereiste niveau van de 'participatietrap' in de participatieleidraad van de gemeente Zevenaar.

Het aspect participatie vormt daarmee geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

3 Huidige situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis



Figuur 4: Plangebied 1960, 1980, 2000 en 2020

In de periode na de tweede Wereldoorlog wijst het provinciebestuur Zevenaar aan om een regionale centrumfunctie te gaan vervullen. Vanaf de jaren '50 ontstaan grote wijken als Molenwijk ('50 – '60), Grieth ('50 – '60) en Schrijvershoek ('60). Deze wijken zijn gebouwd in een traditionele blokverkaveling; een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel, woningen in rijtjes van drie of meer gericht op de straat en een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Met het voltooiën van de eerste wederopbouw wijken min of meer rondom het oude centrum worden er eind jaren '60, begin jaren '70, tegen de bestaande kern in noordoostelijke richting verdere planmatige uitbreidingen gerealiseerd. Nieuwe uitgestrekte bedrijventerreinen worden vanaf circa 1965 gebouwd langs de snelweg A12. De terreinen strekken zich uit vanaf de Doesburgseweg tot aan het spoor richting Doetinchem/Winterswijk, over zowel de gemeentegrond van Zevenaar als Didam. In de jaren '80 en '90 wordt de kern Zevenaar verder uitgebreid, met ten westen van de ringbaan de wijken De Methen en Heerenmäten en ten noorden van de Ringbaan Oost de wijk De Horst. In de jaren '90 is ten westen van Stegeslag de wijk Roodwilligen gebouwd.

Het plangebied ligt in de wijk Molenwijk. Zoals weergegeven in figuur 4 is te zien dat het plangebied rond 1960 in gebruik werd genomen als schoollocatie. In de jaren daarna is steeds meer bebouwing rondom het plangebied gerealiseerd.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Voor het opstellen van de ruimtelijke motivering is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd.

Het plangebied is gelegen aan de Vestersbos en Stationsstraat aan de zuidkant van de kern Zevenaar. Het plangebied ligt hiermee in de directe omgeving van het centrum en dicht bij het trein- en busstation. Het plangebied is weergegeven op de onderstaande afbeeldingen.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied (Vestersbos 4) betreft momenteel verschillende schoolgebouwen van de voormalige technische mbo-school die reeds meerdere jaren niet meer in gebruik zijn. De schoolgebouwen zijn omringd met groen en verharding. Deels van de verharding wordt momenteel gebruikt als parkeerruimte.

Op het noordelijke gedeelte van het plangebied (Vestersbos 2) betreft het terrein een voormalige Natuur en Milieu Educatie-centrum. In de huidige situatie is een gebouw aanwezig. Verder bestaat het plangebied uit erfverharding en deels onverharde terreinen.



Figuur 5: Bovenaanzicht plangebied (2023)



Figuur 6: Vestersbos 4



Figuur 7: Vestersbos 2

4 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en weergegeven met afbeeldingen.

4.1 Functionele ontwikkeling

De gemeente Zevenaar is voornemens om de locaties aan de Vestersbos 2 en 4 te (her)ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Om duidelijkheid te geven aan de omgeving en aan de ontwikkelende partijen heeft de gemeente uitgangspunten voor de herontwikkeling opgesteld. Deze uitgangspunten zijn bijgevoegd als bijlage bij deze motivering. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling beschreven.

Vestersbos 4

Deze locatie zal worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Zowel hergebruik van de aanwezige bebouwing als volledige sloop-nieuwbouw behoren tot de mogelijkheden. In de hoofdopzet wordt het plangebied opgedeeld in twee gebieden. In het noordelijke gedeelte komen vooral grondgebonden woningen (twee bouwlagen). In het zuidelijke gedeelte wordt ingezet op gestapelde woningen. Hier tussen ligt een groene zone (overgangszone) zonder bebouwing, die mogelijkheden biedt voor waterberging, spelen en ontmoeting.

De randen van het plangebied aan de kant van de Stationsstraat en het Vestersbos worden ook onderdeel van het groene raamwerk. In figuur 8 is een impressie van deze uitgangspunten opgenomen.

Het woningbouwprogramma binnen de locatie bestaat maximaal 80 woningen. Het programma bestaat vooral uit kleinere betaalbare woningen met een oppervlak van 50 tot 70 m². Daarnaast worden ook een aantal grotere woningen beoogd. Het programma zal worden onderverdeeld in de onderstaande aantallen en prijsklassen.

Prijsklasse woning (prijspeil 2024)		Percentage
Goedkope woning / middeldure huur	Minimaal	20%
Betaalbare koopwoning	Minimaal	17%
Sociale huurwoning	Minimaal	30%
Overige woningen	Maximaal	33%

Tabel 1: Onderverdeling woningbouwprogramma

De locatie ligt in de directe omgeving van het centrum en dicht bij het trein- en busstation. De locatie is daarom zeer geschikt voor de doelgroep 1 á 2 persoonshuishoudens en starters. Binnen de woondeal zet de gemeente bij de ontwikkeling van dit soort locaties in op een groot aandeel (minimaal 67 procent) betaalbare woningen, waaronder ook sociale huurwoningen. De locatie is hierdoor ook zeer geschikt voor senioren (doorstromers). Te denken valt hierbij aan appartementen, maar ook bijvoorbeeld aan de bouw van een zogenaamd knarrenhof of dergelijke collectieve woonvorm.

Er wordt uit gegaan van een relatief lage gemiddelde parkeernorm, gezien de zeer centrale locatie en de beschreven potentiële doelgroepen. Voor het te aantal realiseren parkeerplekken wordt uitgegaan van de categorieën en kerncijfers van CROW. De parkeerplekken worden gerealiseerd binnen het plan-/projectgebied.

Vestersbos 2

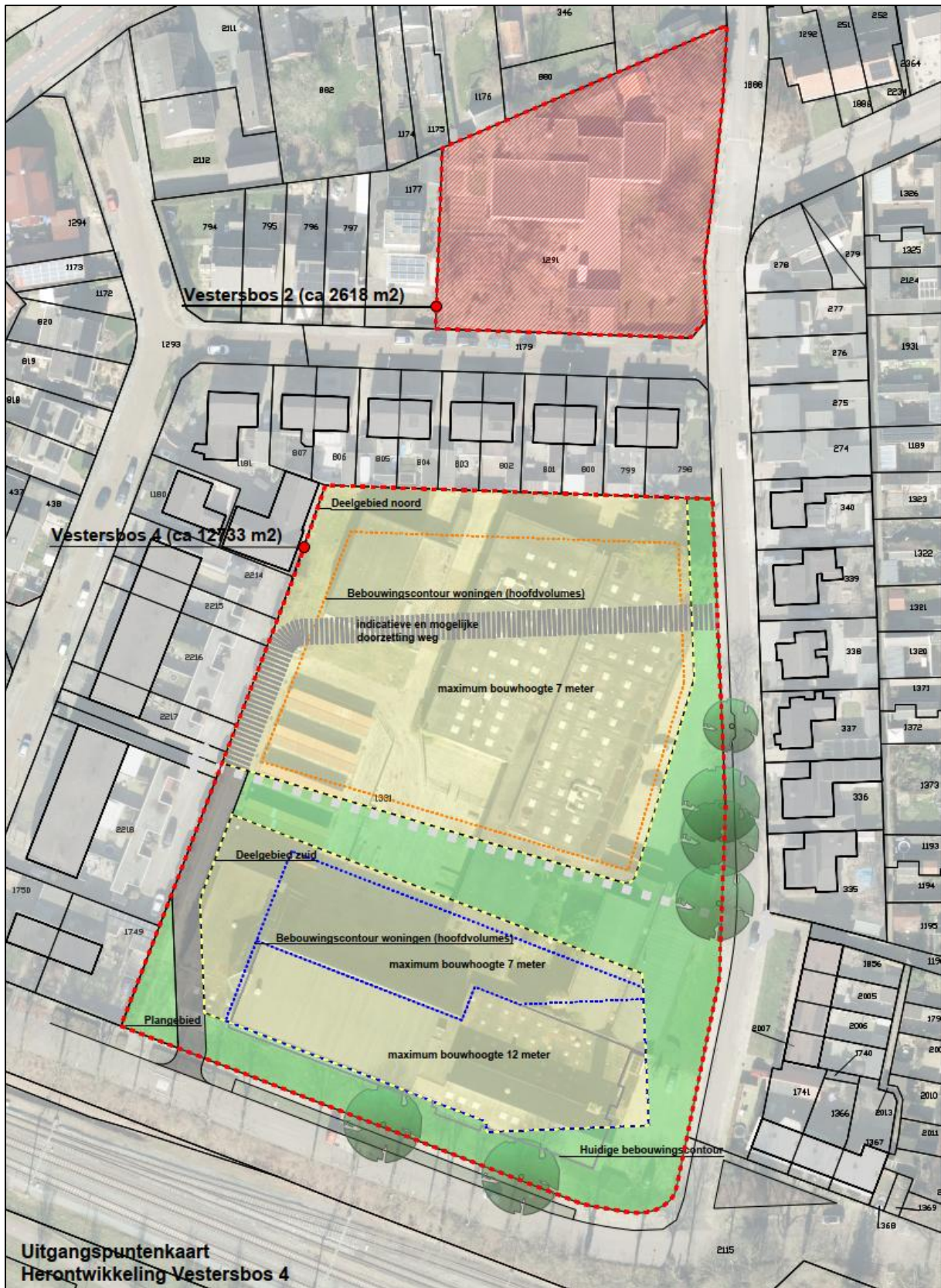
De bestaande bebouwing op voormalige NME-locatie zal gesloopt worden. Het plangebied zal in de toekomstige situatie gebruikt worden ten behoeve van groen en parkeren voor bezoekers.

4.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

De tweedeling in het plangebied geeft ruimte om de uitwerking van de twee plandelen verschillend en uniek te maken. Verschillend in bouwvolume en in architectonische uitstraling en uitwerking. Hoe dit wordt gedaan, is aan de ontwikkelende partij. Als de totale ruimtelijke kwaliteit maar overtuigend is en samenhang heeft. Voor beide plandelen wil de gemeente een aantrekkelijke uitstraling (architectuurbeeld) die past bij de woonfunctie en zich goed verhoudt tot de omliggende woningen.

De maximale bouwhoogte in het noordelijk gedeelte bedraagt 7 meter. De maximale bouwhoogte in het zuidelijk gedeelte bedraagt gedeeltelijk 7 meter en 12 meter (zie figuur 8).

Goede mee-ontworpen erfafscheidingen, groen en/of gebouwd, dragen bij aan de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit. Woningen kunnen eventueel direct aan de openbare ruimte worden geplaatst. Het moet helder zijn op welke wijze de relatie tussen de woningen en de buitenruimte wordt gelegd en of er naast de gebruikelijke maat voor het trottoir ruimte is voor bijvoorbeeld groen of een zitgelegenheid voor de woning.



Figuur 8: Uitgangspuntenkaart herontwikkeling Vestersbos 2 - 4

5 Beleid en regelgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het algemene beleid en regelgeving van de drie overheidslagen (Rijk, provincie en gemeente) en het waterschap ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Op specifieke onderwerpen wordt in de hoofdstukken 6 (goede omgevingskwaliteit) en 7 (veilige en gezonde leefomgeving) nader ingegaan.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in afdeling 5.1 en 5.2 de instructieregels opgenomen die relevant zijn bij de wijziging van het omgevingsplan.

Zoals ook opgenomen in paragraaf 2.1, dient bij de wijziging van een omgevingsplan ten minste gevolg te worden gegeven aan de volgende aspecten:

- de doelen van de Omgevingswet (zie artikel 1.3 en 2.1, lid 1, Omgevingswet)
- de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie artikel 4.2, Omgevingswet)
- de instructieregels over het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- de instructieregels over het omgevingsplan uit de omgevingsverordening van Provincie Gelderland
- de instructies (instructiebesluiten) van Rijk en van Provincie Gelderland over het omgevingsplan.

In hoofdstuk 6 en 7 van deze toelichting is nader onderbouwd dat – en op welke wijze - het plan zich verhoudt met deze elementen.

5.2 Rijk

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) speelt het Rijk in op de grote uitdagingen die er voor Nederland liggen. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

Naast de NOVI zijn er vanuit het Rijk nog themagerichte structuurvisies en programma's:

- Nationaal Water Programma 2022-2027
- Structuurvisie buisleidingen 2012-2035
- Structuurvisie Ondergrond
- Structuurvisie buisleidingen 2012-2035
- Programma Noordzee 2022-2027
- Structuurvisie Windenergie op land
- Programma Energiehoofdstructuur

Op nationale belangen geeft het Rijk hiermee sturing aan het inrichten van de fysieke leefomgeving. De doorvertaling van deze bovenlokale belangen in de besluiten van provincie en gemeente vinden plaats door de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Toetsing aan de nationale omgevingsvisie

De NOVI laat zich niet specifiek uit over een lokale ontwikkeling als deze. Één van de nationale belangen genoemd in de NOVI is zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI).

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het sterker en leefbaarder maken van de stad Zevenaar. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de NOVI.

5.2.1 Instructieregels

Een gemeente moet bij het opstellen of wijzigen van het omgevingsplan de regels vanuit het Rijk als beoordelingskader hanteren. De wettelijke grondslag voor deze instructieregels van het Rijk is [artikel 2.24 van de Omgevingswet](#). Naast deze algemene instructieregels kan het Rijk op grond van [artikel 2.34 van de Omgevingswet](#) specifieke instructieregels geven als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In heel bijzondere gevallen kan op grond van [afdeling 5.3 van het Besluit kwaliteit Leefomgeving](#) een ontheffing van bepaalde instructieregels worden verleend door het Rijk.

Beoordeling

In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de bodem, geluid, buitenlucht, geur en trillingen.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7) waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Conclusie

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

5.2.2 Projectbesluiten

Voor de locatie gelden geen projectbesluiten van het Rijk.

5.3 Provincie

Op 19 december 2018 is door de Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" vastgesteld. De Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving in de komende jaren. De visie geeft daarbij aan op welke manier de provincie met stakeholders wil samenwerken aan de verschillende omgevingsvraagstukken. In het document is verder uitgewerkt hoe de provincie er in 2050 eruit moet komen te zien en welke tussentijdse doelen in 2030 zijn geformuleerd. Met het vastleggen van de visie is het streven om Gelderland gezond, veilig, schoon en welvarend te houden en te maken. De doorvertaling van deze bovenlokale belangen in de besluiten van de gemeente vinden plaats door de instructieregels in de provinciale omgevingsverordening.

5.3.1 Instructieregels omgevingsverordening

In de omgevingsverordening van de provincie Gelderland staan alle regels voor de fysieke leefomgeving. Doel van deze regels is om de provinciale plannen uit de omgevingsvisie waar te maken. Deze regels gelden voor iedereen en voor de hele provincie Gelderland en gaan over biodiversiteit, natuur, landschap, milieu, provinciale wegen, water (met name grond- en zwemwater), cultureel erfgoed, wonen en ruimte.

In de omgevingsverordening staan regels die rechtstreeks gelden voor alle inwoners, bedrijven of specifieke doelgroepen. In deze regels staat wat de voorwaarden zijn om bepaalde activiteiten te verrichten. Ook staat in deze regels of bijvoorbeeld eerst een vergunning aangevraagd of een melding gedaan moet worden.

Daarnaast zijn er regels die speciaal bedoeld zijn voor gemeenten of waterschappen. Die regels gaan vooral over ruimtelijke plannen, water, bodem en verkeer. Gemeenten moeten deze regels overnemen in hun gemeentelijke omgevingsplannen en waterschappen in hun waterschapsverordening.

Van toepassing zijn de artikelen

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk artikelen 5.54, 5.64, 5.85 van toepassing. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

Artikel 5.54 (beschermen windvang molens)

Een omgevingsplan laat binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting toe als daardoor de windvang van de molen wordt beperkt.

Artikel 5.64 (doorwerking regionale woonagenda)

1. Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:
 - a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
 - b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

3. Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
4. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - a. waterveiligheid;
 - b. wateroverlast;
 - c. droogte; en
 - d. hitte.

5. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Beoordeling

Artikel 5.54

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door SimStudio een onderzoek uitgevoerd naar de impact van de bebouwing op de door de molen ontvangen wind. De toetsing van artikel 5.54 wordt verder beschreven in paragraaf 7.8.

Artikel 5.64

Zoals blijkt uit de toetsing van het voornemen aan de 'Woonvisie gemeente Zevenaar 2015-2025' en 'Woondeal 2.0' (zie paragraaf 5.4.2.1), voorziet de voorgenomen ontwikkeling in kwalitatief en kwantitatief opzicht in woningbouw waar behoefte aan is.

Artikel 5.85

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is zowel het aspect 'Water' als het aspect 'Duurzaamheid en klimaatadaptatie' geanalyseerd. Deze analyses, respectievelijk toegelicht in paragraaf 7.1 en 7.11, zijn afdoende om te garanderen dat het beoogde plan niet in strijd is met artikel 5.85.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

5.3.2 Projectbesluiten

Voor de locatie gelden geen projectbesluiten van de provincie.

5.4 Gemeente

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de relevante gemeentelijke beleidsdocumenten.

5.4.1 Structuurvisies

Omgevingsvisie gemeente Zevenaar

Op 29 januari 2025 heeft de gemeenteraad de ontwerpversie van de Omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie zet de gemeente - samen met onze partners en inwoners - de koers uit op weg naar 2040 voor de (fysieke) leefomgeving. De omgevingsvisie vervangt na vaststelling de huidige structuurvisie en de Omgevingsvisie Gelders Eiland. De Omgevingsvisie Zevenaar 2040 geeft richting aan de (fysieke) leefomgeving en helpt ons om ruimtelijke keuzes te maken.

Er komen namelijk allerlei maatschappelijke trends en ontwikkelingen op de gemeente af die vragen om antwoorden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan grote opgaven als de woonopgave, de milieu- en klimaatproblematiek, de energietransitie en de landbouwtransitie. Het gaat ook om lokale aandachtspunten als het aantrekkelijk houden van de (centra van de) dorpen en het beheren van de openbare ruimte. Kortom, het is belangrijk om voorbereid te zijn op de toekomst. In deze omgevingsvisie wordt gekeken vanuit een hoger abstractieniveau naar de toekomst van Zevenaar. Het gaat om opgaven en ambities die op hoofdlijnen worden beschreven.

In de omgevingsvisie komen de verschillende opgaven samen in acht integrale hoofdambities. Met de ambities geven we aan waar we voor staan en waar we in de toekomst naartoe willen. Daarnaast worden deze ambities geplaatst in regionaal perspectief.

De gemeente Zevenaar 2040:

1. is een fijne woongemeente in een dynamische omgeving met een goed woningaanbod (voor jong en oud).
2. kent een onderwijsaanbod en werkgelegenheid passend bij de beroepsbevolking.
3. heeft mooie landschappen en natuur en beleefbare cultuurhistorie, waar het fijn recreëren is.
4. is een gezonde, veilige en schone leefomgeving.
5. is een klimaatneutrale gemeente.
6. heeft een voorzieningenniveau passend bij de regiofunctie.
7. zet in op een goede bereikbaarheid als noodzakelijke basisvoorwaarde voor de leefbaarheid en vitaliteit.
8. staat voor saamhorigheid in de kernen, ruimte voor ontmoeting en initiatieven.

Beoordeling

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een passende functie gegeven aan een locatie waar leegstaande bebouwing aanwezig is. Dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Met het voorliggend initiatief wordt een kwalitatief goed woongebied gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Zevenaar waardoor versnippering van de leefomgeving wordt voorkomen. De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de actuele eisen op het gebied van duurzaamheid.

In de omgevingsvisie van de gemeente Zevenaar zijn in de stedelijke zone een aantal gebieden aangewezen. Eén van deze gebieden is de 'spoorzone Zevenaar'. Een belangrijke doelstelling voor de toekomst blijft het streven naar binnenstedelijk ontwikkelen vanuit de gedachte van duurzaam ruimtegebruik nabij voorzieningen. Door te verdichten in de spoorzone, kan de groene ruimte buiten deze zones opengelaten worden en door verdichting nabij het spoor ontstaan meer kansen voor hoogwaardig openbaar vervoer. Het plangebied van onderhavige ontwikkeling ligt in deze spoorzone. Een woningbouwontwikkeling binnen deze zone sluit goed aan op de ambities zoals benoemd in de omgevingsvisie.

Conclusie

Het project is niet in strijd met de structuurvisie en de omgevingsvisie van de gemeente Zevenaar.

5.4.2 Overig beleid

5.4.2.1 Wonen

Woonzorgvisie Zevenaar 2024 – 2028

De woonzorgvisie van de gemeente Zevenaar is compact en biedt inzicht in de opgave, de visie en doelstellingen van de gemeente, evenals de wijze waarop deze doelstellingen worden nagestreefd. Hierbij is gebruikgemaakt van inbreng vanuit het maatschappelijk veld en professionals op het gebied van wonen en zorg. In de woonzorgvisie zijn beleidskeuzes geformuleerd voor de komende jaren, waarmee gezamenlijk wordt gewerkt aan een visie op volkshuisvesting in zowel de gemeente Zevenaar als de regio.

Waar in eerdere woonvisies vooral werd ingegaan op de gewenste ontwikkeling van het (fysieke) woningaanbod, richt de Woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 zich meer op de ondersteunings- en zorgvraag en het versterken van de sociale samenhang in de gemeenschap. Hiermee legt de gemeente de nadruk op de sociale component van huisvesting en zet zij in op het bevorderen van zelfstandig en langer thuis wonen.

De gemeente streeft naar het realiseren van passende woningen, met daarbij behorende ondersteuning, zorg en een geschikte woonomgeving. Daarnaast wordt geanticipeerd op de toenemende vraag naar woningen voor verschillende aandachtsgroepen. Bij toekomstige woningbouwprojecten wil de gemeente op een goede manier inspelen op deze behoeften.

Bij het formuleren van beleid wordt niet alleen gekeken naar de gewenste woningtypen, maar vooral naar de randvoorwaarden waaraan woningen moeten voldoen om zelfstandig wonen mogelijk te maken. Een woonomgeving omvat immers meer dan alleen de fysieke kenmerken van een woning; het gaat ook om bredere welzijnsaspecten.

De groeiende zorgvraag en het verwachte tekort aan zorgpersoneel onderstrepen de noodzaak om zorg breder te benaderen. Dit vraagt om oplossingen die verder gaan dan formele zorg, waarbij ook wordt ingezet op het versterken van sociale samenhang in de gemeenschap. Een heldere visie op deze aspecten vormt de basis voor afspraken met samenwerkingspartners, waarmee de gemeente gezamenlijk werkt aan oplossingen voor uitdagingen zoals vergrijzing en tekorten op de arbeidsmarkt.

De woonzorgvisie richt zich op zes belangrijke thema's:

1. Leefbare wijken en buurten
De gemeente draagt bij aan prettige en veilige buurten waarin iedereen zich thuis voelt. Vanaf 2025 worden samen met inwoners concrete verbeteringen doorgevoerd.
2. Wonen met welzijn en zorg voor ouderen
De gemeente streeft ernaar dat ouderen ook in de toekomst prettig kunnen wonen met de juiste ondersteuning. Proefprojecten in Spijk, Tolkamer, Lobith en omgeving Subenhara moeten inzicht geven in hoe inwoners ook in de toekomst de nodige zorg kunnen ontvangen.
3. Een thuis voor iedereen
De gemeente werkt actief aan het huisvesten van doelgroepen met een extra zorg- en/of begeleidingsbehoefte, zoals daklozen, bewoners van beschermd wonen en statushouders.
4. Voldoende woningen bouwen
Voor de komende jaren maakt de gemeente plannen om het woningtekort verder aan te pakken.
5. Passende woningen en doorstroming
De gemeente zorgt ervoor dat bestaande woningen beter aansluiten bij de vraag. In 2025 worden meer mogelijkheden voor woningdelen gecreëerd en wordt een verhuiscoach ingezet om (oudere) inwoners sneller aan een passende woning te helpen.
6. Duurzame wijken
In 2025 worden 441 woningen door woningcorporaties verduurzaamd. Daarnaast werkt de gemeente samen met partners aan klimaatbestendige buurten en worden inwoners geïnformeerd over oplossingen voor hitte en wateroverlast.

Woondeal 2.0 (Regio Arnhem-Nijmegen)

In maart 2023 is de Woondeal aangepast en daarmee de Woondeal 2.0 vastgesteld. Daarin zijn de afspraken uit de eerste Woondeal herijkt, aangepast en aangescherpt. Daarmee wil provincie, en daaruit volgend ook gemeente Zevenaar, het volgende bereiken:

- Realisatie van de woningbouwopgave als bouwsteen en binnen de kaders van de gezamenlijke Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley.
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 50.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Gezamenlijk inzet voor het huisvesten van jong talent om zo bij te dragen aan de kenniseconomie. Door realisatie van voldoende studentenhuysvesting en inzet op voldoende aanbod voor jonge starters. Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) wordt hierbij als uitgangspunt gehanteerd.

- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.
- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3e betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een op basis van het woonbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van € 255.000 of middenhuur.
- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55% tot 60% CO₂-uitsoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voldoet zowel aan de woonzorgvisie als aan de woondeal 2.0. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van kleinere woningen, waaronder sociale huur, goedkope koop en woningen in het middensegment. De woningen zullen geschikt zijn voor starters, doorstromers en ouderen. Hiermee is het beoogde plan in overeenstemming met de doelen zoals vermeld in de woonzorgvisie en de woondeal 2.0. Daarnaast is het plan voornemens om een aantrekkelijk uitstraling te realiseren die past bij de woonfunctie. Hiermee zal de aantrekkelijkheid van de bestaande woningen onveranderd blijven wat evenals als doel is vastgesteld in het gemeentelijk beleid ten opzichte van wonen.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het beleid voor Wonen.

5.4.3 Programma's

Het programma is een flexibel instrument dat de overheid kan inzetten voor uitwerking, doorwerking of uitvoering van beleid. Er zijn verplichte en niet verplichte programma's. Voor specifieke onderwerpen verplicht de Omgevingswet de gemeente om een programma op te stellen:

- [Actieplan geluid](#)
- [Saneringsprogramma wegen onder beheer van de gemeente](#)
- [Programma bij \(dreigende\) overschrijding omgevingswaarde](#)

Voor de gemeente Zevenaar zijn op dit moment geen verplichte programma's van toepassing, ook heeft de gemeente nog geen vrijwillige programma's vastgesteld. Wel dient uiterlijk op 18 juli 2039 een programma te worden vastgesteld, gericht op het reduceren van geluid van wegen in beheer bij de gemeente en van lokale spoorwegen (voor zover deze niet zijn aangewezen op grond van artikel 2.13a, eerste lid, aanhef en onder b van de Omgevingswet).

5.4.4 Voorbeschermingsregel in het omgevingsplan

Met een voorbereidingsbesluit voorkomt de overheid activiteiten die in strijd zijn met nieuwe regels die in voorbereiding zijn. Dit heet voorbereidingsbescherming. Een voorbereidingsbesluit bevat voorbeschermingsregels.

Beoordeling

Voor de locatie gelden geen voorbeschermingsregels in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit).

Conclusie

Het project is niet in strijd met het voorbeschermingsregels van de gemeente.

5.5 Waterschap

De gemeente Zevenaar ligt in het werkgebied van waterschap Rijn en IJssel. Waterschap Rijn en IJssel beschrijft in het Waterbeheerplan 2022-2027 het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze doelen wil bereiken.

Als gevolg van het veranderende klimaat heeft het waterschap de uitgangspunten voor de weging van het waterbelang geactualiseerd. De uitgangspunten in de uitgangspuntennotitie 'Water in ruimtelijke plannen' vormen het vertrekpunt voor het overleg tussen waterschap en initiatiefnemer en/of gemeente over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en hun effect op het watersysteem, de waterketen en waterveiligheid. Hoofdpunten van verandering van de uitgangspunten zijn:

- de eisen ten aanzien van het tegengaan van wateroverlast;
- in de 'Uitgangspunten voor waterneutraal bouwen' worden de klimaatstatistieken van het KNMI als basis genomen voor de berekening van de bergingsopgave;
- uitbreiding van het beleid om meer water vast te houden tegen droogte en hitte.

5.5.1 Waterschapsverordening

De belangen van het waterschap in de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd via regels in een waterschapsverordening. De kern van de waterschapsverordening bestaat uit regels over activiteiten van burgers, bedrijven en mede-overheden die van invloed zijn op het watersysteem, de waterveiligheid en de zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallaties, RWZI).

Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen.

Beoordeling

De beoordeling van het waterbelang wordt in deze motivatie uitgevoerd in paragraaf 7.1.

Conclusie

Het project is niet in strijd met de waterschapsverordening.

6 Goede omgevingskwaliteit

6.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Als een initiatief (onder meer) bestaat uit de ontwikkeling/uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening, van kantoren of een andere stedelijke ontwikkeling dan moet de behoefte aan de ontwikkeling aangetoond worden. Dit om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en leegstand tegen te gaan. Daarbij moet ingegaan worden op:

- a. De behoefte aan het voornemen.
- b. Als een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk gebied groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied voorzien is: de mogelijkheden om binnen dat gebied in die behoefte te voorzien.
- c. Bij de vestiging van een dienst zoals bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet moet aangetoond worden dat de vestiging van de dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.1.1 Beoordeling

Op basis van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij woningbouw er vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Het plan ziet op de realisatie van 70 tot 80 woningen en is daarmee ladderplichtig.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De eerste vraag die in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking beantwoordt dient te worden is de vraag of er behoefte is aan de ontwikkeling, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin.

De gemeente Zevenaar is onderdeel van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en is in die hoedanigheid ook betrokken bij de Woondeal voor deze regio. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt tussen de verschillende gemeenten en vastgelegd waar, wanneer en hoeveel woningen per gemeente worden toegevoegd. Voor de gemeente Zevenaar zijn de afspraken uit deze woondeal vastgelegd in de Liemerse Woonagenda, welke in oktober 2020 is vastgesteld.

Waar in de voorgaande woonagenda (2016-2020) nog werd uitgegaan van stagnatie in woningbehoefte, blijkt uit de laatste woningmarktonderzoeken dat ook in de Liemers (in overeenstemming met de landelijke trend) sprake blijft van een toenemende vraag aan nieuwe woningen. Met name in de vijf jaar waarvoor deze woonagenda is opgesteld zal de vraag naar woningen nog groot zijn. Om te voorzien in voldoende locaties voor woningbouw is in de Woondeal afgesproken dat het planaanbod moet worden verhoogd tot 130%. Hierbij gaan inbreidings- en transformatielocaties op binnenstedelijke locaties vóór uitbreidingslocaties.

Kwantitatief gezien bedraagt de huishoudensgroei in de Liemers voor 2020-2025 circa 500 woningen per jaar. Hierna zal de groei naar verwachting afvlakken naar 300 woningen per jaar vanaf 2025 en 50 woningen per jaar vanaf 2030. In kwalitatieve zin wijst het meest recente woningbehoefte onderzoek uit dat bijna de helft van het woningbouwprogramma moet bestaan uit betaalbare koopwoningen. Ook woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder starters en senioren, vormen prioriteit bij woningbouwontwikkeling.

Op de locatie staan verschillende schoolgebouwen die meerdere jaren niet meer in gebruik zijn. Het plan voorziet in een nieuwe invulling van het plangebied ten behoeve van woningbouw. Binnen het plan worden woningen gerealiseerd die voorzien in de behoefte van diverse doelgroepen. Daarmee wordt aangesloten op het beleid conform de woonagenda.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Naast een onderbouwing voor de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Wanneer een ontwikkeling voorziet in toevoeging van stedelijke functies buiten BSG, zal eerst moeten worden nagegaan of er binnen BSG geen ruimte beschikbaar is om in dit plan te voorzien. Het planvoornemen aan de Vestersbos 2 - 4 is gelegen op een binnenstedelijke locatie. De omgeving wordt gekenmerkt door stedelijke functies, waaronder voornamelijk 'Wonen'. Derhalve wordt ook voldaan aan dit onderdeel uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

6.1.2 Conclusie

Het aspect ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.2 Welstand

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstandstoets of het bouwwerk past in de omgeving. Dit doet de gemeente op basis van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Vanuit welstand wordt voor nieuwe gebouwen gekeken naar de gedetailleerde onderdelen (dakkappen e.d.), gevelindelingen, kleuren en materiaalgebruik. De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarnaast geldt specifiek voor de welstandsnota overgangsrecht. Dit staat in artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet. Nadat de Omgevingswet in werking is getreden, is de welstandsnota een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dit artikel regelt dat als regels over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt. Dit betekent niet dat bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de beleidsregels over de plaatsing van het bouwwerk in de welstandsnota vervallen. Ook deze onderdelen van de welstandsnota worden meegenomen bij de behandeling van de bouwaanvraag (artikel 22.29 van de bruidsschat).

Naast de welstandsnota kan ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Dit toetsingskader is vormvrij en kan betrekking hebben op een specifiek gebied. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte.

Indien het beeldkwaliteitsplan gebruikt gaat worden voor de formele toetsing van de uiteindelijke bouw- en inrichtingsplannen, dient naar het beeldkwaliteitsplan te worden verwezen in de planregels. Daarnaast zal de welstandsnota (beleidsregel) moeten worden aangevuld als het ook als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moet dienen. Het beeldkwaliteitsplan kan dan het kader vormen voor die aanvulling.

6.2.1 Beoordeling

Een omgevingsplan is erg belangrijk voor het bouwrecht. Omgevingsvergunningen voor het bouwen worden immers getoetst aan de regels uit het omgevingsplan. Naast de omgevingsplanbepalingen en de bouwtechniek is het uiterlijk van een bouwwerk belangrijk. Hiertoe heeft de gemeente welstandsbeleid opgesteld, welke is vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

In de nota zijn onder meer gebiedsgerichte criteria opgenomen voor enkele afzonderlijk beschreven deelgebieden binnen de gemeente, om er voor te zorgen dat een bouwactiviteit zo goed mogelijk wordt afgestemd op het karakter van de bestaande gebouwde omgeving. Conform de Nota Ruimtelijke Kwaliteit ligt het plangebied in deelgebied 'Molenwijk'.

Molenwijk is een beheersgebied waar in de komende jaren weinig ontwikkelingen plaats zullen vinden. Behoud van de verkavelingsopzet met dorpse bebouwing is gewenst. Het deelgebied Molenwijk wordt deels begrensd door de Arnhemseweg. Het lint van deze weg is aangemerkt als bijzonder welstandsgebied omdat het lint één van de belangrijkste verkeersstructuren is in de kern Zevenaar, met name ook voor het langzaam verkeer. Het lint is daarmee van grote betekenis voor het totaalbeeld van Zevenaar. Bovendien heeft het lint een cultuurhistorische betekenis. De wijk wordt doorkruist door belangrijke buurtontsluitingswegen, te weten de Molenstraat en de Schilderspoort - Rembrandtplein - J.Boschstraat. De Molenstraat is bovenal een historisch lint en radiaal. Aan deze weg is een bijzonder welstandsniveau toegekend. De rest van het gebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven. Bij een dergelijk beheersgebied past een regulier welstandsniveau.

Het plangebied heeft geen waarden die bijzondere bescherming behoeven, gezien het niet is gelegen aan een historisch lint.

De uitgangspunten voor de vormgeving zijn vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en moeten als uitgangspunt worden genomen bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. Daarmee zal de Nota Ruimtelijke Kwaliteit in lijn zijn met het plan.

De gemeente Zevenaar heeft daarnaast een selectieleidraad opgesteld voor het selecteren van een ontwikkelaar van het plangebied. In dit document heeft de gemeente ook diverse uitgangspunten voor de vormgeving van het plan opgenomen. De uitwerking van het plan zal overeen moeten komen met de uitgangspunten uit de selectieleidraad.

De tweedeling in het plangebied geeft ruimte om de uitwerking van de twee plandelen verschillend en uniek te maken. Verschillend in bouwvolume en in architectonische uitstraling en uitwerking. Hoe dit wordt gedaan, is aan de ontwikkelende partij. Als de totale ruimtelijke kwaliteit maar overtuigend is en samenhang heeft.

Voor beide plandelen willen we een aantrekkelijke uitstraling (architectuurbeeld) die past bij de woonfunctie en zich goed verhoudt tot de omliggende woningen en eventueel te handhaven bouwdelen. De keuze voor materialen wordt vrij gelaten. Het gebruik van metselwerk, hout en veel gebruik van glas worden zeker als goede basiselementen gezien.

Deelgebied Noord

Het grondgebonden deel van het programma is door de nabijgelegen Buitenmolen en de hieruit voortkomende molenbiotoop beperkt tot bouwmassa's van 2 lagen met een maximale hoogte van 7 meter. De keuze voor dakvormen wordt vrijgelaten. Echter door de gewenste eenheid binnen dit plandeel, is verwantschap tussen de bouwblokken, alsmede een logische clustering vereist. Door dit goed te doen kan de hoeveelheid beleefbare achterkanten en noodzakelijke achterpaden beperkt blijven, waardoor er voornamelijk een beeld van voorkanten/representatieve zijdes ontstaat. Ook de bestaande achterkantsituatie van de woningen aan de Heldringsstraat kan zo op goede wijze worden ingepast waarbij een nieuw achterpad ook voor die woningen als secundaire toegang kan worden gebruikt.

Deelgebied Zuid

Het gestapelde woningprogramma kan in de basis als 3 lagen worden uitgevoerd. Dit is ook in de oude situatie het geval. Binnen de maximale bouwhoogte zijn 4 bouwlagen mogelijk. Vooral de hoek Vestersbos- Stationsstraat verdient extra aandacht op het gebied van stedenbouw en architectuur.

6.2.2 Beeldkwaliteitsplan

Voor het voorliggende plan is niet gekozen voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. De stedenbouwkundige uitwerking en het beeldkwaliteitsplan zal nader worden uitgewerkt door de ontwikkelende partij. De selectieleidraad die opgesteld is door de gemeente Zevenaar beschrijft diverse uitgangspunten over de beeldkwaliteit van het plan. Hier moet de ontwikkelende partij rekening mee houden. Hieronder wordt beknopt ingegaan op deze uitgangspunten.

Hoofdropzet

In de hoofdropzet voor de planuitwerking (Vestersbos 4) wordt gedacht aan twee verschillende soorten gebieden. In het zuidelijke deel zetten we in op gestapelde woningen. In het noordelijke deel komen vooral grondgebonden woningen (2 bouwlagen). Tussen beide delen ligt een groene zone (overgangszone) zonder bebouwing, die mogelijkheden biedt voor waterberging, spelen en ontmoeting. De randen van het plangebied aan de kant van de Stationsstraat en het Vestersbos worden ook onderdeel van het groene raamwerk. De waardevolle bomen in dit deel krijgen hier een plek. Aan de kant van de Stationsstraat loopt de groene ruimte door tot aan de gevel. Bij hergebruik van de aanwezige bebouwing is de bestaande zuidgevel de bouwgrens. Bij sloop-nieuwbouw wordt de grens teruggedrukt om de bomen meer ruimte te bieden en een conflict tussen bomen en woningen te voorkomen.

Het nieuwe plan wordt onderdeel van de grotere woonwijk waarbij de groen- en voetpadstructuur logisch aansluit op de omgeving. De centrale ruimte tussen de twee plandelen kan daarbij een meerwaarde krijgen in de looproutes van de wijk door aan de westzijde een verbinding te maken naar de Pelgromstraat en aan de oostzijde aan te sluiten bij de daar aanwezige padenstructuur. De mogelijkheden voor de westelijke verbinding zullen nader verkend en onderzocht moeten worden met de betrokken omwonenden.

Voor de toegang met de auto wordt er een belangrijke ingang aan de Stationsstraat gemaakt. Van daaruit wordt er een logische route door het gebied gepland. Deze sluit aan op de weg Vestersbos. We willen ervoor zorgen dat dit geen problemen geeft voor de bewoners aan de overkant, zoals te veel lichthinder.

Aan de ontsluitingsstructuur worden efficiënt ingedeelde parkeervoorzieningen gekoppeld die primair zijn gelegen binnen de voor wonen aangemerkte deelgebieden noord en zuid. Ook parkeren onder de gebouwen is hierbij mogelijk. Het plan moet een sluitende parkeerbalans hebben, die voldoet aan de parkeernormen. Voor het parkeren van bezoekers kan eventueel het plangebied Vestersbos 2 (NME locatie) bij het plan worden betrokken.

Hergebruik Cultuurhistorisch waardevolle elementen/bouwdelen

Hoewel het huidige blok aan de zijde Stationsstraat (deel A, pagina 10) geen monumentenstatus heeft, zijn er door de erfgoedcommissie wel waardevolle elementen/bouwdelen beschreven. In een poging de kansen voor (gedeeltelijk) behoud te vergroten, en daarmee een stukje historie te bewaren, dagen we ontwikkelende partijen uit om in hun planuitwerking oog te hebben voor de mogelijkheden van inpassing/hergebruik. Het niet hebben van een monumentale status geeft juist meer vrijheid om creatief om te gaan met het (gedeeltelijk) hergebruik/behoud. Te denken valt bijvoorbeeld aan de trappartij, de gevel van de huidige entree met de verbijzonderingen in het metselwerk, maar ook delen van het gebouw/casco.

Overgang privé-openbaar

Goede mee-ontworpen erfafscheidingen, groen en/of gebouwd, dragen bij aan de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit. Woningen kunnen eventueel direct aan de openbare ruimte worden geplaatst. Het moet helder zijn op welke wijze de relatie tussen de woningen en de buitenruimte wordt gelegd en of er naast de gebruikelijke maat voor het trottoir ruimte is voor bijvoorbeeld groen of een zitgelegenheid voor de woning.

Aandachtspunten verdere uitwerking/ontwerp

Voor de verdere uitwerking van de beschreven uitgangspunten zijn de onderstaande aandachtspunten van groot belang:

- de aanwezigheid van beleefbaar, robuust en kwalitatief openbaar groen;
- de overgangen naar de bestaande woningen;
- aanwezige molenbiotoop van nabijgelegen Buitenmolen (ten westen van plangebied).
- geen formele monumentenstatus van het pand aan de Stationsstraat, dit geeft meer vrijheid om creatief om te gaan met (gedeeltelijk) hergebruik/behoud van waardevolle en karakteristieke elementen/bouwdelen;
- mogelijkheid tot het betrekken van de locatie NME (Vestersbos 2) voor het deels oplossen of verbeteren van de parkeer- en groenopgave eventueel in combinatie met een ontmoetingsfunctie voor de wijk (binnen en/of buiten);
- hoe om te gaan met het geluid en trilling van het spoor (Uitgangspunt is geen schermen te plaatsen, maar te werken met dove gevels).

6.2.3 Conclusie

Volgend op de wijziging van het omgevingsplan volgt de vergunningsprocedure, waarbij het plan verder zal worden uitgewerkt. In deze fase wordt het plan beoordeeld aan de hand van de welstandsnota en de selectieleidraad, waarbij het plan uiteraard moet voldoen aan het beoordelingskader.

6.3 Mobiliteit en parkeren

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow). De gemeente Zevenaar neemt hierdoor ook verkeersveiligheid mee in haar afwegingen. Zo zal verkeersveiligheid, een goede afhandeling van verkeerstromen en het voorkomen van (voorzienbare) parkeerhinder voor de gemeente een rol spelen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) in het omgevingsplan. De inrichting en inpassing van infrastructuur in de omgeving heeft invloed op de veiligheid. Zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Maar ook bebouwing of een bouwwerk naast de weg kan effect hebben op de verkeersveiligheid. Verkeersveiligheid is dan ook een onderdeel van de afweging om ruimte te verdelen en gebieden aan te wijzen voor een bepaalde functie.

Van belang is dat bij een nieuwe ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en een goede verkeersafwikkeling. Bij de afweging tot het toedelen van functies aan locaties wordt tevens de verkeersaantrekkende werking van de betreffende activiteit betrokken. De gemeentelijke uitgangspunten voor parkeren zijn vastgelegd in het omgevingsplan in het onderdeel '[Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar](#)'.

6.3.1 Beoordeling

Verkeer

Als gevolg van de beoogde woningbouw binnen het plangebied zal er sprake zijn van een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Het planologische gebruik in de bestaande situatie (maatschappelijk) en de nieuwe situatie (woningen) kennen een verschil in verkeersaantrekkende werking. In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een woongebied voorzien van 70 tot 80 woningen. In de huidige planologische situatie is het

plangebied in gebruik als onderwijsfunctie. De exacte woningtypologieën wordt door de ontwikkelende partij bepaald. Een verkeersberekening kan daarom nog niet uitgevoerd worden. Gezien de huidige functie en de beoogde invulling van het plangebied wordt echter geen grote toename van verkeersbewegingen verwacht.

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt een weg aangelegd vanaf de Stationsstraat (zie figuur 8). Deze sluit aan op de weg Vestersbos. Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van deze locatie.

Parkeren

Gezien de zeer centrale locatie, de beschreven potentiële doelgroepen en het woningbouwprogramma gaan we uit van een relatief lage gemiddelde parkeernorm. Deze sluit aan bij het gewenste meer stedelijke woon- en leefmilieu, de bijbehorende woningen en de behoefte van de toekomstige bewoners. We kiezen voor het toepassen van de naastliggende categorieën en kencijfers van CROW. De ontwikkelaar is altijd vrij om meer parkeerplaatsen te realiseren als dit aansluit bij de ontwikkeling en de gewenste doelgroep. Deze parkeernormen sluiten aan op de vigerende parkeernormen in het centrum van Zevenaar (zie onderstaande tabel).

Woningtype	Norm per woning	Waarvan aandeel bezoek
Koop, vrijstaand	1,8	0,3
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	0,3
Koop, tussen/hoek	1,5	0,3
Koop, etage, duur	1,6	0,3
Koop, etage, midden	1,4	0,3
Koop, etage, goedkoop	1,3	0,3
Huurhuis, vrije sector	1,5	0,3
Huurhuis, sociale huur	1,3	0,3
Huur, etage, duur	1,4	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	1,1	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,55	0,2
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,25	0,2
Aanleunwoning en serviceflat	1,05	0,3

Tabel 2: Parkeernormen Vestersbos

De benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd binnen het plan-/projectgebied. De nog te selecteren projectontwikkelaar stelt hiervoor een definitief parkeerplan op. De ontwikkelaar heeft de verantwoordelijkheid zorg te dragen voor de organisatie en communicatie van de voorgestelde parkeeroplossing en moet deze ook (contractueel) borgen. Aan de basis van dit plan staan een aantal gemeentelijke uitgangspunten /randvoorwaarden. Deze uitgangspunten zijn beschreven in het uitgangspunten document voor deze ontwikkeling van de gemeente Zevenaar. Dit document is opgenomen als bijlage 1 van deze ruimtelijke motivatie.

Als deze uitgangspunten gehanteerd worden wordt er geen belemmering verwacht voor het aspect 'parkeren'.

6.3.2 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.4 Openbare ruimte

Bij nieuwe ontwikkelingen is aandacht voor het behouden en versterken van de (kwaliteit) van de (inrichting van de) openbare ruimte alsmede de mogelijke effecten op de openbare ruimte een belangrijk issue. Het robuust en klimaatbestendig inrichten wordt nadrukkelijk in de afweging betrokken.

In paragraaf 5.1.8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn regels opgenomen over het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. De instructieregel voor toegankelijkheid van de openbare buitenruimte heeft tot doel om het gebruik gemakkelijker te maken voor personen met een functiebeperking. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de gemeente met dit belang rekening houden. Ook moet de gemeente die afweging maken bij bijvoorbeeld het stellen van regels over de bruikbaarheid van de openbare weg, zoals winkeluitstallingen en het plaatsen van hekken en fietsen.

6.4.1 Beoordeling

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de gemeente Zevenaar zorgdraagt voor het maken van een definitief inrichtingsplan van de openbare ruimte. De gemeente Zevenaar is ook verantwoordelijk voor het toekomstig beheer van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt aan de hand van het 'Handboek inrichting openbare ruimte Zevenaar' (HIOR) ontworpen. Dit is opgebouwd uit ontwerpaspecten, eisen ten aanzien van de kwaliteit en afmetingen van constructies en materialen, aan te leveren documenten vooraf en na realisatie. Tevens komt in het handboek het proces aan de orde om van plan tot en met uitvoering te komen.

6.4.2 Conclusie

Het aspect openbare ruimte vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.5 Cultureel erfgoed

Bij erfgoed zijn twee beleidsbenaderingen van belang die maken dat archeologie en cultuurhistorie als belangrijke versterkers en aanjagers kunnen fungeren van de plaatselijke identiteit. Erfgoedbeleid richt zich allereerst op het inzichtelijk maken van cultuurhistorische waarden en het gericht beschermen en in stand houden daarvan (behoud in situ). Daarnaast biedt erfgoed echter ook inspiratie en aanknopingspunten voor ontwikkelingen in de toekomst. Uitgangspunt daarbij is hoe erfgoed een ruimtelijke inrichting kan versterken.

Om deze reden is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan rekening moeten houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Volgens de definitie in de Omgevingswet behoren tot dat erfgoed: 1. Monumenten (zijnde beschermde of voorbeschermde rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden), 2. Archeologische monumenten (zijnde bekende en te verwachten archeologische waarden), 3. Stads- en Dorpsgezichten en/of Cultuurlandschappen, en 4. Ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies.

Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is zowel gericht op bescherming en behoud van waardevol erfgoed, als op het benutten van kansen van erfgoed als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast verplicht de implementatie van Europees beleid (Verdrag van Granada) in de Omgevingswet gemeenten er voortaan toe dat ook een aantasting van de omgeving van de op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten wordt voorkomen, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130) zijn alle instructieregels opgenomen die zich richten op het behoud van (voorbeschermd) rijksmonumenten, monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd (gemeentelijke monumenten, karakteristieke panden) en archeologische monumenten. Daarnaast moeten de regels zich richten op het voorkomen van de aantasting van beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen en tevens alle omgevingen van (voorbeschermd) rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd.

Een vergelijkbare instructieregel bestaat al voor specifiek historische molens, op grond van de Omgevingsverordening van de provincie. Die schrijft voor dat er op gronden binnen de omgeving met een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk mag worden gemaakt als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. Paragraaf 7.8 zal verder ingaan op mogelijke windhinder.

Daarnaast zijn in afdeling 8.80 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit. De essentie van wetgeving en beleid ten aanzien van cultureel erfgoed is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. In het Bkl zijn een aantal beginselen geformuleerd wat aanzien van de bescherming betreft. Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

6.5.1 Beoordeling cultuurhistorie

In het kader van het planvoornemen is de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. Hieruit blijkt de locatie niet ligt in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarnaast zijn de momenteel aanwezige gebouwen geen gemeentelijke of rijksmonumenten. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Hoewel het gebouw geen monumentenstatus heeft, is de gemeente voornemens om de waardevolle elementen te bewaren. De ontwikkelende partijen worden uitgedaagd om in de planontwikkeling oog te hebben voor de mogelijkheden van inpassing en hergebruik.

6.5.2 Beoordeling archeologie

Ter plekke van het plangebied geldt conform het bestemmingsplan 'Archeologie' (vastgesteld op 7 april 2010) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' met gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – middelmatige archeologische verwachting'.

Ter plekke van de betreffende gebiedsaanduiding geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m. Voor bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte dat groter is geldt dat een aanlegvergunning verplicht is, waartoe als onderdeel van de vergunningaanvraag een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Beide deelgebied van het beoogde plan voorziet in bodemingrepen groter dan de genoemde 500 m². Derhalve is een archeologisch onderzoek ter plekke noodzakelijk.

6.5.2.1 Vestersbos 4

Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

In 2022 is door Bureau voor Archeologie ter plaatse van Vestersbos 4 te Zevenaar een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit crevasse- op komafzettingen op de Laag van Wijchen op Pleistocene rivierafzettingen. In deze afzettingen kunnen archeologische resten aanwezig zijn. In de top van de crevasse-afzettingen kunnen resten uit de IJzertijd tot en met Nieuwe tijd aanwezig zijn, in komafzettingen kunnen resten uit het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn en in de top van de Pleistocene afzettingen en Laag van Wijchen kunnen resten uit het Paleolithicum tot en met de Bronstijd aanwezig zijn.

Veldonderzoek

Tijdens het booronderzoek zijn in het plangebied dertien boringen gezet met einddieptes tussen 300 en 400 cm -mv. De boringen bevestigen in grote lijnen de verwachte bodemopbouw. De bodem bestaat, van onder naar boven uit Pleistocene rivierafzettingen, oude oever- of crevasse-afzettingen, komafzettingen, crevasse-beddingafzettingen en crevasse-oeverafzettingen. De bovenste 75 en 145 cm van de bodem is verstoord. In het bovenste pakket crevasse-afzettingen zijn, zover intact, geen archeologische lagen aangetroffen. In het noordoosten van het plangebied zijn in één boring houtskoolbrokken aangetroffen op 230 cm -mv (894 cm NAP). Door de aanwezigheid van deze archeologische indicator kan niet uitgesloten worden dat archeologische resten in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Advies

Bureau voor Archeologie adviseert om bodemingrepen dieper dan 200 cm -mv (924 cm NAP, 894 cm plus een veiligheidsmarge van 30 cm) te vermijden. Indien dit niet mogelijk is, zal nader bepaald moeten worden of daadwerkelijk sprake is van archeologische waarden en in welke zone van het plangebied deze zich bevinden. Aanbevolen wordt dit door middel van een proefsleuvenonderzoek te doen, eventueel als variant begeleiding in verband met de diepe ligging (onder het grondwater) van dit niveau.

Uiteraard geldt wel te allen tijde de wettelijke meldingsplicht (Erfgoedwet) indien er tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische resten en sporen worden aangetroffen.

Beoordeling archeologisch rapport (regioarcheoloog)

De rapportage van Bureau van Archeologie is in september 2024 beoordeeld door de regioarcheoloog. Deze beoordeling is als bijlage toegevoegd bij deze motivatie. Gezien de twee jaar termijn stelt de regioarcheoloog dat het rapport als 'definitief' kan worden beschouwd.

De conclusies en aanbevelingen in het rapport zijn navolgbaar. Door de aanwezigheid van deze archeologische indicator kan niet uitgesloten worden dat archeologische resten in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Het plangebied kan ten aanzien van het aspect archeologie worden vrijgegeven tot een diepte van 2 meter onder het maaiveld/ 9,24 m NAP. Indien de bodemverstoringen dieper reiken moet er eerst worden gekeken of behoud in situ mogelijk is door planaanpassing/archeologisch vriendelijk (palenplan) bouwen. Het palenplan/funderingsplan dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan de regioarcheoloog. Indien dit niet mogelijk is zal er een vervolgonderzoek moeten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek dan wel archeologische begeleiding.

De adviezen van de regioarcheoloog worden doormiddel van een dubbelbestemming geborgd in onderhavig TAM-omgevingsplan.

6.5.2.2 Vestersbos 2

Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

In 2024 is door Laagland Archeologie ter plaatse van Vestersbos 2 te Zevenaar een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek zijn hieronder beschreven. De volledige rapportage is als bijlage bij deze motivering opgenomen.

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in een zone met stroomrugglooiingen ligt. Aan hand van de landschapskaarten van de gemeente Zevenaar ligt het plangebied in een zone van woerdgronden en deels op een rivieroeverwal. Pleistocene zanden zijn te verwachten binnen 1,0 à 3,0 m -mv, mogelijk afgedekt met het Wijchen Laagpakket, kom- en of oeverafzettingen, die mogelijk weer zijn afgedekt met crevasseafzettingen/afzettingen van een uitloper van een crevasse. Er is materiaal bekend uit de 9e-10e eeuw in de onderste crevasseafzettingen. Er is sprake van een gestapeld landschap. De archeologische verwachting is middelhoog voor de periode Laat-Paleolithicum tot Bronstijd (geen bekende resten en onduidelijke landschapsopbouw), vanaf de Midden-Bronstijd tot Late Middeleeuwen is de verwachting hoog.

Veldonderzoek

Het karterend booronderzoek heeft tot doel archeologische vindplaatsen op te sporen. Hiertoe zijn verspreid in het toegankelijke deel van het plangebied karterende boringen gezet. Relevante lagen van de boorkernen zijn gezeefd op archeologische indicatoren. In dit stadium is karterend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen. Er is een onverstoord bodemopbouw aangetroffen rondom de bebouwing. Er zijn drie potentieel archeologische niveaus die uit het booronderzoek naar voren komen. De top van de crevasseafzettingen op 70 à 110 cm -mv (10,17 à 10,66 m +NAP), een laklaag direct onder de crevasseafzettingen op 140 à 160 cm -mv (9,65 à 9,99 m +NAP) en de Laag van Wijchen, Formatie van Kreftenheye op 180 à 220 m -mv (8,99 à 9,67 m +NAP). In de laklaag zijn houtskoolresten aangetroffen in het zuidelijk deel van het plangebied (boring 1 t/m 4 en 6).

Advies

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems) als de bodemingrepen dieper dan het niveau van 10,29 m +NAP reiken. Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Beoordeling archeologisch rapport (regioarcheoloog)

De definitieve rapportage van Laagland Archeologie is in maart 2025 beoordeeld door de regioarcheoloog. Deze beoordeling is als bijlage toegevoegd bij deze motivatie. De Regioarcheoloog stemt in met het advies om het noordelijk deel van het plangebied vrij te geven. Ter plaatse van het zuidelijk deel dient, bij bodemingrepen dienen dan het niveau van 10,29 NAP, vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

6.5.3 Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

Afhankelijk van de toekomstige bodemingrepen is nader onderzoek in de vorm van proefsleuven benodigd. Voor het wijzigen van het omgevingsplan is het uitgevoerde onderzoek afdoende. Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van het project. Gezien de mogelijke archeologische waarde dient wel de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' te worden opgenomen.

6.6 Groen, bomen en landschap

Dit thema is gericht op het behoud, respecteren en zo mogelijk versterken van groen en landschappelijke waarden en landschapselementen in het plangebied dan wel de effecten van het initiatief op groen en landschap. Ten aanzien van het groen ligt er ook een duidelijke relatie met de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de klimaatadaptatie (waaronder het tegengaan, verminderen van hittestress) en gezondheid.

6.6.1 Beoordeling

De uitgangspunten nota ten behoeve van de herontwikkeling van Vestersbos 4 naar woningbouw dient als leidraad voor de beoordeling van het aspect 'Groen, bomen en landschap'. In hoofdstuk 5 van deze nota is vastgesteld dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden dient te worden en in de nieuwe situatie een goede groeiplaats moet bieden.

In figuur 8 in paragraaf 4.2 is te zien dat er rekening is gehouden met groen en bomen in de toekomstige situatie. Dit biedt ruimte voor de opgave rond waterberging en er is plek om de biodiversiteit te versterken. Hiermee draagt het plan bij aan de gemeentelijke doelstellingen van klimaatadaptatie.

Daarnaast is in de uitgangspunten nota vastgesteld (bijlage 1) dat het totale plan zal zowel voor nieuwe bewoners als de direct omgeving een meerwaarde moeten opleveren. Het is niet de bedoeling om groen in kleine delen toe te voegen. Het groen moet duidelijk aanwezig zijn en extra waarde hebben voor de nieuwe bewoners en de bewoners in de directe omgeving.

Met ingang van 1-1-2024 bevat de provinciale omgevingsverordening nieuwe regels over de kwaliteit van het landschap die in héél Gelderland gelden. De regels landschap zijn van toepassing op alle ontwikkelingen waarvoor het omgevingsplan moet worden herzien. De gemeente Zevenaar is onderdeel van de streek 'Liemers'. Deze streekgids geeft een uitwerking van de kernkwaliteiten & ontwikkeldoelen van de streek Liemers binnen de provincie Gelderland. In de toelichting van de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen is aangegeven dat "het accent ligt op het buitengebied. Wij verwachten dat de gemeenten zelf de kwaliteiten van hun steden en dorpen beschrijven en daarmee rekening houden".

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zevenaar. Regels met betrekking tot de kernkwaliteiten en doelen van het landschap van de Gelderse streken zijn daardoor niet van toepassing.

6.6.2 Conclusie

Voor het beoogde plan is er nog geen landschapsplan opgesteld. Voor het opstellen van het landschapsplan moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten nota (bijlage 1). Het aspect 'Groen, bomen en landschap' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

6.7 Natuur

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de eerdere Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

De Omgevingswet is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

Een plan of project kan in strijd zijn met de Omgevingswet wanneer een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn. Omgevingsvergunningen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Zorgplicht

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht (artikel 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet). Het is verboden om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is ten aanzien van natuur een aantal specifieke zorgplichten opgenomen. Deze specifieke zorgplichten hebben voorrang op de algemene zorgplicht.

Deze specifieke zorgplichten gelden voor:

- Activiteiten met gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied (artikel 11.6 Bal);
- Flora- en fauna-activiteiten (artikel 11.27 Bal);
- Activiteiten met betrekking tot houtopstanden (artikel 11.116 Bal).

Deze zorgplichten gelden voor iedereen die de activiteit uitvoert.

6.7.1 Gebiedsbescherming

6.7.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkere wijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een Omgevingsvergunning in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

6.7.1.2 Beoordeling

Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken op ca. 1,4 km afstand van het onderzoeksgebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 10 km) van het onderzoeksgebied.

Directe hinder

Omdat het onderzoeksgebied niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied ligt, is geen sprake van oppervlakteverlies van kwalificerende habitattypen en/of leefgebieden van kwalificerende soorten in omliggende Natura 2000-gebieden. Het onderzoeksgebied bevat ook geen geschikt leefgebied voor vogelsoorten die in omliggende Natura 2000-gebieden slapen/rusten en daarbuiten foerageren, zoals ganzen en smient. Gelet op de grote afstand van omliggende Natura 2000-gebieden en de ligging in het stedelijk gebied van Zevenaar (waardoor het onderzoeksgebied niet direct zichtbaar is vanuit omliggende Natura 2000-gebieden), kan verstoring door licht, geluid of optische verstoring in Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. Significante gevolgen door oppervlakteverlies, verstoring door licht of geluid of optische verstoring zijn op voorhand met zekerheid uitgesloten.

Indirecte hinder

Omliggende Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige gebieden. Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling komen mogelijk extra stikstofemissies vrij die zouden kunnen leiden tot een toename aan stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Hiermee leidt de beoogde ontwikkeling mogelijk tot indirecte hinder op omliggende Natura-2000 gebieden. Middels een AERIUS-berekening dient aangetoond te worden dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen stikstofdepositie (mol/ha/j) is op omliggende Natura 2000-gebieden.

Avenco de Bondt heeft in februari 2025 een stikstofberekening uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd als bijlage. Door middel van deze berekening is voor de realisatie- en gebruiksfase inzichtelijk gemaakt of het plan zorgt voor een toename van stikstofdepositie in (nabijgelegen) stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De totale stikstofemissie tijdens de realisatie- en gebruiksfase leidt niet tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (0,00 mol/ha/jaar).

6.7.1.3 Bijzondere nationale natuurgebieden

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Omgevingswet).

Beoordeling

De locatie ligt niet in een bijzonder nationaal natuurgebied.

6.7.1.4 Houtopstanden

Artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels rondom een bebouwingscontour houtkap: in een omgevingsplan wordt voor de toepassing van artikel 11.111, tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit activiteiten leefomgeving een bebouwingscontour houtkap aangewezen aansluitend aan stedelijk gebied.

Beoordeling

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn bomen aanwezig. Mochten er als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden houtopstanden worden gekapt of mogelijk worden aangetast dan is een nadere toetsing beschermde houtopstanden noodzakelijk. In deze nadere toetsing wordt in eerste instantie bepaald of de houtopstanden beschermd zijn, en zo ja onder welk beschermingsregime (buiten de bebouwingscontour houtkap en/of Omgevingsplan). Daarnaast wordt in de nadere toetsing houtopstanden bepaald of eventuele vervolgstappen noodzakelijk zijn. Mogelijke vervolgstappen bij kap van bomen zijn: een melding houtkap (op

basis van Bal – Omgevingswet) of een omgevingsvergunning houtkap (gemeentelijke beleid). Ook kan het noodzakelijk zijn een Boom Effect Analyse (BEA) op te stellen, waarbij wordt getoetst in hoeverre bomen in de invloedssfeer daadwerkelijk negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden ondervinden.

6.7.1.5 Waardevolle en monumentale bomen

In de gemeente Zevenaar zijn er veel waardevolle en monumentale bomen. De Bomenstichting verzamelt monumentale bomen in het Landelijk Register van Monumentale Bomen. Bomen op deze lijst moeten minimaal 80 jaar oud zijn, in goede gezondheid zijn en een levensverwachting hebben van minstens tien jaar. Ook moet het om bijzondere bomen gaan. Bijvoorbeeld bomen met een bijzondere ecologische of natuurwetenschappelijke waarde. Of bomen die zeldzaam zijn vanwege hun omvang, grootte, ouderdom of soort. Of bomen die het beeld van een omgeving bepalen of een verhaal vertellen over die omgeving.

Beoordeling

In het plangebied zijn er geen waardevolle of monumentale bomen aanwezig.

6.7.1.6 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk. Het is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van:

- a. aanwezige dier- en plantensoorten
- b. typen natuurlijke habitats
- c. leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Beoordeling

De locatie ligt niet in het Natuur Netwerk Nederland.

6.7.1.7 Overige zones provinciale verordening

De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Omgevingswet).

Beoordeling

De locatie ligt niet in een groene ontwikkelingszone of een zone voor natte natuur.

6.7.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Naast de wettelijke bepalingen komt het thema natuur ook terug in het gemeentelijk beleid.

6.7.2.1 Beoordeling

Vestersbos 2

Voor Vestersbos 2 te Zevenaar is in oktober 2024 een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd door Tuitert Natuuronderzoek. De volledige rapportage daarvan is opgenomen als bijlage bij deze motivering. Het deelgebied Vestersbos 2 kent de aanwezigheid van een enkellaags gebouw en verschillende bijgebouwtjes (carport, schuurtjes). De bebouwing heeft geen spouwmuren en een plat dak. Verder bestaat het onderzoeksgebied deels uit erfverharding en deels uit onverharde terreindelen met (moes)tuinen en een grasveldje met enkele fruitbomen. Rondom het terrein is een dichte heg aanwezig.

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat het onderzoeksgebied geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten bevat, evenals geen vaste rust- of voortplantingsplaatsen of jaarrond beschermde vogelnesten van niet-vrijgestelde beschermde soorten fauna. Ook is er geen sprake van essentieel leef-/foerageergebied van niet-vrijgestelde soorten fauna of van essentiële vliegroutes van vleermuizen in het onderzoeksgebied. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een Flora- en fauna-activiteit is niet aan de orde.

Wel dient rekening gehouden te worden met aanwezigheid van broedvogels waarvan het nest niet jaarrond is beschermd op platte daken van bebouwing en in begroeiing in en rondom het onderzoeksgebied. Dergelijke broedende vogels mogen niet verstoord worden tijdens het broeden als dat kan leiden tot een aantasting van de gunstige staat van instandhouding.

Vestersbos 4

In mei 2019 is door Staring Advies een Quicksan natuurtoets uitgevoerd voor Vestersbos 4 te Zevenaar. De volledige rapportage is als bijlage toegevoegd bij deze motivatie. Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat voor het slopen van de schoolgebouwen met bijgebouwen aan de Vestersbos 4 in Zevenaar een aanvullend onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van gierzwaluw, huismus, en gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk is.

In oktober 2020 is door Staring Advies een aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage toegevoegd bij deze motivatie. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat het slopen van een schoolgebouw met bijgebouwen aan de Vestersbos 4 in Zevenaar een negatief effect heeft op vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis. Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk voor de gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis. Tijdens de eerder uitgevoerde Quicksan natuurtoets in 2019 is vastgesteld dat er geen beschermde soorten van overige soortgroepen verwacht worden, met uitzondering van broedvogels.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met broedvogels. Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd. Voor overige soort(groep)en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk, aangezien er geen overtredingen van de Wet natuurbescherming optreden.

De provincie Gelderland heeft in april 2023 een ontheffing verleend Wet natuurbescherming verleend voor de gewone dwergvleermuis. De ontheffing is opgenomen als bijlage bij deze motivering. Voor de rosse vleermuis geldt dat er geen sprake is van verstoring van de verblijfplaats door uitvoering van de activiteiten. Aan deze ontheffing zijn een aantal voorschriften verbonden. Deze voorschriften dienen toegepast te worden in het vervolg van het project.

6.7.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

7.1 Water

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. Belangrijke opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste. Zeker in samenhang met het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit. De Omgevingswet voegt wetten die betrekking hebben op waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterveiligheid samen. Met deze waterbelangen moet rekening gehouden worden bij de besluitvorming over een omgevingsplanactiviteit. Voor meer informatie over de diverse wateraspecten zie <https://iplo.nl/thema/water/>.

7.1.1 Beoordeling

De toetsing vindt op twee manieren plaats. De eerste is het wateradvies van het waterschap Rijn en IJssel. Het wateradvies laat zien dat het plan de 'normale procedure' dient te volgen. Het wateradvies is opgenomen in de bijlage van deze motivering. De ontwikkeling biedt ook kansen om het gebied klimaatadaptatiever in te richten: het watersysteem zo inrichten dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden. Het bevorderen van (het maken van) bewuste keuzes om risico's te beperken of accepteren. Daarnaast vormt dit voorliggende plan de aanleiding om te kijken naar een robuuste en efficiënte afvalwaterketen. De bescherming van het grondwater dient in acht te worden genomen.

De tweede manier om het plan te toetsen aan het aspect 'water' is onderhavige waterparagraaf. Onderstaand wordt de situatie van het plangebied beschreven. Daarna wordt besproken hoe het plan omgaat met de waterveiligheid, oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en waterkwaliteit. Vervolgens wordt de riolering besproken, en wordt ingegaan op klimaatadaptatie binnen het plan.

Beoogde situatie en hemelwater

Het plangebied op de locatie Vestersbos 4 heeft een totale oppervlakte van circa 12.700 m². Het plangebied op de locatie Vestersbos 2 heeft een totale oppervlakte van circa 2.600 m². In de huidige situatie zijn beide locaties bebouwd en grotendeels verhard.

In de toekomstige situatie wordt de locatie Vestersbos 4 (her)ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Zoals weergegeven in figuur 8 biedt de toekomstige situatie veel ruimte voor groen en voor de opgave voor waterberging. Op basis van deze uitgangspuntenkaart zijn in de onderstaande tabel de huidige en beoogde verhardingsoppervlakte van het perceel weergegeven

Tabel 3: Huidige en beoogde verdeling verhard oppervlakte Vestersbos 4

	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Verhard	Circa 11.850	Circa 9.200
Onverhard	Circa 850	Circa 3.500
Totaal	Circa 12.700	Circa 12.700

Op basis van de bovenstaande berekening is er in de toekomstige situatie sprake van een afname in het verhard oppervlak. Bij de nieuwbouw moet desondanks wel rekening gehouden worden met een bergingsopgave van 80 mm per m² verhard oppervlak.

Ook de locatie Vestersbos 2 is in de huidige situatie grotendeels verhard. Op basis van de luchtfoto's van de huidige situatie is in de huidige situatie sprake van ongeveer 1.090 m² verharding. 1.530 m² van het plangebied is onverhard. In de toekomstige situatie wordt de bebouwing gesloopt om ruimte te maken voor groen of parkeren. Bij de aanleg van verharding geldt een bergingsopgave van 80 mm per m² verhard oppervlak. Gezien de beoogde functie zijn er veel kansen om het hemelwater te infiltreren doormiddel van infiltratiekragen dan wel door het toepassen van halfverharding.

Door het waterschap Rijn en IJssel wordt geadviseerd om bij de uitvoering van de werkzaamheden goed rekening te houden met de wijze van infiltratie. Tevens wordt geadviseerd om eventuele hoogteaanpassingen van het terrein dusdanig uit te voeren zodat wateroverlast op belendende percelen voorkomen wordt.

Het aspect waterberging vormt, rekening houdend met genoemde uitgangspunten en voorwaarden, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Locatie specifieke eigenschappen

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn), bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 11,30 m + NAP. Dit geldt voor zowel de locatie Vestersbos 2 als Vestersbos 4. Het plangebied kent weinig tot geen hoogteverschillen.

Gebruik makend van de data van de Geologische Dienst Nederland (onderdeel van TNO) blijkt dat hun dichtstbijzijnde grondwaterpeilput op circa 35m afstand ligt, net te zuidoosten van het plangebied. Daarna ligt de dichtstbijzijnde put op circa 100 m. Deze ligt ten zuiden van het plangebied aan de ander kant van het spoor. De twee grondwaterpeilputten worden hieronder weergegeven:

Tabel 4: De dichtstbijzijnde omringende grondwaterpeilputten zoals te vinden op <https://www.grondwatertools.nl/gwsinbeeld/> Met de minimale, gemiddelde en maximale grondwaterstand en de gemiddelde en maximale afstand tot het maaiveld.

Grondwaterpeilput (+/- afstand tot projectgebied)	Meetperiode	Grondwaterstand (min./gem./max. m + NAP)	Maaiveld (in m + NAP)	Afstand gem. en max. grondwaterstand tot maaiveld
B40E1505 (+/- 35m)	01-07-2012 tot 21-06-2020	8,50 / 9,50 / 10,93	11,29	1,80 m en 0,37 m
B40G1198 (+/- 100m)	01-07-2012 tot 21-06-2020	8,54 / 9,42 / 11,10	11,32	1,90 m en 0,22 m

De grondwaterstand heeft op basis van omliggende historische waarden op zijn hoogste punt een afstand van minimaal 0,22 m tot het maaiveld en gemiddeld een afstand van minimaal 1m80 tot het maaiveld. De hoogste grondwaterstanden zijn te herleiden naar het voorjaar van 2019.

Daarnaast zijn er nog grondwaterputten zoals weergegeven in het DINOLOket. De hoogste en laagste waterstand van de dichtstbijzijnde 3 putten (einddatum na 2017) zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 5: De dichtstbijzijnde omringende grondwaterpeilputten zoals te vinden op <https://www.dinoloket.nl/ondergrondgegevens>. Met de hoogste en laagste waterstand afstand t.o.v. het maaiveld.

Grondwaterpeilput (+/- afstand tot projectgebied)	Meetperiode	Maaiveld (in m + NAP)	Minimale en Maximale afstand tot het maaiveld
B40E1494 (+/- 215m)	01-07-2012 tot 21-06-2020	11,09	0,84 m en 2,63 m
B40G1191 (+/- 405m)	01-07-2012 tot 21-06-2020	11,58	0,56 m en 2,91 m
B40E1493 (+/- 460m)	01-07-2012 tot	11,33	1,02 m en 3,00 m

De grondwaterstanden van tabel 5 laten zien dat er met minimaal 0,56 meter meer speling is ten opzichte van de grondwaterstand tot het maaiveld dan uit tabel 4 naar voren komt. De grondwaterstand kan derhalve hoog liggen, maar gemiddeld is ongeveer wat minder dan 2 meter verschil tussen het maaiveld en de gemiddelde grondwaterstand. Daarmee is het risico van grondwateroverlast doorgaans beperkt, maar bestaat de mogelijkheid van wateroverlast bij een extreme grondwaterstand in combinatie met hevige buien.

Het plangebied ligt volgens de digitale bodemkaart van Nederland (BRO) in bebouwd gebied. Daarnaast zijn er in de buurt bodem- en grondonderzoeken gedaan. Hieruit blijkt dat in het plangebied in de bodem vooral zand (midden/grove categorie) en klei zitten. Zie daarvoor ook het verkennend bodemonderzoek opgenomen als bijlage in deze motivering. Zand heeft een goede doorlatendheid, maar klei niet.

Tabel 6: Voor dit plan werd een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder staat een samenvatting van de twee diepste boringen. De doorlatendheid is: goed > 0,5 m/dag; of slecht < 0,5 m/dag.

Identificatie boormonster	Diepte (m t.o.v. maaiveld)	Lithologie	Doorlatendheid per dag (k-waarde)
Boring Pb14	0 – 1,50	Zand zeer tot matig fijn, zwak siltig; humus	Goed
	1,50-3,80	Klei, zwak siltig	Slecht
Boring Pb22	0 – 0,85	Zand matig fijn, zwak siltig; humus	Goed
	0,85 – 1,30	Kei, matig zandig	Slecht
	1,30- 1,50	Zand, matig grof	Goed
	1,50 – 3,80	Klei, zwak tot matig siltig	Slecht

Als de tabellen van de grondwaterstanden en de bodemgesteldheid worden vergeleken, dan is te zien dat de gemiddelde grondwaterstand ongeveer gelijkstaat aan de overgang tussen zand- en kleigrond. Hiermee bestaan er dus goede infiltratiemogelijkheden in het gebied: water infiltreert gemakkelijk de bodem in, waar het vervolgens bovenop de kleigrond wordt vastgehouden.

Waterveiligheid

Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn echter geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Het voorliggende plangebied is gelegen in het dijkkringgebied nummer 42. De overschrijdingskans is 1/1250 per jaar. Op basis van de risicokaart blijkt dat er een kleine kans is op overstromingen van het plangebied, met een maximale waterdiepte van 1-2 meter, en een buitengewone kans op een maximale waterdiepte van 2-5 meter. Wateroverlast is daarmee een thema dat voor het plangebied speelt. Deze ontwikkeling biedt kansen om deze situatie te verbeteren.

Oppervlaktewater

Uit de legger van het Waterschap blijkt dat er geen watergangen in (de directe omgeving van) het plangebied gelegen zijn. Ook zijn er geen watergangen in eigendom van de gemeente aanwezig in en rond het plangebied. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen, hanteert de gemeente Zevenaar ontwateringsdieptes zoals geschreven in hoofdstuk waterbeleid. Deze ontwateringseis heeft betrekking op wegen (70 cm –mv) en woningen (90 cm –mv). Er wordt geadviseerd om deze waarden op te volgen voor het bouwen van de voorzieningen.

Gezien de besproken grondwaterstand zal de ontwatering ten aanzien van het bouwpeil in de toekomstige situatie in het algemeen goed zijn. Maar, met het oog op een veranderend klimaat en hevigere piekbuien, alsmede de enkele historische hoge waterstand, wordt geadviseerd om waar mogelijk kruipruimteloos te bouwen. Verder wordt geadviseerd het bouwpeil 0,2 m hoger te leggen dan het peil van de aangrenzende weg.

Waterkwaliteit

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen functies mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit.

Riolering

Bij de nieuwbouw wordt hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Het afvalwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Hemelwater wordt daarmee bij de verdere planuitwerking in beschouwing genomen zodat het duurzaam wordt verwerkt.

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijkwijzigen. De aansluiting op het riool wordt geregeld door de gemeente.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het waterschap. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Klimaatadaptatie/verdroging

Een van de effecten van klimaatverandering is dat er vaker langere periodes zijn van droog en warm weer, alsmede nattere periodes met hevige regenval. Ook in de regio Zevenaar speelt het probleem droogte, hierom is het wenselijk om tijdens droge dan wel natter periodes water vast te kunnen houden in de openbare ruimte. De bodem zelf heeft goede waterretentiemogelijkheden, vanwege een goede infiltratie laag (zand) bovenop een slechte infiltratie laag (klei). Maar er moet wel een mogelijkheid zijn tot infiltratie; bij verharde grond is dat niet zomaar het geval. Daarom wordt de verwezenlijking van onverharde grond óf infiltratie mogelijkheden in verharde grond geadviseerd om klimaat- en toekomstgericht te ontwikkelen. Het is daarnaast mogelijk om opvangreservoirs, zoals infiltratiekragen, of waterberging te realiseren. Het verwezenlijken van goede infiltratie heeft daarnaast een positief effect op overstromingen door regenbuien.

Wel blijft er een kleine kans op overstromingen in het gebied. Hierom wordt aanbevolen om zo klimaatadaptief mogelijk te bouwen, en zo mogelijke toekomstige schade te mitigeren. Een verhoogd vloerpeil t.o.v. de weg, kruipruimteloos bouwen, en een zo groen mogelijk (onverhard) perceel zijn voorbeelden om wateroverlast te voorkomen.

7.1.2 Conclusie

Het aspect waterkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.2 Bodem

Bij ontwikkelingen is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het

faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

7.2.1 Beoordeling

Vestersbos 4

In maart 2022 heeft De Klinker Milieu Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 op de locatie Vestersbos 4 te Zevenaar. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze motivatie. De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de juridisch-planologische procedure. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Uit de resultaten van dit onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie is plaatselijk in de bovengrond matig tot sterk baksteenhoudend;
- in de bovengrond zijn verhoogde gehalten aan PCB, nikkel en PAK aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- in de ondergrond zijn verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond boven de achtergrondwaarde.;
- in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium, 1,2- dichloorethenen, arseen en naftaleen aangetoond boven de streefwaarde. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 14 is een sterk verhoogd gehalte arseen aangetoond. Arseen wordt vaker regionaal verhoogd aangetroffen en is dan veelal van natuurlijke oorsprong. Omdat op de locatie geen bronnen bekend zijn die een eventuele verontreiniging met arseen kunnen hebben veroorzaakt, wordt ervan uitgegaan dat het een van nature verhoogd gehalte betreft en geen nader onderzoek noodzakelijk is;

Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

Vestersbos 2

Op de locatie aan de Vestersbos 2 komt de huidige maatschappelijke functie te vervallen. De toekomstige invulling van het plangebied zal bestaan uit groen en parkeren. Deze functies kennen geen specifieke bescherming in het kader van de Wet bodembescherming. Daarom is te concluderen dat de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

7.2.2 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.3 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij

de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- Het voorkomen van een onbeheerste groei van geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidsbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Het thema geluid kent in Zevenaar meerdere invalshoeken. Ontwikkelingen kunnen te maken hebben met geluid afkomstig van wegverkeer, industrieterreinen, overige bedrijven, spoorwegen en scheepvaart. Daarbij dient ook te worden ingegaan op de cumulatie van deze geluidsbronnen. Geluid door luchtvaart is voor de gemeente Zevenaar niet relevant, daarom wordt hier niet nader op ingegaan. Daarnaast zijn in de provinciale omgevingsverordening stiltegebieden aangewezen. De navolgende alinea's gaan kort in op al deze geluidaspecten.

De omgevingswet kent een stelsel van normen om geluidhinder te voorkomen door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen met een GPP (geluidproductieplafond). De waarde van het geluid mag bij nieuwe ontwikkelingen op geluidgevoelige gebouwen in principe niet meer bedragen dan de standaardwaarde. Voldoen aan de standaardwaarde leidt tot een voldoende kwaliteit voor de leefomgeving. Indien de waarde van het geluid niet voldoet aan de standaardwaarde dan kan onder voorwaarden een hogere waarde van het geluid toch worden toegelaten. Ontwikkelingen die getoetst worden zijn:

- Toelaten geluidgevoelig gebouw binnen een geluidaandachtsgebied
- Aanleg of reconstructie van een weg
- Wijzingen aan een industrieterrein met GPP.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid door een bronsoort op een geluidgevoelig gebouw.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde (Lden)	Grenswaarde (Lden)
Rijkswegen Provinciale wegen	50	60
Waterschapswegen Gemeentewegen	53	70
Hoofdspoorwegen Lokale spoorwegen	55	65
Industrieterreinen	Lden	55
	Night	45

7.3.1 Wegverkeer

De normen die gelden voor de geluidbelasting van wegen zijn vervat in paragraaf 5.1.4.2.a.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In beginsel moeten nieuwe activiteiten voldoen aan een standaardwaarde. Voor rijks- en provinciale wegen geldt een standaardwaarde van 50 dB, voor gemeente- en waterschapswegen geldt een standaardwaarde van 53 dB.

7.3.1.1 Beoordeling

Op 28 oktober 2024 is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek naar geluid door wegen en spoorwegen uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze motivering. Het doel van het akoestisch onderzoek is het inzichtelijk maken van het geluid op de gevels van de nieuwe woningen. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de Stationsstraat en aan de oostzijde aan de Vestersbos. Beide wegen zijn 30 km/uur-wegen. Doorgaande wegen in de nabijheid zijn de Molenstraat, op een afstand van circa 100 meter ten westen van het plangebied, en de Ringbaan-Zuid, op een afstand van circa 65 meter ten zuiden van het plangebied.

Voor de Stationsstraat en Vestersbos geldt dat de verkeersintensiteit lager is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Het plangebied grenst echter direct aan deze wegen, daarom is het geluid als gevolg van deze wegen beschouwd als onderdeel van de geluidbronsoort gemeentewegen.

De verkeersintensiteit op de Heldringstraat en Pelgromstraat, nabij het plangebied met een maximumsnelheid van 30 km/uur, is ruimschoots lager dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Op voorhand is duidelijk dat deze wegen geen relevante bijdrage hebben aan het geluid door gemeentewegen op het plan. Deze 30 km/uur wegen zijn daarom niet verder beschouwd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat het geluid door gemeentewegen ten hoogste 53 Lden is, zowel in de situatie overeenkomstig het stedenbouwkundig plan, als in de situatie met transformatie van gebouwen. Het geluid is niet hoger dan de standaardwaarde van 53 Lden. Hiermee is tevens voldaan aan de bovengrens voor geluid door wegen (58 dB, geluidklasse 'zeer onrustig') conform het geluidbeleid van de gemeente Zevenaar.

Geconcludeerd wordt dat geluid door gemeentewegen geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

7.3.2 Spoorwegen

De normen die gelden voor de geluidbelasting van het gebruik van lokale spoorwegen en hoofdspoorwegen zijn vervat in paragraaf 5.1.4.2.a.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In beginsel moeten nieuwe activiteiten voldoen aan een standaardwaarde. Voor hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen is deze standaardwaarde 55 dB. De standaardwaarden zijn opgenomen in de artikelen 3.32 en 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

7.3.2.1 Beoordeling

Op 28 oktober 2024 is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek naar geluid door wegen en spoorwegen uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze motivering. Het doel van het akoestisch onderzoek is het inzichtelijk maken van het geluid op de gevels van de nieuwe woningen. Ten zuiden, op een afstand van circa 20 meter van de grens van het plangebied, bevindt zich de spoorlijn Zevenaar – Arnhem. Ter hoogte van het plangebied ligt ook de Betuwelijn, maar deze spoorweg ligt hier in een tunnel en is daarom uit het oogpunt van geluid niet relevant.

Vervangende nieuwbouw

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid door hoofdspoorwegen ten hoogste 72 Lden is in de situatie overeenkomstig het stedenbouwkundig plan, op het zuidelijk deel van het plan waar sprake is (of kan zijn) van vervangende nieuwbouw. Het berekende geluid is hoger dan de standaardwaarde van 55 Lden en de verruimde grenswaarde van 70 Lden. Op het noordelijk deel van het plan is dit ten hoogste 63 Lden en is wel aan de grenswaarde van 65 Lden voldaan.

Transformatie huidige bebouwing

Op de gevels van te transformeren gebouwen is het geluid ten hoogste 72 Lden. Het geluid is hoger dan de standaardwaarde (55 Lden) en de verruimde grenswaarde van 70 Lden bij functiewijziging. Er is sprake van

overschrijding van ten hoogste 2 dB. Op het noordelijk deel van het plan is het berekende geluid ten hoogste 62 Lden, er is sprake van overschrijding van de standaardwaarde, maar aan de grenswaarde van 65 Lden is voldaan.

Geluidbeperkende maatregelen

Als gevolg van de geluidbronsoort dient rekening gehouden te worden met overschrijding van de standaard- en grenswaarde op het zuidelijk deel van het te herontwikkelen plangebied, zowel in de situatie overeenkomstig het stedenbouwkundig plan als de het plan met transformatie.

Voor het noordelijke deel van het plangebied, waar grondgebonden woningen het uitgangspunt zijn, geldt dat rekening moet worden gehouden met overschrijding van de standaardwaarde. Hier is aan de grenswaarde voor de geluidbronsoort hoofdspoorwegen voldaan.

Geadviseerd wordt om met ProRail in overleg te treden over een reëel toekomstscenario van het gebruik van het spoor Arnhem – Zevenaar, ter hoogte van de kern Zevenaar om de geluidproductieplafonds (GPP's) te verlagen. Het aandeel goederenvervoer van deze geluidsbron leidt waarschijnlijk tot de hoge berekende waarden voor het geluid op basis van de registergegevens uit het CVGG. Tevens valt op dat het inmiddels verwijderde spoor aan de zuidzijde nog is opgenomen in de registergegevens. Indien gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid tot verlaging van de GPP's, leidt dit mogelijk tot een dusdanige geluidreductie dat in het plangebied kan worden voldaan aan de grenswaarde van 65 Lden voor het geluid door spoorwegen. De overschrijding van de standaardwaarde kan hiermee niet worden weggenomen.

Eventueel kan aanvullend het toepassen van raildempers worden afgewogen. Een geluidscherm is voldoende effectief om, bij de huidige registergegevens, te kunnen voldoen aan de verruimde grenswaarde voor de geluidbronsoort hoofdspoorwegen van 70 Lden indien de hoogte van het scherm minstens 3 meter is.

Voorwaardelijke verplichting geluid

In de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting voor het aspect geluid opgenomen. Deze verplichting stelt dat ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidgevoelige functies, aangetoond moet worden dat de standaardwaarde op grond van het Bkl niet wordt overschreden. Indien de standaardwaarde of de grenswaarde volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt overschreden, zullen er aanvullende eisen worden gesteld.

Doormiddel van de voorwaardelijke verplichting en de mogelijkheid om geluidbeperkende maatregelen te treffen wordt verzekerd dat in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee wordt ook voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Zevenaar.

7.3.3 Industrieterreinen met een geluidproductieplafond (GPP)

De regels voor geluid als gevolg van activiteiten op gezoneerde industrieterreinen (onder de Omgevingswet: industrieterreinen met geluidproductieplafonds) zijn opgenomen in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voorziet het initiatief in een ontwikkeling nabij een industrieterrein met een geluidproductieplafond, dan moet aangetoond worden dat de ontwikkeling zodanig plaatsvindt dat het geluidproductieplafond van het industrieterrein niet beperkt wordt en dat er in de nieuwe geluidgevoelige functie (als die gerealiseerd wordt) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

7.3.3.1 Beoordeling

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein. Industrieterreinen met een geluidproductieplafond vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

7.3.4 Overige bedrijven

Overig geluid van bedrijven is de geluidbelasting door activiteiten anders dan het geluid afkomstig van industrieterreinen met een geluidproductieplafond. De regels over de geluidbelasting door andere activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten. Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

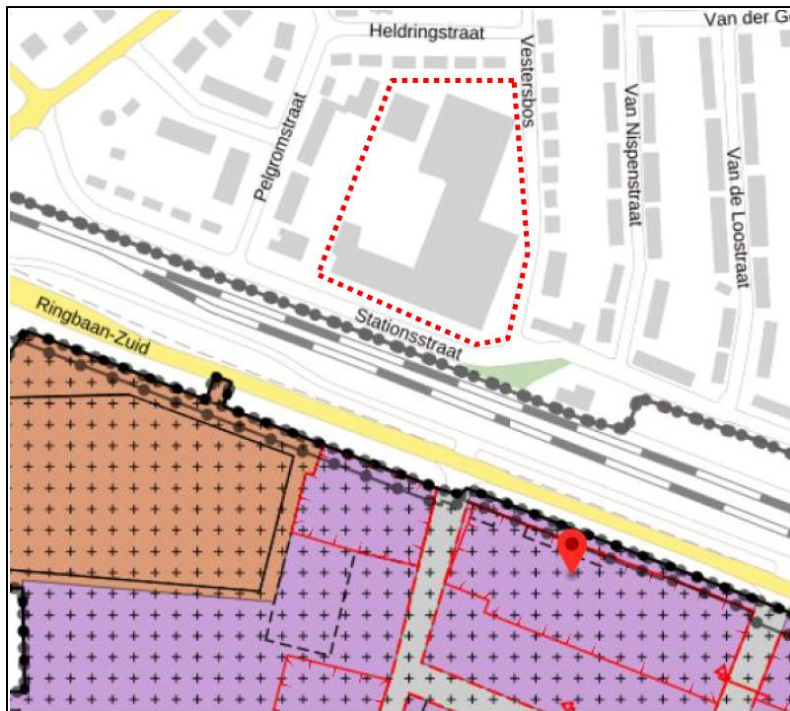
- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen;
- geluid door windturbines en windparken;
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen.

7.3.4.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de Zevenaarse kern, net ten noorden van het spoor. Op nog geen 400 meter naar het oosten ligt het station van Zevenaar. Aan de noordzijde van het plangebied gelden er, naast de bestemmingen 'Verkeer', 'Maatschappelijk', en 'Dienstverlening', hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen'. Aan de west- en zuidzijde van het plangebied (andere kant van het spoor) bevinden zich gronden die bestemd zijn voor 'Bedrijf'. Aan de oostzijde van het plangebied zijn gronden vooral bestemd voor 'Wonen'. Derhalve is er in de directe omgeving van het plangebied zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies en kan het plangebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. In de omgeving van het plangebied zijn op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk en feitelijke aanwezig. Ten zuiden van de spoorlijn zijn hinderveroorzakende functies aanwezig. Navolgende afbeelding geeft de situatie weer:



Aan de zuidzijde van het spoor is de hoogste toegestane milieucategorie 3.2. De bruine maatschappelijke bestemming en de functieaanduiding 'milieucategorie 1' hebben een lagere richtafstand. Er wordt sowieso aan deze richtafstanden voldaan (in de waaier van maximaal 10 meter). Om aan de richtafstanden van een bedrijf milieucategorie 3.2 te toetsen, is gebruikgemaakt van de afstanden voor "groothandel minerale olieproducten (excl. brandstoffen)". De richtafstanden voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied bedragen maximaal 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden. Een nadere beschouwing is niet noodzakelijk.

7.3.5 Stiltegebieden

In de provinciale omgevingsverordening zijn stiltegebieden aangewezen waar instructieregels voor gelden. Houd bij ontwikkelingen in/nabij deze stiltegebieden rekening hiermee en de bijbehorende geluidnormen.

7.3.5.1 Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied. Een beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

7.3.6 Geluidscumulatie

Cumulatie is de gezamenlijke geluidbelasting door meerdere geluidbronnen of activiteiten. Op grond van artikel 5.59 van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet in rekening worden gehouden worden met de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) die door alle geluidbronnen of activiteiten kan ontstaan.

Het effect van deze cumulatieve geluidbelasting moet beoordeeld worden op basis van het gemeentelijk geluidbeleid. Voorziet een ontwikkeling in de realisatie van één of meerdere geluidgevoelige gebouwen, dan moet de cumulatieve geluidbelasting van bijvoorbeeld weg- en spoorweglawaai getoetst worden aan het gemeentelijk geluidbeleid.

7.3.6.1 Beoordeling

Op 28 oktober 2024 is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek naar geluid door wegen en spoorwegen uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze motivering. Uit het akoestisch onderzoek

blijkt dat in onderhavige situatie er is slechts bij één geluidsbronssoort sprake van overschrijding van de standaardwaarde. Daardoor is het bepalen en beoordelen van het gecumuleerde geluid niet aan de orde.

7.3.7 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.4 Luchtkwaliteit

Ons gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Bijvoorbeeld luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

7.4.1 Lucht

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- I. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- II. Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- III. Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Niet voor elk project hoeft een specifieke beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

7.4.1.1 Beoordeling

Woonwijken en woningbouwontwikkelingen zijn NIBM als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen. Twee ontsluitingswegen zorgen voor een betere spreiding van de uitstoot, als het verkeer zich (gelijkmatig) verdeelt over de wegen. Voor onderhavig planvoornemen geldt dat het gaat om slechts maximaal 80 wooneenheden. Hierdoor blijft de ontwikkeling ruim onder de grenswaarde en kan daarom worden getypeerd als NIBM.

De gemeente Zevenaar ligt niet in aandachtsgebieden voor NO₂ en/of PM₁₀.

7.4.2 Stof (grof en fijnstof)

Blootstelling aan te hoge concentraties stof (fijnstof en grofstof) wordt in verband gebracht met negatieve effecten op de gezondheid. Om die reden stelt het Rijk al langere tijd normen aan de hoeveelheid fijnstof in de buitenlucht (dit is onderdeel van het aspect luchtkwaliteit). Deze paragraaf heeft betrekking op hinder door fijn- en grofstof als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. De functiemening die kenmerkend is voor de fysieke leefomgeving van Zevenaar maakt dat rekening gehouden moet worden met deze vorm van hinder.

Bedrijfsmatige activiteiten kunnen tot milieubelasting in de vorm van stofhinder leiden. Om die reden zijn in hoofdstuk 4 van het Bal regels gesteld aan de emissie van stof bij diverse bedrijfsmatige activiteiten (bijvoorbeeld de productie van voedingsmiddelen, bewerking van steen en de op- en overslag van stuifgevoelige goederen). Als een initiatief voorziet in een activiteit die tot stofemissie zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Bal kan leiden, moet gemotiveerd worden dat voldaan wordt aan de emissiegrenswaarden uit het Bal. Bij ontwikkelingen nabij stofemitterende activiteiten moet gemotiveerd worden dat er in het plangebied geen sprake is van stofhinder die hoger is dan de grenswaarden uit het Bal en dat de stofemitterende activiteit door de ontwikkeling niet beperkt wordt in zijn gebruikruimte.

7.4.2.1 Beoordeling

Zoals beschreven in paragraaf 7.3.4 voldoet het plangebied aan de richtafstanden ten opzichte van bedrijven in de omgeving. Het aspect 'stof' als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

7.4.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.5 Geur

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geur. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming.

Alleen voor geur van veehouderijen en van rioolwaterzuivering bevat het Bkl specifieke instructies (paragraaf 5.1.4.6). Verder zijn er nog regels over geur opgenomen in de bruidsschat, die gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken;

Voor andere activiteiten bepaalt het Bkl dat een ruimtelijk besluit ervoor moet zorgen dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan zijn geen specifieke regels gekoppeld.

7.5.1 Beoordeling

Zoals beschreven in paragraaf 7.3.4 voldoet het plangebied aan de richtafstanden ten opzichte van bedrijven in de omgeving. Het aspect 'geur' als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

7.5.2 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.6 Omgevingsveiligheid

Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid. Zo kunnen zij een brand, ramp of crisis voorkomen of de gevolgen ervan beperken. Omgevingsveiligheid krijgt daarom een belangrijke plaats bij de beoordeling van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

7.6.1 Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). Deze paragraaf gaat in op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico. In deze paragraaf wordt ook gesproken over plaatsgebonden risico en groepsrisico. Hierin worden de grens- en standaardwaarden en aandachtsgebieden rond (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties benoemd.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Daarnaast zijn er specifieke regels over:

- beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten;
- veiligheid rond luchthavens.

In Zevenaar is sprake van een grote mate van bedrijvigheid en is veel boven- en ondergrondse infrastructuur aanwezig. Deze bedrijfsactiviteiten en het gebruik van de infrastructuur kunnen leiden tot risico's. Het is daarom van belang om bij nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig te kijken naar externe veiligheid.

7.6.1.1 Beoordeling

In september 2024 is door Aveco de Bondt een quickscan Externe veiligheid uitgevoerd voor Vestersbos 2 en 4 te Zevenaar. In het kader van de planologische procedure dient beoordeeld te worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dat kader is onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid.

De volledige rapportage van deze Quicksan is als bijlage opgenomen in deze motivering. De gebouwen die binnen het plangebied worden gerealiseerd dienen als kwetsbare gebouwen te worden beschouwd.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied nabij een spoorweg ligt waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft hier de Betuweroute. Andere risicobronnen liggen op te grote afstand om effect te hebben in het plangebied. Ter hoogte van het plangebied bevindt het spoor van de Betuweroute zich in een tunnel. De tunnelmonden liggen op meer dan 500 meter vanaf het plangebied. Door de ligging van de spoorweg in een tunnel zal een ongeval in de tunnel niet snel tot effecten leiden buiten de tunnel. Het plangebied ligt bovendien op meer dan 50 meter afstand van de tunnel. Geconcludeerd wordt daarom dat in het plangebied in principe geen rekening gehouden hoeft te worden met een ongeval die invloed heeft op externe veiligheid. Alleen het scenario van een gifwolk kan mogelijk van invloed zijn. De te treffen bouwkundige maatregel tegen een gifwolk is het afsluitbaar maken van automatische ventilatie. Dit is al een standaard bouwkundige eis in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Ondanks het treffen van maatregelen blijft er altijd sprake van een restrisico. De gemeente accepteert dit restrisico.

7.6.2 Niet gesprongen explosieven

Niet-gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of baggerwerkzaamheden.

7.6.2.1 Beoordeling

Als gevolg van gevechtshandelingen in- en rondom Zevenaar tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn in het gebied mogelijk Niet-Gesprongen-Explosieven (NGE) aanwezig. Op basis van de VEO bommenkaart is te zien dat in de omgeving van Zevenaar diverse oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Hierbij gaat het met name om oorlogshandelingen uit de Tweede Wereldoorlog. In figuur 9 valt te zien dat ter hoogte van het plangebied vooronderzoek is uitgevoerd. Dit vooronderzoek is uitgevoerd door BeoBOM in 2015.

Daarnaast valt te zien dat op enige afstand voor twee locaties ten oosten van het plangebied opsporingen zijn aangetroffen. Beide opsporingen zijn aangetroffen door Armaex in 2019.



Figuur 9: Plangebied en locaties waar opsporingen van NGE's zijn aangetroffen

Bij het spontaan aantreffen van ontplofbare oorlogsresten (OO), ontstaat een verhoogd veiligheidsrisico doordat het explosief door beroering kan exploderen. Bovendien kan een onverwachte vondst leiden tot extra kosten door vertraging van de uitvoeringswerkzaamheden. Dit risico doet zich voor wanneer er onvoldoende of geen onderzoek wordt uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van oorlogsresten voordat bodemwerkzaamheden worden uitgevoerd.

De bodem ter plaatse is reeds geroerd. Risico's met betrekking tot niet gesprongen explosieven zijn daardoor minimaal. Bij toekomstige grondroerende werkzaamheden wordt geadviseerd om een oriënterend onderzoek voor ontplofbare oorlogsresten uit te voeren. Het aspect 'niet gesprongen explosieven' is echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

7.6.3 Veiligheidsdiensten

Een adequate bluswatervoorziening en een goede bereikbaarheid van zowel de bluswatervoorzieningen als de incidentlocatie, zijn randvoorwaarden voor een effectieve en efficiënte incidentbestrijding door de veiligheidsdiensten. In de Bruidschat (onderdeel van het gemeentelijke omgevingsplan) zijn daarom regels opgenomen over bluswatervoorzieningen (artikel 22.13), bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten (artikel 22.14) en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen (artikel 22.15).

7.6.3.1 Beoordeling

In onderhavig voorgenoemen worden de bluswatervoorzieningen in de omgeving van het plangebied niet aangetast. Daarnaast wordt de omliggende wegenstructuur ook niet aangetast. De bereikbaarheid van het plangebied en de bluswatervoorzieningen vormen daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.6.4 Overstromingsgevaar

Omdat in Nederland de bescherming tegen overstromingen zo belangrijk is, zijn veel zaken bij wet geregeld. In de wet is bijvoorbeeld vastgelegd aan welke veiligheidsnormen de primaire waterkeringen moeten voldoen en hoe de sterkte van de keringen wordt bewaakt. Het actuele beleid is erop gericht dat elke Nederlander die door een primaire waterkering wordt beschermd tenminste een 'basisveiligheid' krijgt. Om de basisveiligheid te

waarborgen worden maatregelen genomen die overstromingen door de grote wateren moeten voorkomen (preventie). Aanvullend daarop kunnen de gevolgen van een eventuele overstroming worden beperkt door de inrichting van Nederland bestand te maken tegen water (waterrobuust).

7.6.4.1 Beoordeling

Zoals weergegeven op de overstromingskaart in de Atlas Leefomgeving heeft het plangebied een 'kleine' tot 'zeer kleine' kans op overstroming. Het aspect 'overstromingsgevaar' levert daarom geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

7.6.5 Sociale veiligheid

De sociale veiligheid en te verwachten overlast zijn aspecten die bij de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, betrokken moeten worden.

7.6.5.1 Beoordeling

Sociale veiligheid heeft betrekking op de bescherming van mensen tegen gevaren die veroorzaakt worden door menselijk handelen in de openbare ruimte. In het omgevingsplan ligt de focus op twee belangrijke thema's: stedenbouw en de openbare ruimte.

Op stedenbouwkundig gebied wordt veiligheid vergroot door aandacht te besteden aan het ontwerp van de omgeving. Dit betekent bijvoorbeeld dat donkere hoeken, nissen en stegen waar mensen zich kunnen verbergen vermeden worden. Ook is het belangrijk dat zichtlijnen niet worden verstoord en dat woningen zo worden gepositioneerd dat bewoners zicht hebben op de straat. Het aanbrengen van actieve plinten, waarbij muren niet volledig blind zijn maar bijvoorbeeld ramen of ingangen hebben, draagt eveneens bij aan een gevoel van veiligheid.

Daarnaast speelt de inrichting van de openbare ruimte een grote rol. Om het risico op onveilige situaties te beperken, is het belangrijk om zicht belemmerende beplanting zoveel mogelijk te vermijden. Ook helpt het om duidelijke scheidingen aan te brengen tussen verblijfsgebieden en woongebieden. Goede verlichting zorgt er bovendien voor dat mensen zich zowel overdag als 's avonds veilig voelen in de openbare ruimte.

Met deze aspecten wordt rekening gehouden bij het definitieve ontwerp, zodat sociale veiligheid optimaal kan worden gewaarborgd. Dit nieuwe initiatief brengt meer levendigheid in de buurt, wat de sociale veiligheid verder versterkt. Waar eerder een school stond die 's avonds en in het weekend gesloten was, zorgt de nieuwe invulling voor meer activiteit en toezicht gedurende de dag én avond. Hierdoor wordt het risico op onveilige situaties verkleind.

7.6.6 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.7 Licht

Licht kan wenselijk zijn of juist hinderlijk. Vanuit gezondheidsoogpunt is het belangrijk dat er voldoende daglicht in bouwwerken komt. Dit heet daglichttoetreding. Daarnaast is ook voldoende zonlicht op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken belangrijk. Een toename van schaduw kan ongewenst zijn. Dit is het onderwerp bezonning. Tot slot kan kunstlicht leiden tot diverse vormen van lichthinder.

Er dient bij ontwikkelingen rekening gehouden te worden met slagschaduw door windturbines in verblijfsruimten van slagschaduwgevoelige gebouwen.

Tot slot kan kunstlicht leiden tot diverse vormen van lichthinder.

7.7.1 Beoordeling

Ten tijde van het aanvragen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen dienen de bouwwerken te worden beoordeeld aan de hand van het Bbl en de regels van daglichttoetreding. De maximale bouwhoogte van de beoogde ontwikkeling betreft 12 meter aan de zuidzijde van het plangebied. Op basis van het huidige bestemmingsplan is bebouwing toegestaan van 12 meter hoog. Op het noordelijk gedeelte van het plangebied is bebouwing toegestaan van 7 meter hoog. Een belemmering door een toename van schaduw is daardoor uit te sluiten. Daarnaast is er geen sprake van lichthinder door omliggende functies op het plangebied.

7.7.2 Conclusie

Het aspect licht vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.8 Windhinder

Zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 ligt het plangebied in een molenbiotoop. Bebouwing kan impact hebben op de door de molen ontvangen wind. Volgens wet en regelgeving betreffende de molenbiotoop, dient de impact van gebouwen binnen een invloedssfeer van 400 meter te worden onderzocht. De molenbiotoop houdt in dat de uitstraling, functie, locatie en omgeving als een geheel is wat niet uit balans mag komen.

7.8.1 Beoordeling

Voor de herontwikkeling aan de Vesterbos 4 in Zevenaar is een deskundig oordeel Molenbiotoop uitgevoerd. Op de ontwikkelingslocatie is één molenbiotoop van toepassing, die van de Buitenmolen. Daarom is door SimStudio in oktober 2024 een deskundig oordeel van de molenbiotoop uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

Het doel van het onderzoek is om het effect van de geplande ontwikkeling op de huidig door de molen ontvangen wind in te schatten. Verandering in ontvangen wind resulteert in verandering van potentiële draaiuren. Hierbij wordt voor de Buitenmolen de beschikbare wind uit noordnoordwestelijke richting onderzocht.

In de huidige situatie is de maximale hoogte 12m binnen het perceel van de ontwikkeling. Het voorgestelde bouwplan bestaat uit 3 bouwvlakken, waarvan 1 met een maximale bouwhoogte van 12m (op dezelfde plek als de huidige 12m) en 2 met een maximale bouwhoogte van 7m (waar nu circa 6,4m bebouwing is).

De minimale afstand tussen de Buitenmolen en huidige bebouwing is gelijk aan de geplande situatie. Het bouwdeel van 12 m staat op een afstand van circa 154m. De kortste afstand tot de bebouwing van 7m is 141m.

Op basis van de voorgaande analyse wordt geconcludeerd dat de windvang van de Buitenmolen niet wordt beïnvloed door de geplande ontwikkeling. Dit komt doordat de bestaande bebouwing tussen de molen en de nieuwe ontwikkeling verder naar het oosten de aanstroming van de wind al bepaalt. De nieuwe ontwikkeling heeft daarom geen effect op de windvang van de molen.

7.8.2 Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.9 Trillingen

Er dient bij ontwikkelingen rekening gehouden te worden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in

trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Om te kijken of onderzoek naar trillingshinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op <https://iplo.nl/thema/trillingen/>.

7.9.1 Beoordeling

Op de locatie van de voormalige technische school in Zevenaar aan de Vestersbos 4 wordt nieuwbouw ontwikkeld. De woningen worden gerealiseerd in de buurt van de spoorlijn Arnhem - Zevenaar - Emmerich/Doetinchem. Daardoor kunnen trillingen van treinverkeer als hinderlijk worden ervaren. Derhalve heeft WeBoost in oktober 2024 een trillingsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de nieuwbouw. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er sprake zal zijn van trillingshinder in de geplande woningen, en zo ja, met welke maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In dit onderzoek is met behulp van metingen op de bouwlocatie en modelberekeningen onderzocht wat de trillingen zullen zijn in de toekomstige bebouwing. Hierbij is de aanpak gevolgd zoals voorgeschreven in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Uit het onderzoek volgt dat met name in de zuidwesthoek van het plangebied overschrijdingen van het beoordelingskader voor trillingshinder mogelijk zijn tot een afstand van ca. 65 meter van het spoor (grondgebonden woningen 7 meter hoog) en 50 meter (appartementen 12 meter hoog), of als gekozen wordt voor houtskeletbouw (hele plangebied) of transformatie van het bestaande gebouw aan de Stationsstraat (hele gebouw).

Op basis van deze resultaten adviseert WeBoost het volgende in het geval van nieuwbouw:

- Vermijd houtskeletbouw
- Pas een zware fundering toe
- zorg voor een stijve vloerconstructie

In het geval van een transformatie van de huidige bebouwing adviseert WeBoost om een maatregel te nemen in de bodem, tussen spoor en gebouw, gelet op het feit dat maatregelen in het bestaande gebouw niet goed mogelijk zijn. Het bekleden van de fundering van het gebouw met minimaal zoom dik rubber volstaat ook om trillingshinder tegen te gaan in een transformatie van het huidige gebouw.

7.9.2 Conclusie

Door rekening te houden met bovenstaande adviezen, is te voldoen aan de streefwaarden voor trillingshinder uit de SBR B-richtlijn, en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect trillingen zal daarmee geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van het project.

7.10 Beschermen van de gezondheid

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op <https://iplo.nl/thema/gezonde-fysieke/>.

7.10.1 Beoordeling

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige- en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In verschillende paragrafen in deze motivering worden de aspecten geluid, geur, bodem, trillingen en luchtkwaliteit behandeld. Hieruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het aspect gezondheid voldoende is afgewogen.

7.10.2 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat in Nederland verandert. Het KNMI verwacht hogere temperaturen, nattere winters, hevigere regenbuien en kans op drogere zomers. Dit verhoogt het risico op wateroverlast, grondwaterproblemen en hittestress in dorpen, steden en in het landelijk gebied. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid. Het is belangrijk dat we ons aanpassen aan deze veranderingen.

In het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen als mijlpaal bepaald dat in 2050 sprake moet zijn van een klimaatbestendige inrichting van de omgeving. Hierin hebben overheden, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners ieder hun eigen verantwoordelijkheid.

Om inzicht te krijgen in mogelijke klimaateffecten heeft de gemeente Zevenaar een Klimaatatlas gemaakt. De getoonde effecten zijn gebaseerd op de klimaatscenario's voor 2050 van het KNMI. De gemeente en het waterschap stellen met deze atlas een klimaatagenda op, in overleg met vertegenwoordigers uit de omgeving. Daarnaast biedt de atlas inzicht in mogelijke effecten zodat maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven hun leefomgeving hierop kunnen aanpassen.

7.11.1 Beoordeling

Duurzaamheid

In de structuurvisie 'gemeente Zevenaar 2030' is vermeld dat duurzaamheid een hoofddoel is om in 2030 een duurzame leefomgeving in Zevenaar te hebben gecreëerd. Om duurzaamheid te bereiken wordt er maximaal ingezet op kringlopen.

Het duurzaam (ver)bouwen heeft onder andere betrekking op het goed isoleren van zowel de bestaande als nieuwe te bouwen woningen en gebouwen. Bij revitalisering van wijken en bedrijventerreinen, maar ook bij nieuwe ontwikkelingen moeten de kansen worden benut om duurzame energie toe te passen. Hierbij kan het gaan om zonne-energie, biomassa, aardwarmte of andere vormen van duurzame energie

De gemeente Zevenaar heeft een voorbeeldfunctie voor duurzaamheid. Dit uit zich bijvoorbeeld in de nieuwe energieneutrale huisvesting en het energie- en klimaatbeleid en de toekomstige uitwerking van projecten.

Daarnaast initieert, faciliteert en stimuleert de gemeente Zevenaar burgers en het maatschappelijk speelveld, bijvoorbeeld door het verstrekken van informatie over energielabel-woningen en het stimuleren van parkmanagement en uitbreiden van parkmanagementarrangementen.

Gezien voor het onderhavig plan zowel hergebruik van de aanwezige bebouwing als volledige sloop-nieuwbouw tot de mogelijkheden behoren, kan nog niet beoordeeld worden of er voldoende maatregelen worden genomen ten aanzien van het aspect duurzaamheid. Rekening houdend met de voorbeeldfunctie van de gemeente Zevenaar ten aanzien van duurzaamheid kan alsnog verwacht worden dat duurzaamheid in voldoende mate zal worden meegenomen in de beoogde ontwikkeling.

Daarom zijn in de selectieleidraad van de ontwikkeling ook uitgangspunten opgenomen met betrekking tot duurzaamheid en circulariteit. De opgave voor de gemeente Zevenaar ligt in het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector, alsook in het verminderen van bouwkosten door conceptueel en circulair bouwen standaard te maken bij (woning)bouw. Binnen het project Vestersbos wordt het plan specifiek getoetst op een aantal onderdelen. Deze vereisten worden vermeld in de selectieleidraad, die is opgenomen in de bijlage van deze onderbouwing.

Klimaatadaptatie

Het aspect klimaatadaptatie is reeds beoordeeld in paragraaf 7.1.

7.11.2 Conclusie

Het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

7.12 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld voordat de overheid daar een besluit over neemt. Het doel van een m.e.r. is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Een initiatiefnemer beschrijft in het milieueffectrapport (MER) de effecten van het plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu. Voor meer informatie zie

<https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/milieueffectrapportage/introductie/>.

De wetgeving over de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende procedures:

- plan-m.e.r.-beoordelingsplicht
- plan-m.e.r.
- project-m.e.r.-beoordelingsplicht
- project-m.e.r.

Of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer (kolom 1). Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee medewerking aan het initiatief wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

7.12.1 Beoordeling

Bij een plan-mer-beoordeling staan centraal de plannen en programma's die een (beoordelings)kader kunnen vormen voor projecten (bijvoorbeeld een latere omgevingsvergunning).

We spreken over 'een kader vormen' als in het plan een locatie- of tracékeuze staat. Een 'kader' moet concreet genoeg zijn en is in zekere mate bindend voor een later besluit. Dit later te nemen besluit moet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn.

In artikel 16.34, lid 2 Omgevingswet is bepaald dat onder een 'plan of programma' in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Als uitgangspunt worden in artikel 16.36 Omgevingswet drie situaties beschreven waarbij het opstellen van een milieueffectrapport (plan-MER) verplicht is. Daarop worden vervolgens uitzonderingen gemaakt. In het navolgende zal dit verder worden uitgelegd.

De Omgevingswet verplicht in de navolgende situaties tot het opstellen van een plan-MER:

1. In artikel 16.36, lid 1 Omgevingswet is bepaald dat het bevoegd gezag voor een plan of programma een milieueffectrapport (MER) maakt als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor aangewezen projecten in bijlage V Omgevingsbesluit.
2. In artikel 16.36, lid 2 Omgevingswet is bepaald dat het bevoegd gezag voor een plan of programma een milieueffectrapport (MER) maakt indien op grond van artikel 16.53c Omgevingswet een passende beoordeling moet worden gemaakt.
3. In artikel 16.36, lid 4 Omgevingswet is een 'vangnet' bepaling opgenomen. Daarin is bepaald dat voor een plan of programma dat het kader vormt voor andere projecten dan aangewezen in bijlage V Omgevingsbesluit het bevoegd gezag een milieueffectrapport maakt als dat plan of programma aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Om tot deze conclusie te kunnen komen wordt eerst een plan-mer-beoordeling gemaakt.

De uitzonderingen op het opstellen van een plan-MER zijn opgenomen in artikel 16.36 lid 3 en 5 van de Omgevingswet. Daarin is bepaald dat voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen van een plan of programma eerst een plan-mer-beoordeling mag worden opgesteld. Op basis daarvan moet eerst beoordeeld worden of er een plan-MER moet worden gemaakt.

Uit de jurisprudentie valt af te leiden dat wanneer een plan of een programma niet meer 1% van het grondgebied van de gemeente omvat (hierna: '1%-criterium'), dat plan betrekking heeft op een klein gebied. Daarmee is niet gezegd dat wanneer het plan procentueel meer grond van een gemeente omvat, er geen sprake is van een klein gebied. Dat zal nadere jurisprudentie moeten uitwijzen.

De gemeente Zevenaar heeft een oppervlakte van ruim 10.000 hectare. Op basis van het 1%-criterium betekent dat een project van niet meer dan 100 hectare kan worden beschouwd als 'kleine gebieden op lokaal niveau'.

In de plan-mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is afhankelijk van de vraag of de specifieke omstandigheden waaronder het project wordt uitgevoerd kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit wordt onder andere beoordeeld aan de hand van:

- de fysieke kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten

Ten behoeve van het project Vestersbos is een MER-beoordeling opgesteld. De beoordeling is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing. Hierin staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een milieueffectrapport moet maken.

Op basis van de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Wanneer er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om milieueffectrapport (MER) op te stellen.

7.12.2 Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

8 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte aan initiatiefnemers voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van deze activiteiten zal ook de gemeente vaak kosten maken. Voorbeelden zijn de aanleg van openbare voorzieningen en het doorlopen van een procedure voor de wijziging van het omgevingsplan en de verlening van een omgevingsvergunning.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Als er geen zekerheid voor betaling is overeengekomen vóór het nemen van het planologisch besluit, neemt de gemeente kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan, danwel kostenverhaalvoorschriften op bij de omgevingsvergunning.

Ook kan het zijn dat derden nadeel ondervinden van een nieuwe ontwikkeling. De Omgevingswet bevat hiervoor regels over mogelijke financiële compensatie in hoofdstuk 15.

8.1 Beoordeling

De financiële uitvoerbaarheid is voldoende verzekerd doordat de kosten van het plan gedekt zijn vanuit de gemeentelijke grondexploitatie.

8.2 Conclusie

Het aspect financiën vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

9 Proces

In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de totstandkoming van het omgevingsplan toegelicht. Ingegaan wordt op de wettelijke processtappen en de rol van de diverse instanties hierbij.

9.1 Wettelijke procedure

9.1.1 TAM-IMRO omgevingsplan

In de [Algemene wet bestuursrecht](#) zijn de regels opgenomen die mede van toepassing zijn op de wijziging van het omgevingsplan door de overheid (hoofdstuk 3 en 4). Na afronding van het vooroverleg met de ketenpartners en een eventueel participatieproces met omwonenden en belanghebbenden, start de formele procedure. Gemeenten moeten de wijziging van het omgevingsplan digitaal publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het ontwerp-omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) c.q. Omgevingsloket. TAM-omgevingsplannen kunnen net als de 'oude' bestemmingsplannen via de overbruggingsfunctie van het DSO geraadpleegd worden. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden.

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan en de daarbij behorende stukken heeft gedurende een periode van zes weken vanaf 27 maart 2025 voor eenieder ter inzage gelegen (artikel 3:11 Awb). Binnen deze termijn had eenieder de mogelijkheid een zienswijzen in te brengen. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. Vanwege een van deze zienswijzen zijn er aanpassingen in de verbeelding en regels doorgevoerd waarbij er een regeling is toegevoegd ter bescherming van de aanwezige molenbiotoop. De zienwijzennota is als bijlage 19 bij het TAM-omgevingsplan opgenomen.

De gemeente maakt het vastgestelde TAM-omgevingsplan bekend door het te publiceren in het gemeenteblad via het LVBB. Tegelijk met de bekendmaking geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken.

Wanneer er zienswijzen zijn ingediend, stuurt het bevoegd gezag een exemplaar van het besluit aan degenen die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend. Ook doet het bevoegd gezag mededeling van het besluit aan een adviseur, als het bevoegd gezag van zijn advies afwijkt. Het bevoegd gezag vermeldt hierbij door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, beroep mogelijk is.

Een TAM-omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen (artikel 16.78, lid 1, Omgevingswet).

Bekendmakingen

Een (ontwerp)besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Daarnaast worden (ontwerp)plannen ook zichtbaar gemaakt op het onderdeel [Regels op de kaart](#) van het landelijke omgevingsloket.

9.2 Advies en instemming vooroverlegpartners

De Omgevingswet schrijft voor dat de gemeente in bepaalde gevallen advies moet vragen aan instanties (vooroverlegpartners) voordat er een besluit wordt genomen over de gevraagde wijziging van het omgevingsplan. Soms is er ook instemming van een instantie nodig voor het nemen van het besluit.

9.2.1.1 Beoordeling

In het kader van vooroverleg is het TAM-omgevingsplan voorgelegd aan de provincie Gelderland en Prorail. Daarnaast is voor het TAM-omgevingsplan wateradvies gewonnen bij het waterschap Rijn en IJssel.

9.2.1.2 Conclusie

Met Prorail heeft afstemming plaatsgevonden vanwege de in hun zienswijze geuite zorgen over de effecten van het plan op de aanwezige molenbiotoop. In overleg met de Provincie zijn aanvullende regels met betrekking tot de molenbiotoop opgenomen.

10 Eindconclusie

Dit is het overkoepelende en samenvattende hoofdstuk waarin een integrale afweging wordt gemaakt met betrekking tot een goede en evenwichtige toedeling van de functies aan locaties.

10.1 Beoordeling

Leidt de aanpassing van het omgevingsplan tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen in voorliggende onderbouwing. Daarbij zijn alle relevante onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en beschreven en beoordeeld, ook in samenhang met elkaar. Daarnaast is er rekening gehouden met de diverse betrokken belangen (waaronder de instructieregels, projectbesluiten en voorbereidingsbesluiten van provincie en Rijk) en is het proces zorgvuldig doorlopen. Indien van toepassing, is per onderdeel benoemd onder welke voorwaarden er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

10.2 Conclusie

Gelet op het vervullen van de maatschappelijke behoeften en een goede omgevingskwaliteit, het beschermen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en de daarbij betrokken belangen, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlage 1 Herontwikkelingsuitgangspunten locatie Vestersbos

Bijlage 2 Selectieleidraad Vestersbos (oktober 2024)

Bijlage 3 Archeologisch rapport Vestersbos 4

Bijlage 4 Archeologisch rapport Vestersbos 2

Bijlage 5 Beoordeling archeologische rapporten

Bijlage 6 Verkennend natuuronderzoek locatie Vestersbos 2 te Zevenaar

Bijlage 7 Quicksan natuurtoets Vestersbos 4 in Zevenaar

Bijlage 8 Aanvullend natuuronderzoek Vestersbos 4 in Zevenaar

Bijlage 9 Ontheffing Wet natuurbescherming

Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 11 Wateradvies Vestersbos 2

Bijlage 12 Wateradvies Vestersbos 4

Bijlage 13 Quickscan Externe veiligheid (Aveco de Bondt)

Bijlage 14 Deskundig oordeel Molenbiotoop

Bijlage 15 Trillingsonderzoek t.b.v. nieuwbouw Vestersbos Zevenaar

Bijlage 16 Project mer-beoordeling

Bijlage 17 Akoestisch onderzoek

Bijlage 18 Stikstofberekening

Bijlage 19 Zienswijzennota



GEMEENTE
ZEVENAAR

Kerkstraat 27 • 6901 AA Zevenaar • 0316 595 111 • www.zevenaar.nl