

Toelichting

Bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013"
Gemeente Zevenaar

Datum 18 december 2013
Gemeente Zevenaar
Webadres gemeente www.zevenaar.nl
<http://0299.roview.net>
Contactpersoon gemeente Brenda van der Meer-Harmsen
Kenmerk IN13.3500
Identificatienummer (IDN) NL.IMRO.0299.BP01CENTRUMZEV2013-VA01

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

[Inhoudsopgave](#)

[HOOFDSTUK 1 Inleiding](#)
[PARAGRAAF 1.1 Aanleiding](#)
[PARAGRAAF 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied](#)
[PARAGRAAF 1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen en artikel 19 vrijstellingen](#)
[PARAGRAAF 1.4 Opzet van het bestemmingsplan](#)
[PARAGRAAF 1.5 Leeswijzer](#)
[HOOFDSTUK 2 Beschrijving bestaande situatie](#)
[PARAGRAAF 2.1 Inleiding](#)
[PARAGRAAF 2.2 Demografie](#)
[PARAGRAAF 2.3 Tussen 1997 en 2013](#)
[PARAGRAAF 2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur](#)
[PARAGRAAF 2.5 Functionele structuur](#)
[PARAGRAAF 2.8 Analyse per deelgebied](#)
[HOOFDSTUK 3 Uitgangspunten](#)
[PARAGRAAF 3.1 Bestemmingssystematiek](#)
[PARAGRAAF 3.2 Bouwvlak en bebouwingspercentage](#)
[PARAGRAAF 3.3 Minimale en maximale bouwhoogte](#)
[PARAGRAAF 3.4 Beeldkwaliteit](#)
[PARAGRAAF 3.5 Reclame](#)
[PARAGRAAF 3.6 Bedrijf](#)
[PARAGRAAF 3.7 Centrum en Gemengd](#)
[PARAGRAAF 3.8 Horeca](#)
[PARAGRAAF 3.9 Kantoor](#)
[PARAGRAAF 3.10 Maatschappelijk](#)
[PARAGRAAF 3.11 Verkeer](#)
[PARAGRAAF 3.12 Wonen](#)
[PARAGRAAF 3.13 Milieu- en waardenaspecten](#)
[PARAGRAAF 3.14 Archeologie en cultuurhistorie](#)
[PARAGRAAF 3.15 Kabels, leidingen en straalpaden](#)
[HOOFDSTUK 4 Beleidskader](#)
[PARAGRAAF 4.1 Inleiding](#)
[PARAGRAAF 4.2 Rijksbeleid](#)
[PARAGRAAF 4.3 Provinciaal beleid](#)
[PARAGRAAF 4.4 Regionaal beleid](#)
[PARAGRAAF 4.5 Gemeentelijk beleid](#)
[HOOFDSTUK 5 Milieu- en waardenaspecten](#)
[PARAGRAAF 5.1 Geluid](#)
[PARAGRAAF 5.2 Luchtkwaliteit](#)
[PARAGRAAF 5.3 Bodem](#)
[PARAGRAAF 5.4 Externe veiligheid](#)
[PARAGRAAF 5.5 Bedrijven- en milieuzonering](#)
[PARAGRAAF 5.6 Water](#)
[PARAGRAAF 5.7 Flora en Fauna](#)
[PARAGRAAF 5.8 Archeologie en cultuurhistorie](#)
[PARAGRAAF 5.9 Kabels, leidingen en straalpaden](#)
[HOOFDSTUK 6 Wijze van bestemmen](#)
[PARAGRAAF 6.1 Algemeen](#)
[PARAGRAAF 6.2 Hoofdstukopbouw van de regels](#)
[PARAGRAAF 6.3 Beschrijving per bestemming](#)
[HOOFDSTUK 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)
[PARAGRAAF 7.1 Economische uitvoerbaarheid](#)
[PARAGRAAF 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)
[HOOFDSTUK 8 Procedure](#)
[PARAGRAAF 8.1 Overleg](#)
[PARAGRAAF 8.2 Van ontwerp naar vaststelling](#)
[HOOFDSTUK 9 Conclusie](#)

HOOFDSTUK 1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt in artikel 3.1 dat via een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening is geborgd. In het Besluit ruimtelijke ordening zijn een aantal handreikingen en voorwaarden opgenomen waaraan een

bestemmingsplan moet voldoen. Goede ruimtelijke ordening hangt direct samen met beleidsterreinen als verkeer, stedenbouw en milieu.

PARAGRAAF 1.1 Aanleiding

De gemeente Zevenaar is bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Eén van de gebieden waarvoor een actualisatie gewenst is, betreft 'Zevenaar Centrum 2013'. Het huidige bestemmingsplan is van 1997 en is daarom volgens de Wet ruimtelijke ordening verouderd.

Het bestemmingsplan Zevenaar Centrum stemt niet altijd meer overeen met de feitelijke situatie. Ook zijn de inzichten, die een rol spelen bij het opstellen van een bestemmingsplan, in de loop der jaren veranderd. Bovendien maakt het gehanteerde taalgebruik de bestemmingsplannen niet altijd even toegankelijk. Het bevoegd gezag van de gemeente Zevenaar acht het daarom wenselijk voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

De grenzen van dit bestemmingsplan zijn op meerdere plaatsen gewijzigd om een logische afbakening te verkrijgen die goed aansluit op de omliggende bestemmingsplannen. Niet alleen de grenzen van het plangebied zijn gewijzigd, ook in het straatbeeld van het plangebied is veel veranderd. Het functioneren van het centrum is aangepakt en op vele fronten verbeterd. Mede om deze reden is de verwachting dat er in de nabije toekomst niet veel grootschalige ingrepen gaan plaatsvinden. Het gaat in dit geval dan ook om een conserverend bestemmingsplan.

Een actueel bestemmingsplan biedt een grotere rechtszekerheid aan burgers dan een verouderd plan. Gewijzigd ruimtelijk overheidsbeleid (van verschillende niveaus) kan bij een actualisering worden vertaald. Op die wijze blijft het bestemmingsplan, als het centrale plan in de ruimtelijke ordening, drager van het meest actuele ruimtelijke beleid. Een regelmatige actualisering biedt de mogelijkheid om het vigerende bestemmingsplan aan te passen aan de verschillende feitelijk gewijzigde situaties, voorzien middels partiële herziening of vrijstelling, waardoor ook voor de burger een goed overzicht is gewaarborgd.

PARAGRAAF 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het centrumgebied van de kern van Zevenaar. Dit gebied ligt binnen de centrumring en omvat behalve de historische stadskern ook enkele woonbuurten. De centrumring vormt echter niet de plangrens. Wanneer het om afbakening van dit bestemmingsplan gaat, kent het plangebied enkele duidelijke grenzen. De Kampsingel aan de noordzijde en het spoorgebied aan de zuidzijde zijn daarvan voorbeelden. Aan de westzijde vormen zeven straten de grens. Het gaat om de Schievestraat, Molenstraat, Nieuwe Doelenstraat, Oude Wal, Romei, Van Munsterstraat en de Oranjelaan. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door zes straten. Het gaat om de Kerkstraat, Markt, Wittenburgstraat, Didamsestraat, Stadsgracht en Bommersheufsestraat.

PARAGRAAF 1.3 Overzicht vigerende bestemmingsplannen en artikel 19 vrijstellingen

Het bestemmingsplan 'Zevenaar Centrum' van de gemeente Zevenaar is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 1997. Omliggende vigerende bestemmingsplan zijn: B.A.T., Landgoed, Woongebied Kom Zevenaar, Gronden NS en Betuweroute. Omsloten door het voor dit plan bepaalde plangebied ligt het bestemmingsplan "Raadhuisplein 1". Dit blijft een afzonderlijk plan.

Met dit bestemmingsplan komen diverse bestemmingsplannen, herzieningen, artikel 19 vrijstellingen, projectbesluiten en projectomgevingsvergunningen te vervallen. Dit zijn onder andere:

- Bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 1997" met bijbehorende herzieningen en artikel 19 vrijstellingen;
- Bestemmingsplan "Pelgromhof" (1996) met bijbehorende herzieningen;
- Projectbesluit "Toren Masiusplein";
- (Gedeeltelijk) bestemmingsplan "Archeologie".

Met de komst van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Zevenaar (2012) is het beeldkwaliteitsplan van Centrum Zevenaar (1996) reeds komen te vervallen.

PARAGRAAF 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld binnen kaders van de Wet ruimtelijke ordening, die sinds 1 juli 2008 van kracht is. Hierin is een wettelijke verplichting opgenomen om bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te stellen. In de Wro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven.

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

papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de regels, de bijlagen bij de regels en een plankaart (verbeelding). Als na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

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

PARAGRAAF 1.5 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk omvat de beschrijving van de historische en huidige situatie, waarna het derde hoofdstuk een omschrijving van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan bevat.

Het vierde hoofdstuk geeft een korte omschrijving van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden en de conclusies van een toetsing aan dit beleid weer.

In het vijfde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de milieu- en waardenaspecten. Het zesde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van hoe de plankaart en de regels opgebouwd zijn.

Het bestemmingsplan dient ook financieel en maatschappelijk haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk zeven. Hoofdstuk acht omvat een beschrijving van de procedure en ten slotte geeft hoofdstuk 9 een conclusie.

HOOFDSTUK 2 Beschrijving bestaande situatie

In dit hoofdstuk is de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het centrum van Zevenaar beschreven en hoe deze verankerd is in het bestemmingsplan. Ingegaan is onder andere op de ruimtelijke en functionele aspecten en de verkeersstructuur.

PARAGRAAF 2.1 Inleiding

Bij de beschrijving van de bestaande situatie is uitgegaan van de bij de gemeente beschikbare informatie. Het geeft inzicht in de feitelijke situatie en in dit geval ook in de gewenste situatie.

PARAGRAAF 2.2 Demografie

De gemeente Zevenaar is uitgegroeid tot een bevolkingsomvang van ca. 32.000 inwoners. De spreiding is als volgt:

Bevolkingsopbouw per kern 2012	
Kern	Aantal inwoners
Angerlo	1.361
Babberich	1.840
Giesbeek	2.868
Lathum	1.436
Zevenaar	24.904

De kern Zevenaar heeft veruit de meeste inwoners en is daarom het grootste centrum van de gemeente Zevenaar. De sterke ontwikkeling in de bevolkingsopbouw in Zevenaar is na de Tweede Wereldoorlog op gang gekomen. In 1960 woonden er ongeveer 10.000 mensen in Zevenaar. Vooral in de jaren '70 en '80 is dit aantal sterk gegroeid. De wijken zijn één voor één als schillen om het centrum heen gebouwd. Ook de werkgelegenheid, het voorzieningenaantal en het winkelaantal groeide in deze tijd sterk. In het centrum was dit goed merkbaar. De locatie Muldershof-Mallemoolen is een toevoeging die een gevolg is van de grote bevolkingsgroei in de jaren '70. De verlenging van de Grietsestraat is een vrij een recente ingreep die het centrum verder uitbreidde. De oude kern is door dit soort ingrepen gegroeid naar het centrum zoals dat er nu uit ziet. Er is in de huidige situatie sprake van een volwaardig voorzieningenniveau met een regionale functie. Al enkele jaren is er geen sterke bevolkingsgroei meer merkbaar. Ook de aankomende jaren zal het inwoneraantal steeds meer stabiel worden. Dit gegeven betekent dat bij de herbezinning op het functioneren van het centrum niet de kwantiteit, maar naar de kwaliteit het uitgangspunt is.

PARAGRAAF 2.3 Tussen 1997 en 2013

Er wordt in deze toelichting in bepaalde gevallen gerefereerd naar het jaartal 1997. De eerste reden is dat het vigerende bestemmingsplan Zevenaar Centrum uit dit jaar dateert. Ten tweede is vlak daarvoor, in 1996, het beeldkwaliteitplan gerealiseerd ten behoeve van het centrum van Zevenaar. Veel ingrepen uit de afgelopen vijftien jaar

zijn gevolgen van het beeldkwaliteitplan van 1996. Het centrum van Zevenaar heeft door dit plan een kwaliteitsimpuls ondergaan. Naar aanleiding van dit plan zijn tien sleutelprojecten gerealiseerd, waarover in de hierop volgende hoofdstukken meer informatie te vinden is. In 2013 wordt opnieuw geïnventariseerd wat verbeterpunten zijn in het functioneren van het centrum. Aan de hand hiervan kan later een nieuw (ontwikkelgericht) bestemmingsplan opgesteld worden.

PARAGRAAF 2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het centrum van Zevenaar kent een lange ontwikkelingsgeschiedenis. Door de jaren heen heeft het centrum een aanzienlijk groeiproces doorlopen waardoor het centrum nu gekenmerkt wordt door verschillende deelgebieden, elk met een eigen structuur en bebouwingsbeeld. Binnen deze verscheidenheid wordt eenheid gecreëerd door een helder stedenbouwkundig patroon.

Structuur

Het kruispunt Arnhemseweg-Didamsestraat en Grietsestraat-Marktstraat vormt nog steeds de drager van de ruimtelijke structuur. Het zijn de hoofdstraten van het centrum, terwijl de Schoolstraat en Wittenburgstraat binnen het historische centrum typische achterstraten zijn. Het centrum is een langgerekt gebied en sinds de uitbreiding van de Grietsestraat kan ook de Bommersheufsestraat als achterstraat gezien worden. De functie van de straten komt in dit onderscheid naar voren. De hoofdstraten vormen de belangrijkste routes, waaraan winkels en belangrijke instellingen gelegen zijn. In de achterstraten, die geen deel uit maken van de hoofdroute, is de winkelfunctie zelden aanwezig. Naast enkele oude agrarische panden en enkele bedrijfjes is vooral een woonfunctie te vinden in deze straten. De Kerkstraat vormt een aanlooproute waar in de huidige situatie een splitsing is ontstaan tussen detailhandel in de noordkant, terwijl in de zuidkant voornamelijk gewoond wordt. Door de aanwezigheid van het station en het B.A.T.-terrein is de Kerkstraat wel degelijk betrokken bij het centrum.

Pleinen

Tot aan de Tweede Wereldoorlog werd de structuur van de stad Zevenaar gekenmerkt door een rechthoekig stelsel van besloten straten en stegen met de Markt als enige plein in de stad. Na de Tweede Wereldoorlog hebben drie belangrijke ingrepen plaatsgevonden als het gaat over pleinvorming: de aanleg van het Raadhuisplein, de sloop van de bebouwing bij de St. Andreaskerk en de komst van Muldershof-Mallemoolen. Door deze ingrepen zijn nieuwe pleinen toegevoegd aan de historische structuur en er is zo meer openbare ruimte ontstaan. Door de functieverandering van het raadhuis naar winkelcentrum, zal dit pand en het bijbehorende plein meer worden opgenomen in het winkelgebied. Nadat de parkeerfunctie is komen te vervallen op de Markt en het Raadhuisplein, is er op deze pleinen momenteel sprake van een ontmoetingsfunctie. Het Masiusplein is binnen het centrum nog altijd een belangrijke parkeergelegenheid. Verder bevinden parkeerterreinen zich voornamelijk in de randen van het centrum.

Bebouwing

In het plangebied zijn historische panden aanwezig. Ze zijn voornamelijk te vinden in het gebied ten zuiden van de Arnhemseweg/Didamsestraat. De historische bebouwing in het noordelijke deel is verwoest in de Tweede Wereldoorlog. Daarom is hier vooral nieuwbouw, namelijk de locaties Muldershof-Mallemoolen en de kop Grietsestraat. De meest gave historische panden bevinden zich in de Kerkstraat en de Wittenburgstraat. Veel oude panden aan de Markt en Marktstraat zijn in gebruik als winkel- of horecapand. De begane grond is hierdoor ingrijpend gewijzigd. Niet alleen op het gebied van leeftijd is er een verschil aanwezig. Per deelgebied verschilt de bouwstijl tevens sterk.

Het tussengebied

Het gebied tussen de centrumring en de stadskern wordt ook wel het tussengebied genoemd. Dit gebied is vroeger langs de uitvalswegen met lintbebouwing bebouwd. In de vijftiger en zestiger jaren zijn de gebieden rondom het centrum versneld als woonbuurten ontwikkeld. Vrijwel alle bebouwing dateert uit die tijd of is nog ouder. De Pelgromhof is een uitzondering. In 1993 is ten behoeve van dit zorg- en wooncomplex, de toenmalige zuivelfabriek gesloopt. Het complex zelf dateert uit 1998.

De kern als geheel

Het centrum van Zevenaar is een dynamisch gebied. Om de ontwikkelingen in dit gebied goed te kunnen sturen is een beeldkwaliteitplan vastgesteld voor het centrum van Zevenaar. Dit plan uit 1996 was de basis voor een belangrijke vernieuwingsoperatie om het centrum van Zevenaar weer tot “kloppend hart” te maken. Eenheid in de ruimtelijke karakteristiek was een belangrijke doelstelling in dit plan. De ruimtelijke karakteristiek van het centrum wordt bepaald door de stedenbouwkundige structuur en het bebouwingsbeeld. Dit laatste punt is door de komst van het beeldkwaliteitplan aanzienlijk gewijzigd.

Inmiddels is er sprake van een beheersgebied en is het beeldkwaliteitplan niet meer van toepassing. Door instandhouding en optimalisatie van de positieve kenmerken en aanpassen van slechte punten is het centrum van

Zevenaar sterker geworden. Er is in de huidige situatie een duidelijke scheiding tussen horeca-, winkel- en woongebied. Door middel van strategisch gelegen trekkers op de koppen van belangrijke straten, zijn belangrijke winkelstraten nog beter verbonden in het kernwinkelgebied.



Moderne en nostalgische bebouwing, drukke en rustige plekken, Zevenaar centrum bevat het allemaal



PARAGRAAF 2.5 Functionele structuur

In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan de verschillende functies. Er is een beeld te schetsen van de stand van zaken aangaande detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening, wonen en andere functies in het plangebied. Het centrum van Zevenaar is een organisch en dynamisch geheel, waar alles in zekere zin met elkaar samenhangt. Er is sprake van permanente verandering. Door toevoeging van deelgebieden door de jaren heen is het centrum zoals dat nu is ontstaan. De onderlinge samenhang is de laatste jaren versterkt. Al zal het beeld van een organisch en dynamisch centrum blijven, zal hierbij in de toekomst de focus niet tot nauwelijks liggen op kwantitatieve vergroting. Optimaliseren van de kwaliteit blijft daarentegen een grote rol houden.

Detailhandel

De wijze waarop Zevenaar functioneert als winkelgebied verschilt ten opzichte van de rol zoals andere kernen deze vervullen. De gemeente Zevenaar bestaat uit de kernen Zevenaar, Angerlo, Babberich, Giesbeek en Lathum. Het detailhandelsaanbod is sterk geclusterd in de grootste kern: Zevenaar. Hier zijn ruim 180 winkels aanwezig met een totaal winkerverkoop vloeroppervlak (wvo) van circa 66.000m². Verspreid over de andere kernen zijn circa 15 winkels aanwezig, met een totale omvang van circa 3.500m² wvo. Het winkelaanbod in deze kernen is met name lokaalverzorgend. De ruimte voor herontwikkeling die ontstaat bij het gemeentehuis aan het Raadhuisplein, leidt waarschijnlijk tot 2000m² detailhandel extra.

Onderstaande tabel biedt inzicht over de spreiding van het winkelaanbod over de omliggende kernen.

Dagelijkse artikelensector			Niet-dagelijkse artikelensector		
Kern	Aantal inwoners (2010)	Aantal winkels	Aantal m2 vvo	Aantal winkels	Aantal m2 vvo
Angerlo	1.376	2	100	2	90
Babberich	1.853	1	300	2	135
Giesbeek	2.841	2	470	3	966
Lathum	1.377	0	0	1	1.500

Zevenaar	24.787	43	9.780	140	56.281
Totaal	32.234	48	10.650	148	58.972

Gegevens met betrekking tot inwoners: CBS statline 2010, bron onderzoek dpo: 2011.

Bij een analyse van het centrum van Zevenaar vallen enkele zaken op. Zo is de dagelijkse artikelensector relatief sterk vertegenwoordigd met onder meer vier supermarkten. Dit aanbod wordt aangevuld met diverse (vers)speciaalzaken. Ook in de branche persoonlijke verzorging is het aanbod sterk. In de niet-dagelijkse artikelensector zijn bijna alle branches goed vertegenwoordigd. Op het niveau van Zevenaar zijn formules als Blokker, Marskramer en Hema trekkers. Maar ook verschillende kledingwinkels dragen bij aan een sterk recreatief winkelaanbod. De branches antiek & kunst en wonen blijven achter bij het landelijk gemiddelde voor de centrumgebieden. Voor de meeste branches geldt dat de gemiddelde omvang van de winkels op of boven het landelijke gemiddelde ligt. Wanneer de omvang van de winkelvoorzieningen in Zevenaar wordt vergeleken met het aanbod in kernen van vergelijkbare grootte, dan valt op dat het aanbod in Zevenaar qua oppervlakte groter is. Dit bevestigt de bovenlokale functie van Zevenaar.

Sterk concurrerend aanbod in de regio

Het concurrerende aanbod in de omgeving van Zevenaar is groot. De binnensteden Arnhem (107.000 m² wvo), Nijmegen (97.000 m² wvo) en Doetinchem (60.000 m² wvo) hebben veel recreatief aanbod en een regionale positie. In woninginrichting is onder andere veel aanbod gevestigd op Nieuwgraaf in Duiven (70.000 m² wvo, o.a. Ikea). Binnen de Liemers heeft het centrum van Zevenaar het grootste aanbod.

De consument

Zevenaar vervult een duidelijke functie voor de eigen inwoners. Onder het verzorgingsgebied vallen ook inwoners van een aantal direct omliggende plaatsen met een beperkt aanbod en een relatief grote groep consumenten die voor specifieke aankopen naar Zevenaar komt. Wanneer gekeken wordt naar cijfers over consumentengedrag, kan voor Zevenaar geconcludeerd worden dat het centrum een groot deel van de lokale bestedingen aan zich weet te binden (40% in 2009). Ruim een derde van de bestedingen vloeit weg naar centra in de omgeving. Dit is verklaarbaar vanwege het feit dat er een aantal grote centra op korte afstand aanwezig zijn (o.a. de binnensteden van Arnhem en Doetinchem en Ikea in Duiven). Daar staat tegenover dat bijna de helft van de omzet in het centrum van buiten Zevenaar komt. Het centrum heeft een belangrijke lokale en streekverzorgende functie. Voor de inwoners van Zevenaar vervullen de voorzieningen niet alleen een boodschappenfunctie. Bij de bezoekers uit de regio gaat het voor een belangrijk deel alleen om het doen van doelgerichte aankopen.

Horeca

Bij horeca is er een belangrijk verschil tussen daghoreca en avond- en nachthoreca. Voor de avond- en nachthoreca is een bepaalde concentratie gewenst, omdat dit de aantrekkelijkheid versterkt en overlast beperkt. Met betrekking tot de avond- en nachthoreca hebben de Markt en de Weverstraat een belangrijke functie. Vooral in de Weverstraat is er sprake van concentratie van avond- en nachthoreca. De bestaande avond- en nachthoreca op andere plaatsen wordt gehandhaafd maar er wordt bij plaatsing van nieuwe avond- en nachthoreca gestreefd naar een concentratie rondom de Markt en Weverstraat. In de winkelstraten is nieuwe vestiging van daghoreca in principe toegestaan.

Kantoren en dienstverlening

Op verschillende plekken in het centrum zijn dienstverlenende of kantoorfuncties aanwezig. Er is geen sprake van een echte concentratie wanneer het gaat over kantoren en dienstverlening. Wel is het zo dat deze functie over het algemeen te vinden is in de randen van het centrum, in plaats van in het kernwinkelgebied.

Wonen

Wonen is een belangrijke functie in het centrum. Vanuit meerdere invalshoeken is woonbebouwing gewenst in het centrum. De specifieke kwaliteit van wonen in het centrum is daar een van. Ook ter verbetering van het stedelijk weefsel is wonen in het centrum gewenst. Verder is de sociale controle een belangrijke invalshoek. Met name in de avonduren beïnvloedt de woonfunctie het toezicht. Het centrum oogt verlaten wanneer de winkels sluiten en er geen woonfunctie is. Boven winkelpanden is vaak woonruimte te vinden. Deze ruimtes staan in praktijk vaak leeg of worden als opslag gebruikt. Achterstallig onderhoud is hierop een gevolg. Een levendige en veilige binnenstad met goed onderhouden panden is aantrekkelijk voor het winkelend publiek. Eigenaren of ondernemers leveren hieraan een belangrijke bijdrage. Op enkele uitzonderingen na, zijn woningen in het centrum vooral boven winkelpanden te vinden. Er is een grote uitzondering: de Pelgromhof. Verder wordt er in de grensgebieden veel gewoond.

Verkeer

Binnen het winkelgebied zijn bijna alle straten en pleinen autoluw gemaakt. Parkeren is mogelijk aan de randen van het centrum en op het Masiusplein wat midden in het centrum ligt. De wegen die het grensgebied vormen zijn allemaal toegankelijk voor het gemotoriseerde verkeer. Het oostelijke deel vormt daarin een uitzondering omdat de straten vanaf de Bommersheufsestraat naar de zuidelijke richting, bestaan uit eenrichtingswegen. Een verschil in verkeersafhandeling is terug te vinden in de hoofd- en achterstraten. De hoofdstraten zijn voor het gemotoriseerde

verkeer afgesloten en slechts per uitzondering toegankelijk. Voor het gemotoriseerde verkeer in het centrumgebied zijn de Nieuwe Doelenstraat, Kerkstraat en achterstraten toegankelijk, ware het niet dat dit in de meeste gevallen eenrichtingsweg is. Dit geldt ook voor enkele wegen in de directe omgeving van het centrumgebied.

PARAGRAAF 2.6 Verkeerskundige analyse

In het centrum van Zevenaar zijn woningen, winkels, horeca en tal van andere voorzieningen op een klein oppervlak geconcentreerd. De aanwezigheid van belangrijke wegen, het station en de snelweg A12 zorgen ervoor dat de bereikbaarheid van deze voorzieningen goed is. Echter is de toegankelijkheid ervan voor bepaalde verkeersvormen minder goed. Dit heeft te maken met de afweging die gemaakt moet worden tussen bereikbaarheid, parkeren en leefbaarheid. In de grensgebieden van het centrum bevinden zich grote parkeerplaatsen om het gemotoriseerd verkeer op te vangen. Gemotoriseerd verkeer wordt alleen met uitzondering toegelaten. Dit gebeurt door middel van een dynamische stadsafsluiting, met zogenaamde pollers. Voor het langzaam verkeer is de binnenstad wel toegankelijk.



Hoofdverkeersstructuur

De hoofdverkeersstructuur van Zevenaar is gebaseerd op een stelsel van radiaalwegen die vanaf de Rijksweg en het buitengebied aansluiten op een ringweg. Het betreffen de Methen, de Ringbaan-Noord en de Ringbaan-Oost. De Doesburgseweg speelt een belangrijke rol in de verbinding met de A12. Vanaf de ringweg takken verschillende radialen af in de richting van het centrum. De belangrijkste radialen zijn de Babberichseweg, de Vondellaan, het Noordeinde, de Arnhemseweg en de Molenstraat (zuid). Voor de verkeersafwikkeling rondom het centrum is de centrumring aangelegd. De centrumring verbindt de verschillende parkeerterreinen met elkaar en zorgt ervoor dat bezoekers op een duidelijke wijze van parkeerterrein naar parkeerterrein geleid worden. De ring is in 2004-2005 aangelegd en bevat de Didamseweg, Steenhuizen, Kampsingel, Haspelstraat, Julianalaan, Wilhelminalaan, Oranjelaan, Stationsstraat en Stationsplein.

De huidige toegankelijkheid

Binnen het winkelgebied zijn bijna alle straten en pleinen autoluw gemaakt. Parkeren is mogelijk aan de randen van het centrum. De wegen die het grensgebied vormen zijn allemaal toegankelijk voor het gemotoriseerde verkeer. Een verschil in verkeersafhandeling is terug te vinden in de hoofd- en achterstraten. De hoofdstraten zijn voor het gemotoriseerde verkeer afgesloten en slechts per uitzondering toegankelijk. Voor het gemotoriseerde verkeer in het centrumgebied zijn de Nieuwe Doelenstraat, Kerkstraat en achterstraten toegankelijk, ware het niet dat dit in de meeste gevallen eenrichtingsweg is.

Bevoorrading

Er geldt een selectieve toegang voor het centrum. Een groot gedeelte van het gemotoriseerde verkeer dat vergund wordt om het centrum te betreden is te koppelen aan bevoorrading. Voor het centrum van Zevenaar geldt dat de laad- en lostijden zijn: maandag t/m zaterdag tussen 7.00 uur en 13.00 uur.

Langzaam verkeer

Om het verkeer zo goed mogelijk te combineren is er in de drukke straten van het centrum sprake van een tweedeling op het wegdek. Het gaat daarbij om een loopstrook en een rijloper. De middelste strook, de rijloper, wordt vooral door fietsers gebruikt. Snor- en bromfietzers zijn namelijk niet toegestaan in het centrum en overig gemotoriseerd vervoer slechts incidenteel. De loopstrook wordt door voetgangers gebruikt, maar in de praktijk soms ook als parkeerplaats voor fietsen. Op werkdagen zijn er meer fietsers in het centrum dan voetgangers. Er wordt dan vooral gericht gewinkeld en het bezoek aan het centrum is van korte tijd. Dit is waarneembaar in het gedrag, want bezoekers fietsen en parkeren de fiets zo dicht mogelijk bij de bestemming. Wanneer er geen fietsenstalling aanwezig is, wordt de fiets

vaak geparkeerd op een plaats die daarvoor niet bedoeld is. Op vrijdag en zaterdag wordt meer recreatief gewinkeld en het centrum heeft in deze dagen meer een regionale functie. Voetgangers lopen om de fout geparkeerde fietsen heen, wijken dus af van de voetgangersstrook en komen zo op de rijloper terecht die bedoeld is voor fietsers. Dit levert samen met situaties waarin voetgangers en fietsers elkaar kruisen soms problemen op. Het is niet zo dat er sprake is van verkeersonveiligheid, maar wel van hinder. Om de hinder tussen fietsers en voetgangers te beperken is onlangs onderzoek verricht waar enkele oplossingsrichtingen zijn opgesteld.

Voetgangers

Een winkelgebied is per definitie voor de voetganger. Toch zijn er op werkdagen meer fietsers aanwezig dan voetgangers. Deze eerste groep fietst en parkeert de fiets zo dicht mogelijk bij de bestemming, ongeacht of er wel of geen stalling aanwezig is. Om redenen als deze moeten voetgangers soms te veel naar het midden van de weg uitwijken, wat hinder opwekt. Ook kunnen reclameborden van winkeliers hinder veroorzaken. Vooral in het weekend ondervinden voetgangers last van fietsers, maar het gaat nog steeds te ver om te zeggen dat een combinatie van fietsers en voetgangers onmogelijk is.

Openbaar vervoer

Het centrum van Zevenaar is goed bereikbaar per openbaar vervoer. In het centrum zelf is geen openbaar vervoer te vinden, maar op loopafstand zijn zowel het treinstation als bushaltes aanwezig. De Kerkstraat is een belangrijke verbindingroute tussen het treinstation en het centrum. Treinen in de richtingen Arnhem en Winterswijk rijden een groot deel van de dag om het kwartier of halfuur. Bussen rijden in de richting Arnhem, Rijnwaarden en Doesburg.

PARAGRAAF 2.7 Parkeeraanalyse

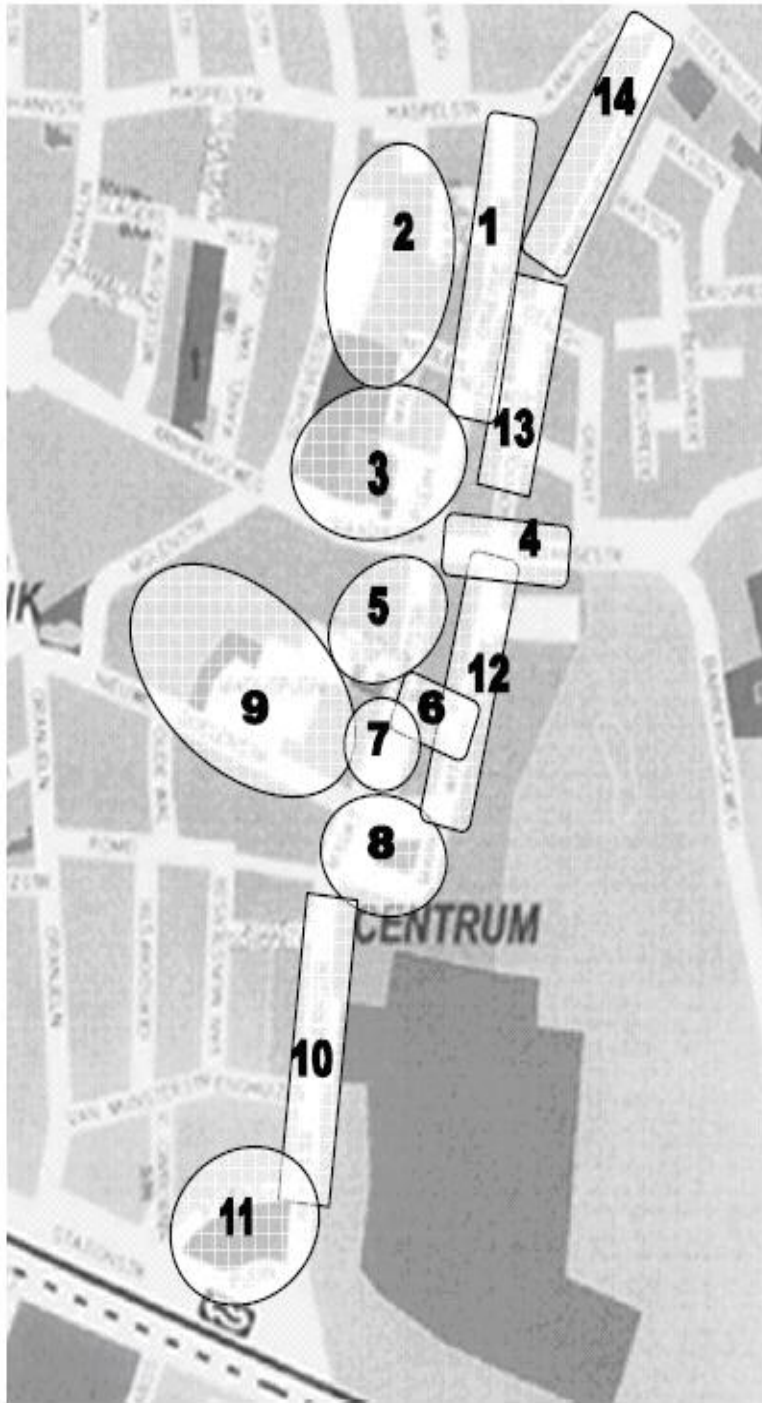
Het functioneren van de winkelvoorzieningen wordt onder andere bepaald door de kwaliteit en de kwantiteit van de parkeervoorzieningen. Plaatsing en omvang van parkeerplaatsen zijn daarbij ook belangrijk. Het grootste deel van het centrum is autoluw, dus parkeren op strategische plaatsen mogelijk gemaakt. Dit wil zeggen dat de loopafstand van de parkeerplaats naar het centrum zo klein mogelijk blijft.

Huidige parkeerbehoefte

Uit parkeeronderzoek blijkt dat er in het centrum, omliggende gebieden meegenomen, vrijwel geen sprake is van een parkeerdruk die hoger is dan 90%. 40-80% is de meest voorkomende parkeerdruk. De motieven van parkeerders zijn in te delen in vier groepen: bewoner, werker, bezoeker kort en bezoeker lang. Bezoeker kort en werker zijn het meest voorkomend in de directe omgeving van het centrum. In de praktijk gaat het in die gevallen om personeel en bezoekers van winkels. 's Nachts worden parkeerplaatsen vrijwel uitsluitend gebruikt door bewoners.

PARAGRAAF 2.8 Analyse per deelgebied

Het centrum van Zevenaar is op te delen in 14 deelgebieden. Daarnaast bevat het plangebied in het zuidwesten een klein gedeelte van de Molenwijk. Omdat er in de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit Zevenaar 2012” reeds een logische verdeling is gemaakt, wordt dezelfde verdeling hier gehanteerd. Het gaat daarbij om de volgende deelgebieden:



1. Grietsestraat
2. Muldershof-Mallemoolen
3. Raadhuisplein en Arnhemseweg
4. Didamsestraat
5. Marktstraat en dr. Honigstraat
6. Weverstraat
7. Markt
8. Plein rondom de Adreaskerk
9. Nieuwe Doelenstraat en Masiusplein
10. Kerkstraat
11. Stationsplein
12. Wittenburgstraat
13. Schoolstraat
14. Bommersheufsestraat

1. Grietsestraat

In de Tweede Wereldoorlog zijn veel panden aan het zuidelijke deel van de Grietsestraat verwoest. In de jaren na de Tweede Wereldoorlog zijn stapsgewijs nieuwe panden gebouwd. Toch is er tot op heden een verschil merkbaar tussen zuid en noord. De Stadsgracht vormt al tijden een zekere scheidslijn binnen de Grietsestraat. De bebouwing is in het noordelijke deel grootschaliger. Aan de oostzijde is nieuwbouw gerealiseerd van twee bouwlagen met kap of drie lagen zonder kap, met een hoogteaccent van vijf bouwlagen op de hoek met de Kampsingel. Dit laatste is gedaan om de functie als toegangspoort te versterken.

De bebouwing langs de Grietsestraat vormt een lange aaneengesloten straatwand. Deze wand is visueel opgebouwd uit individuele panden van verschillende hoogte en breedte met elk een eigen gezicht. Door het wijken van de wand ter hoogte van de entree van Muldershof ontstaat een pleinachtige verbreding van de ruimte. Aan de overzijde wordt de straatwand grotendeels ingevuld door de architectonisch-stedenbouwkundige eenheid Muldershof/Mallemoolen. Ten noorden hiervan wordt de straatwand gedomineerd door de opzichtige architectuur van de "Big Apple" met daaraan grenzend een kleine kiosk.

Het zuidelijke deel van de Grietsestraat kent een zeer divers bebouwingsbeeld met zowel gebouwen uit de jaren vlak na de Tweede Wereldoorlog tot vrij recente panden. In de regel zijn het beperkte bouwvolumes van twee lagen met kap of drie bouwlagen met plat dak. De aaneengesloten straatwanden zijn opgebouwd uit individuele panden met een eigen architectuur, variërend in hoogte en breedte. Aan de westzijde vormt de Mallemoolen een opening in de straatwand met in de nabijheid daarvan verspringingen in de rooilijn.

2. Muldershof-Mallemoolen

Muldershof-Mallemoolen is eind jaren '70 ontworpen als een op zichzelf staand en vooral naar binnen gekeerd complex, rondom een centraal plein. Het is een architectonische en stedenbouwkundige eenheid die los staat van het omliggende stedelijk weefsel. De bebouwing heeft overwegend een hoogte van twee en drie bouwlagen met kap. Op de begane grond bevinden zich winkels en daarboven woningen. Op architectonisch niveau wordt de grootschaligheid van het project deels gecompenseerd door dwarskappen, uitstekende balkons, dakkapellen en trappen, waarmee de

in die periode gewenste kleinschaligheid en menselijke maat werd nagestreefd. Dit streven leidde echter ook tot de donkere hoeken en smalle passages die juist een onherbergzaam en onveilig gevoel oproepen.

De vorm van het centrale plein is op zich zeer sterk met een eigen karakter. De aansluiting van het complex met de omgeving is zwak, waarbij aan de buitenzijde op verschillende plaatsen enigszins merkbaar is dat dit in zekere zin een achterzijde is. De individuele en onsamenvangende vormgeving van de verschillende winkels met bijbehorende reclameuitingen doet afbreuk aan de architectonische samenhang. Ook de supermarkt die als afzonderlijke bouwmassa aan de zuidwest zijde van het complex is gesitueerd met een ingang aan de zijde van Schievestraat, draagt niet bij aan een duidelijke structuur en routing van het gebied. De verspringende rooilijnen aan de Grietsestraat met name aan de westzijde versterken het ongestructureerde beeld. Ten noorden van Muldershof staan aan de Haspelstraat het schuttersgebouw en een vier lagen hoog betonnen gebouw met naastgelegen parkeerplaats. Ten westen daarvan staat een winkel met bovengelige woningen (3 lagen met kap) uit dezelfde periode als Muldershof en evenzeer als een niet in de omgeving ingepaste entiteit.

3. Raadhuisplein en Arnhemseweg

Behalve de nieuwbouw die in 2003 heeft plaatsgevonden aan de zuidzijde, de hoek van de Arnhemseweg/Marktstraat, dateert de omringende bebouwing voornamelijk uit de jaren '50. Het Raadhuisplein met de pleinwanden heeft de typische kenmerken van de stedenbouw en architectuur uit de wederopbouwtijd: een functionele opzet en een zakelijke vormgeving, zonder al te veel decoratie maar met veel aandacht voor toetreding van licht, lucht en ruimte. De nieuwbouw aan de zuidzijde is vier bouwlagen hoog met plat dak en voegt zich met een functionele, maar eigentijdse architectuur in haar omgeving.

Het Raadhuis is een markant gebouw aan de westzijde van het plein. In 2012 is het bestemmingsplan 'Raadhuisplein 1' opgesteld en hierin is duidelijk dat de functie van dit pand zal veranderen van gemeentehuis naar centrum. Even verderop aan het begin van de Arnhemseweg staat een pand van een voormalig garagebedrijf, dat met een opvallende uitstekende betonnen luifel (toen bedoeld ten behoeve van de benzinepomp) tekenend is voor de modernistische oorsprong van deze omgeving.

Het pand aan de zuid-oostzijde, op de hoek Marktstraat-Didamsestraat, is drie lagen hoog met kap en gebouwd in de stijl van de Delftse School. Dit was een andere, meer traditionele stijl uit de wederopbouwperiode. Karakteristiek is de sobere vormgeving uitgevoerd in baksteen, het hoge dak en de markante topgevel. Het plein is heringericht, waarbij de bestrating van het plein is doorgetrokken tot aan de omringende bebouwing. Grenzend aan de noordoostzijde van het raadhuis bevindt zich het Freulebos.

4. Didamsestraat

De Didamsestraat is een van de hoofdstraten van het centrum en vormde eeuwenlang samen met de huidige Arnhemseweg de oostverbinding door de stad Zevenaar. De aanwezige oude bebouwing zorgt voor een historische sfeer. De bebouwing aan de zuidzijde van de Didamsestraat heeft een andere karakteristiek dan die aan de noordzijde. De zuidzijde bestaat voornamelijk uit panden met een rechte rooilijn. De bebouwing heeft door het gebruik van donkerrode tot bruine en grijze kleuren een zekere samenhang in kleurgebruik. De meeste panden hebben een winkelfunctie op de begane grond, maar de samenhang tussen boven- en onderverdieping is veelal nog in tact en het historisch beeld op de bovenverdieping is gehandhaafd. De zuidwand kent enkele bijzondere elementen, waaronder het oude raadhuis uit 1904. Dit gebouw in eclectische stijl straalt een historische sfeer uit en vormt met haar torentje, hoge trapgevels en afwijkende oranje-rode kleur het meest markante gebouw van de Didamsestraat. De bebouwing aan de noordzijde van de straat heeft een gefragmenteerd en weinig samenhangend beeld. Na de oorlog zijn hier diverse panden vervangen (nummers 1-3 en 21-23), waarbij niet altijd de oorspronkelijke rooilijn werd aangehouden. Bij de Hema uit de jaren '60 is een rooilijn aangehouden die al terug lag. De huidige bebouwing verschilt sterk in nok- en goothoogte en in kleurgebruik en heeft over het algemeen geen hoge architectonische kwaliteit. Het woongebouw met winkel op de begane grond op de hoek met de Stadsgracht is wat betreft schaal, massa-opbouw en vormgeving een op zichzelf staand element.

5. Marktstraat en dr. Honigstraat

De Marktstraat heeft een licht gebogen verloop en wordt in zuidelijke richting geleidelijk breder. Na de verwoestingen tijdens de oorlog kwam aan de noordzijde van de straat nieuwe bebouwing in modernistische stijl aan de westzijde en in de stijl van de Delftse School aan de oostzijde. De genoemde modernistische bebouwing heeft plaats gemaakt voor nieuwbouw tot vier lagen hoog met plat dak op de hoek, overgaand via drie lagen met kap naar twee lagen met kap in de Marktstraat. Deze nieuwbouw heeft een functionele, eigentijdse architectuur met een sterke verticale geleiding. De panden aan de Marktstraat dateren hoofdzakelijk uit eind 19e en begin 20e eeuw, met soms nog gedeelten uit de 18e eeuw. Vanwege de smalle percelen staat de noklijn van de kappen meestal haaks op de straat. De individuele kappen spelen samen met de kleine sprongen in de rooilijn van de westelijke straatwand en het gebogen verloop van de straat een belangrijke rol in het straatbeeld. Ook de subtiele hoogteverschillen dragen bij aan het gevarieerde silhouet van de straatwanden. De bebouwing in de oostelijke wand is geheel aaneengesloten en in één rooilijn, waarbij de percelen in zuidelijke richting steeds smaller worden. De westelijke straatwand is minder samenhangend met op een aantal plaatsen openingen tussen de panden. Het beeld van de Marktstraat wordt overheerst door reclame. De dr. Honigstraat vormt een doorbraak in de voor het overige vrijwel gesloten straatwanden. De naoorlogse invulling van de

Dokter Honigstraat bestond uit kiosken aan de overzijde van de N.H. kerk. De kiosken zijn inmiddels vervangen door een appartementengebouw met winkels op de begane grond. Op het gebied van massa en verschijningsvorm is dit beter passend. Dit versterkt de verbindingsfunctie tussen de parkeerplaats en het centrum.

6. Weverstraat

De Weverstraat vormt de scheidslijn tussen de Markstraat en de Markt. Het pand op de hoek van de Weverstraat en Marktstraat ligt naar voren ten opzichte van de oostwand van de Markt en markeert daarmee de noordelijke begrenzing van het plein. De Weverstraat heeft overwegend een horecafunctie. Het is een enigszins taps toelopend straatje met kleinschalige bebouwing in één tot twee lagen met kap. De aaneengesloten straatwanden en het smalle profiel geven het straatje een besloten en kleinschalig karakter. Veel panden dateren van voor 1900, met soms zeer oude gedeelten. Dit geeft het straatje een historisch bebouwingbeeld, wat wordt versterkt door de zichtlijnen naar de N.H. kerk in westelijke richting en naar het landgoed Huys Sevenaer in oostelijke richting. De gehele zuidelijke straatwand is overwegend wit van kleur. De noordelijke straatwand bevat panden met een grote verscheidenheid aan kleur en reclamegebruik.

7. Markt

De Markt is het oudste plein van Zevenaar. Tot de jaren '50 was het zelfs het enige plein van Zevenaar. De Markt was tot deze tijd een besloten plein waarop zich bovendien een open markthal (korenmarkt) bevond. Later werd het plein, buiten marktdagen, als parkeerplaats gebruikt. Tegenwoordig dient het plein als ontmoetingsplek wat gepaard gaat met toegankelijkheid en openheid. De pleinwanden aan de oost- en westzijde bestaan uit vrijwel aaneengesloten bebouwing in één rooilijn. Ze worden gevormd door individuele, relatief brede panden met een stevige, eenduidige hoofdmassa van twee bouwlagen met kap. Het pand op nummer 63 is met drie bouwlagen en plat dak een uitzondering. De historische panden zijn relatief gaaf bewaard gebleven, waar de overige panden ingrijpend zijn aangetast. De oostelijke pleinwand wordt gekenmerkt door witte gevels en zwarte- en antracietkleurige daken. Aan de zuidzijde van de Markt is een bioscoop als pleinafsluitend gebouw gerealiseerd om de situatie van voor de jaren '50 weer te herstellen. Het gebouw is dan ook twee lagen met kap en heeft een klassieke indeling basement-opbouw-afronding. In aansluiting met de oostelijke pleinwand heeft het gebouw witte gevels en een zwarte kap. Het plein heeft een versteend karakter en functioneert deels als terrasruimte voor de horeca.

8. Plein rondom de Andreaskerk

In de jaren '50 verdween de historische bebouwing aan de westzijde van de kerk, die het kerkplein scheidde van de Markt. Nu scheidt de bioscoop de Markt weer van het kerkplein, maar de westelijke pleinwand wordt nog steeds gevormd door de afzonderlijke historische panden aan de Markt 55-59, waaronder het voormalige postkantoor uit 1915 en een klein pandje uit de 18e eeuw met een topgevel uit de 20e eeuw. Ook de oostelijke pleinwand bestaat uit historische bebouwing. Deze wand bestaat echter uit meer aaneengesloten panden in één rooilijn, waaronder de voormalige marechausseekazerne uit het begin van de 20e eeuw, de voormalige pastorie uit de 16e/17e eeuw en het zogenaamde Polderhuis met een laat 18e eeuwse voorgevel en vermoedelijk nog oudere bouwdelen. Hoewel in de panden 27, 29 en 31 één winkel is gevestigd, zijn de afzonderlijke panden nog steeds als zodanig herkenbaar. Voor 1995 bestond de noordzijde van het kerkplein voornamelijk uit bebouwing uit de jaren '70. Door een grote brand in 1995 zijn deze panden verloren gegaan en is er nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het gaat om woningen in een historiserende stijl in drie bouwlagen met een vierde woonlaag in de kap. Hierbij is bijzondere aandacht besteed aan detaillering en materialisering. Aan de zuidzijde van het kerkplein zijn in de jaren '90 vier appartementengebouwen gerealiseerd van twee lagen met een derde woonlaag in de kap. In tegenstelling tot de Markt heeft het plein ten noorden van de kerk een ingetogen karakter.

9. Nieuwe Doelenstraat en Masiusplein

De Nieuwe Doelenstraat is binnen het centrum van Zevenaar een betrekkelijk jonge straat. Het oostelijke deel van de Nieuwe Doelenstraat heeft duidelijk de bebouwingskarakteristiek uit de jaren '20-'30, met panden bestaande uit een blokvormige hoofdmassa van twee bouwlagen en een stevige kap met overstek. Hoewel ieder pand individueel is ontworpen met veel aandacht voor detail, vertonen ze een duidelijke verwantschap met elkaar en de goot- en bouwhoogte zijn ook vrijwel gelijk. Enkele markante gebouwen zijn het oude Postkantoor uit 1915, gevolgd door een transformatorhuis uit de jaren '20 en enkele panden aan de noordzijde uit diezelfde periode. Tegenover het Masiusplein staat een gebouw uit de jaren '80 in drie lagen met winkels op de begane grond en woningen daarboven. Dit gebouw past qua schaal, massa-opbouw en vormgeving niet in de rest van de straat en valt ook als zodanig op. Ten westen van dit "incident" komt het beeld van de jaren '20 weer terug in het pand op nummer 21-23. Aan de noordzijde ligt in het midden van de Nieuwe Doelenstraat de (entree van de) parkeergarage en het Masiusplein. In de zuidwesthoek van het plein is het grondplan van de in 1685 gesloopte Burcht Sevenaer aangebracht. Aan de westzijde hiervan liggen de restanten van de burchtwal. Ten noorden van de wal staat de zorginstelling Pelgromhof en een appartementencomplex met winkels dat is gerealiseerd in een zogenaamde organische architectuurstijl. De complexen zijn tot zes lagen hoog en hebben een sedemdak. Aan de westzijde van het plein is nieuwbouw gerealiseerd dat qua architectuur aansluiting zoekt bij de bebouwing langs de Nieuwe Doelenstraat.

10. Kerkstraat

De Kerkstraat is een van de oudste hoofdstraten van het centrum. Ter hoogte van de huidige zijstraat Enghuizen liep vroeger de stadsgracht. Ook de kerkpoort, die de zuidelijke toegang tot de stad vormde, was op deze locatie te

vinden. Na de aanleg van het station kwam het zuidelijke deel van de Kerkstraat tot ontwikkeling en kreeg de Kerkstraat als geheel een belangrijke functie als verbindingsweg tussen het station en het centrum. Een ander belangrijk jaar was 1919, toen de sigarettenfabriek Britisch American Tobacco (BAT) zich in de Kerkstraat vestigde. Bij naoorlogse uitbreidingen werd hier het voorterrein van de fabriek gerealiseerd en ontstond een grote open ruimte. Door deze openheid, het brede straatprofiel tengevolge van naastgelegen parkeerhavens en door het rechte verloop van de straat mist deze hier de beslotenheid van het noordelijke deel. De open ruimte wordt weer beëindigd door het voormalige kantoorgebouw van BAT. Dit pand in de stijl van het Nieuwe Bouwen is vijf lagen hoog met daarbovenop een zesde laag in de vorm van een torenachtige opbouw. Dit pand is beeldbepalend voor de omgeving en markeert de entree van het centrum. Het noordelijke deel van de Kerkstraat heeft een zeer besloten karakter als gevolg van de dicht aaneengesloten bebouwing aan weerszijden van de straat en het smalle straatprofiel waarbij het zicht in noordelijke richting wordt afgesloten door bebouwing aan het kerkplein. De straatwanden zijn opgebouwd uit individuele panden in één tot twee lagen met kap. De panden staan dicht op de straat in één samenhangende rooilijn, met hier en daar subtiele verschuivingen van de panden ten opzichte van elkaar. In de straatwanden wisselen kleinere en grote panden elkaar af en bestaat een variatie aan kapvormen, waardoor een afwisselend silhouet ontstaat. De meeste panden dateren uit het begin van de 20e eeuw, met soms nog bouwdelen uit de 18e eeuw. Kenmerkend voor de bebouwing is de individuele, vaak zorgvuldig gedetailleerde architectuur, het rechthoekige grondvlak en de verticale geleding van de gevels. In dit deel van de Kerkstraat is het historische beeld goed behouden. In het zuidelijke deel van de Kerkstraat heeft de westelijke straatwand een vergelijkbaar, gevarieerd bebouwingsbeeld met individuele panden uit diverse tijdspannen. Bijzonder is hier het pand op nummer 24 (rijksmonument) met een voorhuis uit de 19e eeuw en een achterhuis uit de 18e eeuw.

11. Stationsplein

In 1856 werd ten zuiden van Zevenaar de spoorlijn aangelegd en een station gebouwd. De bebouwing van de Kerkstraat zette zich vervolgens door in de richting van dit station en aan het begin van de 20e eeuw ontstond voor het station het Stationsplein; een elipsvormig parkje met omringende bebouwing. De bebouwing aan de noordzijde bestaat uit twee villa's uit het begin van de 20e eeuw, twee dubbele woonhuizen uit de jaren '30 en het pand op de hoek van de Kerkstraat dat dateert van omstreeks 1900. De bebouwing aan de oostzijde bestaat uit Huis Rijck dat nog dateert uit de middeleeuwen, een kantoorpand uit de Wederopbouwperiode en een witte villa met rieten kap. Aan de zuidzijde bestaat de bebouwing uit een in 1912 als pakketpostgebouw gerealiseerd pand en het na de oorlog in modernistische stijl opgetrokken stationsgebouw. Aan de westzijde wordt het Stationsplein nauwelijks begeleid door bebouwing, waardoor de ruimte hier enigszins "wegloopt". Door aard van de omringende bebouwing, de groene voortuinen en de landschappelijke inrichting van het parkje, heeft het Stationsplein het karakter van een eenvoudig villa-parkje uit het begin van de 20e eeuw. Vanaf het station is het hogere kantoorpand met opbouw ("torentje") van de BAT duidelijk zichtbaar en geeft ligging en entree van het centrum aan. Het aanzicht wordt verstoord door het afgebrande pand aan de Stationsstraat 13.

12. Wittenburgstraat

De Wittenburgstraat is één van de historische achterstraten van het centrum en loopt parallel aan de Markt-Marktstraat. In deze straat is veel historische bebouwing en het historische karakter bewaard gebleven. Belangrijke historische panden zijn het oude raadhuis op de hoek van de Didamsestraat, het oude slangentorentje, Huys Sevenaer met enkele landbouwschuren, het Polderhuis, een voormalige pastorie en de voormalige marechausseekazerne (zie ook onder 8: Plein rondom Andreaskerk). De Wittenburgstraat heeft een enigszins gebogen verloop een smal profiel met panden die direct aan de straat staan. In combinatie met de aan weerszijden vrijwel aaneengesloten straatwanden, bestaande uit panden van één tot twee lagen met kap en gemetselde tuilmuren, geeft dit de straat een besloten karakter. Met name aan de oostzijde komen veel panden voor behorende bij het monumentale landgoed met de langshevel aan de straat en een langskap. De individuele architectuur met variaties in hoogte en breedte, kleine verschuivingen ten opzichte van de rooilijn, hier en daar openingen tussen de panden en een verscheidenheid aan kapvormen hebben de Wittenburgstraat een levendig silhouet en informeel karakter gegeven.

13. Schoolstraat

Evenals de Wittenburgstraat vormt de Schoolstraat een achterstraat binnen het historisch patroon van het centrum. Daar waar in de Wittenburgstraat de tijd lijkt te hebben stilgestaan, heeft de Schoolstraat door de jaren heen voortdurend veranderingen ondergaan. De oostzijde van de Schoolstraat bestaat momenteel uit twee rijen van vier arbeiderswoningen uit 1948 van één laag met kap, twee bedrijfspanden uit de jaren '80 van respectievelijk drie en twee lagen hoog (plat), gevolgd door een gat in de straatwand met een parkeerplaats en een verkeersverbinding naar de Stadsgracht. Ten zuiden van de aansluiting naar de Stadsgracht volgt een pand in twee lagen zonder kap met garagedeuren op de begane grond en de drie lagen hoge, vrijwel blinde zijgevel van de Hema. De westzijde van de Schoolstraat heeft een geheel ander bebouwingsbeeld. De horecagelegenheid aan de zuidzijde is gehandhaafd. In het midden van de straat is een appartementencomplex gerealiseerd van drie lagen met kap tot vier lagen. Ook langs de resterende delen van de westelijke straatzijde zijn appartementen gerealiseerd. Aan de noordzijde is "Hof Nijstadt" gerealiseerd in twee lagen met kap op een plint die het gevolg is van een parkeerkelder. Door de eenheid in architectuur van de verschillende bouwdelen blijft zichtbaar dat het hier één grootschalige invulling betreft. Naast de horecagelegenheid aan de zuidzijde bevindt zich een appartementengebouw met twee lagen en een kap, waarin op de begane grond ook de bevoorrading van de aan de Grietsestraat gevestigde Kruitvat is opgenomen. De bebouwing

staat verder naar achteren ten opzichte van de horecapanden, waardoor de zichtlijn naar het oude raadhuis aan de Didamsestraat bewaard blijft. Aan de westzijde van de Schoolstraat worden meer (kleine) verspringingen in rooilijn gehandhaafd om de individualiteit van de panden te vergroten.

14. Bommersheufsestraat

Door de doortrekking van de Schoolstraat naar de Kampstraat ontstaat parallel aan de hoofdstraat een doorgaande ontsluitingsstructuur, zodat de Grietsestraat ontlast is van autoverkeer en geheel is ingericht als winkelerf. Het beeld van de Bommersheufsestraat is gevarieerd, met een afwisselend bebouwingbeeld en een wijkende oostwand met daarvoor een parkeerplein. De bebouwing van de westelijke straatwand bestaat feitelijk uit één gebouw. Door afwisseling van open en gesloten delen van de gevels lijken de bouwmassa's te verschillen in hoogte en breedte. Het noordelijke deel van de wand bestaat uit een hellingbaan naar het op het dak gelegen parkeerdek. Een klein accent in de kap op het einde van de wand langs de Kampstraat markeert het einde van de Bommersheufsestraat. Aan de oostzijde van het parkeerpleintje staat het appartementengebouw De Veste, bestaande uit drie lagen met kap. De in het midden en aan de uiteinden tot voor de kap doorgetrokken geveldelen geven het pand een enigszins klassiek, symmetrisch uiterlijk.

HOOFDSTUK 3 Uitgangspunten

In 2013 is begonnen met het Plan van Aanpak ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan. De uitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn beschreven in het Plan van Aanpak. Een actualisatie van het vorige bestemmingsplan is wenselijk. De situatie zoals deze was ten tijde van het opstellen van het vorige bestemmingsplan in 1997 kijkt op verschillende punten af van de huidige situatie.

PARAGRAAF 3.1 Bestemmingssystematiek

Om te beginnen is de bestemmingssystematiek bepaald. Het bestemmingsplan is in beginsel opgesteld conform de geldende RO-standaarden van 2012: IMRO2012, PrBp2012 (Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen), SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) en STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten).

Het nu geldende bestemmingsplan bestaat al uit diverse aanduidingen/bestemmingen, maar is ook nog zwart/wit. Bij de overgang naar de nieuwe standaarden zijn zoveel mogelijk de bestaande aanduidingen/bestemmingen overgenomen. De nieuwe plankaart is vanwege de landelijk bepaalde uniforme opbouw en vormgeving een stuk leesbaarder en overzichtelijker.

De opbouw van een plankaart begint altijd met een recente (digitale) kadastrale ondergrond en het bepalen van de plangrenzen. De plangrenzen sluiten aan op andere bestaande bestemmingsplannen, in dit geval zijn dat de bestemmingsplannen B.A.T., Landgoed, Woongebied Kom Zevenaar, Raadhuisplein 1, Gronden NS (beoogde vaststelling in 2013) en Betuweroute.

PARAGRAAF 3.2 Bouwvlak en bebouwingspercentage

Het bouwvlak is bedoeld om de situering van de hoofdbebouwing te regelen. Het vlak geeft aan waar bebouwing wordt toegestaan. In het bouwvlak is een maximum bebouwingspercentage opgenomen. Wanneer er niets staat, dan geldt een bebouwingspercentage van 100%. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is om de bestaande bebouwingspercentages te handhaven. Dit geldt ook voor het bebouwingsvorm. Met een bouwaanduiding wordt aangegeven welke vorm toegestaan is. Dit slaat vrijwel altijd op de hoofdbebouwing. Er kan sprake zijn van bijvoorbeeld aaneengebouwd, bijgebouwen, gestapeld, plat dak, twee-aaneen of vrijstaand. Kenmerkend voor het centrum van Zevenaar is dat kavels een hoog bebouwingspercentage hebben.

PARAGRAAF 3.3 Minimale en maximale bouwhoogte

Er is in het bestemmingsplan zowel informatie opgenomen over het maximum bebouwingspercentage als over de maximum goot- en bouwhoogten. Omdat het centrum een gebied is met een zeer gevarieerd aanbod aan bouwstijlen, verschillen deze waarden sterk. Bij het actualiseren van het bestemmingsplan is rekening gehouden met hetgeen al is toegestaan binnen het bestemmingsplan. Afwijken in de bouwhoogte is binnenplannen mogelijk middels een regel die 10% verschil toelaat.

PARAGRAAF 3.4 Beeldkwaliteit

Soms is het gewenst om voor een bepaalde wijk, bedrijventerrein of ander gebied een beeldkwaliteitplan vast te stellen. Dit beeldkwaliteitplan legt de beoogde beeldkwaliteit vast ter ondersteuning van de onderliggende stedenbouwkundige visie voor een specifieke locatie. Het beeldkwaliteitplan voor het centrum van Zevenaar van 1996 is nu achterhaald, maar eisen omtrent beeldkwaliteit kunnen ook worden vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota. Voor Zevenaar is de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012 uitgewerkt, deze bevat eisen en uitgangspunten

voor de hele gemeente. De beeldkwaliteit voor het centrum is hier ook in meegenomen. Hierin is te vinden dat het centrum van Zevenaar een bijzonder karakteristiek gebied is waar een goede beeldkwaliteit ook bijdraagt in het goed functioneren van de voorzieningen. Het verdient dan ook een overeenkomstig bijzonder welstandsniveau. In deze gebieden is het welstandstoezicht gericht op het voorkomen van aantasting van de ruimtelijke karakteristiek en het versterken van de bestaande kwaliteit. Het betreft gebieden met cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden. Voor een aantal van deze gebieden zullen in aanvulling op deze welstandsnota beleidsinstrumenten ontwikkeld worden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. In de inleiding wordt reeds genoemd dat er op korte termijn wellicht een nieuwe centrumvisie opgesteld wordt. Voor meer informatie over welstand is het document ‘Nota Ruimtelijke Kwaliteit Zevenaar 2012’ openbaar raadpleegbaar.

PARAGRAAF 3.5 Reclame

De gemeente Zevenaar heeft reclamebeleid opgesteld en ook doorvertaald in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012. Daarin zijn eisen omtrent reclame in het centrum specifiek vastgesteld. Dit beleidsstuk verwijst naar de nationale wetgeving, in dit geval de Wabo. Indien op of aan een onroerende zaak handelsreclame wordt gemaakt of gevoerd met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die zichtbaar is vanaf een publiek toegankelijke plaats, geldt dat deze vergunningsplichtig is op grond van artikel 2.2 lid 1 sub h of i van de Wabo. In dit artikel wordt verwezen naar de van toepassing zijnde gemeentelijke verordening, in dit geval de APV Zevenaar. In de bestemmingsregels van dit bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor reclamezuilen en lichtmasten.

PARAGRAAF 3.6 Bedrijf

De percelen die in het bestemmingsplan bestemd zijn als "Bedrijf" betreffen nutsvoorzieningen. Daarnaast is op één van de percelen in de Schoolstraat een aanduiding 'Bedrijf' opgenomen, dit komt voort uit het bestaande bestemmingsplan Zevenaar Centrum 1997.

PARAGRAAF 3.7 Centrum en Gemengd

Bij het actualiseren van het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande en de planologische situatie. De huidige situatie is dat er een groot aanbod aan detailhandel aanwezig is in het centrum van Zevenaar. Om dit door te vertalen in een nieuw bestemmingsplan volgens de geldende bestemmingssystematiek, zijn de bestemmingen “Centrum” en “Gemengd” een manier om de huidige situatie goed vast te kunnen leggen. Het blijft daarmee in de toekomst een gebied waarbinnen onder andere detailhandel mogelijk is.

PARAGRAAF 3.8 Horeca

Voor ‘Horeca’ geldt dat er een verschil tussen daghoreca en avond- en nachthoreca is. Van deze laatste vorm is een concentratie aanwezig aan de Weverstraat en Markt. Vestiging van nieuwe avond- en nachthoreca is op andere plaatsen dat de bestaande concentratie niet toegestaan. Daghoreca mag ook op andere plaatsen in het centrum gevestigd worden.

PARAGRAAF 3.9 Kantoor

In het bestemmingsplan ligt de bestemming “Kantoor”. Op verschillende plekken in het centrum zijn dienstverlenende- of kantoorfuncties aanwezig. Er is geen sprake van een echte concentratie wanneer het gaat over kantoren en dienstverlening. Wel is het zo dat deze functie over het algemeen te vinden is in de randen van het centrum, in plaats van in het kernwinkelgebied.

PARAGRAAF 3.10 Maatschappelijk

Er bevinden zich twee kerken in het plangebied, deze zijn als "Maatschappelijk" bestemd. Daarnaast zijn er nog een aantal gebouwen verspreid door het centrum die tevens een maatschappelijke functie hebben en ook als zodanig zijn bestemd.

PARAGRAAF 3.11 Verkeer

Binnen de bestemming "Verkeer" zijn diverse functies mogelijk die bij de bestemming horen. Denk aan wegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en overige bij de bestemming horende voorzieningen.

Parkeren

Parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Het is niet de bedoeling dat op de openbare weg wordt geparkeerd. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen en fietsparkeervoorzieningen te bepalen, worden de parkeerkencijfers van publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ van het CROW als parkeernorm toegepast. In de publicatie is een rekenmethodiek opgenomen om de parkeerbalans te bepalen. De publicatie is van 27 juli 2012. Voor het gebruik van deze publicatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: matig stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

- Kencijfer: gemiddelde tussen minimale en maximale waarde.

De kencijfers uit de publicatie blijven van kracht zolang het bestemmingsplan geldig is. Als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid of wordt afgeweken van een gebruiksregel op een moment dat er een actuele publicatie beschikbaar is, dan vormt de meest actuele publicatie het uitgangspunt voor het wijzigingsplan of het beoogde gewijzigde gebruik.

PARAGRAAF 3.12 Wonen

De woningen in het plangebied zijn als "Wonen-1" bestemd. Hierbij is in veel gevallen ook sprake van een aanduiding, omdat dat overeenkomt met de bestaande en gewenste situatie. De woningen van de Pelgromhof zijn bestemd als "Wonen-2", omdat het hier een bijzondere woonvorm betreft en de hoofdfunctie Wonen is.

PARAGRAAF 3.13 Milieu- en waardenaspecten

Milieucategorisering

Bij elk bestemmingsplan voor een grondgebied waar bedrijven aanwezig zijn, geldt als basis voor milieuzonering een gebruiksregeling op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". De lijst is door de VNG mede opgezet om duidelijkheid en een zekere uniformiteit te scheppen in de veelheid van systematieken.

Milieuaspecten

De diverse milieuaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid worden nader uitgewerkt in de toelichting, hoofdstuk 5 Milieu- en waardenaspecten, van het bestemmingsplan 'Zevenaar Centrum 2013'. Het betreft een consoliderend bestemmingsplan, dus onderzoeken voor geluid, lucht en bodem zijn niet noodzakelijk. Geluid en bodem worden geborgd bij de aanvraag omgevingsvergunning, waarbij wordt bepaald of een dergelijk onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor plandelen waar functiewijziging wordt beoogd dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

PARAGRAAF 3.14 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Archeologie" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een parapluplan waarmee het gemeentelijke archeologiebeleid is doorvertaald in alle bestemmingsplannen van de gemeente Zevenaar. Met de inwerkingtreding van dit plan is aan alle bestemmingen een extra bestemming toegevoegd: de archeologische waarde. Deze is daarom ook als dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan.

De aanduidingen SWR-VHAW, SWR-HAV en SWR-MAV zijn van toepassing voor het plangebied. SWR-VHAW staat voor "specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde" en geeft aan dat archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 0,3m. SWR-HAV staat voor "specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting" waarbij onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5m. SWR-MAV staat voor "specifieke vorm van waarde – middelmatige archeologische verwachting", wat aangeeft dat archeologisch onderzoek nodig is voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5m.

Cultuurhistorie

Voor cultuurhistorie is in hoofdstuk 5 de wijze beschreven waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In de regels en op de plankaart wordt geen specifieke richting gegeven voor de cultuurhistorische waarden en monumenten.

PARAGRAAF 3.15 Kabels, leidingen en straalpaden

Alle kabels, leidingen en straalpaden die in het plangebied zijn, zijn beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting en, indien in noemenswaardige zin aanwezig, opgenomen op de plankaart.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

Onderzocht is in hoeverre beleidskaders van de overheid, de provincie, regionale samenwerkingsverbanden en het gemeentelijk beleid alsook externe ontwikkelingen gevolgen heeft voor het voorliggende bestemmingsplan.

PARAGRAAF 4.1 Inleiding

Door middel van beknopte samenvattingen van relevante beleidsnota's en beleidsplannen is een overzicht verkregen en daaruit zijn conclusies getrokken

PARAGRAAF 4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en de ruimtelijke doelen, belangen en opgaven tot 2018. In de SVIR zijn het aantal nationale ruimtelijke belangen teruggebracht en wordt in regels en procedures geschapt. Zo krijgen provincies en gemeenten meer bewegingsruimte op het gebied van ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt in de SVIR is dat besluiten zo dicht mogelijk bij de burger genomen worden en dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten moet gaan zitten, omdat mensen zelf het best weten hoe ze moeten inspelen op de eigen situatie. In de SVIR geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die het Rijk in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door het Rijk worden ingezet.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijk ontwikkeling wordt een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is gebaseerd op de zogenaamde ‘SER-ladder’, die in het huidige beleid alleen wordt toegepast op bedrijventerreinen. In de structuurvisie wordt de SER-ladder toegepast op alle vormen van verstedelijking. Voor detailhandel gelden de volgende stappen:

- Is er vraag naar een nieuwe ontwikkeling?
- Kan bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt?
- Mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet altijd worden gezorgd voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie

De locatie Zevenaar centrum betreft een locatie binnenstedelijk gebied. Met de instandhouding van het plangebied wordt daarmee aangesloten bij de ladder zoals aangegeven in de SVIR. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2011 heeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.2.2 AMvb Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

Conclusie

Het Barro heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.2.3 Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. Het ministerie van OC&W heeft in 2009 de beleidsbrief MoMo opgesteld. De beleidsbrief geeft de nieuwe visie op de monumentenzorg weer. In november 2009 stemde de Tweede Kamer hier mee in.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskaders.

PARAGRAAF 4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het provinciale streekplan is vervangen door de provinciale structuurvisie. De provincie Gelderland heeft geen nieuwe provinciale structuurvisie gemaakt, maar het streekplan van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet. Hierdoor is het beleid, zoals opgenomen in het streekplan, nog steeds van toepassing. De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Zevenaar zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005. Ter versterking van de ruimtelijk-economische hoofdstructuur wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied en van de reeds geplande uitbreidingen.

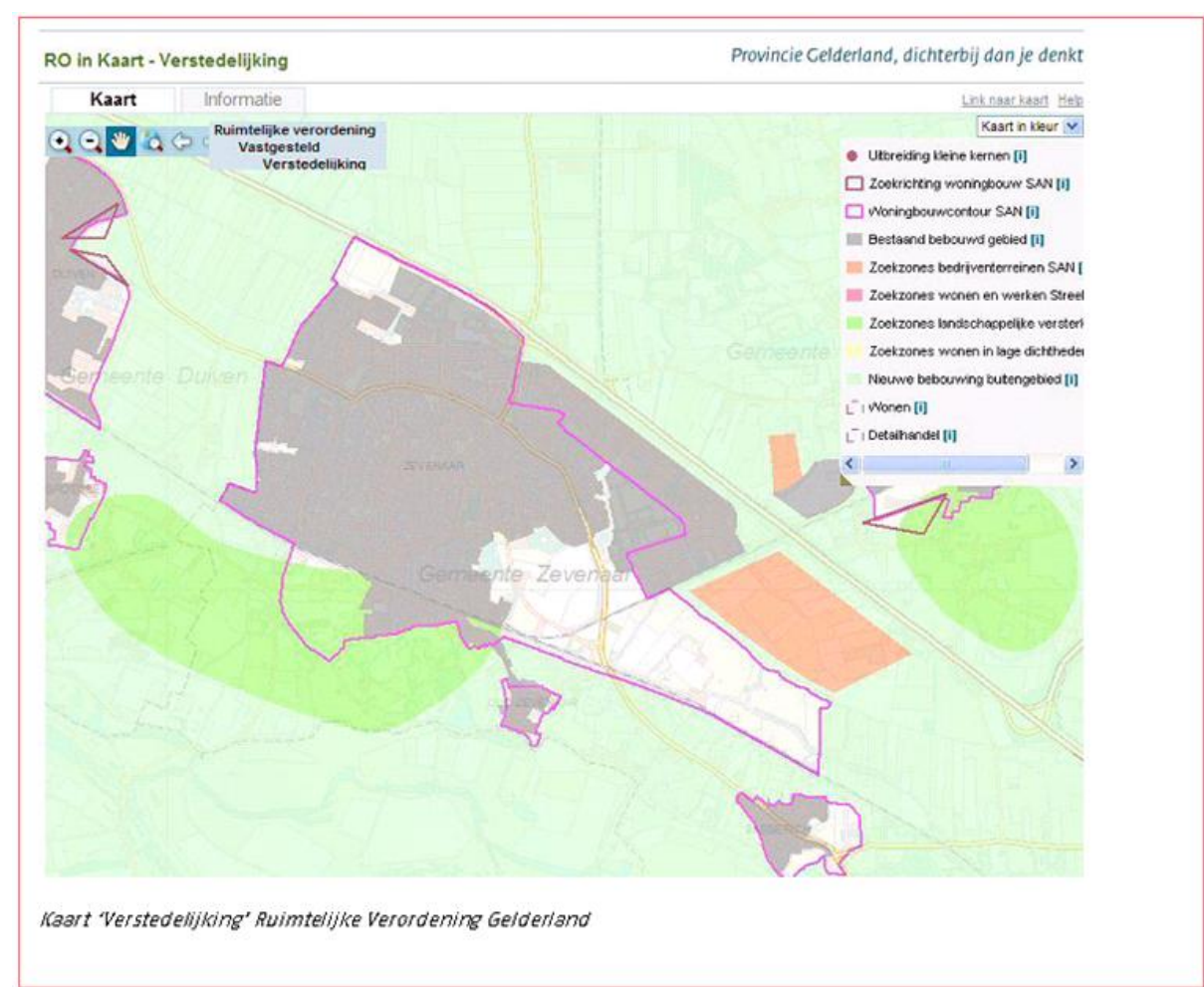
Conclusie

Het Streekplan Gelderland 2005 heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 15 december 2010, nr. PS2010-780. In de provinciale verordening zijn toetsingskaders aangegeven waaraan nieuw op te stellen bestemmingsplannen moeten voldoen. In de provinciale verordening is aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:

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



Conclusie

De Ruimtelijke Verordening Gelderland heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

PARAGRAAF 4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020

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

Het RP vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Met het RP wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. In het Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

Conclusie

Het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020 heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

PARAGRAAF 4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2010-2030

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

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskaders.

4.5.2 Gemeentelijk Geluidbeleid 2008

De gemeente Zevenaar heeft gemeentelijk geluidbeleid opgesteld naar aanleiding van de Wet geluidhinder. Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleidsplan is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.

Het geluidbeleid is gebiedsgericht. Voor elk gebied is het ambitieniveau vastgesteld en is bepaald in hoeverre onder bepaalde voorwaarden de gemeente afwijking van deze ambities accepteert. In het beleid is bepaald dat de gemeente met behulp van vergunningverlening ervoor zorgt dat de geluidbelasting veroorzaakt door bedrijven op of onder de ambitiewaarde van het betreffende gebied is.

Conclusie

Het Gemeentelijk Geluidbeleid 2008 heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.5.3 Milieubeleidsplan gemeente Zevenaar 2013-2030

De gemeente Zevenaar heeft op 26 juni 2013 het Milieubeleidsplan gemeente Zevenaar 2013 | 2030 vastgesteld. Het plan is opgesteld om een actueel, helder en verantwoord beleidskader te hebben dat verbindt en de koers bepaalt voor milieukwaliteit binnen de gemeente Zevenaar. Het Milieubeleidsplan maakt duidelijk waar binnen de gemeente Zevenaar de prioriteiten liggen.

Het plan kent een aantal ambities die ook voor het centrum van toepassing zijn. Deze zijn verwoord in het Milieuperspectief Zevenaar 2030. Dit perspectief bestaat uit structuren, gebieden en plekken die van waarde kunnen zijn voor de (milieu)kwaliteit van Zevenaar. Het milieuperspectief is niet bedoeld als taakstelling, maar om uit te dagen. Het centrum ligt binnen het onderdeel ‘Milieuperspectief Zevenaar 2030 – Stedelijke zone’:

- a. Compacte stad binnen de ring en binnen 400 meter nabij treinstation.
- b. Binnen gebied binnen 200 meter van elke woning een ‘groene oase’.
- c. Stadslandgoed voor recreatie, stadslandbouw en natuur- en cultuurbeleving.
- d. Fijnmazig fietsnetwerk met (groene) verbindingen met woongebieden, centrum, treinstations, stadspark en het buitengebied.
- e. Logistiek centrum voor stadsdistributie Westervoort-Zevenaar.
- f. Robuuste ecologische verbindingszone en natuurlijke afscherming (productiebos) tussen weginfrastructuur en stedelijk gebied.
- g. Transferium met passend voor- en natransport (bijv. OV-fiets).
- h. Het groene parelsnoer.



Conclusie

Het Milieubeleidsplan gemeente Zevenaar 2013 | 2030 heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.5.4 Tussen belemmering en kans 'beleidsnotitie voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten 2008-2013'

Op 28 januari 2009 is deze beleidsnotitie door de gemeenteraad vastgesteld. Voor een herkenbaar en effectief monumentenbeleid in de gemeente Zevenaar is het van belang dat er bij de partijen die zich hiermee bezighouden duidelijkheid is over de wijze waarop de gemeentelijke overheid met haar onroerend erfgoed wenst om te gaan. In het beleid wordt de visie op het onroerend erfgoed verwoord en wordt een aanzet gegeven voor het concretiseren, prioriteren en financieren van activiteiten die deels vanuit een wettelijke plicht en deels uit de bepalingen van de monumentenverordening voortvloeien.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan houdt in voldoende mate rekening met de beleidsnotitie.

HOOFDSTUK 5 Milieu- en waardenaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, bedrijven- en milieuzonering, water, flora en fauna (ecologie), archeologie en cultuurhistorie, kabels, leidingen en straalpaden.

PARAGRAAF 5.1 Geluid

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. De gemeente Zevenaar heeft in 2008 gemeentelijk geluidbeleid vastgesteld. Het geluidbeleid is gebiedsgericht en voor elk gebied is het ambitieniveau vastgesteld. Het centrum wordt in het geluidbeleid als een apart gebied benoemd. De algemene kwalificatie voor de geluidsambitie in het centrum van Zevenaar is 'onrustig'. Al met al is het centrum een gebied van uitersten: aan de ene kant drukke wegen en horeca en aan de andere kant redelijk rustige binnengebieden. Geluidsambities Centrum:

gebiedstyperingen Zevenaar	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	weg- en railverkeer		bedrijven	
Centrum Zevenaar	onrustig	lawaaiig	onrustig 1)	onrustig
1) geluidsluwe zijde of geluidsluwe binnenterreinen 1 of 2 geluidsklassen stiller				
De ambitiewaarden zijn niet lager dan 40, 35 en 30 dB in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode				

Onrustig = 48-

53dB Lawaaiig = 58-63 dB

De kaart die te vinden is in het geluidbeleid van de gemeente Zevenaar is niet identiek aan de plankaart van het bestemmingsplan Zevenaar Centrum 2013. De volgende kaart wordt in het geluidbeleid gehanteerd.

Horecabedrijven

Het merendeel van de horecabedrijven valt onder het Barim. Een horecaondernemer moet een melding doen voordat hij met een onderneming kan beginnen of kan wijzigen. De bedrijven moeten in principe voldoen aan de voorschriften die in dit besluit zijn opgenomen (voor wat betreft geluid de standaard grenswaarde van 50 dB etmaalwaarde ter plaatse van woningen). In bijzondere gevallen kan het echter voorkomen dat een bedrijf niet aan de standaardnormen uit het besluit kan voldoen.

De gemeente kiest ervoor om voor alle nieuw op te richten horecabedrijven als maatwerkvoorschrift op te nemen dat de betreffende bedrijven moeten voldoen aan de ambitiewaarde voor het gebied waarin de te beschermen woningen zijn gelegen.

Plangebied

Zevenaar centrum is geen geluidgezoneerd gebied. In het kader van geluid is er geen belemmering voor dit plan.

PARAGRAAF 5.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Plangebied

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een extra verkeersaantrekkende werking zouden hebben of de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen die bijdragen aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. In het kader van de luchtkwaliteit is er geen belemmering voor dit plan.

PARAGRAAF 5.3 Bodem

De kwaliteit van zowel de bodem en het (grond)water, zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer er sprake is van verontreiniging kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid van een plan verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name het onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Hierbij wordt gekeken of de kwaliteit van de bodem fysiek, dan wel kwalitatief geschikt is voor een eventuele ontwikkeling. Daar waar maatregelen genomen moeten worden, zoals een sanering, dienen de financieel-economische consequenties hiervan in beeld gebracht te worden.

Plangebied

Het vigerende bestemmingsplan legt de bestaande situatie grotendeels vast. Het plan is een consoliderend bestemmingsplan. Daarom hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarbij bij concrete aanvragen om een omgevingsvergunning gecontroleerd wordt of er een bodemonderzoek aangeleverd moet worden.

PARAGRAAF 5.4 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich zowel voor rondom risicovolle inrichtingen als rondom transportassen en buisleidingen waarover c.q. waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De mate van het risico is afhankelijk van twee aspecten, namelijk de kans op en het mogelijke effect van een ongeval. Onder de kans verstaan we de mogelijkheid dat zich een situatie voordoet waarbij bijvoorbeeld in een opslag van gevaarlijke stoffen een grote brand ontstaat. Onder effect verstaan we binnen de externe veiligheidswetgeving uitsluitend het aantal dodelijke slachtoffers van een ongeval. Dat daarnaast ook een groot aantal gewonden kunnen vallen, wordt bij het bepalen van externe veiligheidsrisico's niet meegenomen. Uiteraard is dit aantal gewonden voor de hulpdiensten (bijvoorbeeld brandweer, ambulancediensten, etc.) wél relevant. Daarom wordt dit aspect meegenomen bij de verantwoording van het groepsrisico.

Beleid en regelgeving

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

- het plaatsgebonden risico (PR)
- het groepsrisico (GR)

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van transportassen is elke toename van het groepsrisico, ook al is het risico lager dan de oriëntatiewaarde, gebonden aan een verantwoordingsplicht. Ten aanzien van inrichtingen moet het groepsrisico altijd verantwoord worden ongeacht of deze toe- of afneemt. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt de kans op het overlijden van x aantal mensen door een ongeval met gevaarlijke stoffen geaccepteerd. Ook wordt het restrisico geaccepteerd. Het restrisico heeft te maken met de methodiek waarop het risico wordt benaderd, $\text{risico} = \text{kans} \times \text{effect}$. Hierdoor zijn de berekende risico's altijd kleiner dan als er daadwerkelijk wat gebeurt. Dit heet het restrisico. Hoe goed externe veiligheid ook wordt verantwoord het is geen garantie op absolute veiligheid. Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zevenaar. Naast de landelijk geldende wetgeving heeft de gemeente Zevenaar een beleidsvisie externe veiligheid opgesteld en vastgesteld op 23 mei 2012. Hierin staan de ambities en uitgangspunten op het gebied van externe veiligheid in de gemeente Zevenaar. De gemeente dient onder andere bij de verantwoording van het groepsrisico de uitgangspunten van beleidsvisie externe veiligheid in acht te nemen.

Beoordelingskader

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

Het gaat in de eerste plaats om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden. In de tweede plaats gaat het over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, ofwel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent aanwezig te zijn. Voor transportassen zijn de regels vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs), voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor bedrijven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Alle drie de besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het omgevingsbesluit.

Verwachting nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten en nieuwe risicobronnen

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaand figuur is een uitsnede opgenomen van de risicokaart. De planontwikkeling voorziet niet in de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten noch in de realisatie van nieuwe risicobronnen. In het plangebied zijn verspreid liggende kwetsbare objecten aanwezig. Risicobronnen zijn in het plangebied niet aanwezig.



Plangebied

Het plangebied ligt niet binnen invloedsgebied met het oog op externe veiligheidsbronnen. Het plaatsgebonden risico van beide risicobronnen levert geen belemmering op voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Zevenaar Centrum 2013 heeft een conserverend karakter. Van een mogelijkheden voor de vestiging van de (beperkt) kwetsbare objecten is geen sprake . Derhalve zal geen toename van het groepsrisico veroorzaakt worden.

PARAGRAAF 5.5 Bedrijven- en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten, wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woongebieden. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Om het begrip ‘milieuzonering’ hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In de VNG-publicatie is een zogenaamde richtafstandenlijst opgenomen. In deze lijst is voor allerlei soorten bedrijvigheid aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur worden aangehouden. Naast richtafstanden zijn ook andere kenmerken vermeld, zoals de verkeersaantrekkende werking.

Plangebied

De bedrijven bevinden zich in het plangebied hoofdzakelijk in de milieucategorieën 1 en 2. De aanwezige bedrijven passen qua aard en omvang bij het karakter van het terrein en bij de schaal van de kern Zevenaar. De bestaande milieuzonering is uitgangspunt geweest bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Aan de regels is een bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" opgenomen.

PARAGRAAF 5.6 Water

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder ander aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens

de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

Zevenaar als geheel

De ontstaansgeschiedenis van Zevenaar is mede bepaald door de loop die de Rijn heeft gevolgd en vorming van de ondergrond in samenhang daarmee. De indeling in oeverwallen en kommen is daarvan het nog steeds zichtbare gevolg. Die verschillen zijn tijdens de eeuwenlange occupatiegeschiedenis versterkt door bewoning en het agrarische gebruik. In de loop van de tijd zijn er veel fluctuaties geweest in de beddingen van de Rijn en de Waal. De gevolgen van het voortdurend meanderen van de rivieren zijn nog steeds zichtbaar in het landschap, de Rijnstrangen. Door de voortdurend terugkerende overstromingen zijn de hoger gelegen oeverwallen en de lager gelegen kommen ontstaan. Het oeverwallengebied is door de mens als eerste voor bewoning in gebruik genomen. De kernen Zevenaar, Oud Zevenaar en Babberich liggen op zo’n oeverwal.

Het landschap van de noordelijke helft van de gemeente Zevenaar maakt deel uit van een open komgebied tussen de Rijn en IJssel. Doordat het gebied vroeger jaarlijks overstroomde, is het tot begin vorige eeuw een nauwelijks bewoond en schaars ontsloten gebied geweest. Nadat men het gebied waterstaatkundig beter beheersen kon, is het aantal ontsluitingswegen en bebouwingselementen groter geworden en zijn weg- en erfbeplantingen aangebracht. De openheid ten opzichte van het zand- en oeverwallengebied is echter blijven bestaan. De lage en natte kommen van Zevenaar zijn nog steeds open weidegebieden. De aanwezigheid van kwelwater vanuit Montferland is een goede basis voor de ontwikkeling van bijzondere vegetaties.

Watertoetstabel

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte E VZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja

	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

Algemeen
Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Zevenaar. Het betreft een gebied met relatief veel verhard oppervlak.

Bodem en grondwater
De bodem in het plangebied bestaat uit zand, klei (deklaag) en zand. Het grondwater stroomt in noord-westelijke richting. In het plangebied is recentelijk geen sprake (geweest) van grondwateroverlast en het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Op basis van beschikbare gemeten grondwaterstanden in de uithoeken van de omgeving, zijn de volgende inschattingen gemaakt:
Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG): 10,30+NAP
Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG): 9,10+NAP
Grondwatertrap: VI, VII

Oppervlaktewater
In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. De waterplas op de hoek Molenstraat-Nieuwe Doelenstraat is daarvan het meest omvangrijke voorbeeld. Er bevinden zich enkele watergangen die in beheer zijn bij de gemeente Zevenaar danwel bij het waterschap. Deze watergangen, met bijbehorende onderhoud/beheerstroken, hebben geen invloed op dit plan.

Riolering
In het plangebied ligt een gescheiden rioleringssysteem.

Plangebied
De huidige situatie voorziet niet in problemen op het gebied van de waterhuishouding. Met dit plan worden eveneens geen veranderingen in het watersysteem aangebracht. Met het oog op de waterhuishouding kan het plan daarom zonder belemmeringen doorgang vinden.

PARAGRAAF 5.7 Flora en Fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Door de Flora- en Faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten in de bestemmingsplannen. Dit is van toepassing op het buitengebied maar ook voor plaatsen midden in de stad; het is verplicht te onderzoeken of de wet niet wordt overtreden. Hierbij wordt gekeken naar beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Door vroegtijdig in kaart te brengen wat de risico's zijn voor uw project, kan vertraging bij de uitvoering worden voorkomen.

Plangebied
Onderhavig plangebied beslaat de bestaande bebouwde kom. Er is sprake van een relatief dicht bebouwde omgeving. Omdat dit plan de bestaande situatie grotendeels vastlegt maakt het geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die getoetst moeten worden in het kader van de Flora- en Faunawet. Als er sprake is van sloop en herbouw, zal daarvoor een quickscan uitgevoerd moeten worden

PARAGRAAF 5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

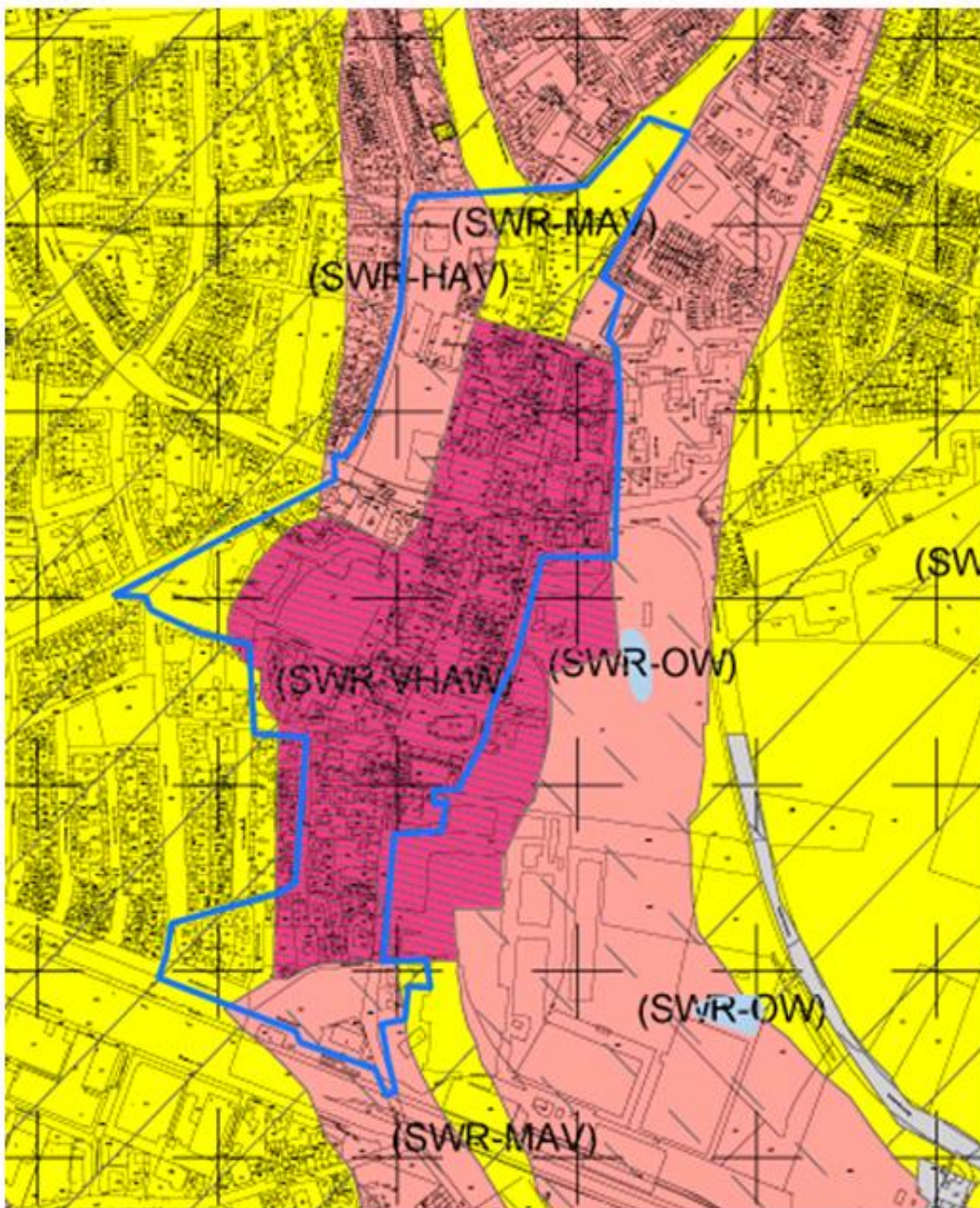
Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, welke een onderdeel vormt van de Monumentenwet.

Plangebied

Zevenaar heeft een rijke historie en kent mede daarom een rijke archeologische historie. Vanuit het voornoemd Verdrag en vanuit de Monumentenwet heeft Zevenaar archeologisch beleid gemaakt. Op basis van dat archeologische beleid is een zogenaamde 'loketkaart' vastgesteld. Dit beleid en de loketkaart vormen de onderlegger voor het zogenaamde paraplubestemmingsplan "Archeologie" van de gemeente Zevenaar. De bestemming "Archeologie" is als dubbelbestemming opgenomen.

Voor Zevenaar centrum gelden de volgende (verwachting)waardes:

- Specifieke vorm van waarde – vastgestelde hoge archeologische waarde (swr-vhaw)
- Specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting (swr-hav)
- Specifieke vorm van waarde – middelmatige archeologische verwachting (swr-mav)



5.8.2 Cultuurhistorie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om op lokaal niveau de ruimtelijke ontwikkeling in goede banen te leiden. Dit gebeurt vooral door middel van een structuurvisie en daaraan gerelateerde bestemmingsplannen. Ten aanzien van geregistreerd cultureel erfgoed (monumenten) heeft de gemeente door middel van de Monumentenwet verantwoordelijkheden met betrekking tot aanwijzing, advisering en behoud. Voor advies en toetsing is er de monumentencommissie. Ook heeft de gemeente taken en verantwoordelijkheden ten aanzien van de archeologische monumentenzorg. Met het oog daarop is door de gemeenteraad een gemeentelijke monumentenverordening vastgesteld.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt mogelijkheden om herontwikkeling en exploitatie van cultureel erfgoed juridisch-planologisch te verankeren met een integrale ruimtelijke gebiedsvisie als uitgangspunt, mits de procedures snel doorkopen kunnen worden en er geen jarenlange vertraging optreedt. Daarin ligt bij uitstek de oplossing om cultureel erfgoed te behouden en weerbaar te maken voor generaties na ons. Daarom is met ingang van 1 januari 2012 in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geregeld dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan met cultuurhistorische waarden (boven de grond) en archeologische waarden (onder de grond) rekening moet houden. Naast de Wro en het Bro spelen de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Wet Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) een belangrijke rol.

Cultuurhistorische karakteristiek

- middeleeuwse stadsstructuur en infrastructuur;
- stadshart met markt en kerken;
- stedelijk patroon met min of meer gesloten bouwblokken;
- in het centrum overwegend tweelaags (winkel)panden met kap;
- prominente groengebieden in of grenzend aan het stadshart (huis Sevenaer, Freulebos, Gimbornpark en Stationsplein);
- diversiteit in bouwtypen, architectuur en schaal;
- belangrijk wederopbouw-component;
- sterke groei na de Tweede Wereldoorlog door middel van wijken, overwegend aan de noordwestzijde van de stad;
- rijksmonumenten (waaronder een deel van het complex buitenplaats Zevenaar) en gemeentelijke monumenten.

Gemeentelijk- en rijksmonumenten

Binnen het centrum van Zevenaar bestaat een tweedeling van het gebied voor wat betreft monumenten. In het noordelijke deel van het centrum zijn geen monumenten. In het zuidelijke deel (ten zuiden van het Raadhuisplein) zijn veel monumenten te vinden. Er is sprake van gemeentelijke- en rijksmonumenten. In bijlage 2 van deze toelichting is een overzicht van de monumenten opgenomen. Hieruit blijkt dat er op twee locaties sprake is van een sterke concentratie van monumentale bebouwing. Het gaat om de Kerkstraat en de buitenplaats Huys Sevenaer. De straten Markt en Wittenburgstraat bevatten enkele monumentale panden die onder deze buitenplaats vallen. Van een beschermd stads- en dorpsgezicht is in Zevenaar op dit moment geen sprake, maar in het document Monumentenbeleid Zevenaar 2008-2013 wordt het centrum van Zevenaar genoemd als potentieel beschermd stadsgezicht.

Historisch perspectief

Tot voor de Tweede Wereldoorlog was de omvang van Zevenaar nagenoeg beperkt tot het gebied dat nu het centrum wordt genoemd. Het historisch patroon van de oude stad Zevenaar is hier nog duidelijk herkenbaar. Binnen dit patroon hebben zich door de jaren heen steeds veranderingen voorgedaan. Het beeld van het huidige centrum is het resultaat van het voortdurend bouwen, slopen en verbouwen aan de stad. Naast bebouwing heeft de infrastructuur een belangrijke bijdrage geleverd aan het centrum zoals het nu is. Om het ruimtelijke patroon en het beeld van het huidige centrum te kunnen begrijpen, wordt een korte schets van de ruimtelijke ontwikkeling van Zevenaar weergegeven. Zevenaar kent een rijke historie, waar water altijd een belangrijke rol heeft gespeeld.

Ontwikkeling tot 1680

In het gebied rond de Oude Rijn liep vroeger het riviertje de Aa. In het begin van de 14^e eeuw werden hier dijken geplaatst. Samen met Huize Zevenaar ontstond agrarische bebouwing aan de huidige Schoolstraat en Wittenburgstraat. Ook de middeleeuwse Burcht Zevenaar die in het begin van de 14^e eeuw is gebouwd en in de zeventiende eeuw gesloopt, vormde een belangrijk deel van de aanwezige bebouwing. Lang werd gedacht dat Huize Zevenaar en de Burcht Zevenaar één waren, of dat Huize Zevenaar op de plaats teruggebouwd was waar de Burcht gesloopt is. Dit blijkt niet zo te zijn. De Burcht was te vinden aan de Nieuwe Doelenstraat. Huize Zevenaar, dat nog wél bestaat, is gesitueerd aan de Wittenburgstraat. Het is één van de weinige nog bestaande panden uit deze tijd. De oorsprong ligt in de veertiende eeuw, maar het gebouw is door de eeuwen heen vaak verbouwd. Een belangrijke gebeurtenis voor Zevenaar vond plaats in het jaar 1487. Zevenaar ontving in dit jaar stadsrechten van de hertog van Kleef. Na het ontvangen van de stadsrechten in 1487 was er tot het jaar 1680 sprake van bescheiden groei en ontwikkeling in Zevenaar. Binnen de stadsgracht was relatief veel ruimte om de groei en ontwikkeling op te vangen. Toch bleef Zevenaar een klein plattelandstadje dat sterk afhankelijk was van de beperkte mogelijkheden van het ommeland. Het gaat om 525 jaar, wanneer de huidige situatie en de datum van het ontvangen van stadsrechten vergeleken worden. Binnen dit tijdspad hebben zich belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die de totstandkoming van het centrum zoals het nu is hebben beïnvloed. Restanten uit de beginjaren van Zevenaar zijn schaars, ze zijn vooral in de vorm van archeologische vondsten terug te vinden.

1680 tot 1850

De fase 1680 tot 1850 wordt gekenmerkt door stagnatie. De ruimte voor groei wordt niet opgevuld en de welvaart die al aanwezig was verdwijnt. In 1850 telde Zevenaar 180 tot 190 woningen en 900 inwoners. Dit aantal was de afgelopen 200 jaar amper veranderd. De structuur van de stad is lange tijd hetzelfde gebleven. De stad is na de stadsrechtverlening in 1487 voorzien van hoektorens en twee stadspoorten aan de oostzijde van de Didamse Poort en aan de westzijde de imposante Bleckse Poort. In de 17^e eeuw, toen het verdedigbare karakter van de stad niet meer nodig was, zijn aan de noord- en zuidzijde twee extra stadspoorten gemaakt, de Grietse Poort en de Kerkpoort. De hoofdstraten binnen de stadsgrachten werden gekenmerkt door een min of meer aaneengesloten bebouwingswand aan weerszijden van de weg. De Markt vormde het duidelijke hart van de stad en was de enige open, pleinvormige ruimte in de verder besloten stad.

1850 tot 1945

De fase 1850 tot 1945 wordt gekenmerkt door langzame maar zekere vooruitgang. Stadspoorten werden afgebroken en grachten werden gedempt. De komst van het station Zevenaar vond plaats in deze tijd. Bedrijven als de

sigarettenfabriek, de inktfabriek en de melkfabriek zorgden voor veel werkgelegenheid. Enkele voorzieningen zoals het postkantoor, voortgezet en middelbaar onderwijs, douane en marechaussee en banken zijn in deze tijd geplaatst. In de jaren '20 wordt de Nieuwe Doelenstraat aangelegd met daarlangs woonhuizen uit die tijd. In de periode tot aan 1945 is de bebouwing binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur verdicht. Er zijn vrijwel aaneengesloten straatwanden ontstaan die opgebouwd zijn uit individuele panden in steeds strakker wordende rooilijnen. In 1945 is de Markt nog steeds het enige plein. De Tweede Wereldoorlog vormt een abrupt einde aan deze periode. Het kruispunt ter hoogte van het huidige Raadhuisplein werd door de terugtrekkende Duitsers opgeblazen en 10 tot 20% van de stadskern (met name het centrale kruispunt met de Grietsestraat en de omgeving van de Turmac) was zwaar beschadigd tot geheel verwoest.

1945 tot 1997

De stad kreeg onder invloed van de wederopbouw een ander aanzicht. Ook in andere gedeelten van het centrum zijn grote wijzigingen aangebracht. Rondom de St. Andreaskerk is bebouwing afgebroken. Het monumentale huis Den Doelen is hierbij ook verdwenen. De overkapping van de Markt is afgebroken en het kerkhof is opgeruimd. Ook het markante gebouw van de Pelgromstichting aan de Marktstraat werd afgebroken. Er worden in deze periode panden gesloopt, maar er wordt vooral gebouwd. Het Raadhuis en het Raadhuisplein stammen uit de wederopbouwtijd. Evenals grote delen van de bebouwing eromheen: panden aan de Grietsestraat en het noordelijke deel van de Marktstraat. Het gedeeltelijk verbreden van de Arnhemseweg en de oorsprong van de Stadsgracht hebben tevens plaatsgevonden in deze tijd. Wanneer het stadsbeeld van 1970 vergeleken wordt met dat uit 1945, blijkt de historische structuur nog altijd aanwezig te zijn, al hebben er ingrijpende wijzigingen plaatsgevonden. De komst van het Raadhuisplein en het Kerkplein zijn hiervan voorbeelden. In de straatwand zijn op sommige plaatsen gaten ontstaan. De bebouwingsstructuur is enigszins verbrokken geraakt. Dit komt mede doordat nieuwbouw niet altijd aansluit op de bestaande rooilijn. Ten noorden en ten westen van het centrum zijn nieuwe woongebieden ontwikkeld. Zevenaar groeide in de decennia na de Tweede Wereldoorlog in een snel tempo uit tot een woon- en werkgemeente, op pendelafstand van Arnhem.

Een groot deel van alle wijken in Zevenaar stamt uit de periode van na de oorlog tot eind jaren '90. De behoefte van de inwoners, samen met de toename van vrije tijd en welvaart, zorgen ervoor dat het centrum aangepast moet worden. De woonfunctie maakt plaats voor winkels en het winkelaanbod wordt uitgebreid door de komst van nieuwe winkelruimten. Muldershof/Mallemoolen is hiervan een voorbeeld. Deze ontwikkelingen maken dat een gedeelte van het historische karakter van het oude stadje verdwijnt en wel met name de Grietsestraat e.o. waar het Raadhuisplein en de winkelgebieden Mallemoolen en Muldershof zijn aangelegd. Het verkeersluw maken van het centrum versterkt het historisch karakter van het centrum. In 1973 stelde de gemeenteraad het Centrumplan Zevenaar vast. Dit plan streefde naar de uitbreiding van winkels, de toename van wonen in het centrum, het ontwikkelen van goede verbindingen met de woongebieden, de aanleg van parkeerplaatsen en het creëren van een voetgangersgebied in het centrum. Volgens de ideeën van het Centrumplan werd in de daarop volgende jaren het winkelcentrum Muldershof-Mallemoolen gebouwd. Op de plek die vrij was gekomen door de sloop van de Pelgromstichting werden winkelkiosken geplaatst. Het gaat om de inmiddels gesloopte kiosken aan de Dokter Honigstraat, die plaats hebben gemaakt voor nieuwbouw. Verder werd in deze periode een begin gemaakt met de uitbreiding van het raadhuis en werden bestaande gaten in de straatwanden van het centrum geleidelijk met nieuwbouw opgevuld. In de jaren '80 werd een Stadsvernieuwingsproject opgezet voor de Wittenburgstraat, om de leefbaarheid van deze toen enigszins vervallen straat te verbeteren, met behoud van het historisch karakter. Ook in het omliggende gebied vonden grote ingrepen plaats in deze tijd. In 1980 werd het toenmalige ziekenhuis gesloopt om plaats te maken voor het nieuwe woongebied Bergvrede. In de jaren '90 werden vier appartementengebouwen ontwikkeld aan de zuidzijde van de St. Andreaskerk. Er is hierbij geprobeerd om in te spelen op de historische bebouwingskarakteristiek van dit gedeelte van Zevenaar.

Periode na 1997

Vanaf het moment dat het bestemmingsplan 'Zevenaar Centrum' van 1997 van kracht is, is met de komst van dit bestemmingsplan 15 jaar verstreken. Er hebben zich in deze tijd enkele grote ingrepen voorgedaan. De ingrepen komen voornamelijk voort uit het beeldkwaliteitplan ten behoeve van Zevenaar centrum uit 1996. In dit document wordt gesproken over een belangrijke vernieuwingsoperatie die het centrum weer tot het 'kloppend hart' van Zevenaar zal maken. De openbare ruimte is naar aanleiding van dit plan aangepast. Verder worden in het plan tien sleutelprojecten genoemd. De toegangspoort aan de Grietsestraat is hiervan een voorbeeld. De Kampsingel werd aantrekkelijker gemaakt en de Grietsestraat werd verbouwd tot visitekaartje als het gaat om de entree vanuit de noordzijde. Ook de Dr. Honigstraat en het aangrenzende Masiusplein zijn volledig getransformeerd. De kiosken hebben plaatsgemaakt voor hoge appartementen met winkels op de begane grond. Het is nu een duidelijke zijstraat van de Marktstraat. Tevens vormt de Dr. Honigstraat een belangrijke verbinding tussen het winkelgebied en de parkeergarage. De Schoolstraat bestond uit achterzijdes van winkels aan de Grietsestraat, in de huidige situatie overheerst de functie wonen. Ook het verkeersluw maken van het centrum is een resultaat van het beeldkwaliteitplan. Parkeren op het Raadhuisplein en op de Markt is niet langer mogelijk.

PARAGRAAF 5.9 Kabels, leidingen en straalpaden

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te

beperken, dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. De algehele conclusie is dat ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels, leidingen en straalpaden bekend zijn die belemmeringen opleveren voor dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied geldt dat kabels vooral onder de wegen te vinden zijn. Bij het roeren van de grond moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van deze kabels. Wanneer het gaat om een straalpad betekent dat binnen de op de plankaart aangeduide straalpaden geen bouwwerken mogen worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan op de plankaart in het straalpad aangegeven hoogte. De straalpaden worden gebruikt voor draadloze telecommunicatie op beperkte afstanden.

HOOFDSTUK 6 Wijze van bestemmen

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

PARAGRAAF 6.1 Algemeen

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- Het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen).

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

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

PARAGRAAF 6.2 Hoofdstukopbouw van de regels

De planregels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt

worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepten, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Bestemmingen

Allereerst komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels (onthefving);
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels (onthefving);
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

- *Bestemmingsomschrijving.* De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.
- *Bouwregels.* In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofd- en bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- *Nadere eisen.* Nadere eisen zijn gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.
- *Afwijking bouwregels (onthefving).* Door het opnemen van een dergelijke regeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen van bouwregels worden niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Dan dienen de bouwregels hierop te voorzien. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan afgeweken kan worden, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder deze plaatsvindt. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).
- *Specifieke gebruiksregels.* In dit onderdeel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.
- *Afwijking gebruiksregels.* Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat uitsluitend een afwijking van de gebruiksregels kan plaatsvinden ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Met andere woorden: de regeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.
- *Wijzigingsbevoegdheid.* Door de opgenomen wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Als wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, dan zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.2.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben. Het betreft:

- De anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, wijzigings- en procedureregels;
- Overige regels.

Hieronder volgt per algemene regels een korte toelichting.

- *Anti-dubbeltelregel.* Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels.* In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het gebruik opgenomen, zoals het algemene gebruiksverbod, het strijdig gebruik, vormen van verboden gebruik, maar ook het toegestane gebruik en de algemene afwijkmogelijkheden.
- *Algemene gebruiksregels.* In deze regels zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- *Algemene afwijkingsregels.* In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels.* In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- *Algemene procedureregels.* In deze bepaling staat aangegeven welke procedure moet worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.
- *Overige regels.* In bepaalde gevallen wordt de bouwverordening van toepassing verklaard.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn algemeen van aard en gelden voor alle bestemmingen. De volgende slotbepalingen zijn opgenomen in dit laatste hoofdstuk.

Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

PARAGRAAF 6.3 Beschrijving per bestemming

Het voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Bedrijf
- Centrum-1 en Centrum-2
- Cultuur en Ontspanning
- Gemengd-1 en Gemengd-2
- Groen
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Tuin
- Verkeer
- Wonen-1
- Wonen-2
- Waarde-Archeologie

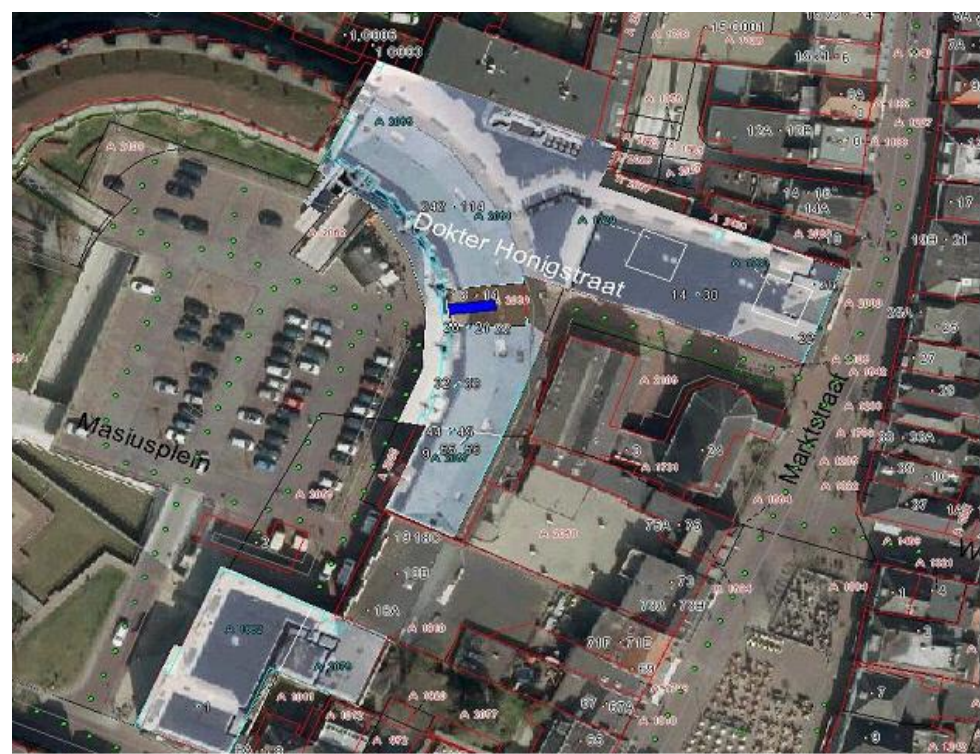
6.3.1 Bedrijf

De gronden die in dit bestemmingsplan bestemd zijn voor ‘Bedrijf’, zijn uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen. De nutsvoorzieningen mogen gebouwd worden tot een bouwhoogte van 3 meter, tenzij anders is aangegeven op de plankaart.

6.3.2 Centrum-1 en Centrum-2

De bestemmingen ‘Centrum-1’ en ‘Centrum-2’ zijn overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Het verschil tussen beide bestemmingen zit hem vooral in de situering van daghoreca. In ‘Centrum-2’ is geen daghoreca toegestaan.

Binnen ‘Centrum-1’ is ter plaatse van de uitgewerkte bestemmingen aan het Masiusplein/Dr. Honigstraat/Nieuwe Doelenstraat alsook ter plaatse van het perceel Grietsestraat / Kampsingel / Bommersheufsestraat / Stadsgracht een specifieke regel opgenomen. Hier mag de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedragen dan de oppervlakte zoals deze was ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan ‘Zevenaar Centrum 2013’. Het betreft de locaties die voorheen bekend waren als ‘Centrumdoeleinden I uit te werken, deelgebied A’ en ‘Centrumdoeleinden I uit te werken, deelgebied B’. Beide locaties zijn uitgewerkt en daarvoor zijn bepaalde verkoopvloeroppervlaktes van detailhandel verleend.



6.3.3 Cultuur en Ontspanning

Op de locatie waar ‘Cultuur en Ontspanning’ is gelegen, is momenteel overwegend een bioscoop. Derhalve is het conform de RO-standaarden om hieraan deze bestemming te geven. In de regels is specifiek opgenomen dat hier een bioscoop is toegestaan en daarnaast is de horecafunctie gehandhaafd zoals deze in het huidige bestemmingsplan was opgenomen.

6.3.4 Gemengd-1 en Gemengd-2

De bestemmingen ‘Gemengd-1’ en ‘Gemengd-2’ zijn overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. Het verschil tussen beide bestemmingen zit hem vooral in de situering van detailhandel. In ‘Gemengd-1’ is geen detailhandel toegestaan.

6.3.5 Groen

Het groen met een meer structureel karakter is vastgelegd in de bestemming 'Groen'. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding maken onderdeel uit van deze bestemming en mogen dus direct aangelegd worden. Verder zijn de voorzieningen behorende bij groen opgenomen.

6.3.6 Horeca

De gronden die bestemd zijn voor 'Horeca' zijn ook daadwerkelijk voor horeca aangewezen.

6.3.7 Kantoor

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren toegestaan. Op enkele locaties zijn ook specifiek aanduidingen opgenomen, vanwege de huidige functies die daar uitgevoerd worden: 'cafetaria', 'casino' en 'parkeerterrein'. Voor het parkeerterrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de functieaanduiding te kunnen verwijderen als er niet langer sprake is van een parkeerterrein.

6.3.8 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen op de locaties waar maatschappelijke functies zijn gevestigd, zoals de kerken in het plangebied. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van de kerken mogen zo hoog zijn als dat ze zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Zevenaar Centrum 2013". Binnen de bestemming is additionele horeca toegestaan.

6.3.9 Tuin

De bestemming 'Tuin' hoort bij het woonperceel. In die bestemming is het niet toegestaan gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen. Dit is behoudens de vergunningvrije bouwwerken en hetgeen in de regels geregeld is.

6.3.10 Verkeer

Voor de bestaande (hoofd)wegenstructuur en fietsstructuur in het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Zowel de rijbaan zelf, als de bermen, parkeermogelijkheden en de fiets- en voetpaden zijn binnen de bestemming opgenomen. Conform het huidige bestemmingsplan zijn ook de terrassen als aanduiding binnen deze bestemming overgenomen. De parkeerkelder Masiusplein is door middel van een aanduiding specifiek opgenomen, alsook het kunstwerk 'Toren Masiusplein', die een bouwhoogte heeft van 15 meter.

6.3.11 Wonen-1 en Wonen-2

De bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' zijn aangewezen voor de gronden die bestemd zijn voor woningen. In de bestemming is een bouwvlak opgenomen. In dat bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd, onder bepaalde voorwaarden/kenmerken, zoals een goot- en bouwhoogte. Binnen deze bestemming zijn ook aanduidingen opgenomen, bijvoorbeeld voor 'vrijstaande (vrij)' en 'twee-aan-een (tae)' woningen. Op de gronden zijn ook bijbehorende bouwwerken, verhardingen en overige voorzieningen ten dienste van de bestemming opgenomen.

Het inrichten en gebruiken van de woning met bijbehorende bouwwerken (zoals aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen) als praktijkruimte voor zogenaamde aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft.

Het verschil tussen 'Wonen-1' en 'Wonen-2' is dat 'Wonen-2' slechts geldt voor de Pelgromhof. Binnen deze bestemming is een naast (overwegend) wonen tevens een zorginstelling toegestaan en is op een gedeelte van het gebouw een aanduiding 'gemengd' opgenomen. Dit is conform het huidige bestemmingsplan.

6.3.12 Waarde-Archeologie

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

HOOFDSTUK 7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

PARAGRAAF 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan, waarbij geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en waarbij geen publieke investeringen in de openbare ruimte aan de orde zijn. Dit bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen de plankosten met zich mee. Hiervoor zijn in de begroting gelden gereserveerd. Er is ook geen sprake van een ontwikkelaar. Er hoeft derhalve geen anterieure overeenkomst noch een exploitatieovereenkomst te worden opgesteld. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

PARAGRAAF 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg met overlegpartners en belanghebbenden

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voert met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

7.2.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Inspraak is in de Wet ruimtelijke ordening niet verplicht gesteld. Dit neemt niet weg dat het gemeenten vrij staat toch inspraak te verlenen. Het is uiteraard van groot belang dat burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties worden betrokken bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. In onderhavig geval is ervoor gekozen om geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft. De bestaande planologische situatie wordt niet beperkt, maar blijft zoveel mogelijk hetzelfde.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 30 augustus 2013 tot 11 oktober 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn had een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzennota is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

HOOFDSTUK 8 Procedure

PARAGRAAF 8.1 Overleg

Dit bestemmingsplan is/wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de desbetreffende instanties.

PARAGRAAF 8.2 Van ontwerp naar vaststelling

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. In het vaststellingsbesluit wordt verslag gedaan van de mogelijke zienswijzen en van de mogelijke wijzigingen die bij vaststelling worden doorgevoerd.

HOOFDSTUK 9 Conclusie

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

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)