# Onderbouwing effecten op de fysieke leefomgeving

Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning
voor een omgevingsplanactiviteit

## Enghuizen fase 2, Zevenaar
## Ontwikkeling drie appartementencomplexen

GEMEENTE ZEVENAAR

# COLOFON

# ONDERBOUWING EFFECTEN OP DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

| | |
|---|---|
| Locatie: | Enghuizen fase 2, Zevenaar |
| Omschrijving plan: | Ontwikkeling drie appartementencomplexen |
| | |
| Opdrachtnemer: | SAB |
| Datum: | 28 april 2026 |
| Versie: | Concept 1 |

# Inhoudsopgave

1 Aanleiding en voorbereiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Besluitgebied 5
1.3 Strijdigheden met het omgevingsplan 7
1.4 Voorbereiding 8
1.5 Leeswijzer 10
2 Huidige situatie 11
2.1 Ontstaansgeschiedenis 11
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur 12
3 Toekomstige situatie 15
3.1 Functionele ontwikkeling 15
3.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving 18
4 Beleid en regelgeving 18
4.1 Algemeen 18
4.2 Rijk 18
4.3 Provincie 19
4.4 Gemeente 21
4.5 Waterschap 25
5 Goede omgevingskwaliteit 26
5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 26
5.2 Stedenbouw 26
5.3 Welstand 27
5.4 Verkeer en parkeren 29
5.5 Openbare ruimte 31
5.6 Cultureel erfgoed 31
5.7 Groen en landschap 33
5.8 Natuur 33
5.9 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen 38
6 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving 39
6.1 Water 39
6.2 Bodem 40
6.3 Geluid 41
6.4 Luchtkwaliteit 44
6.5 Geur 46
6.6 Omgevingsveiligheid 47

6.7 Licht 52
6.8 Windhinder 52
6.9 Trillingen 53
6.10 Beschermen van de gezondheid 54
6.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 56
6.12 Mer-beoordeling 57
7 Financiële haalbaarheid 59
7.1 Beoordeling 59
7.2 Conclusie 59
8 Proces 60
8.1 Wettelijke procedure 60
8.2 Advies en instemming 61
9 Eindconclusie 63

Bijlagen:

Bijlage 1: Kaart ligging besluitgebied PM

Bijlage 2: Checklist fysieke leefomgeving

Bijlage 3: Participatieverslag PM

Bijlage 4: Toets ladder voor duurzame verstedelijking PM

Bijlage 5: Verkeersonderzoek

Bijlage 6: Programma van eisen

Bijlage 7: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 8: Archeologisch booronderzoek

Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 10: Quickscan natuur

Bijlage 11: Nader soortgericht onderzoek

Bijlage 12: Waterhuishoudkundige onderbouwing PM

Bijlage 13: Actualiserend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 14: Historisch bodemonderzoek

Bijlage 15: Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai PM

Bijlage 16: Onderzoek omgevingsveiligheid

Bijlage 17: Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten

Bijlage 18: Onderzoek spoortrillingen

Bijlage 19: Mer-beoordeling

# 1 Aanleiding en voorbereiding

## 1.1 Aanleiding

Op 28 november 2011 heeft de gemeenteraad van Zevenaar het bestemmingsplan 'BAT terrein' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het BAT-terrein, waar voorheen een sigarettenfabriek gevestigd was. Naast een gemeentehuis, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, ziet het bestemmingsplan voornamelijk op woningbouw. Inmiddels wordt deze ontwikkeling woonpark Enghuizen genoemd. Fase 1 van de herontwikkeling is inmiddels nagenoeg afgerond. Fase 2 ziet uitsluitend op de realisatie van woningbouw. Het voorliggende plan maakt onderdeel uit van fase 2 en het voornemen is om in het besluitgebied drie appartementencomplexen met ruimte voor 66 woningen te realiseren. Het project voldoet niet geheel aan de kaders die zijn gesteld in het bestemmingsplan 'BAT-terrein' dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Zevenaar.

Deze ontwikkeling is hierdoor niet rechtstreeks mogelijk op grond van het omgevingsplan en in het omgevingsplan is geen binnenplanse mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken. Er kan daarom alleen medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op basis van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (voor zover het gaat om een bouwactiviteit[1]) of een buitenplanse afwijking (BOPA[2]). Wettelijke basis hiervoor is artikel 5.1 lid 1 onder a. van de Omgevingswet.

Een dergelijke omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als deze in ieder geval voldoet aan:

- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- de instructieregels in de provinciale omgevingsverordening;
- projectbesluiten en voorbereidingsbesluiten van het Rijk en de provincie.

De onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling hieraan voldoet is opgenomen in voorliggend document. Daar waar in dit document gesproken wordt over een omgevingsvergunning, wordt bedoeld een BOPA-omgevingsvergunning.

## 1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied ligt nabij de Babberichseweg te Zevenaar en maakt onderdeel uit van het terrein van de voormalige British American Tobacco Manufactoring Company (BAT). Kadastraal staat het gebied bekend als:

- gemeente Zevenaar, sectie A, nummer 2323.

Het gebied ligt in het zuidwesten van de kern Zevenaar, onderdeel van de gelijknamige gemeente Zevenaar, vlak naast het spoor van de Betuwelijn en het spoor richting de Achterhoek. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en de ligging in de directe omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze onderbouwing.

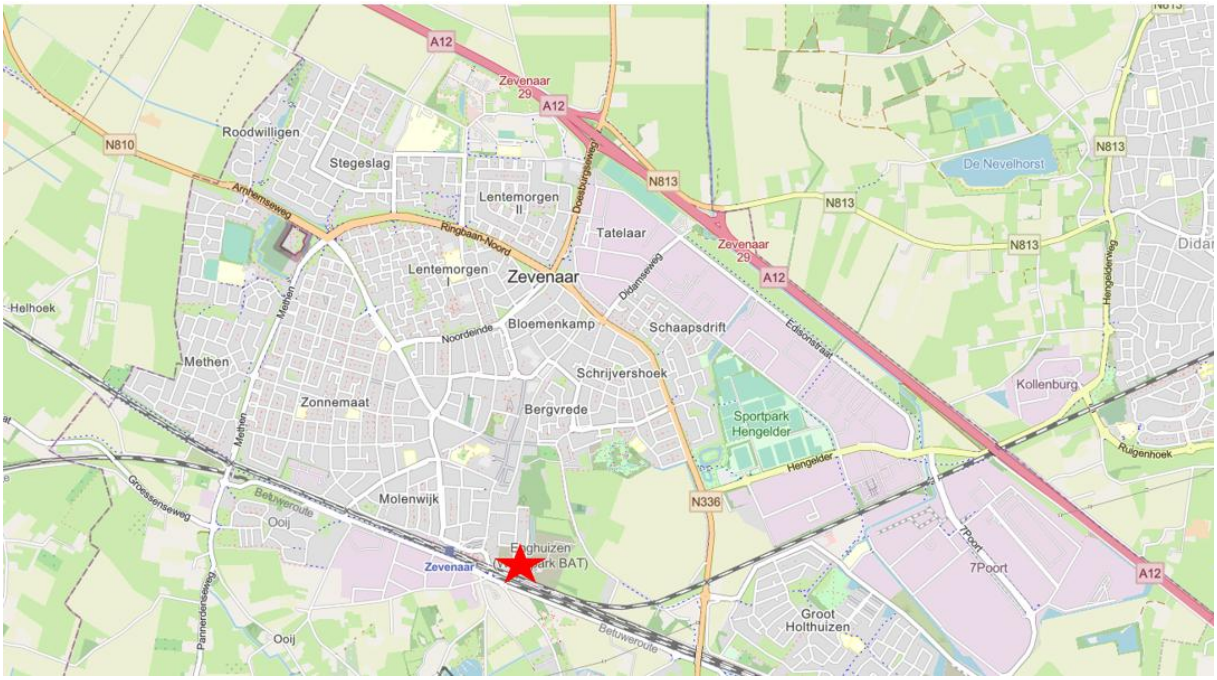
[1] Medewerking op grond van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid is alleen mogelijk wanneer er sprake is van bouwactiviteiten. Wanneer een aanvraag alleen ziet op het wijzigen van het gebruik, dan valt het onder een BOPA.

[2] De definitie voor een BOPA is opgenomen in de bijlage van de Omgevingswet:

*activiteit, inhoudende:*

*a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of*

*b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;*



Globale ligging besluitgebied


Ligging besluitgebied in directe omgeving.

In de directe omgeving van het gebied is een mix van functies aanwezig. De locatie ligt ten oosten van de eerste fase van de herontwikkeling van het voormalige BAT-terrein. Hier zijn voornamelijk woonfuncties

aanwezig en is een supermarkt gepland. Verder liggen ten noorden van het besluitgebied agrarische gronden. Het oosten van het besluitgebied wordt begrensd door de gronden van Enghuizen fase 2. Aan de zuidzijde grenst het besluitgebied aan het parkeerterrein en het westen wordt begrensd door de groenzone naast de nieuwbouwwoningen van het Enghuizen fase I. Ten noordoosten van het gehele projectgebied voor fase II bevindt zich verder een landgoed.

## 1.3 Strijdigheden met het omgevingsplan

### 1.3.1 Het projectgebied

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

Ter hoogte van het besluitgebied gelden twee bestemmingsplannen. In het grootste en noordelijke deel van het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'BAT-terrein', vastgesteld op 29 november 2012. Hierin zijn bestemmingen opgenomen waaraan gebruiksregels en bouwregels verbonden zijn. In het bestemmingsplan 'BAT-terrein' gelden ter hoogte van het besluitgebied de enkelbestemming 'Woongebied - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van het gehele besluitgebied een bouwvlak opgenomen. Hier geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter en een maximum goothoogte van 6 meter. Tevens kennen de gronden de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting.

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

- Paraplubestemmingsplan Wonen, vastgesteld op 30 januari 2019. Dit bestemmingsplan voorziet in de nadere definiëring van de bestemming "wonen". Hiermee kunnen diverse huisvestingsvormen in woningen worden voorkomen dan wel gereguleerd. Deze regels zijn verwerkt in de 'standaard regels' van de gemeente Zevenaar.
- Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar, vastgesteld op 30 januari 2019. Hier wordt in hoofdstuk 6.3 nader op ingegaan.

Navolgende figuren betreffen een uitsnede van de twee geldende bestemmingsplannen.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'BAT-terrein' met globale aanduiding besluitgebied (rode lijn) (bron: Omgevingsloket).

### 1.3.2 Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege

Voorliggend project betreft de ontwikkeling van woningen, ter plaatse van de functie 'woongebied'. Binnen deze functie zijn maatvoeringen opgenomen, welke met voorliggend project overschreden worden. Het gaat om de volgende strijdigheden:

- Met voorliggend project wordt afgeweken van de maximale bouw- en goothoogte. Op basis van het bestemmingsplan 'BAT-terrein' zijn een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m toegestaan. De appartementengebouwen krijgen een bouwhoogte van 14 m;
- Met voorliggend project wordt afgeweken van het maximaal aantal toegestane woningen binnen de functie 'Woongebied - 1'. Op basis van het bestemmingsplan 'BAT-Terrein' zijn hier maximaal 60 woningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Woongebied – 1' worden in twee eerdere fases van de woningbouwontwikkeling reeds meer dan 60 woningen gerealiseerd. Met voorliggend project worden in totaal 66 woningen gerealiseerd, wat in strijd is met het huidige omgevingsplan.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning waarvoor deze onderbouwing is opgesteld, is de gemeente Zevenaar het bevoegd gezag om een besluit te nemen om af te wijken van het omgevingsplan. In het omgevingsplan zelf is geen mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Er kan daarom alleen medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

## 1.4 Voorbereiding

### 1.4.1 Conceptaanvraag

Voordat initiatiefnemers een definitieve vergunningaanvraag indienen, kunnen ze deze eerst als conceptaanvraag indienen bij de gemeente. De gemeente beoordeelt dan of het initiatief op hoofdlijnen aansluit op de maatschappelijke behoeften en of de fysieke leefomgeving voldoende beschermd blijft.

**Beoordeling**

Voor de beoogde ontwikkeling is voorafgaand aan de definitieve aanvraag omgevingsvergunning een conceptaanvraag ingediend.

**Conclusie**

Voor de beoogde ontwikkeling is voorafgaand aan de definitieve aanvraag omgevingsvergunning een conceptaanvraag ingediend. Er wordt gewerkt met een vooroverlegplan. De realisatie van de drie appartementencomplexen maakt onderdeel uit van fase 2 van de herontwikkeling van het BAT-terrein en is in dit kader al besproken. De appartementen voldoen daarnaast al gedeeltelijk aan de kaders uit het (tijdelijke deel van) het omgevingsplan, met uitzondering van genoemde strijdigheden (bouwhoogte en aantal woningen). Hiermee kan worden geconstateerd dat het initiatief op hoofdlijnen aansluit op de maatschappelijke behoeften en dat de fysieke leefomgeving voldoende beschermd blijft.

### 1.4.2 Participatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Er is daarom wettelijk vastgelegd (artikel 7.4 Omgevingsregeling) dat initiatiefnemers bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moeten aangeven of inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken. Als dat het geval is, dan dient de initiatiefnemer bij de aanvraag gegevens aan te leveren over hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

#### 1.4.2.1 Wettelijk kader

Participatie door de initiatiefnemer bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning is niet wettelijk vereist. Uitzondering hierop zijn aanvragen voor een BOPA-omgevingsvergunning die vallen onder door de gemeenteraad aangewezen gevallen (artikel 16.55 lid 7, van de Omgevingswet). Voor die gevallen is een verslag van de participatie een wettelijk verplichte aanvraagvereiste.

#### 1.4.2.2 Beleid en verordeningen

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

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

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

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

Voor aanvragen voor een omgevingsvergunning wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- Kleine initiatieven: vrijwillig informeren van de belanghebbenden. Verzocht wordt om bij het indienen van de aanvraag een samenvatting toe te voegen waarin wordt vermeld hoe en op welke manier de verschillende belanghebbenden zijn geïnformeerd.
- Grote initiatieven zonder verplichte participatie: vrijwillig kiezen voor minimaal de trede 'inventariseren': vraag en antwoord. Voor initiatiefnemer betekent dit het plan toelichten, vragen beantwoorden, het ophalen van meningen en input vanuit belanghebbenden en vastleggen wat hiermee is gedaan. Verzocht wordt om hierbij gebruik te maken van het participatie stappenplan van Zevenaar.
- Verplichte participatie (lijst aangewezen gevallen): initiatiefnemer dient verplicht minimaal te kiezen voor 'verdiepen': de dialoog aangaan. Initiatiefnemer moet het gehele participatie stappenplan Zevenaar doorlopen, dient uitgebreid in te gaan op de verschillende stappen en zal dit goed moeten vastleggen.

Het onderscheid tussen grote en kleine initiatieven wordt bepaald door de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving door bijvoorbeeld de omvang of de aard van de activiteit, politieke gevoeligheid, te verwachten bezwaren of zienswijzen. Grote initiatieven zijn ontwikkelingen waarbij meerderere (tegengestelde) belangen spelen.

#### 1.4.2.3 Beoordeling

Volgens de Checklist fysieke leefomgeving[4] moet in deze situatie worden uitgegaan van verplichte participatie ('verdiepen').

[4] Checklist fysieke leefomgeving

De gemeente heeft vooraf de eisen die werden gesteld aan participatie aangegeven. Hieraan is invulling gegeven door:

- een grote inloopsessie en presentatie voor de buurt en geïnteresseerden in het Musiater op 9 mei 2023;
- gesprekken met een afvaardiging van de wijk;
- een grote informatie avond op 9 april 2025, waarin de buurt is geïnformeerd over de definitieve planen en hoe de inspraak is verwerkt.

#### 1.4.2.4 Conclusie

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

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

## 1.5 Leeswijzer

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

# 2 Huidige situatie

## 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Zevenaar is een stad in de provincie Gelderland met een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De ontstaansgeschiedenis begint rond de 12e eeuw, toen het gebied zich ontwikkelde rondom een strategische ligging langs de Rijn. In 1245 kreeg Zevenaar stadsrechten van de hertog van Gelre, wat bijdroeg aan de groei van de handel en de bevolking.

In de loop der eeuwen werd de stad beïnvloed door verschillende politieke en sociale veranderingen, waaronder de opkomst van de Hanze in de late middeleeuwen, wat de handel verder bevorderde. De stad heeft verschillende belegeringen en oorlogen meegemaakt, waaronder de Tachtigjarige Oorlog en de Tweede Wereldoorlog, waarbij veel van de historische gebouwen verloren gingen.

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het voormalige British American Tobacco (BAT) terrein. Het BAT-terrein in Zevenaar kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot de oprichting van de sigarettenfabriek Turmac in 1920. De fabriek speelde decennialang een belangrijke rol in de lokale economie en bood werk aan duizenden Zevenaarders. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de Turmac-fabriek meerdere malen getroffen door bombardementen. In september 1944 raakte een verdwaalde raket de fabriek, gevolgd door aanvallen op 6 februari en 23 maart 1945, waarbij het productiegebouw volledig werd verwoest. Na de oorlog werd de fabriek herbouwd en zette de productie zich voort.



Luchtfoto van de tabaksfabriek voor de herontwikkeling van het BAT-terrein (bron: Liemers Verleden).

In de loop der jaren onderging de fabriek verschillende naamsveranderingen door fusies en overnames, waaronder een periode onder de naam Rothmans Manufacturing in 1992. In 2000 ging Rothmans op in British

American Tobacco (BAT), waarna de fabriek onder de BAT-vlag opereerde. Uiteindelijk werd de fabriek in 2008 gesloten, wat een einde maakte aan een belangrijk tijdperk voor Zevenaar.

Na de sluiting van de fabriek kreeg het terrein diverse nieuwe bestemmingen. Een deel van de voormalige productiehal, bekend als HAL 12, werd getransformeerd tot de Turmac Cultuurfabriek. Deze herbestemming biedt onderdak aan verschillende culturele en maatschappelijke organisaties, waaronder de bibliotheek, het Liemers Museum en het Filmhuis Zevenaar.

Daarnaast is op het voormalige fabrieksterrein een nieuwe woonwijk ontwikkeld. Aanvankelijk stond deze bekend als Woonpark BAT, maar in 2021 werd de naam gewijzigd naar Enghuizen, verwijzend naar een historisch landhuis dat ooit op het terrein stond. Deze naamswijziging weerspiegelt de wens om afstand te nemen van de associatie met de tabaksindustrie en tegelijkertijd het historische erfgoed van de locatie te eren. De voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van de volgende fase van de ontwikkeling van Enghuizen.




Topografische kaarten Enghuizen 1950 - 1975 - 2000 - 2024 (bron: www.topotijdreis.nl)

## 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Zevenaar heeft een diverse ruimtelijke en functionele structuur die historische en moderne elementen combineert. Het stadscentrum is het economische hart met oude gebouwen en een variëteit aan winkels en horeca. Rondom dit centrum liggen verschillende woonwijken, van karakteristieke oudere woningen tot nieuwere ontwikkelingen, vaak voorzien van groene ruimtes en lokale voorzieningen zoals scholen en speeltuinen.

De stad heeft meerdere parken en groene zones die bijdragen aan de leefbaarheid en recreatie. Aan de rand van Zevenaar bevinden zich industriële gebieden, wat zorgt voor werkgelegenheid. De strategische ligging nabij de Rijn en de goede verbindingen via wegen en spoor maken Zevenaar toegankelijk.

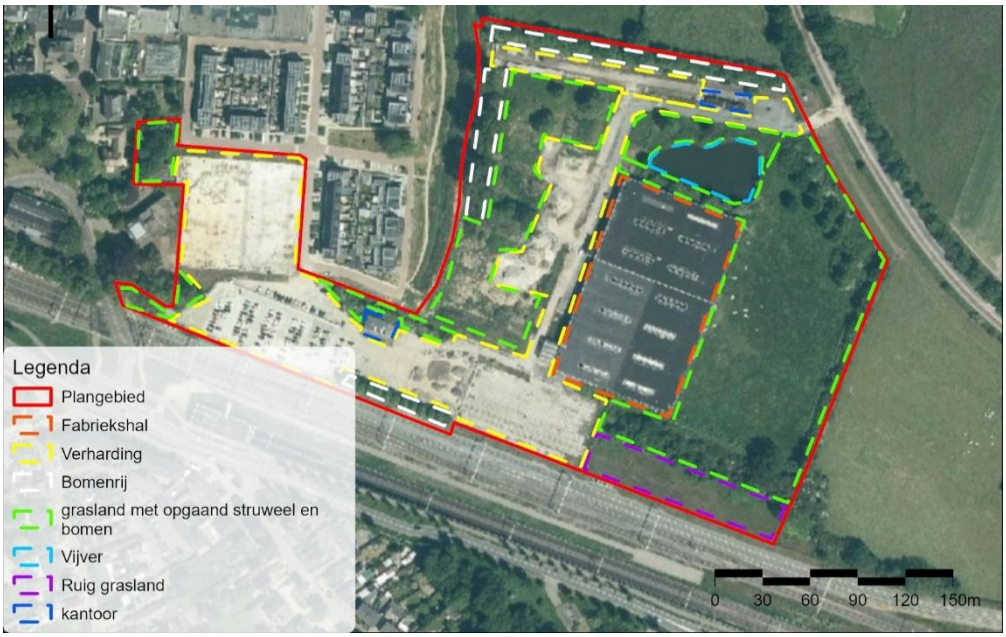
Functioneel gezien omvat de stad een commercieel centrum dat een breed scala aan diensten en producten biedt. Diverse onderwijsinstellingen en zorgvoorzieningen ondersteunen de sociale infrastructuur. Recreatieve voorzieningen, zoals sportverenigingen en culturele instellingen, verhogen de kwaliteit van leven. Bovendien dragen historische elementen en culturele evenementen bij aan de identiteit van Zevenaar en stimuleren ze toerisme.

Het besluitgebied is gelegen aan de rand van de kern Zevenaar en grenst aan de groenzone van Enghuizen fase 1, de gronden van het voormalige BAT-terrein en landgoed huis Sevenaer. Dit landgoed vindt zijn oorsprong in de 14$^{e}$ eeuw en is een rijksmonument. De gronden zijn op dit moment in gebruik als biologisch landbouwbedrijf. De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer vanwege de nabijheid van het station.

De locatie maakt onderdeel uit van het voormalige BAT-terrein en op enkele locaties zijn nog overblijfselen van de voormalige sigarettenfabriek aanwezig. In het besluitgebied zelf zijn geen gebouwen meer aanwezig. Op veel plekken van het terrein is de oude infrastructuur van de sigarettenfabriek nog niet gesloopt. In een deel van het besluitgebied is daarom nog verharding aanwezig. Verder bestaat het besluitgebied voornamelijk uit grasland met opgaand struweel en bomen.



Foto's bestaande situatie voormalige BAT-terrein (bron: SAB, 2025).




Luchtfoto bestaande situatie met grofweg de bestaande elementen in het ontwikkelgebied Enghuizen fase 2 (bron: SAB, 2025).

# 3 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en weergegeven met afbeeldingen. Het gaat in dit hoofdstuk enkel om de beschrijving van het plan; de verantwoording en afweging van specifieke onderwerpen volgt in hoofdstukken 4, 5 en 6.

## 3.1 Functionele ontwikkeling

Solid Enghuizen BV is bezig met de ontwikkeling van het woonpark Enghuizen. Het betreft een grote woningbouwontwikkeling in het zuidoosten van de kern Zevenaar. In onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan voor de gehele ontwikkeling weergegeven.



Stedenbouwkundig plan woonpark Enghuizen (bron: Quadrant architecten bna, 2025).

De ontwikkeling is opgedeeld in verschillende fases. In onderstaande afbeelding zijn de verschillende fases weergegeven.




Stedenbouwkundig plan woonpark Enghuizen met fasering (bron: Quadrant architecten bna, 2025, bewerking SAB).

Fase 1 omvat de realisatie van 75 sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen) en fase 2 omvat de realisatie van 15 vrijstaande woningen 8 twee-onder-één kapwoningen. Voorliggend project betreft fase 3 (zie navolgende afbeelding). Met voorliggend project worden 66 woningen verdeeld over drie appartementencomplexen gerealiseerd. Op navolgende afbeeldingen worden de ligging en de beoogde uitstraling getoond van de appartementencomplexen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de definitieve inrichting van de groenstrook. Het voornemen is om de appartementencomplexen landschappelijk in te passen.



Stedenbouwkundig plan fase 3 woonpark Enghuizen (bron: Quadrant architecten bna, 2025).



Beoogde uitstraling appartementencomplexen (bron: Quadrant architecten bna, 2025).



Beoogde uitstraling appartementencomplexen (bron: Quadrant architecten bna, 2025).

## 3.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

De appartementengebouwen bestaan uit vier bouwlagen en liggen op ruime afstand van elkaar in een groene omgeving langs de parkzone aan de westzijde van de woonwijk. Tussen de appartementengebouwen liggen parkeerkoffers welke ieder worden ontsloten op de doorgaande ontsluitingsweg in de toekomstige woonwijk. Er wordt gekozen voor duurzame materialen gericht op een lage onderhoudsbehoefte. Daarnaast worden natuurinclusieve maatregelen toegepast in de gebouwen.

# 4 Beleid en regelgeving

## 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het algemene beleid en regelgeving van de drie overheidslagen (Rijk, provincie en gemeente) en het waterschap ten aanzien van de fysieke leefomgeving. Op specifieke onderwerpen wordt in de hoofdstukken 5 (goede omgevingskwaliteit) en 6 (veilige en gezonde leefomgeving) nader ingegaan.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in paragraaf 8.1.1 Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit de beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit opgenomen. Naast algemene beoordelingsregels staan hier ook regels over instructies en besluiten van nationaal en provinciaal belang.

In deze paragraaf van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.ob, tweede lid) staat ook dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Het projectbesluit is een instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk. Het projectbesluit is bedoeld om grote complexe projecten met een publiek belang mogelijk te maken. Bijvoorbeeld de aanleg of uitbreiding van een snelweg of de versterking van een primaire waterkering.

Eventuele voorbereidingsbesluiten van het Rijk en/of de provincie maken onderdeel uit van de provinciale omgevingsverordening of het gemeentelijke omgevingsplan en worden daarom niet apart benoemd in dit hoofdstuk.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning waarvoor deze onderbouwing is opgesteld, valt niet onder de weigeringsgronden uit artikel 8.ob, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

## 4.2 Rijk

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) speelt het Rijk in op de grote uitdagingen die er voor Nederland liggen. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Naast de NOVI zijn er vanuit het Rijk nog themagerichte structuurvisies en programma's:

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

- Programma Energiehoofdstructuur

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

### 4.2.1 Instructieregels

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

#### Beoordeling

Hieronder staan de relevante onderdelen, waarbij verwezen wordt naar de inhoudelijke beoordeling elders in deze onderbouwing:

- § 5.1.2.2 Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines (Bkl): paragraaf 6.6 (Omgevingsveiligheid). De locatie ligt nabij een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- § 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen: paragraaf 6.3 (Geluid). De locatie ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van verschillende wegen en een spoorweg.
- § 5.1.4.4. Trillingen: paragraaf 6.9 (Trillingen). De locatie ligt binnen 250 m van een spoorweg.
- § 5.1.4.5. Bodemkwaliteit: paragraaf 6.2 (Bodemkwaliteit). De locatie betreft een bodemgevoelig gebouw.
- § 5.1.4.6. Geur: paragraaf 6.7 (Geur). Op de locatie wordt een geurgevoelig gebouw toegelaten.
- § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten: Het gebied valt binnen de gebieden 'Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren' en 'Uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra'. Binnen het besluitgebied worden echter geen gebouwen hoger dan de aangegeven grenswaarde of hyperscale datacentra gerealiseerd.
- § 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen: paragraaf 5.5 (Openbare ruimte). Op de locatie wordt een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt met openbare ruimte.

#### Conclusie

De aanvraag Omgevingsvergunning voldoet wel aan de instructieregels van het Rijk.

### 4.2.2 Projectbesluiten

Voor de locatie gelden geen projectbesluiten van het Rijk.

#### Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de projectbesluiten van het Rijk.

## 4.3 Provincie

Op 19 december 2018 is door de Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" vastgesteld. De Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving in de komende jaren. De visie geeft daarbij aan op welke manier de provincie met stakeholders wil samenwerken aan de verschillende omgevingsvraagstukken. In het document is verder uitgewerkt hoe de

provincie er in 2050 eruit moet komen te zien en welke tussentijdse doelen in 2030 zijn geformuleerd. Met het vastleggen van de visie is het streven om Gelderland gezond, veilig, schoon en welvarend te houden en te maken. De doorvertaling van deze bovenlokale belangen in de besluiten van de gemeente vinden plaats door de instructieregels in de provinciale omgevingsverordening.

### 4.3.1 Instructieregels

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

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

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

#### Beoordeling

Hieronder staan de relevante onderdelen, waarbij verwezen wordt naar de inhoudelijke beoordeling elders in deze onderbouwing:

- Artikel 5.3 Beschermen landschap Gelderse streken Liemers: paragraaf 5.7 (Groen en Landschap). Het besluitgebied is gelegen binnen de Gelderse streek Liemers. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Liemers, wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in de bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Liemers. Vanwege de stedelijke ligging en het voormalige gebruik van het terrein als sigarettenfabriek zijn veel van de landschappelijke waarden verloren gegaan. Met de onderstaande ontwikkeling zullen de landschappelijke waarden derhalve niet worden aangetast.
- Artikel 5.64 Doorwerking regionale woonagenda: paragraaf 4.4.2.1 (Wonen). Een omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 4.4.2.1 wordt getoetst aan de woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de afspraken uit deze woondeal. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.46 uit de Omgevingsverordening.
- Artikel 5.78 Eenmalige uitbreiding bestaand glastuinbouwbedrijf: Het gebied valt binnen de gebieden 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied'. Binnen het besluitgebied wordt echter geen glastuinbouwbedrijf gerealiseerd.
- Artikel 5.85 Klimaatadaptatie: paragraaf 6.11 (Duurzaamheid en Klimaatadaptatie). Voor zover een omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte meegenomen. Binnen het project is ruimte behouden voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen, zoals groenblauwe structuren rondom het pand. Verder komen de gebouwen in een groene, parkachtige omgeving te staan. Voor een verder uitwerking van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en paragraaf 6.11.

#### Conclusie
De aanvraag Omgevingsvergunning voldoet aan de instructieregels van de provincie Gelderland. Daarnaast voldoet de beoogde ontwikkeling aan de rechtstreeks geldende regels.

### 4.3.2 Projectbesluiten
Voor de locatie gelden geen projectbesluiten van de provincie.

#### Conclusie
De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de projectbesluiten van de provincie.

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

### 4.4.1 Omgevingsvisie
De omgevingsvisie van de gemeente Zevenaar is op woensdag 25 juni 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staat hoe de leefomgeving er in 2040 uit kan zien, welke doelen daarbij horen en welke keuzes over onderwerpen zoals wonen, werken, natuur, verkeer, duurzame energie en ontspanning. Het combineren van alle wensen, ambities en belangen kan daarbij niet altijd. Daarvoor is er te weinig ruimte. Bovendien zijn sommige keuzes al gemaakt in bestaand beleid. Het is daarom belangrijk om met elkaar vast te stellen wat belangrijk gevonden wordt, wat beschermd moet worden en waar ruimte gezien wordt voor ontwikkeling(en). Dit doet de gemeente samen met inwoners, wijk- en dorpsraden, ondernemers en (maatschappelijke) instellingen.

#### Beoordeling
In de omgevingsvisie ligt de locatie in het deelgebied 'Stedelijke zone'.

De ontwikkeling draagt bij aan de volgende doelstelling voor dit deelgebied:

- *Bouwsteen wonen - De ontwikkeling van Enghuizen/ BAT - Turmac:* De omvorming van het voormalig BAT-terrein naar woonomgeving is een al ingezet traject waarbij inmiddels de wens is uitgesproken om naar hogere bebouwingsdichtheden toe te gaan. Hoogte-accenten zijn hierbij wenselijk, gecombineerd met een robuuste groenstructuur. Een goede ontsluitingsstructuur en ruimtelijke inpassing zijn randvoorwaarden. Door meer gestapeld in grotere blokken te bouwen, ontstaat de mogelijkheid voor een goed functionerende groene openbare ruimte van formaat met structuren voor langzaam verkeer die meer eer kan doen aan de reeds door de ontwikkelaar gegeven naam Woonpark. Met de realisatie van appartementengebouwen en de tussenliggende groene ruimtes in het besluitgebied, wordt bijgedragen aan deze bouwsteen.
- *Bouwsteen mobiliteit - Centrum*: De voorliggende locatie ligt nabij het spoor en is goed bereikbaar met zowel auto, OV, fietsend als lopend. In het besluitgebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in parkeerkoffers en in parkeerplaatsen langs de weg. Binnen het gebied is derhalve voldoende aandacht besteed aan het vitaal houden van het centrumgebied op het vlak van mobiliteit.
- *Bouwsteen leefomgeving*: Binnen het deelgebied stedelijke zone speelt de bouwsteen leefomgeving een meer ondergeschikte rol in de vorm van het behoud/ versterken van stedelijk groen, de koppelkansen vanuit water, duurzaamheid, klimaat etc. In paragraaf 6.11 is onderbouwd dat in het besluitgebied en in het totale ontwikkelgebied Enghuizen 2 veel aandacht is voor klimaat, duurzaamheid en de realisatie van voldoende groenvoorzieningen en waterberging. Op deze wijze wordt binnen voorliggend project bijgedragen aan de bouwsteen leefomgeving.

De volgende doelstellingen hebben geen inhoudelijke relatie met de boogde ontwikkeling:

- De bouwsteen economie;
- De overige doelstellingen ten aanzien van wonen, mobiliteit en leefomgeving.

Bouwsteenkaarten

Voor de locatie zijn wel specifieke aanduidingen opgenomen op de bouwsteenkaarten voor mobiliteit en wonen.

- Bouwsteenkaart wonen: De locatie is voorzien van de aanduidingen 'Uitbreidingslocatie woningbouw' en 'clustergebied diverse woningbouw opgaven'. Het toevoegen van 66 woningen binnen het besluitgebied past binnen deze bouwsteen.
- Bouwsteenkaart mobiliteit: De locatie is voorzien van de aanduiding 'Spoorzone' vanwege de ligging nabij het spoor en het station van Zevenaar.

#### 4.4.1.1 Wonen

Voor de locatie zijn wel specifieke aanduidingen opgenomen op de bouwsteenkaarten voor mobiliteit en wonen.

- Bouwsteenkaart wonen: De locatie is voorzien van de aanduidingen 'Uitbreidingslocatie tot 2030' en '+265' woningen. Wonen is reeds toegestaan op de locatie van het projectgebied. Met voorliggend project worden echter meer woningen gerealiseerd dan toegestaan op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan. De raad heeft het college ruimte gegeven, mits het totaalplan voorziet in de overeengekomen aantallen aan sociale huur en betaalbaar, het masterplan verruimd kan worden tot ca. 305 woningen.
- Bouwsteenkaart mobiliteit: De locatie is voorzien van de aanduiding 'Spoorzone' vanwege de ligging nabij het spoor en het station van Zevenaar.

Conclusie

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

### 4.4.2 Overig beleid

#### 4.4.2.1 Wonen

##### Woonzorgvisie gemeente Zevenaar 2024-2028

In juni 2024 is de nieuwe woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 vastgesteld. Het doel van een woonzorgvisie is om een samenhangende en strategische aanpak te bieden voor het ontwikkelen en uitvoeren van beleid dat wonen, zorg en welzijn met elkaar verbindt. Deze visie is een leidraad voor beleidsmakers, zorgaanbieders, woningcorporaties en andere betrokken partijen. Zo kunnen deze partijen samen werken aan een woonomgeving die aansluit bij de behoeften van de inwoners. In de woonzorgvisie staan de volgende thema's centraal:

1. leefbare wijken en buurten: *Veerkrachtige dorpen en buurten met mensen die samen leven, elkaar ontmoeten en naar elkaar omkijken zodat iedereen mee kan doen. We geven dit gebiedsgericht vorm door te proberen meer keuze in de woningvoorraad van eenzijdige wijken aan te brengen. Tegelijkertijd richten we ons op het maken, behouden of anders organiseren van ontmoetingsplekken en activiteiten in alle wijken en dorpen, met erkenning voor de eigenheid van iedere kern*;
2. wonen met welzijn en zorg voor ouderen: *Inwoners met en zonder ondersteunings- of zorgvraag kunnen in iedere kern wonen en passende ondersteuning en zorg ontvangen. Uitgangspunt is inzet op positieve gezondheid door sociale netwerken, beweging, ontmoeting, basisvoorzieningen (nabij of thuisgebracht), toegankelijke omgeving*;
3. een thuis voor iedereen: *Een thuis voor iedereen door mensen mee te laten doen in de samenleving en passende huisvesting te bieden. Waarin omkijken naar elkaar centraal staat.*;
4. voldoende woningen bouwen: *We zetten in op versnelling van de woningbouw om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen. Tot 2030 voegen we minimaal 1.350 tot 1.570 extra woningen toe*;
5. passende woningen en doorstroming: *We stellen ons op als een faciliterende gemeente waarbij we proactief, schakelen, stimuleren, agenderen en verbinden om woonvormen te ontwikkelen die bijdragen aan het vergroten van het woningaanbod en/of passend wonen van inwoners.*;
6. duurzame wijken: *De woningvoorraad en de woonomgeving zijn duurzaam volgens de ambities uit de Transitievisie Warmte Gemeente Zevenaar.*

##### Woondeal 2.0

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

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

huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.
- In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3e betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
- Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een op basis van het woonbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van € 255.000 of middenhuur.
- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55% tot 60% $CO_2$-uitsoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen.

#### Beoordeling

De ontwikkeling sluit aan op de volgende ambities binnen wonen:
- Woonbeleid speelt in op verschillende typen wonen en levensbestendig: Met het voorliggende project wordt ingespeeld op de woonbehoefte van verschillende doelgroepen, waaronder starters en ouderen.

#### Conclusie

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

### 4.4.3 Programma's

Het programma is een flexibel instrument dat de overheid kan inzetten voor uitwerking, doorwerking of uitvoering van beleid. Er zijn verplichte en niet verplichte programma's. Voor specifieke onderwerpen verplicht de Omgevingswet de gemeente om een programma op te stellen:
- Actieplan geluid
- Saneringsprogramma wegen onder beheer van de gemeente
- Programma bij (dreigende) overschrijding omgevingswaarde

Voor de gemeente Zevenaar zijn geen verplichte programma's van toepassing, ook heeft de gemeente nog geen vrijwillige programma's vastgesteld.

### 4.4.4 Voorbeschermingsregel in het omgevingsplan

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

#### Beoordeling

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

#### Conclusie

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

## 4.5 Waterschap

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

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

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

### 4.5.1 Waterschapsverordening

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

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

#### Beoordeling

In paragraaf 6.1 wordt voorliggend project getoetst aan het aspect water. Met onderhavig initiatief worden drie appartementencomplexen gerealiseerd. De locatie is in de huidige situatie grotendeels onverhard en watercompensatie is op deze locatie noodzakelijk. In het kader van Woonpark BAT, fase 1, is een deel van de watercompensatie al gerealiseerd met een watergang. Pm conclusies water

#### Conclusie

Het project is niet in strijd met de waterschapsverordening.

# 5 Goede omgevingskwaliteit

## 5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

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

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

Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### 5.1.1 Beoordeling

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Met het voorliggend project worden 66 appartementen gerealiseerd verdeeld over 3 appartementencomplexen. Op basis van omgevingsplan van de gemeente Zevenaar zijn in het besluitgebied reeds 60 woningen toegestaan. Deze woningen zijn echter al ingevuld in fase 1 en 2 van de ontwikkeling. Met voorliggend project worden daarom 66 extra woningen mogelijk gemaakt, dit is een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Derhalve is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking[5]. In deze toets is getoetst aan de gehele ontwikkeling Enghuizen fase 2. In het kader van de gehele ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin onder andere de woningcategorisering is vastgelegd.
PM Toets ladder voor duurzame verstedelijking

### 5.1.2 Conclusie

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

## 5.2 Stedenbouw

Vanuit stedenbouw wordt gekeken of nieuwe gebouwen goed in de omgeving passen (ligging en hoofdvormen).

[5] SAB (2026). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Zevenaar, Enghuizen fase 2, Ontwikkeling drie appartementengebouwen. Projectnummer: 230443. 16 april 2026.

### 5.2.1 Beoordeling

De voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van een groter project (Enghuizen fase 2) waarvoor een stedenbouwkundig plan is opgesteld in samenwerking met de gemeente en de omgeving. De gehele locatie wordt vormgegeven als woonpark. Door gebruik te maken van gestapelde woonvormen en rijwoningen in grotere blokken, ontstaat de mogelijkheid voor een goed functionerende groene openbare ruimte van formaat met structuren voor langzaam verkeer die eer kunnen doen aan de naam Woonpark. Deze vormgeving sluit ook aan op de geschiedenis als sigarettenfabriek, waar blokvormige bouwwerken de standaard waren. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de ontwikkeling qua ligging en hoofdvorm aansluit op de omgeving.

### 5.2.2 Conclusie

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

## 5.3 Welstand

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

### 5.3.1 Beoordeling

Het besluitgebied valt in de welstandsnota in de gebieden Z11 het BAT-terrein en BU06 Zuidelijk deel oeverwallen en zandgebied. Dit betreft een gebied met een regulier welstandsniveau. In de welstandsnota van de gemeente Zevenaar zijn voor deze gebiedstypen de volgende kaders opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen:

***Z11 BAT-terrein***

*Ligging*

- de bebouwing is georiënteerd op de straat, danwel geheel omsloten gelegen op het niet openbare terrein zonder zichtrelatie met de openbare ruimte.

*Massa*

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing aan de zijde van de Kerkstraat is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- de massa is geleed; grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm);
- bebouwing zichtbaar vanaf de Kerkstraat heeft aan deze zijde ook een representatieve gevel;
- onderscheid tussen het kantoor- en bedrijfsgedeelte dient benadrukt te worden, bijvoorbeeld door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in kleur- en materiaalgebruik en openheid;
- de bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm met een plattegrond, die bij voorkeur een rechthoekige basis heeft en een plat dak of een licht hellende kap;
- blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan;

- bebouwing zichtbaar vanaf de Kerkstraat: blinde gevels zichtbaar vanuit de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

*Materialen en kleuren*

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- geen spiegelende materialen;
- de toegepaste kleuren zijn gedekt.

***BU06 Zuidelijk deel oeverwallen en zandgebied***

*Ligging*

- de oriëntatie van de bebouwing op de kavel vertoont samenhang (kaprichting, gerichtheid op de
- weg of bijbehorende gronden);
- bebouwing ligt niet noodzakelijkerwijs aan de weg;
- de gebouwen staan compact op het erf; in een vrije verkaveling;
- de woning richt zich op de straat, de bedrijfsbebouwing is achter de woning gelegen;

*Massa*

- de hoofdvorm is helder en blijft ook na aanpassingen duidelijk herkenbaar;
- de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
- schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is niet toegestaan;
- het onderscheid tussen het woon- en bedrijfsgedeelte dient benadrukt te worden, bijvoorbeeld
- door hoogteverschil in de massaopbouw, vormgeving, verschil in materiaal- en kleurgebruik en openheid;
- de bebouwing bestaat bij voorkeur uit 1 laag met een kap; 2 lagen met een kap is bij uitzondering toegestaan; platte daken zijn niet toegestaan.

*Materialen en kleuren*

- de toegepaste kleuren zijn natuurlijk en gedekt;
- toepassing bij de gevels van donkerrode of bruine baksteen of hout; (witgekalkt) pleisterwerk is,
- indien dit het algehele beeld van het deelgebied niet gaat overheersen, tevens toegestaan;
- toepassing van rode- of antracietkleurige dakpannen, bij voorkeur gebakken pannen, of riet.

### 5.3.2 Toetsing

Met onderhavig initiatief worden drie appartementencomplex gerealiseerd. Het betreft drie blokvormige panden, waarvan de gevels inspringen ter plaatse van de balkons. Voor het metselwerk van het pand wordt gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie. De toetsing aan de welstandsnota vindt plaats in het kader van de beoordeling van het bouwplan.





### 5.3.3 Conclusie

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

## 5.4 Verkeer en parkeren

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

### 5.4.1 Beoordeling

De locatie ligt in het [Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar] in deelgebied 'overige zone – parkeernormen centrum'. Het benodigde aantal parkeerplekken voor de appartementencomplexen wordt bepaald per woning. Appartementen kleiner dan 100 m² vallen op basis van de parkeernormen in de categorie goedkoop. De norm voor de appartementen is als volgt:

Koop, etage, goedkoop = 1,3

Voor onderhavig project betekent dat het volgende aantal benodigde parkeerplekken:

66 x 1,3 (koop, etage, goedkoop) = 86

Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 86 parkeerplekken. PM parkeer balans op basis van parkeernormen Zevenaar

In het besluitgebied worden 68 parkeerplaatsen gerealiseerd in 3 verschillende parkeerkoffers. Daarnaast worden nabij het besluitgebied 11 langsparkeerplaatsen aan de overkant van de weg gerealiseerd. In totaal wordt hiermee voorzien in 79 parkeerplekken nabij de appartementencomplexen.

PM parkeerbalans fase 2 en onderbouwing voldoende parkeerruimte appartementen.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de maximale normen zoals gegeven in CROW (Parkeerkencijfers 2024). De gemeente Zevenaar wordt geclassificeerd als 'matig stedelijk'. Het besluitgebied is vervolgens in stedelijke zone 'centrum' gelegen. Voor de berekening van de verkeersgeneratie van het appartementencomplex wordt uitgegaan van de categorieën 'Koop, appartement, midden'. De gemiddelde norm voor de appartementen is als volgt:

Koop, appartement 75-100 m² = 5.4
Koop, appartement < 75 m² = 4,6

Voor onderhavig project betekent dat de volgende verkeersgeneratie:

24 x 4,6 (Koop, appartement 75-100 m² ) = 111
42 x 5,4 (Koop, appartement < 75 m²) = 227

Dit leidt tot een verkeersgeneratie van (111+227=) 338 verkeersbewegingen per etmaal.

Het besluitgebied zal via de ontsluitingsweg in de woonwijk Enghuizen fase 2 worden ontsloten op de Babberichseweg. Het verkeer zal vervolgens via de Didamsestraat en de Vondellaan verder worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

De Babberichseweg is ingericht als een fietsstraat. In het kader van de totale woningbouwontwikkeling voor Enghuizen fase 2 is een verkeersonderzoek[6] uitgevoerd naar de verkeerseffecten van de planontwikkeling op de Babberichseweg. Hiervan maken de verkeersbewegingen die met voorliggend project worden gegenereerd onderdeel uit. Op basis van de resultaten uit dit onderzoek wordt de totale verkeersgeneratie voor Enghuizen 2 maximaal 1.980 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal met in het drukste uur circa 180 motorvoertuigbewegingen. Geconcludeerd wordt dat deze verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling gecombineerd met de huidige verkeersintensiteit, welke naar verwachting (zeer) beperkt is, in de toekomstige situatie binnen de maximaal wenselijke verkeersintensiteit (voor een fietsstraat met relatief veel fietsers) conform de CROW-richtlijnen van 200 tot 400 mvt/uur blijft.

Het is aannemelijk dat ook de fietsintensiteit zal gaan toenemen als gevolg van de beoogde woningen, immers niet alle verplaatsingen worden enkel met de auto gemaakt. Daarnaast zal het autoverkeer in het drukste uur tijdens de ochtendspits hoofdzakelijk vertrekken, dat enkel kan in de richting van het centrum van Zevenaar, en in de avondspits aankomen (vanuit het centrum richting de BAT-locatie). Naar verwachting rijdt dit in dezelfde richting als het meeste fietsverkeer. Van verkeer in tegengestelde richting is hierdoor dan ook beperkt sprake.

6 Goudappel (2026) Analyse fietsstraat Babberichseweg/oostelijke ontsluiting BAT-locatie Zevenaar. Kenmerk: 022989.20260130.N1.01. 30 januari 2026

Idealiter dient de fietsintensiteit circa 400 fiets/uur te zijn maar ook bij een fietsintensiteit van 100 fietsers per uur is een fietsstraat functioneel.

De verwachting is dat er van verkeerskundige knelpunten geen sprake zal zijn.

### 5.4.2 Conclusie

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

## 5.5 Openbare ruimte

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

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

### 5.5.1 Beoordeling

De openbare ruimte rondom de appartementencomplexen is ruim en groen opgezet en voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR).
pm inrichtingstekening buitenruimte

### 5.5.2 Conclusie

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

## 5.6 Cultureel erfgoed

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

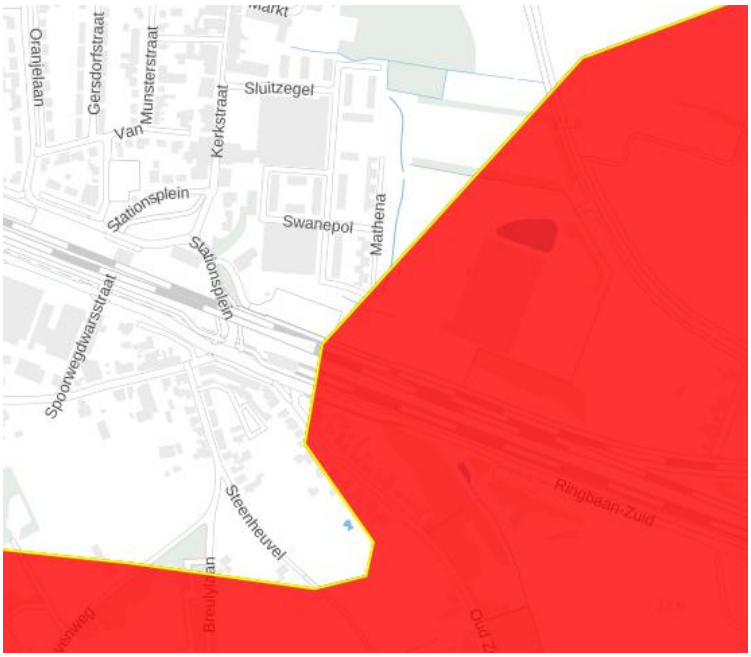
### 5.6.1 Beoordeling

*Beschermde monumenten en landschappen*

Bij de ontwikkeling van het terrein is rekening gehouden met de geschiedenis van de percelen als sigarettenfabriek door gebruik te maken van rechte lijnen en blokvormen.

De locatie ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
De aanwezige gebouwen zijn geen gemeentelijk of rijksmonument.
De locatie ligt gedeeltelijk in aardkundig waardevol gebied 'Rijnstrangengebied Oude Rijn'. Dit is een rivierlandschap met typerende verschijnselen zoals de voormalige loop van de Rijn met strangen en verlandingsprocessen; oeverwaldoorbraak; polder- en ooivaaggronden. De gronden zijn in gebruik geweest als

fabriekslocatie, waardoor deze verschijnselen hier niet herkenbaar zijn. De beoogde ontwikkeling tast hierdoor deze waarden niet aan.




Kaart aardkundig erfgoed met ligging aardkundig waardevol gebied (rood) (bron: Rijksdienst voor cultureel erfgoed).

*Archeologie*

Ter plaatse van het besluitgebied geldt op basis van het omgevingsplan van de gemeente Zevenaar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting'. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Voor het gehele BAT-terrein zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hieruit volgt uiteindelijk dat ter plaatse van het besluitgebied proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is. Hiervoor is een programma van eisen[7] opgesteld. Hierin wordt het volgende beschreven:

Voor het hele BAT-terrein is in 2011 door ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek[8] en in 2019 door Hamaland Advies een verkennend booronderzoek[9] uitgevoerd, waaruit gebleken is dat het westelijke terreindeel een hoge archeologische verwachting heeft voor resten van bewoning uit de IJzertijd – Vroege Middeleeuwen in de top van de oever- en crevasseafzettingen van de Oude Rijn-Pannerden stroomgordel en resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd gerelateerd aan de historische kern van Zevenaar en aan havezate Enghuizen. Vervolgens is ten behoeve van de ontwikkeling van fase 1 in 2019 door SOB Research een proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding van OCE-werkzaamheden (protocol opgraven) uitgevoerd, waarbij in totaal één vindplaats aangetroffen uit de Laat Merovingische Tijd en drie vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Hoewel het oostelijke terreindeel (het onderzoeksgebied voor Enghuizen fase 2) aanvankelijk was vrijgegeven op basis van de resultaten verkennend booronderzoek, wordt vanwege de aangetroffen archeologische vindplaats uit de Laat Merovingische Tijd voor dit deel van het plangebied alsnog

[7] Hamaland Advies (2025). Programma van eisen, Enghuizen fase 2 te Zevenaar, gemeente Zevenaar. 4 december 2025 (concept)

[8] ADC Archeoprojecten (2011). Bureauonderzoek, Terrein British American Tobacco, Zevenaar (gemeente Zevenaar). Rapportnummer: 2892. 24 november 2011

[9] Hamaland Advies (2019). Rapportage Verkennend Booronderzoek Archeologie Plangebied BAT-terrein te Zevenaar, gemeente Zevenaar. Projectnummer: 192219, 12 juni 2019

een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Omdat de nieuwe woningen vrij ondiep gefundeerd worden en in principe niet tot in de archeologisch relevante lagen (oever-/crevasseafzettingen Oude Rijn-Pannerden stroomgordel en top Laag van Wijchen) zullen reiken, is bepaald dat de proefsleuven zoveel mogelijk zullen worden aangelegd ter plaatse van de toekomstige wegcunetten waar de bodemingrepen wel tot in de archeologisch relevante lagen plaatsvinden.

Het benodigde proefsleuvenonderzoek zal voor aanvang van de werkzaamheden worden uitgevoerd.

### 5.6.2 Conclusie

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

## 5.7 Groen en landschap

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

### 5.7.1 Beoordeling

Het voorliggend project maakt onderdeel uit van de gehele ontwikkeling van woonpark Enghuizen in het zuidoosten van Zevenaar. Het stedenbouwkundig plan kent sterke groenstructuren die door de gehele ontwikkeling lopen en als groene aders de kern van Zevenaar in lopen. PM groenplan fase 2

Het gebied is gelegen in de Gelderse streek Liemers, een overwegend open rivierenlandschap met rivieren, uiterwaarden of rivierweiden, rivierduinen (langs Oude IJssel), dijken, kleinschalige oeverwallen en open komgronden. Een landschap dat mede gevormd is door continue strijd tegen het water en de klei-, zand- en grindwinningen van de laatste decennia. In het landschap ligt een reeks van sterk uitgegroeide kernen Westervoort-Duiven-Zevenaar-Didam. Het voorliggend plan maakt onderdeel uit van de kern Zevenaar. Vanwege het jarenlange gebruik van het terrein als sigarettenfabriek en de nieuwe ontwikkelingen die binnen het gebied plaatsvinden is er nog weinig te zien van het oorspronkelijke rivierenlandschap. De kernkwaliteiten in het gebied zijn derhalve sterk aangetast. Door het gebruik van sterke groene structuren wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

### 5.7.2 Conclusie

Het aspect groen en landschap vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

## 5.8 Natuur

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

### 5.8.1 Gebiedsbescherming

#### 5.8.1.1 Natura 2000-gebieden

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

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

In afdeling 8.6 Besluit kwaliteit leefomgeving staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

##### Beoordeling

*Directe hinder*

Natura-2000 gebied de Rijntakken ligt op ca. 1 km van het besluitgebied. Daarnaast liggen er verscheidene andere Nederlandse en Duitse Natura-2000 gebieden in de omgeving van het besluitgebied. Met onderhavig initiatief worden 3 appartementencomplexen gerealiseerd. Dit betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling. Het is uitgesloten dat bijvoorbeeld licht of geluid afkomstig van de ontwikkeling op deze grote afstand het Natura 2000-gebied kan verstoren.

*Indirecte hinder*

Zoals benoemd in de vorige alinea liggen er verscheidene Natura-2000 gebieden in de omgeving van het besluitgebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het besluitgebied niet uit te sluiten. Daarom is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd[10] waarin de mogelijke effecten van de ontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden zijn onderzocht.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Significant negatieve effecten kunnen derhalve worden uitgesloten.

#### 5.8.1.2 Bijzondere nationale natuurgebieden

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

##### Beoordeling

De locatie ligt niet in een bijzonder nationaal natuurgebied.

[10] SAB (2026). Onderzoek stikstofdepositie. Zevenaar, Enghuizen II, 3 appartementencomplexen. Projectnummer 230443. 8 april 2026.

#### 5.8.1.3 Houtopstanden

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

##### Beoordeling

In het besluitgebied worden verschillende houtopstanden geveld. Het besluitgebied liggen binnen de bebouwingscontour houtkap. Er wordt daarom geen houtopstand geveld waarop de regels van het Bal of de provinciale Omgevingsverordening of van de gemeente van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### 5.8.1.4 Waardevolle en monumentale bomen

In de gemeente Zevenaar hebben we veel waardevolle en monumentale bomen. De gemeente Zevenaar heeft een lijst opgesteld waardoor men kan inzien om welke bomen het gaat: https://www.zevenaar.nl/waardevolle-en-monumentale-bomen.

##### Beoordeling

In het besluitgebied zijn geen waardevolle of monumentale bomen aanwezig.

#### 5.8.1.5 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

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

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

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

##### Beoordeling

De locatie ligt niet in het Natuur Netwerk Nederland.

#### 5.8.1.6 Overige zones provinciale verordening

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

##### Beoordeling

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

### 5.8.2 Soortenbescherming

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

soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

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

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

#### 5.8.2.1 Beoordeling

*Quick scan natuur*

In het kader van de ontwikkeling is een quick scan natuur uitgevoerd[11]. Het onderzoek is opgesplitst in fase 1 en fase 2, waarbij de resultaten voor fase 2 van toepassing zijn op de onderhavige ontwikkeling. Uit de quick scan blijkt dat in het plangebied voor Enghuizen fase 2 de volgende vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied potentieel voor kunnen komen en kunnen nestelen:

- steenuil;
- kerkuil.

Verder blijkt uit de quick scan dat de volgende streng beschermde soorten volgens de Habitatrichtlijn of niet vrijgestelde soorten van het beschermingsregime 'andere soorten' in of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied potentieel voor kunnen komen:

- das;
- hazelworm;
- kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel);
- steenmarter;
- teunisbloempijlstaart;
- sleedoornpage;
- vleermuizen;
- vaatplanten; groot spiegelklokje, grote leeuwenklauw en kleine wolfsmelk.

Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen, nestplaatsen of andere essentiële elementen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een vergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

De rugstreeppad komt nu niet voor in het onderzoeksgebied, maar kan bouwterreinen wel makkelijk koloniseren. Tref de maatregelen zoals beschreven in de quick scan om vestiging van deze soort te voorkomen.

Uit de quick scan blijkt dat vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied tot broeden kunnen komen. Tref derhalve de preventieve maatregelen zoals beschreven in de quick scan om een schadelijke handeling onder de Omgevingswet te voorkomen.

Uit de quick scan blijkt tot slot dat soorten voor kunnen komen die enkel onder de specifieke zorgplicht vallen en niet onder een strenger beschermingsregime. Deze vallen binnen de volgende soortgroepen:

- amfibieën;
- insecten en ongewervelden;
- vogels;

[11] SAB (2025). Quick scan natuur, BAT-terrein Zevenaar. Projectnummer 230443, 16 april 2025.

- zoogdieren.

Tref hiervoor de maatregelen zoals opgesomd in paragraaf 3.12. Indien het uitvoeren van deze maatregelen (deels) niet mogelijk is, dient afstemming plaats te vinden met een deskundig ecoloog.

*Nader natuuronderzoek*
Naar aanleiding van de resultaten uit de quick scan is een nader natuuronderzoek[12] uitgevoerd. De conclusies uit dit onderzoek zijn onderstaande weergegeven.

In het onderzoeksgebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van de das, steenmarter, hazelworm, kerkuil, steenuil, vaatplanten, vleermuizen en vlinders. Nestplaatsen van de kerkuil en de steenuil zijn niet aanwezig in het onderzoeksgebied. Tijdens het onderzoek zijn de hazelwormen, beschermde vlinders en beschermde planten niet aangetroffen in het onderzoeksgebied. Daarnaast zijn er geen essentiële elementen van vleermuizen aangetroffen. Wel zijn er verblijfplaatsen van de steenmarter en een verbindingszone van de das aanwezig. De aanwezigheid van kleine marterachtigen is niet onderzocht, omdat ervan uit wordt gegaan dat deze aanwezig zijn en er mitigerende maatregelen genomen worden. Met de geplande werkzaamheden gaan de verblijfplaatsen van kleine marterachtigen en de steenmarter en de verbindingszone van de das waarschijnlijk verloren. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van dassen, kleine marterachtigen of steenmarters bij de werkzaamheden. In dat geval is sprake van een schadelijke handeling die leidt tot een vergunningsplicht. Voor de werkzaamheden is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig in combinatie met het treffen van mitigerende maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten (zoals de das, steenmarter en kleine marterachtigen) worden verstoord is wettelijk gezien mogelijk als men in het bezit is van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Een dergelijke omgevingsvergunning dient voor dit project aangevraagd te worden bij de provincie Gelderland.
Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit dient een activiteitenplan te worden opgesteld. In dit plan wordt onder andere de verspreiding van de betreffende beschermde soort in het onderzoeksgebied verwoord alsmede het (wettelijk) belang van de ingreep onderbouwd. Daarnaast dient een uitgebreide alternatievenafweging plaats te vinden over waarom de verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen niet is te voorkomen.

Een omgevingsvergunning wordt enkel verleend als voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen om zoveel mogelijk schade aan de das, steenmarter en kleine marterachtigen te voorkomen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met alle broedende vogels en de zorgplicht.

Om de mogelijk aanwezige essentiële elementen van de das, steenmarter en kleine marterachtigen te mitigeren kunnen er groenstroken en takkenrillen aangelegd worden in het onderzoeksgebied. Om de verbindingszone van de das te behouden moet de groenstrook in de oostelijke rand van het onderzoeksgebied behouden blijven en kan deze versterkt worden. Daarnaast moet lichtverstoring voorkomen worden door gebruik te maken van licht dat alleen naar beneden is gericht. De werkzaamheden tijdens de actieve periode van vleermuizen (april – oktober) worden bij voorkeur overdag uitgevoerd. De mitigerende maatregelen worden verder uitgewerkt in het activiteitenplan en in het inrichtingsplan.

De specifieke zorgplicht van de Omgevingswet is altijd van toepassing. Mochten toch dieren in het besluitgebied aanwezig blijken te zijn terwijl dat in dit onderzoek is uitgesloten dan zal daarnaar gehandeld

[12] SAB (2025). Nader onderzoek Omgevingswet, Zevenaar, BAT-terrein. Projectnummer 230443.02, 30 oktober 2025.

moeten worden. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.

Broedende vogels, vanaf het bouwen van het nest tot het uitvliegen van de jongen, zijn strikt beschermd. De broedende vogels en hun jongen mogen niet verstoord, verwond en gedood worden. Daarnaast mogen in gebruik zijnde nesten ook niet beschadigd en vernield worden. Zonder maatregelen kan dit bij ruimtelijke ingrepen wel gebeuren. Er is echter voor ruimtelijke ontwikkelingen geen vrijstelling hiervoor te verkrijgen in het kader van de Omgevingswet. Wij adviseren daarom om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten, zodat er vanwege de dan aanwezige verstoring geen vogels in de buurt gaan broeden. De werkzaamheden kunnen dan vervolgens wel in de broedperiode doorlopen.

De benodigde omgevingsvergunning voor de flora-en fauna-activiteit is aangevraagd bij de provincie Gelderland.

### 5.8.3 Conclusie

De oostelijke groenstrook ligt niet in het voorliggende besluitgebied. De groenstrook wordt met het voorliggende project daardoor niet aangetast. Gesteld kan worden dat het plan hierdoor niet evident onuitvoerbaar is. Dit zal verder getoetst en beoordeeld worden in het kader van de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor voorliggend project.

## 5.9 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Bij een ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de ligging en aansluiting op de nutsvoorzieningen, kabels en leidingen. Het plaatsen van antennes en de effecten van windmolens op of in de omgeving.
Hiertoe heeft de gemeente specifiek beleid opgesteld en gelden er (verordende) regels die in het omgevingsplan zijn opgenomen. Daarnaast gelden de eisen ten aanzien van het gasloos bouwen van nieuwe woningbouw.

### 5.9.1 Beoordeling

In het besluitgebied zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig. De woningen zullen worden aangesloten op het kabel- en leidingennetwerk en gasloos worden ontwikkeld.

### 5.9.2 Conclusie

Het aspect nutsvoorzieningen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

# 6 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

## 6.1 Water

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

### 6.1.1 Beoordeling

Op de belangen van het watersysteem in de planvorming te borgen en invulling te geven aan een duurzame waterhuishouding is de toets voor het wateradvies van het waterschap Rijn en IJssel ingevuld (pm noodzakelijk, of wordt meegenomen in onderbouwing die wordt opgesteld?) en de watertoets opgesteld. De gemeente Zevenaar heeft een hemelwaterverordening, maar er zijn nog geen gebieden aangewezen waarvoor de regels gelden. Daarom kunnen de uitgangspunten van het waterschap gehanteerd worden. Uit het wateradvies van het waterschap op basis van de digitale toets volgt dat de normale procedure gevolgd kan worden. Navolgend wordt dieper ingegaan op de belangrijkste aspecten rondom water in de vorm van een waterparagraaf.

*Beoogde situatie en hemelwater*

In de huidige situatie zijn de gronden in het besluitgebied grotendeels onverhard. In de toekomstige situatie wordt de locatie (her)ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal zowel verhard worden als ruimte gemaakt worden voor nieuw groen.
PM waterhuishoudkundige onderbouwing

*Waterkering*

Het besluitgebied bevindt zich niet nabij een waterkering.

*Waterwingebied / grondwaterbeschermingsgebied*

Het besluitgebied bevindt zich niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

*Verharding*

De verharding zal in het besluitgebied toenemen als gevolg van voorliggende ontwikkeling.
Pm waterhuishoudkundige onderbouwing

*Waterkwaliteit*

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Voorliggende herontwikkeling maakt geen gebruik van materialen die negatieve effecten van de waterkwaliteit teweeg kunnen brengen.

*Riolering*

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. Aansluiting van de nieuwbouw op de riolering uit het besluitgebied moet in een later stadium, daar waar nodig in overleg met de gemeente, worden uitgewerkt.

*Oppervlaktewater*
Aan de westzijde van het besluitgebied bevindt zich een watergang. Dit is te zien op de navolgende uitsnede van de Legger van het waterschap Rijn en IJssel. Met voorliggend project wordt de watergang niet aangepast.



Uitsnede legger waterkeringen waterschap Rijn en IJssel (bron: Vigerende legger en zones Waterschapsverordening, waterschap Rijn en IJssel).

### 6.1.2 Conclusie
Pm waterhuishoudkundige onderbouwing

## 6.2 Bodem
Bij ontwikkelingen is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;
- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een

melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Meer informatie over het aspect bodem is te vinden op https://iplo.nl/thema/bodem/.

### 6.2.1 Beoordeling

Met onderhavig initiatief worden drie appartementencomplexen gerealiseerd. Dit betreft een bodemgevoelige functie. Op basis van het voormalige bestemmingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan, is de locatie voorzien van een de functie 'Woongebied - 1', waarbinnen de functie wonen is toegestaan. De locatie wordt dus reeds geclassificeerd als bodemgevoelige locatie, zodoende is reeds beoordeeld dat er voor het aspect bodem sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Verder is in het kader van het bestemmingsplan BAT-terrein bodemonderzoek[13] uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de aangetroffen concentraties op de locatie van dien aard zijn dat deze geen verdere aandacht behoeven. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat, uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen gelden ten aanzien van het toekomstig gebruik.

Aangezien het actualiserende bodemonderzoek meer dan 2 jaar oud is, is een historisch bodemonderzoek[14] volgens NEN 5725 uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat er geen bevindingen zijn waargenomen die zouden kunnen wijzen op bodemverontreiniging op het terrein. Wel is sprake van de volgende waarnemingen:

- Er zijn depots aangetroffen op het terrein. Deze depots zijn volgens de eigenaar van het terrein afkomstig van het aangrenzende perceel waar Enghuizen Fase 1 gerealiseerd wordt. Dit is ook te zien op de luchtfoto's die we kunnen vinden op Topotijdreis over de laatste jaren.
- Het terrein rondom gebouw 145 is reeds voldoende onderzocht (Actualiserend onderzoek bodem- en asbestonderzoek Kerkstraat 27 Babberichseweg 2a Zevenaar, Klok Milieu B.V., rapportnummer 181103001, 14 12-2011).

Daarnaast zijn in de nabije omgeving van de locatie geen (nieuwe) gevallen van bodemverontreiniging bekend die mogelijk van invloed zijn op de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Er is geen reden om bodemverontreiniging op het perceel te verwachten. Een (aanvullend) verkennend bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

### 6.2.2 Conclusie

Het aspect bodem volgt geen belemmering voor voorliggend project.

## 6.3 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij het realiseren of aanpassen van geluidbronnen nabij geluidgevoelige gebouwen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen nabij een geluidsbron.

Het thema geluid kent in Zevenaar meerdere invalshoeken. Ontwikkelingen kunnen te maken hebben met geluid afkomstig van wegverkeer, spoorwegen, industrieterreinen, overige bedrijven en scheepvaart. Daarbij dient ook te worden ingegaan op de cumulatie van deze geluidsbronnen. Geluid door luchtvaart is voor de

[13] KlokMilieu (2011). Actualiserende bodem- en asbestonderzoek Kerkstraat 27/Babberichseweg 2a te Zevenaar. Rapportnummer: 1811030-versie 2. 14 december 2011.

[14] Boluwe (2025). Rapport Historisch onderzoek (conform 5725), Babberichseweg ong. te Zevenaar. Projectnummer 25128. 9 juli 2025.

gemeente Zevenaar niet relevant, daarom wordt hier niet nader op ingegaan. Daarnaast zijn in de provinciale omgevingsverordening stiltegebieden aangewezen. De navolgende alinea's gaan in op al deze geluidsaspecten.

De omgevingswet kent een stelsel van normen om geluidhinder te voorkomen door wegverkeer, railverkeer en industrieterreinen met GPP's (geluidproductieplafonds). Dit zijn de bronnen met geluidaandachtsgebieden. De waarde van het geluid mag bij nieuwe ontwikkelingen op geluidgevoelige gebouwen in principe niet meer bedragen dan de standaardwaarde. Voldoen aan de standaardwaarde leidt tot een voldoende kwaliteit voor de leefomgeving. Indien de waarde van het geluid niet voldoet aan de standaardwaarde dan kan onder voorwaarden een hogere waarde van het geluid toch worden toegelaten. Daarbij wordt getoetst aan de voorwaarden vanuit het landelijke Besluit kwaliteit leefomgeving en het gemeentelijke geluidbeleid.

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

TABEL II.2: Normenkader geluidgevoelige gebouwen

| Geluidbronsoort | | Standaardwaarde (Lden) | Grenswaarde (Lden) |
|---|---|---|---|
| Rijkswegen<br>Provinciale wegen | | 50 | 60 |
| Waterschapswegen<br>Gemeentewegen | | 53 | 70 |
| Hoofdspoorwegen<br>Lokale spoorwegen | | 55 | 65 |
| Industrieterreinen | Lden | 50 | 55 |
| | Lnight | 40 | 45 |

Naast de bronnen met geluidaandachtsgebieden dient ook rekening te worden gehouden met geluid door nieuwe activiteiten. Hiervoor staan in paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl instructieregels waar rekening mee moet worden gehouden bij het opstellen van het omgevingsplan en vergunningen voor een omgevingsplanactiviteit. Voor meer informatie over geluid zie https://iplo.nl/thema/geluid/.

### 6.3.1 Wegverkeer

In beginsel moet voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied voldaan worden aan een standaardwaarde. Voor rijks- en provinciale wegen geldt een standaardwaarde van 50 Lden en een grenswaarde van 60 Lden. Voor gemeente- en waterschapswegen geldt een standaardwaarde van 53 Lden en een grenswaarde van 70 Lden.

#### 6.3.1.1 Beoordeling

PM akoestisch onderzoek spoor- en wegverkeerslawaai

### 6.3.2 Spoorwegen

In beginsel moet voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied voldaan worden aan een standaardwaarde. Voor hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen geldt een standaardwaarde van 55 Lden en een grenswaarde van 65 Lden.

#### 6.3.2.1 Beoordeling

PM akoestisch onderzoek spoor- en wegverkeerslawaai

### 6.3.3 Industrieterreinen met een geluidproductieplafond (GPP)

In beginsel moet voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied voldaan worden aan een standaardwaarde. Voor industrieterreinen met een geluidproductieplafond geldt een standaardwaarde van 50 Lden en 40 Lnight een grenswaarde van 55 Lden en 45 Lnight. De Wet geluidhinder blijft van toepassing totdat door de gemeente voor de gezoneerde industrieterreinen geluidproductieplafonds en aandachtgebieden zijn vastgesteld. De bestaande geluidzone rond een industrieterrein is onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan is de geluidzone gelijkgesteld aan een geluidaandachtsgebied (artikel 4.6 Invoeringswet Ow en art 12.7 Bkl).

#### 6.3.3.1 Beoordeling

Het besluitgebied ligt niet binnen het geluidsaandachtsgebied van een industrieterreinen met een geluidproductieplafond (GPP).

### 6.3.4 Overige bedrijven

Overig geluid van bedrijven is de geluidbelasting door activiteiten anders dan het geluid afkomstig van industrieterreinen met een geluidproductieplafond. De regels over de geluidbelasting door andere activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving (paragraaf 5.1.4.2).

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten. Eén van de onderdelen is dat er rekening mee moet worden gehouden dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid.

#### 6.3.4.1 Beoordeling

Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant.

De ontwikkellocatie ligt aan de rand van het centrum van Zevenaar. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie zijn met name woonfuncties aanwezig. Het gebied kan dan ook getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van drie appartementencomplexen. Wonen wordt niet gezien als een geluidveroorzakende activiteit. De functie wonen betreft echter wel een geluidgevoelige activiteit. Op basis van het voormalige bestemmingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan, is de locatie voorzien van de functie 'Woongebied - 1', waarbinnen de functie wonen is toegestaan. De realisatie van de appartementencomplexen past derhalve al grotendeels binnen de kaders van het omgevingsplan, alleen de bouwhoogte en het maximaal aantal woningen worden overschreden. Op de locatie zijn dus reeds hindergevoelige functies toegestaan, zodoende is reeds beoordeeld dat er voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een verder beschouwing is derhalve niet noodzakelijk.

### 6.3.5 Scheepvaart

De vaarbewegingen van schepen leiden tot geluidseffecten op de omgeving. Voor scheepvaartlawaai ontbreekt in Nederland een wettelijk toetsingskader. Daarom wordt vaak aangesloten bij de systematiek voor lawaai van bedrijven. Dit betekent dat getoetst wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder van 50 dB(A) etmaalwaarde. Bij het varen worden geen piekgeluiden verwacht die ver boven het equivalente geluidsniveau liggen. Maximale geluidsniveaus zijn daarom niet aan de orde en hoeven daarom niet nader onderzocht te worden.

#### 6.3.5.1 Beoordeling

Het besluitgebied ligt niet binnen het geluidsaandachtsgebied van een vaarweg.

### 6.3.6 Stiltegebieden

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

#### 6.3.6.1 Beoordeling

De locatie ligt niet in een stiltegebied dat is aangewezen in de provinciale verordening.

### 6.3.7 Geluidscumulatie

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

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

#### 6.3.7.1 Beoordeling

PM Akoestisch onderzoek

### 6.3.8 Conclusie

PM Akoestisch onderzoek

## 6.4 Luchtkwaliteit

Ons gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Bijvoorbeeld luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen. Voor meer informatie over dit onderwerp zie https://iplo.nl/thema/lucht/.

### 6.4.1 Lucht

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$ en $PM_{2,5}$).

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

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

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

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

#### 6.4.1.1 Beoordeling

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen project zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Er wordt daarnaast onderzocht of er reeds sprake is van een (naderende) overschrijding van de omgevingswaarden uit het Bkl. Om inzicht te krijgen in de huidige luchtkwaliteit zijn de kaarten met de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide ($NO_2$), fijnstof ($PM_{10}$) en zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) bestudeerd (toetspunt: Ringbaan Zuid, ronde: 2025. De navolgende tabel brengt de achtergrondconcentraties in de huidige situatie in beeld. Daarnaast is inzicht gegeven in de wettelijke grenswaarden voor de betreffende stoffen zoals benoemd in de Omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit (§ 2.2.1.1 Bkl). Zoals te zien is zijn de achtergrondconcentraties voor stikstofdioxide en fijnstof in de huidige situatie ruim beneden de gestelde grenswaarden.

| *Stoffen* | *Grenswaarde* | *Achtergrondconcentratie (2025)* | *Achtergrondconcentratie (2030)* |
|---|---|---|---|
| Stikstofdioxide ($NO_2$) | 40 µg/m³ | 12,8 µg/m³ | 10,2 µg/m³ |
| Fijnstof ($PM_{10}$) | 40 µg/m³ | 15 µg/m³ | 13,5 µg/m³ |
| Zeer fijnstof ($PM_{2,5}$) | 25 µg/m³ | 8,4 µg/m³ | 7,0 µg/m³ |

Uit de getoonde achtergrondwaarden blijkt dat er geen sprake is van een (naderende) overschrijding van de omgevingswaarden. De toevoeging van het verkeer van de onderhavige ontwikkeling zal hier ook niet toe leiden. Derhalve zal sprake zijn van een gezonde fysieke leefomgeving.

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

### 6.4.2 Stof (grof en fijnstof)

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

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

#### 6.4.2.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van drie appartementencomplexen. Wonen wordt niet gezien als een stofhinder veroorzakende activiteit. De functie wonen betreft echter wel een stofhinder gevoelige activiteit. Op basis van het voormalige bestemmingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan, is de locatie voorzien van de functie 'Woongebied - 1', waarbinnen de functie wonen is toegestaan. De realisatie van de appartementencomplex past derhalve al grotendeels binnen de kaders van het omgevingsplan, alleen de bouwhoogte en het aantal toegestane woningen worden overschreden. Op de locatie zijn dus reeds stofhindergevoelige functies toegestaan, zodoende is reeds beoordeeld dat er voor het aspect stof sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook is geen sprake van een stofhinder veroorzakende activiteit. Een verder beschouwing is derhalve niet noodzakelijk.

### 6.4.3 Conclusie

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

## 6.5 Geur

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

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

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

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

Meer informatie over het aspect geur is te vinden op https://iplo.nl/thema/geur/.

### 6.5.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van drie appartementencomplexen. Wonen wordt niet gezien als een geurhinder veroorzakende activiteit. De functie wonen betreft echter wel een geurhinder gevoelige activiteit. Op basis van het voormalige bestemmingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan, is de locatie voorzien van de functie 'Woongebied - 1', waarbinnen de functie wonen reeds is toegestaan. De realisatie van de appartementencomplexen past derhalve al grotendeels binnen de kaders van het omgevingsplan, alleen de bouwhoogte en het aantal woningen wordt overschreden. Op de locatie zijn dus reeds geurhindergevoelige functies toegestaan, zodoende is reeds beoordeeld dat er voor het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende veehouderijen niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Een verder beschouwing is derhalve niet noodzakelijk.

### 6.5.2 Conclusie

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

## 6.6 Omgevingsveiligheid

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

### 6.6.1 Externe veiligheid

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

*Plaatsgebonden risico*

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

*Groepsrisico, aandachtsgebieden en voorschriftengebieden*

Het groepsrisico is een concretisering van de wettelijke verplichting dat het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet inhouden ook met het oog op het waarborgen van de veiligheid. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15, lid 1 Bkl).

Er zijn drie typen aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl):

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Voor beperkt kwetsbare, kwetsbar en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een aandachtsgebied moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden en moet advies bij de Veiligheidsregio worden ingewonnen (artikel 5.2 Bkl).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden er dus altijd aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Daarnaast zijn er in de genoemde paragraaf in het Bkl specifieke regels over:

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

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

Voor meer informatie over externe veiligheid zie https://iplo.nl/thema/externe-veiligheid/.

#### 6.6.1.1 Beoordeling

Op 23 juni 2025 is door SAB een quick scan omgevingsveiligheid uitgevoerd voor het ontwikkelgebied van Enghuizen fase 1 en 2[15] (in het onderzoek BAT I en BAT II genoemd. Het voorliggende project maakt onderdeel uit van Enghuizen fase 2, waardoor alleen de conclusies ten aanzien van dit deelgebied uit de quick scan relevant zijn. Deze zijn samengevat.

*Plaatsgebonden risico*

Ten behoeve van de quick scan omgevingsveiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Navolgende tabel geeft een overzicht van de risicovolle activiteiten in de omgeving van het besluitgebied.

[15] SAB (2025). Quick scan omgevingsveiligheid, BAT-terrein Zevenaar. Projectnummer: 230443, 23 juni 2025.

| Inrichting | Installatie | Plaatsgebonden risico PR10-6 | Aandachtsgebied | Afstand tot dichtstbijzijnd punt ontwikkellocatie |
|---|---|---|---|---|
| [3] Cathiel Chemie B.V. | Opslag verpakte stoffen | ± 7,5m | Eigen inrichting | ± 1.250 meter |
| [4] Essilor Nederland B.V. | Opslag verpakte stoffen | ± 7,5m | Eigen inrichting | ± 1.250 meter |
| [5] Compaxo Vlees Zevenaar B.V. | Opslagtank propaan/propeen | ± 25 m | 20 m (brand)<br>30 m (explosie) | ± 1.250 meter |
| [6] EG Services (Netherlands) B.V. | Vulpunt | ± 25 meter | 60 m (brand)<br>160 m (explosie) | ± 1.400 meter |
| | LPG-reservoir | ± 25 meter | 60 m (brand)<br>160 m (explosie) | |
| | LPG-afleverinstallatie | ± 15 meter | n.v.t. | |

Risicovolle activiteiten op basis van de risicokaart van Atlasleefomgeving (SAB, 2025).

De analyse laat zien dat de ontwikkellocatie kennelijk buiten het aandachtsgebied ligt van alle omliggende risicovolle inrichtingen. Nadere beschouwing ten aanzien van deze risicocategorie is derhalve niet benodigd.
Op circa 20 meter van Enghuizen fase 2 liggen twee spoorlijnen waarover mogelijk transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op basis van raadpleging van Basisnet spoor, de jaarcijfers van ProRail en Atlastleefomgeving zijn route 540 en 202 nader onderzocht. Beide routes zijn aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen. Navolgende tabel geeft het stoffentransport over de relevante spoorvakken weer.

| Stofcategorie | Aandachtsgebied (m) | Binnen het aandachtsgebied van route 540 en 202 | |
|---|---|---|---|
| | | BAT I (60 m) | BAT II (20 m) |
| A | 30 (brand), 200 (explosie) | Ja | Ja |
| B2 | 300 (gifwolk) | Ja | Ja |
| B3 | 300 (gifwolk) | Ja | Ja |
| C3 | 30 (brand) | Nee | Ja |
| D3 | 30 (brand), 300 (gifwolk) | Ja | Ja |
| D4 | 300 (gifwolk) | Ja | Ja |

Aandachtsgebieden van transport over nabijgelegen spoorwegen voor de ontwikkellocaties BAT I en BAT II (SAB, 2025).

Uit het onderzoek volgt dat Enghuizen fase 2 zich bevindt in het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de onderzochte spoorroutes 540 en 202.

Verder bevindt de ontwikkellocatie zich niet binnen een PR 10-6 -contour of het brand/explosie/gifwolkaandachtsgebied van risicovolle activiteiten, buisleidingen, watertrajecten, wegtrajecten, luchtvaart en windturbines.

Vanwege de ligging binnen de aandachtsgebieden van de spoorroutes is in het onderzoek omgevingsveiligheid de benodigde afweging van de fysieke leefomgeving en het groepsrisico opgenomen. Hieruit volgt concluderend dat de gemeente de benodigde maatregelen dient te kiezen om het restrisico te accepteren. Veiligheidsmaatregelen kunnen gekoppeld worden aan de beoogde maatregelen voor het aspect geluid. Daarnaast dient de gemeente te kiezen of een voorschriftengebied wenselijk is. In ieder geval wordt aangeraden om de gevels van de woningen van Enghuizen fase 2 die parallel aan het spoor liggen uit te voeren met scherfvrijglas.

Verder dienen er voldoende nooduitgangen en vluchtroutes aanwezig te zijn van de risicobron af en dient de veiligheidsregio advies te geven op de inrichting van het plan. De verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de gemeentelijke beleidsdocumenten en besluiten met betrekking tot externe veiligheid en de daarin gemaakte keuzes.

Pm afweging gemeente Zevenaar en benodigde maatregelen in het besluitgebied.
PM Advies VGGM

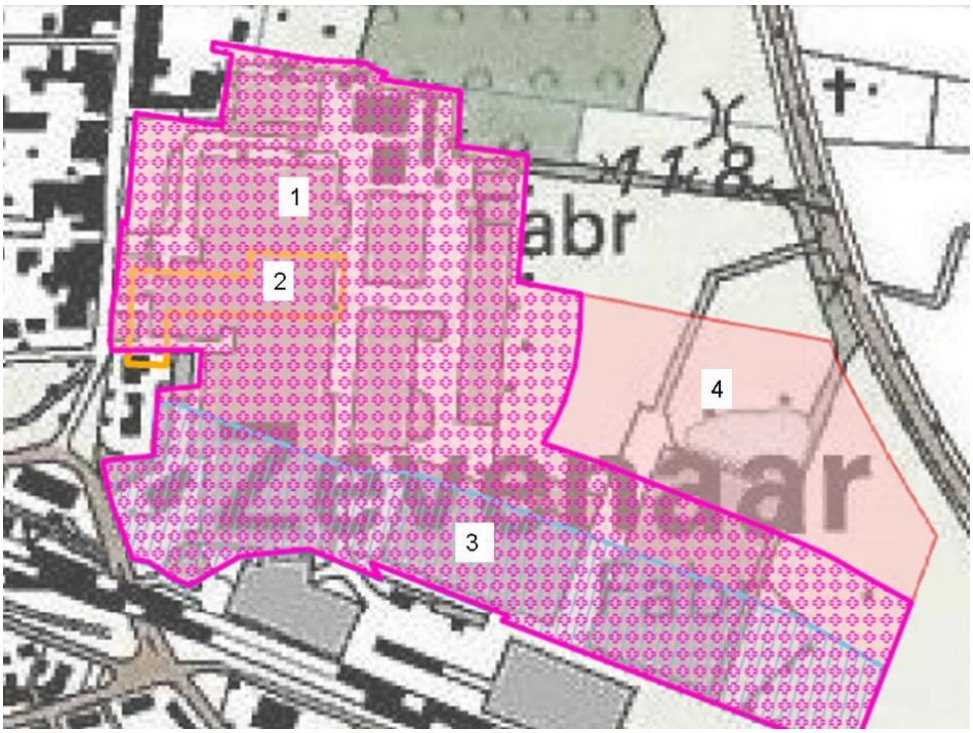
### 6.6.2 Niet gesprongen explosieven

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

#### 6.6.2.1 Beoordeling

Met het voorliggende project worden onbebouwde gronden gebruikt voor de realisatie van drie appartementencomplexen. In het kader van het bestemmingsplan BAT-terrein een projectgebonden risicoanalyse[16] uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van deelgebied 3 en 4 en verdacht is op de aanwezigheid van geschut munitie, luchtgrondraketten en afwerpmunitie. In deelgebied 3 geldt een maximale penetratiediepte van 3,6 meter en in deelgebied 4 geldt een maximale penetratiediepte van 1,5 meter. Bij de bouw wordt indien noodzakelijk opdracht gegeven aan een gespecialiseerd bureau om NGE-begeleiding uit te voeren tijdens de graafwerkzaamheden.

16 Projectbureau B.V. (2011). Projectgebonden risicoanalyse Zevenaar BAT-terrein. Rapportnummer: 71361 . 9 december 2011.



Deelgebieden op grond van te verwachten CE (bron: Projectgebonden risicoanalyse)

### 6.6.3 Veiligheidsdiensten

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

#### 6.6.3.1 Beoordeling

Het besluitgebied is goed bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten, de brandweer kan binnen 5 minuten op locatie zijn. Rondom de appartementencomplexen is er voldoende ruimte om brandweervoertuigen te kunnen plaatsen.
PM Advies VGGM

### 6.6.4 Overstromingsgevaar

Omdat in Nederland de bescherming tegen overstromingen zo belangrijk is, zijn veel zaken bij wet geregeld. In de wet is bijvoorbeeld vastgelegd aan welke veiligheidsnormen de primaire waterkeringen moeten voldoen en hoe de sterkte van de keringen wordt bewaakt. Het actuele beleid is erop gericht dat elke Nederlander die door een primaire waterkering wordt beschermd tenminste een 'basisveiligheid' krijgt. Om de basisveiligheid te waarborgen worden maatregelen genomen die overstromingen door de grote wateren moeten voorkomen (preventie). Aanvullend daarop kunnen de gevolgen van een eventuele overstroming worden beperkt door de inrichting van Nederland bestand te maken tegen water (waterrobuust).

#### 6.6.4.1 Beoordeling

Het besluitgebied is licht gevoelig voor overstromingen. Er bestaat een kans dat het besluitgebied eens in de 100 jaar (middelgrote kans) tot 1 meter diepte kan overstromen. Er wordt daarom aanbevolen om maatregelen te nemen om mensen te helpen schuilen en evacueren, bijvoorbeeld door te zorgen dat het pand vanaf het dak bereikbaar is voor hulpdiensten en noodpakketten te bergen op de bovenste verdieping van het pand.

### 6.6.5 Sociale veiligheid

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

#### 6.6.5.1 Beoordeling

Met onderhavig initiatief wordt een braakliggend terrein in gebruik genomen voor de realisatie van drie appartementencomplexen. Hierdoor neemt de kans op criminaliteit en het gevoel van onveiligheid af. Het besluitgebied wordt immers in de toekomstige situatie bewoond, hetgeen betekent dat er extra ogen op straat zijn en geen verloedering plaatsvindt. Daarnaast zal het pand worden voorzien van beveiligingscamera's.

### 6.6.6 Conclusie

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

## 6.7 Licht

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

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

Tot slot kan kunstlicht leiden tot diverse vormen van lichthinder.

### 6.7.1 Beoordeling

Binnen het besluitgebied worden geen windturbines, hoge gebouwen of grote lichtmasten gerealiseerd. Daarnaast bevinden deze objecten zich niet in de direct omgeving van het besluitgebied. In het besluitgebied zelf worden ook geen hoge gebouwen of lichtmasten gerealiseerd. Het aspect lichthinder is derhalve niet relevant in het kader van deze motivering.

### 6.7.2 Conclusie

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

## 6.8 Windhinder

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Meer informatie is te vinden op https://iplo.nl/thema/windhinder/.

### 6.8.1 Beoordeling

Binnen het besluitgebied worden geen hoge gebouwen gerealiseerd. Daarnaast bevinden deze objecten zich eveneens niet in de direct omgeving van het besluitgebied. Het aspect windhinder is derhalve niet relevant in het kader van deze motivering.

### 6.8.2 Conclusie

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

## 6.9 Trillingen

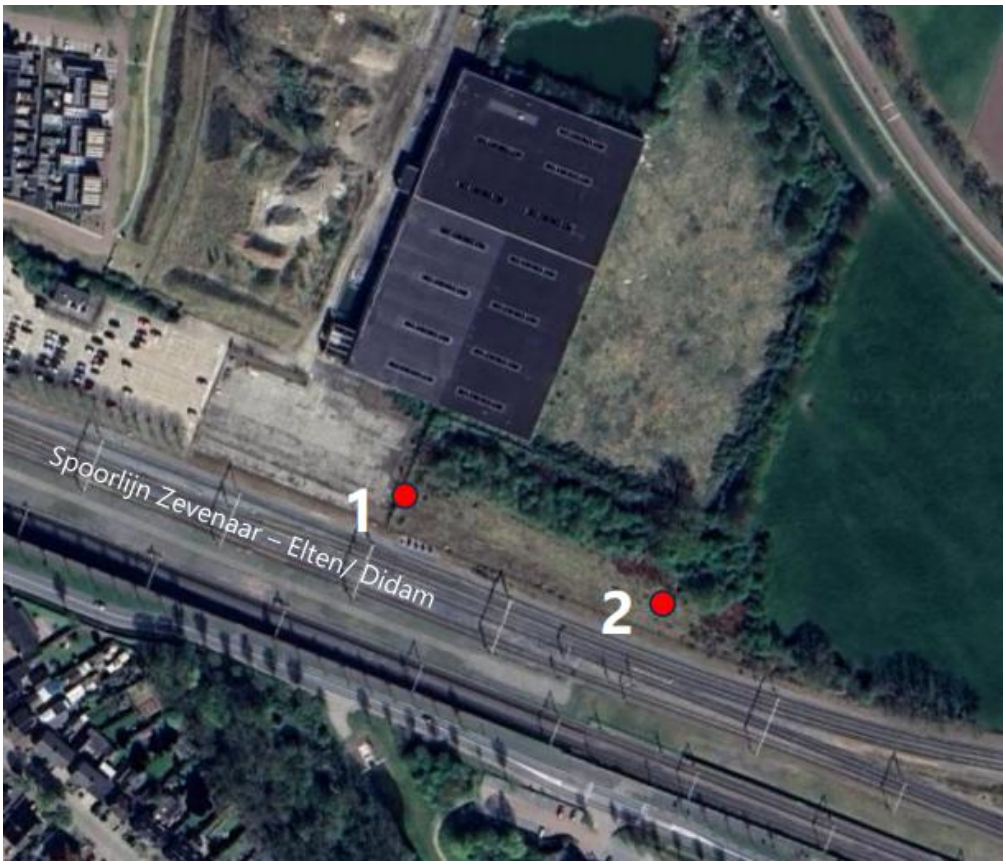
Er dient bij ontwikkelingen rekening gehouden te worden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Om te kijken of onderzoek naar trillingshinder noodzakelijk is, wordt aangesloten bij de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op https://iplo.nl/thema/trillingen/.

### 6.9.1 Beoordeling

In het algemeen moet binnen een afstand van 100 meter van het spoor het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het zelfs nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. De afwegingen hiervoor staan in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (pdf, 24 MB). Met deze handreiking kunnen plannen worden gemaakt voor het beschermen van de leefomgeving. Voor de gemeente Zevenaar raadt de spoorbeheerder aan om afhankelijk van de ondergrond ook voor ontwikkelingen net buiten de 250 meter het aspect trillingen te beoordelen. Voorliggend besluitgebied bevindt zich op meer dan 100 meter van de spoorlijn Zevenaar – Elten/Didam en de Betuweroute. Andere delen van de gehele ontwikkeling van woonpark Enghuizen liggen veel dichter bij het spoor en om deze reden is een onderzoek naar trillinghinder uitgevoerd[17].

Van 10 april tot en met 18 april 2025 zijn binnen het projectgebied van Enghuizen fase 2 onbemande trillingmetingen in de bodem verricht op een tweetal locaties waar de bebouwing het dichtst op het spoor gerealiseerd kan worden. Op deze meetlocaties is daarmee één week gemeten zodat de meettijd voldoet aan de Handreiking en de meetresultaten representatief geacht mogen worden. De trillingmetingen zijn verricht ter hoogte van onder andere de binnen Enghuizen fase 2 dichtst bij het spoor gelegen geprojecteerde gevel.

[17] Peutz (2025). Te verwachten trillingniveaus als gevolg van railverkeer, Woningbouw BAT terrein te Zevenaar. Referentie: EdV/EdV/ /H 9258-3-RA. Datum: 26 juni 2025.



Ligging van de meetlocaties trillinghinder (bron: Peutz, 2025).

Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden.

Uit het rapport volgt dat op basis van ervaring de situatie beoordeeld kan worden als technisch oplosbaar. De exacte maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd. Middels deze maatregelen kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het omgevingsplan te wijzigen.

Voorliggend besluitgebied ligt op meer dan 100 meter afstand van de spoorlijn. Gezien de uitkomsten van het onderzoek is hier geen trillinghinder te verwachten. Het nemen van maatregelen en nader onderzoek is hier daarom niet nodig.

### 6.9.2 Conclusie

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

## 6.10 Beschermen van de gezondheid

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

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)

- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

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

### 6.10.1 Spuitzones

Op agrarische percelen kan gebruik worden gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Op basis van jurisprudentie is 50 meter een voldoende grote afstand voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In sommige gevallen kan gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand. Daarbij moet ook worden gemotiveerd dat de eigenaar van het agrarisch perceel niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

#### 6.10.1.1 Beoordeling

Ten noorden van het besluitgebied liggen gronden met een agrarische bestemming. Het is toegestaan om op deze gronden gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. De gronden zijn echter in eigendom van een landgoed en feitelijk in gebruik als grasland waar geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn met het landgoed afspraken gemaakt dat hier geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Bovendien heeft de gemeente hiervoor ook een maatwerkvoorschrift opgelegd aan de eigenaar van deze gronden. Pm afspraken en maatwerkafspraak Verder zijn binnen 50 meter vanaf het besluitgebied geen agrarische gronden aanwezig .Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het besluitgebied gewaarborgd.

### 6.10.2 Gezondheid en veehouderijen

In de GGD-richtlijn veehouderij en gezondheid (2020) wordt geadviseerd om bij onderstaande situaties te beoordelen wat de gezondheidsrisico's zijn:

1. Uitbreiding of nieuwvestiging van een veehouderij binnen 250 meter van een gevoelige bestemming, of een nieuwe gevoelige bestemming binnen 250 meter van een veehouderij.
2. Uitbreiding of nieuwvestiging van een geitenhouderij binnen 2 kilometer van een gevoelige bestemming, of een nieuwe gevoelige bestemming binnen 2 kilometer van een geitenhouderij.
3. De opvang van gevoelige groepen binnen 250 meter van een veehouderij, of binnen 2 kilometer van een geitenhouderij.
4. Een nieuwe gevoelige bestemming met meer dan vijftien veehouderijbedrijven binnen een straal van 1 kilometer.

#### 6.10.2.1 Beoordeling

Geen van de bovenstaande situaties is van toepassingen binnen het besluitgebied. Er hoeft geen beoordeling van de gezondheidsrisico's plaats te vinden.

### 6.10.3 Bijdragen aan een goede gezondheid

Ontwikkelingen kunnen naast het mogelijk maken van gevoelige functies ook zien op bijdragen aan een goede gezondheid, zoals de aanleg van groenvoorzieningen, fiets- en wandelpaden en/of realisatie van sportmogelijkheden.

#### 6.10.3.1 Beoordeling

Met het voorliggend project worden 3 appartementencomplexen met in totaal 66 woningen gerealiseerd. De panden maken onderdeel uit van de tweede fase van de ontwikkeling van Woonpark Enghuizen. Binnen het stedenbouwkundig plan worden sterke groenstructuren toegepast. In de omgeving bevinden zich dan ook diverse groenvoorzieningen en fiets- en wandelpaden. Ook het projectgebied zelf krijgt een zo groen mogelijk karakter.

### 6.10.4 Cumulatie van effecten

| Onderwerp | Voldoet aan ambitiewaarde / streefwaarde | Voldoet aan Interventiewaarde / maximale ontheffingswaarde |
|---|---|---|
| Water | ✓ | |
| Bodem | ✓ | |
| Geluid | pm | |
| Luchtkwaliteit | ✓ | |
| Geur | ✓ | |
| Omgevingsveiligheid | ✓ | |
| Licht | ✓ | |
| Windhinder | ✓ | |
| Trillingen | ✓ | |
| Spuitzones | ✓ | |
| Veehouderijen | ✓ | |
| | | |
| **TOTAAL** | ✓ | |

### 6.10.5 Conclusie

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

## 6.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

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

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

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

### 6.11.1 Beoordeling

In paragraaf 6.1 is de Weging van het waterbelang behandeld, hier zijn de onderwerpen wateroverlast en droogte kort aan bod gekomen. PM weging van het waterbelang.

Daarnaast worden de appartementencomplexen voorzien van een groene omlijsting. Verder maakt het voorliggend project onderdeel uit van de gehele ontwikkeling van Woonpark Enghuizen. Het woonpark wordt voorzien van sterke groenblauwe structuren met voldoende ruimte voor waterberging. Voor het woonpark wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin de waterberging eis verder wordt uitgewerkt en

verankerd. Verder zijn rondom de locatie veel bomen voorzien, wat zorgt voor een schaduweffect op de gevels en een verkoelend effect op de omgeving. Het groene dak draagt bij aan het verkoelend effect.

Zoals benoemd is het besluitgebied licht gevoelig voor overstromingen. Er bestaat een kans dat het besluitgebied eens in de 100 jaar (middelgrote kans) tot 1 meter diepte kan overstromen. Er wordt daarom aanbevolen om maatregelen te nemen om mensen te helpen schuilen en evacueren, bijvoorbeeld door te zorgen dat het pand vanaf het dak bereikbaar is voor hulpdiensten en noodpakketten te bergen op de bovenste verdieping van het pand.

PM Landschappelijk inrichtingsplan

De panden worden gasloos ontwikkeld en zullen voldoen aan de nieuwste BENG-normen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een duurzame en klimaat adaptieve leefomgeving.

### 6.11.2 Conclusie

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

## 6.12 Mer-beoordeling

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Een initiatiefnemer beschrijft in het milieueffectrapport (MER) de effecten van het plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu. Voor meer informatie zie https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/milieueffectrapportage/introductie/.

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

### 6.12.1 Beoordeling

Met het voorliggend project worden drie appartementencomplexen mogelijk gemaakt. In het kader van deze ontwikkeling is een project-mer-beoordeling[18] opgesteld. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in hoofdstuk 4 aan bod zijn gekomen.

| Aspect | Beoordeling milieueffecten |
|---|---|
| Archeologie | Ter plaatse van het projectgebied blijken gronden met een archeologische verwachtingswaarde aanwezig te zijn en mogelijk intacte archeologische vondstlagen. Uit het onderzoek blijkt dat een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd dient te worden om eventueel aanwezige waarden te kunnen borgen. Uitgegaan mag worden dat deze werkwijze wordt gevolgd. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake. |
| Natuur (gebiedsbescherming) | Nabij het projectgebied zijn Natura 2000-gebieden aanwezig. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten op Natura |

[18] SAB (2025). Project-mer-beoordeling, Zevenaar, Enghuizen, fase 2, ontwikkeling drie appartementengebouwen. Projectnummer 230443. 24 april 230443.

| | |
|---|---|
| | 2000-gebieden worden verwacht ten gevolge van stikstof. Overige aspecten zullen gezien de afstand geen invloed hebben op de Natura 2000-gebieden. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake. |
| Natuur (soortenbescherming) | Op grond van verricht natuuronderzoek volgt dat er beschermde soorten in het projectgebied aanwezig zijn. Aangenomen mag worden dat de benodigde omgevingsvergunning voor een Flora- en Fauna-activiteit wordt aangevraagd en dat benodigde mitigerende maatregelen worden genomen. Zo kunnen de negatieve gevolgen van het plan minimaal blijven. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er op zijn hoogst sprake zal zijn van een zeer beperkt negatief milieueffect. In ieder geval kan worden uitgesloten dat sprake is van een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu. |
| Verkeer | De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking, waarvan de verwachting is dat dit zonder problemen kan worden afgewikkeld op het huidige wegennetwerk. Wat betreft verkeer is er geen sprake van te verwachten negatieve milieueffecten. |
| Geluid | Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Hiermee kunnen veranderingen optreden in de geluidssituatie van bestaande woningen. De toename van het verkeer blijft nabij bestaande woningen ruim onder de 40% waardoor geen sprake zal zijn van een merkbare geluidstoename bij bestaande woningen in de omgeving. Er wordt geen belangrijk negatief milieueffect verwacht. |
| Luchtkwaliteit | Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering. |
| Water | pm |

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Wel zijn er mogelijk beperkt negatieve effecten te verwachten voor wat betreft beschermde soorten en archeologie. De conclusie is dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

### 6.12.2 Conclusie

Het aspect mer-beoordeling vormt wel/geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

# 7 Financiële haalbaarheid

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

De Omgevingswet (hoofdstuk 13) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 8) bieden de gemeente de mogelijkheid om de gemeentelijke kosten in rekening te brengen bij een initiatiefnemer. Ook kan het zijn dat derden nadeel ondervinden van een nieuwe ontwikkeling. De Omgevingswet bevat hiervoor regels over mogelijke financiële compensatie in hoofdstuk 15.

## 7.1 Beoordeling

De drie appartementencomplexen worden gerealiseerd op initiatief van een private partij. In het kader van deze ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst gesloten met een addendum.

## 7.2 Conclusie

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

# 8 Proces

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

## 8.1 Wettelijke procedure

In de Algemene wet bestuursrecht zijn de regels opgenomen over de totstandkoming van besluiten door de overheid (hoofdstuk 3 en 4). Op de voorbereiding van de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA is in basis de reguliere procedure van toepassing. Dit betekent dat de gemeente een beslistermijn heeft van 8 weken. De gemeente kan de termijn eenmalig met 6 weken verlengen (artikel 16.64 lid 2 Omgevingswet). Er zijn wel uitzonderingen op de reguliere procedure van 8 weken:

- Er is instemming nodig als bedoeld in artikel 16.16 Omgevingswet. De termijn van 8 weken wordt dan verlengd naar 12 weken.
- De uitgebreide procedure is van toepassing:
    - als dit is aangewezen in de Omgevingswet (artikel 16.65 lid 1a) en/of het Omgevingsbesluit (artikel 10.24). Voorbeelden hiervan zijn:
        - De aanvraag gaat over een een ippc-installatie of een Seveso-inrichting. Dit zijn grote industriële bedrijven of bedrijven waar met gevaarlijke stoffen gewerkt wordt.
        - In de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA wordt gelijktijdig een andere activiteit aangevraagd waarvoor de uitgebreide procedure van toepassing is, zoals rijksmonumenten en milieubelastende activiteiten.
    - Als de aanvrager hierom verzoekt of er mee instemt (artikel 16.65 lid 1b Omgevingswet);
    - Gevallen van activiteiten ter uitvoering van het verdrag van Aarhus (artikel 16.65 lid 3 Omgevingswet).
    - Als de gemeente deze van toepassing verklaart (16.65 lid 4 Omgevingswet):
        - als het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, en;
        - waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben.

Wanneer één van deze uitzonderingen van toepassing is, dan gelden de regels van een uitgebreide procedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Verschil met de reguliere procedure is dat bij een uitgebreide procedure, er voorafgaand aan het besluit eerst de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen. Deze kunnen worden ingediend wanneer het ontwerpbesluit 6 weken lang ter inzage wordt gelegd. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij het definitieve besluit. In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na de aanvraag om een omgevingsvergunning. De gemeente kan deze termijn eenmalig met 6 weken verlengen.

*Bekendmakingen*
Een (ontwerp)besluit over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Daarnaast wordt voor sommige permanente omgevingsvergunningen (dus niet voor tijdelijke) het besluit ook zichtbaar gemaakt op het onderdeel Regels op de kaart van het landelijke omgevingsloket. Voor welke gevallen dit geldt is bepaald in bijlage 5 van de Regeling standaarden publicaties Omgevingswet:

1. een omgevingsplanactiviteit bestaande uit het in stand houden van:

a. een of meer nieuw te bouwen hoofdgebouwen,
b. een of meer andere bouwwerken buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 150 m2 of een hoogte van meer dan 40 m;

2. een omgevingsplanactiviteit, anders dan onder 1, die niet in overeenstemming is met een aan een locatie toegedeelde functie.

### 8.1.1 Beoordeling

De reguliere procedure is van toepassing verklaard door de gemeente.

### 8.1.2 Conclusie

Op de aanvraag omgevingsvergunning is de reguliere procedure van 8 weken van toepassing. Bij de reguliere procedure neemt de gemeente een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning. Na dit besluit bestaat er de mogelijkheid om bezwaar in te dienen bij de gemeente (college van burgemeester en wethouders). De wijze waarop dit kan, wordt uitgelegd in de bekendmaking. Het bezwaar wordt behandeld door een onafhankelijke bezwaarschriftencommissie. Deze commissie adviseert aan het college van burgemeester en wethouders over het besluit waartegen bezwaar is ingediend. Het college van burgemeester en wethouders neemt uiteindelijk het besluit over het bezwaar (beslissing op bezwaar). Tegen dit besluit kan vervolgens bij de rechtbank in beroep worden gegaan. Uiteindelijk kan tegen de uitspraak van de rechtbank nog hoger beroep worden ingesteld bij de Raad van State (afdeling Bestuursrechtspraak).

De definitieve Omgevingsvergunning moet (op grond van bijlage 5 van de Regeling standaarden publicaties Omgevingswet) wel digitaal beschikbaar gesteld worden op het onderdeel 'Regels op de kaart' van het omgevingsloket.

## 8.2 Advies en instemming

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

Voor de aanvraag voor een Omgevingsvergunning waarvoor deze onderbouwing is opgesteld, is de gemeente Zevenaar het bevoegd gezag om een besluit te nemen.

### 8.2.1 Bindend adviesrecht gemeenteraad

Op basis van artikel 16.15a lid b1 Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen voor een aanvraag voor een BOPA-omgevingsvergunning. De gemeenteraad van Zevenaar heeft een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor bij een aanvraag BOPA-omgevingsvergunning verplicht advies moet worden gevraagd. Deze lijst is op 21 september 2022 door de gemeenteraad van Zevenaar vastgesteld. In tegenstelling tot andere gevallen van advisering, is hier sprake van 'bindend advies': B&W moeten het advies van de gemeenteraad in acht nemen (artikel 16.15b van de Omgevingswet).

#### 8.2.1.1 Beoordeling

Beoordeeld is of de ontwikkeling valt onder de lijst met activiteiten waarvoor bindend adviesrecht van toepassing is.

In bijlage 2 is de lijst voor het bindend adviesrecht opgenomen en is aangegeven of een categorie van toepassing is op de beoogde ontwikkeling. Dit initiatief is opgenomen in deze lijst, aangezien het de toevoeging van meer dan 31 woningen betreft. Dit betekent dat sprake is van bindend adviesrecht van de gemeenteraad.

#### 8.2.1.2 Conclusie

Het aspect bindend adviesrecht gemeenteraad vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

### 8.2.2 Advies en instemming andere instanties

In de wetgeving is geregeld voor welke aanvragen instanties het recht van advies en instemming hebben. Instemming houdt in dat de gemeente de omgevingsvergunning pas mag verlenen als het adviesorgaan het conceptbesluit heeft goedgekeurd. Het gaat daarbij om aanvragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

#### 8.2.2.1 Beoordeling

Het voorliggende project zal voor advies voorgelegd worden aan de relevante adviesorganen. De resultaten hiervan worden opgenomen in deze paragraaf.

PM provincie, waterschap, liander, gasunie, RWS, prorail

#### 8.2.2.2 Conclusie

Het aspect advies en instemming andere instanties vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het project.

# 9 Eindconclusie

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

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een wijzigingsbevoegdheid in het omgevingsplan voor bouwactiviteiten of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Daarnaast gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin onder andere de kaders vanuit provinciaal en nationaal belang zijn opgenomen.

### Beoordeling

De vraag bij de vergunningverlening is of een de aangevraagde activiteit leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

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

### Conclusie

Gelet op het vervullen van de maatschappelijke behoeften en een goede omgevingskwaliteit, het beschermen van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en de daarbij betrokken belangen, is onder de volgende voorwaarden sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor de aangevraagde omgevingsvergunning:

- PM

Als aan deze voorwaarden voldaan wordt, dan is alles overwegende de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is vanuit een goede fysieke leefomgeving.

GEMEENTE
ZEVENAAR

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