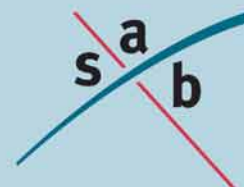


Bestemmingsplan

De Lokhorst, herziening Rozenstraat 25 t/m 31

Gemeente Montferland

Datum: 22 april 2010
Projectnummer: 90887
ID: NL.IMRO.1955.bpsgddmkomrst2531-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Beleidskader	10
3.2	Milieu	14
3.3	Water	18
3.4	Flora en fauna	21
3.5	Archeologie	22
3.6	Kabels en leidingen	23
3.7	Verkeer en parkeren	23
3.8	Economische uitvoerbaarheid	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Procedure	28
5.1	Overleg	28
5.2	Zienswijzen	28

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, rapportnummer 09055476, Econsultancy bv, 21 juli 2009

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek, opdrachtnummer 09-160, Adviesburo Van der Boom bv, 7 juli 2009

Bijlage 3: Archeologisch bureauonderzoek, rapportnummer 09055477, Econsultancy bv, 7 juli 2009

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna, rapportnummer 09055478, Econsultancy bv, 29 juli 2009

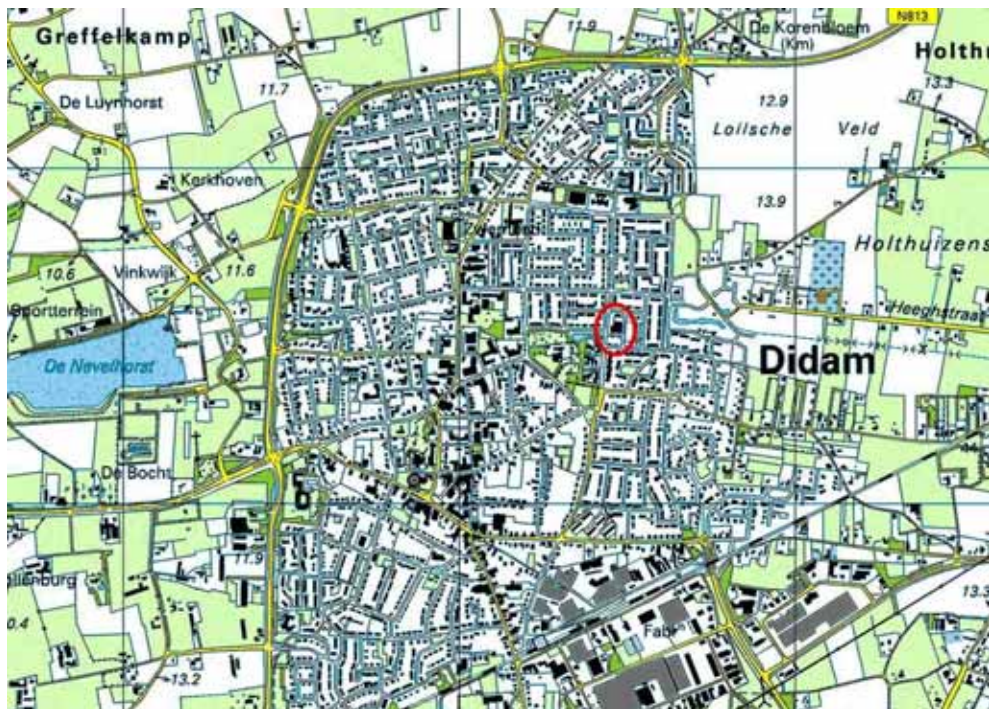
Bijlage 5: Zienswijzenverslag ontwerp bestemmingsplan 'De Lokhorst, herziening Rozenstraat 25 t/m 31'

Bijlage 6: Overlegreactie waterschap Rijn en IJssel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Rozenstraat 25 in Didam bevindt zich een vestiging van een Albert Heijn. De huidige winkel is te klein en niet optimaal ingedeeld. Ook is de situering van de entree van de winkel, aan de westzijde, niet ideaal ten opzichte van de parkeerruimte, die zich voornamelijk ten zuiden van het winkelpand bevindt. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de uitbreiding en verbouw van de winkel en een herinrichting en uitbreiding van de parkeerruimte. Het vigerende bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling op die locatie niet toe waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Globale ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in een woonwijk in de kern Didam en wordt begrensd door de Geraniumstraat, de Narcissenstraat, de Tulpenstraat en de Rozenstraat. Aan alle zijden is het plangebied omringd door woningen. Op de luchtfoto op de volgende pagina is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “De Lokhorst” van de voormalige gemeente Didam. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 22 augustus 1996.

Het plangebied heeft op grond van het bestemmingsplan de bestemming “Winkel (horeca toegestaan)”. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor:

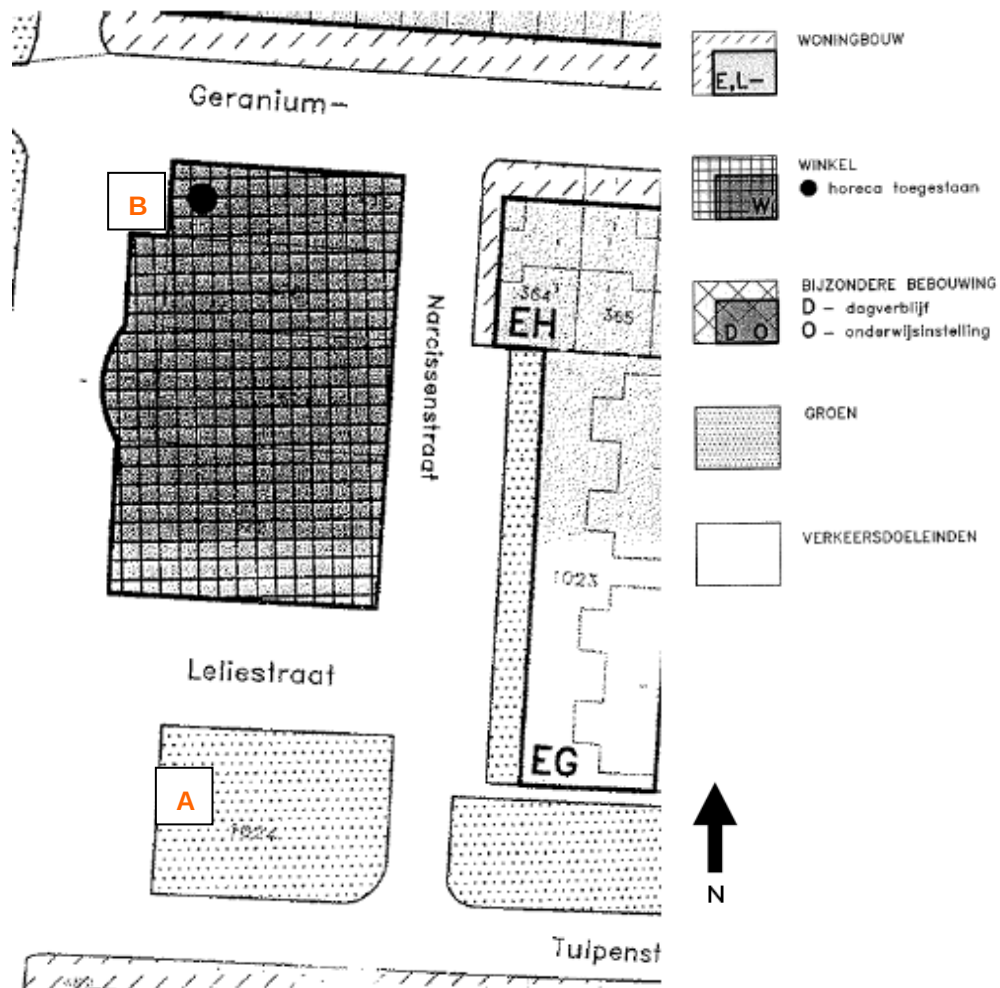
- een detailhandelsvestiging, met dien verstande dat onder winkel mede wordt verstaan zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- woondoeleinden, beperkt tot woningen op de verdieping.

Tevens zijn deze gronden, waar dat als zodanig op de plankaart is aangegeven, mede bestemd voor horeca, met uitzondering van bar-dancings, nachtclubs en discotheken. Een deel van het plangebied (speeltuin) heeft de bestemming “Groen”. Deze gronden zijn bestemd voor de doeleinden plantsoenen, groenstroken, (fiets)paden, uitritten, bermen met beplanting, hondentoilet en speelvoorzieningen.

Een klein deel van het plangebied (voor het bestaande horecapand) heeft de bestemming “Verkeer”. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor rijbanen, voet- en fietspaden, bermen en parkeerplaatsen.

De uitbreiding van de parkeerruimte vindt deels plaats op de locatie van de speeltuin (A). Deze speeltuin heeft de bestemming “Groen”. Een parkeerfunctie is niet toegestaan binnen deze bestemming. Daarnaast wordt de winkel uitgebreid op gronden met

de bestemming "Verkeer". Het gaat hier om een stuk stoep (B). Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar detailhandel met vergroting. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.



Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart (bron: gemeente Montferland)

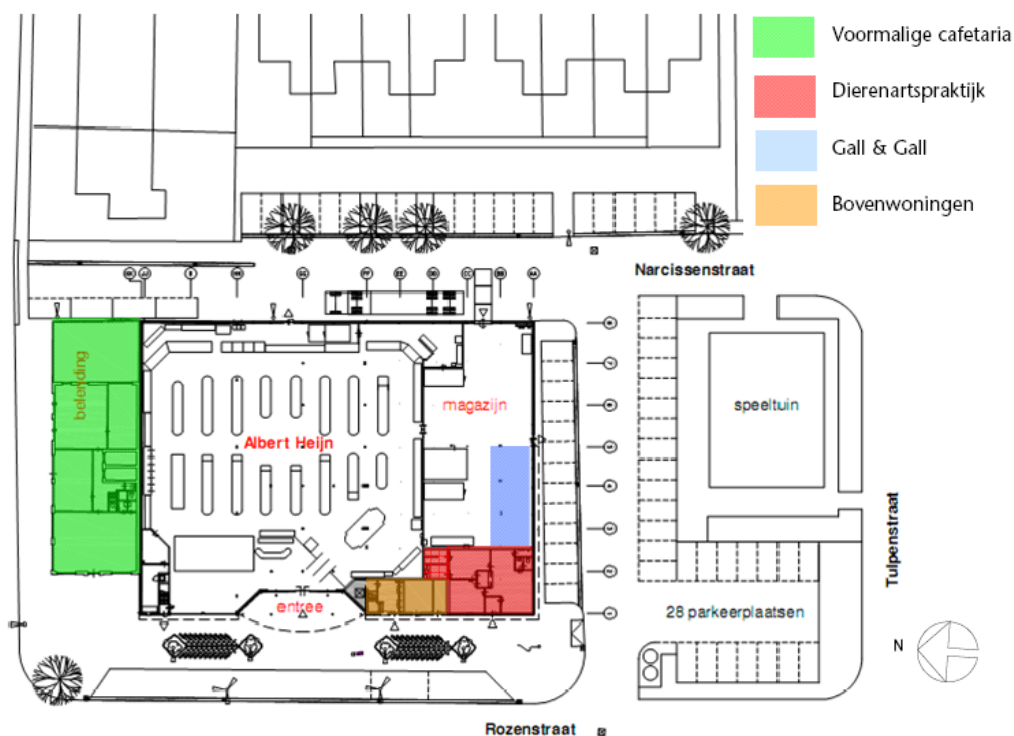
1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond door middel van een toets aan het beleidskader, de diverse milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

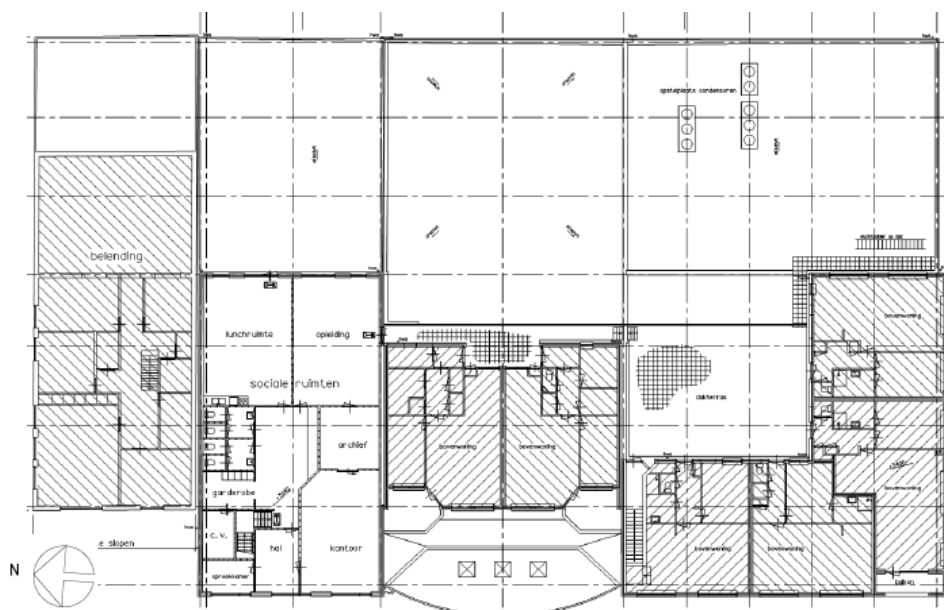
2 Het plan

2.1 Huidige situatie

In het plangebied bevinden zich naast het filiaal van Albert Heijn, een dierenartsenpraktijk, een Gall & Gall en een inmiddels gesloten cafetaria. Ten zuiden van dit wijkwinkelcentrum liggen parkeerplaatsen en een kleine speeltuin.



Huidige situatie plangebied (bron: ruimtelijke onderbouwing Compositie 5)

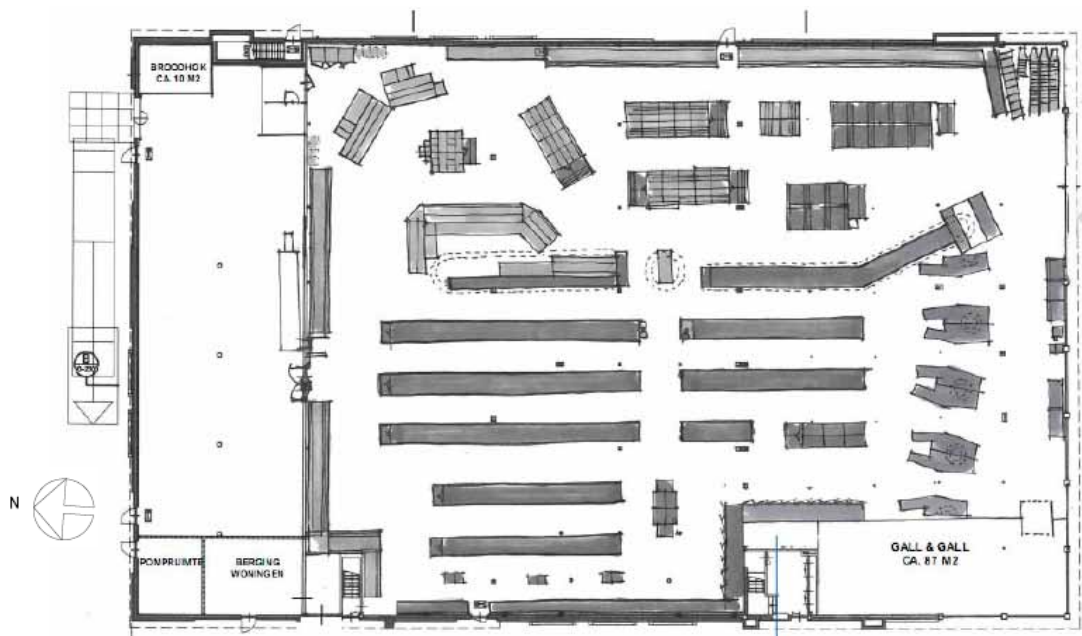


Huidige plattegrond verdieping (bron: ruimtelijke onderbouwing Compositie 5)

Het winkelcentrum heeft twee bouwlagen. De supermarkt van Albert Heijn heeft op dit moment op de begane grond een verkoopoppervlak van circa 1065 m², een magazijn van ongeveer 240 m² en sociale ruimtes van circa 24 m². De oppervlakte van de Gall & Gall is ongeveer 73 m² en die van de voormalige cafetaria (belending) circa 300 m². Op de verdieping bevinden zich sociale ruimtes van de Albert Heijn, kantoorruimte in gebruik bij Albert Heijn en Gelders Have Groep en zes woningen. Een deel van de belending op zowel de begane grond als de verdieping bestaat uit tuin. Rondom het winkelcentrum zijn er in totaal ongeveer 75 parkeerplaatsen. Het laden en lossen van de supermarkt gebeurt aan de Narcissenstraat.

2.2 Toekomstige situatie

In voorliggend plan wordt de voormalige cafetaria gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Er zal circa 50 m² stoep ten westen van de voormalige cafetaria bij de nieuwbouw betrokken worden. De dierenartsenpraktijk verdwijnt. De bestaande bebouwing wordt intern verbouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 m.



Nieuwe plattegrond begane grond (bron: ruimtelijke onderbouwing Compositie 5)

Begane grond

Het filiaal van Albert Heijn krijgt een verkoopoppervlak van circa 1465 m². Het magazijn wordt ongeveer 295 m². In totaal bedraagt het bruto vloeroppervlak op de begane grond circa 1945 m².

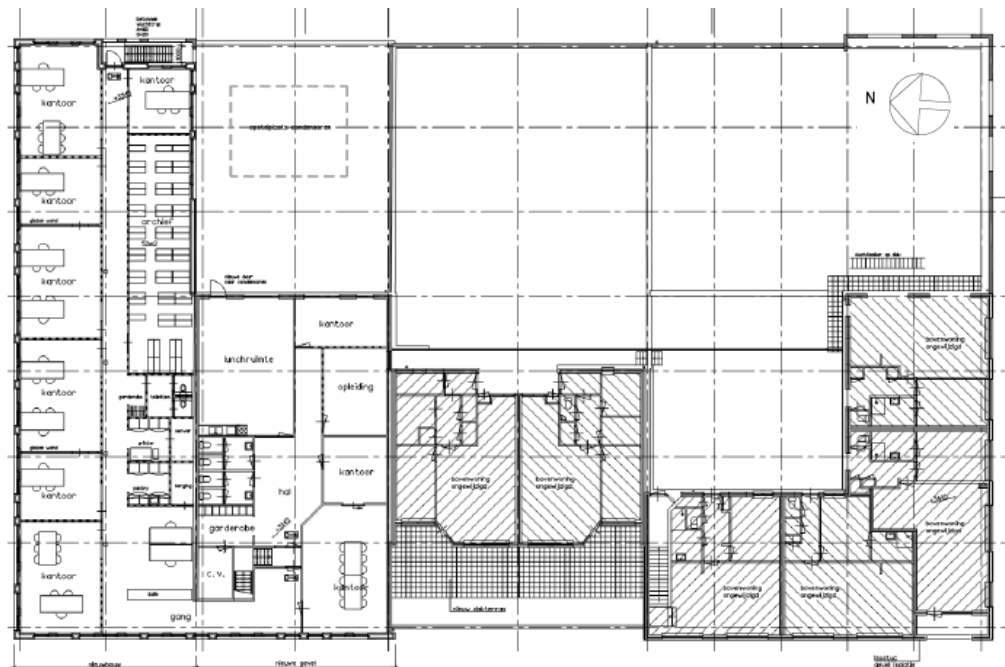
Op de begane grond wordt, zoals eerder aangegeven, de bestaande ruimte die nog door derden in gebruik is betrokken bij de nieuwe winkel. De bestaande dierenartsenpraktijk verdwijnt en de Gall & Gall krijgt op de hoek van zuidgevel en de westgevel een nieuwe locatie met een oppervlakte van circa 87 m² en een eigen ingang op het zuiden. Tevens wordt de bestaande berging van de woningen op de verdieping verplaatst. Op de locatie van de voormalige cafetaria wordt middels vervangende nieuwbouw een nieuw magazijn, een pompruimte en een berging gerealiseerd. Hierdoor kan het bestaande magazijn bij de winkel betrokken worden. Met de verplaatsing van

het magazijn wordt ook het laad- en losgedeelte van de winkel verplaatst van de oost- naar de noordgevel aan de Geraniumstraat. De kantoor- en sociale ruimte op de begane grond wordt verplaatst naar de verdieping.

Een andere belangrijke verandering is het verplaatsen van de entree naar de zuidgevel van de winkel. Hierdoor sluit de entree beter aan op het parkeerterrein ten zuiden van de Albert Heijn.

Verdieping

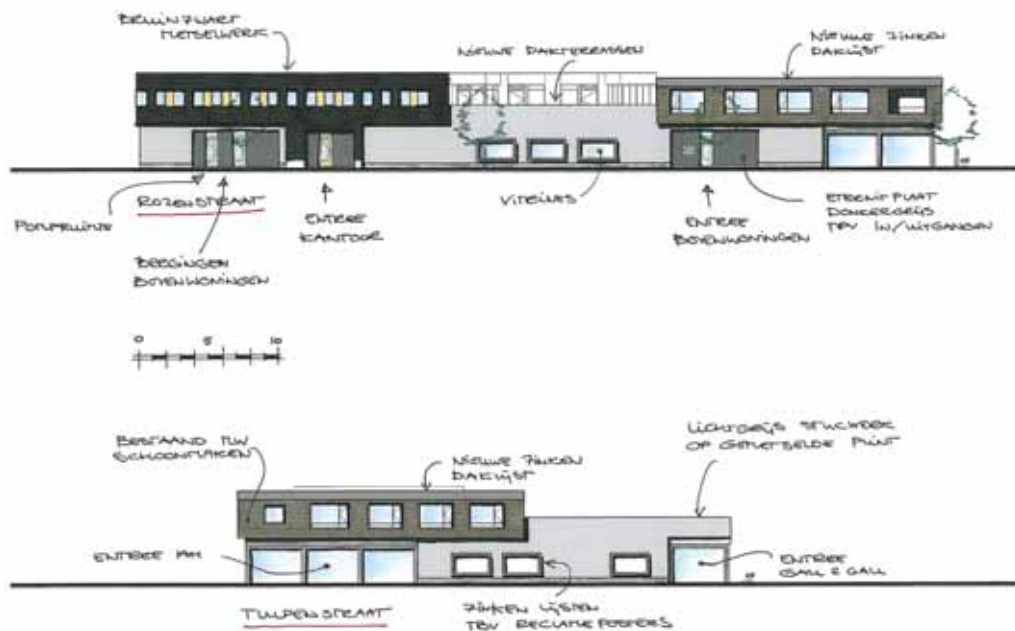
Net als de begane grond wordt ook de verdieping anders ingedeeld. De bovenwoningen in het middengedeelte en het zuidwestelijk gedeelte van de verdieping blijven ongewijzigd. Het gedeelte dat in gebruik is door Albert Heijn en Gelders Have Groep krijgt een nieuwe indeling. Zo worden de sociale ruimtes en het kantoor van Gelders Have Groep gescheiden en vindt er een herinrichting van de sociale ruimtes van Albert Heijn plaats. Tevens is ruimte gereserveerd voor een archief. Het centrale trappenhuis blijft behouden en de bestaande luifel ter plaatse van de bestaande entree vervalt en maakt plaats voor twee dakterrassen.



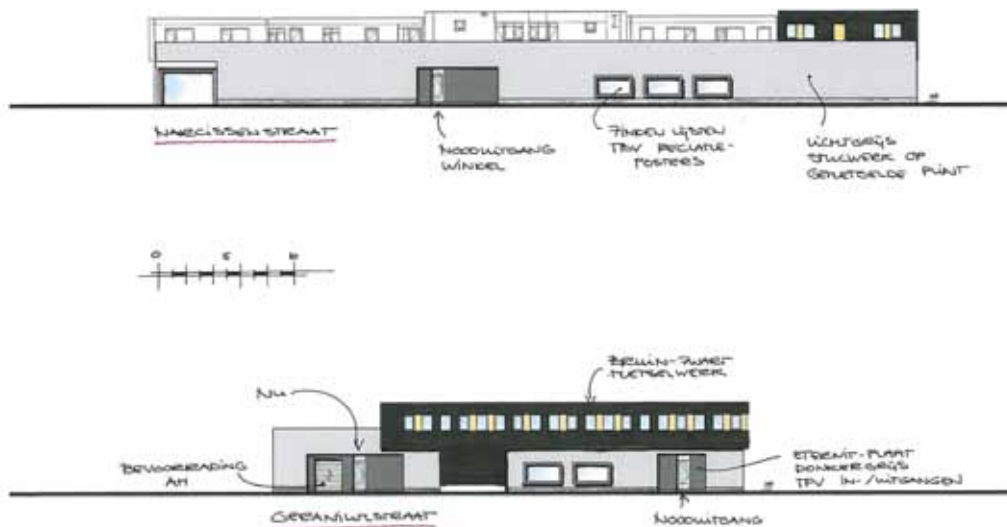
Nieuwe plattegrond verdieping (bron: ruimtelijke onderbouwing Compositie 5)

Gevels

Er worden diverse veranderingen aan de gevel aangebracht. Deze veranderingen zijn enerzijds het gevolg van de wijziging van de indeling, maar vinden anderzijds ook plaats om het winkelpand een nieuwe, frisse uitstraling te geven. De verschillende gevels worden dusdanig aangepast dat er de indruk van één bouwblok ontstaat.



Nieuwe gevels Rozenstraat en Tulpenstraat (bron: haalbaarheidsonderzoek Evers Partners)



Nieuwe gevels Narcissenstraat en Geraniumstraat (bron: haalbaarheidsonderzoek Evers Partners)

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleidskader

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan/structuurvisie Gelderland

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Het plangebied behoort tot het overig bebouwd gebied binnen het multifunctioneel gebied. Inmiddels heeft de gemeente Montferland zich aangesloten bij het stedelijk netwerk Stadsregio Arnhem Nijmegen. In het provinciaal planologisch beleid wordt op het multifunctionele gebied geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het gebied wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Func tiemenging wonen en werken

Een groot deel van de werkgelegenheid is te vinden binnen woonkernen, met name in de sectoren detailhandel, horeca, dienstverlening. Van belang is voldoende ruimte te houden in met name stads- en dorpscentra om deze werkgelegenheid ook in de toekomst te kunnen accommoderen. Het beleid is er op gericht om deze werkgelegenheid in en rond woonmilieus te situeren.

Detailhandel

De provincie wil ruimte bieden om veranderingen in vraag en aanbod mogelijk te maken. Dit onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit. Vernieuwing en uitbreiding van de detailhandel moeten plaatsvinden binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden en in overeenstemming zijn met de aard, schaal en (verzorgings)functie van het aangrenzende winkelgebied.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de uitbreiding van een bestaande winkel in een winkelcentrum. Voor de uitbreiding wordt aangrenzende bebouwing gebruikt. Hiermee is deels sprake van een interne verbouwing en deels van vervangende nieuwbouw. Aan de hoeveelheid bebouwing ter plaatse verandert echter weinig. Door gebruik te maken van de bestaande bebouwing wordt de beschikbare ruimte binnen bestaand winkelgebied zoveel mogelijk benut. Tevens maakt de uitbreiding van de winkel een vergroting van het aanbod van de supermarkt mogelijk. Hierdoor is sprake van een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het voorzieningenniveau ter plaatse. Voorliggend plan past hiermee binnen het provinciale beleid.

3.1.2 Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Het doel van het Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem en Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. Het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) wil burgers en bedrijven aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen.

Deze hoofddoelstelling kan naar vier ontwikkelingsthema's worden onderscheiden:

- Economie: het versterken van het economisch vestigingsklimaat in (inter)nationaal perspectief, waarbij de potenties van de stuwende werkgelegenheid worden uitgebuit;
- Mobiliteit: het verbeteren van de bereikbaarheid in het regionale kernnet van (snel)wegen en OV, waarbij de mobiliteit per auto, trein en bus beter met elkaar worden geïntegreerd;
- Landschap: het vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- Wonen: het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

Vanuit deze doelen zet het KAN in op het verbeteren van bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Waren nieuwe stadsuitbreidingen en nieuwe bedrijventerreinen nog de belangrijkste reden voor het vorige structuurplan, in dit Regionaal Plan staat de transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied centraal.

Buiten het centrumstedelijk gebied van de stadsregio liggen vele dorpen. Veelal is van nature de eigenheid en de authenticiteit van deze dorpen concreet aanwezig, maar kampen deze gemeenschappen met een grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. Door binnen deze dorpen mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van deze dorpen worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief.

Toetsing

In voorliggend plan is er sprake van nieuwbouw en herinrichting van bestaande bebouwing waardoor er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Het toekomstperspectief

van het winkelcentrum en het dorp wordt hier door versterkt. Het plan past daarmee binnen het regionale beleid.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Montferland

Deze structuurvisie is vastgesteld in april 2009. De visie is een actualisering van de bestaande visies aan de hand van alle relevante beleidsrapporten. De structuurvisie gaat in op de visie van de gemeente voor wat betreft wonen, bedrijvigheid en recreatie. Voor detailhandel wordt geen specifieke beleidsvisie gegeven. In de structuurvisie wordt verwezen naar het provinciaal beleid zoals verwoord in het streekplan/structuurvisie. De beleidsvisie van de gemeente Montferland is afgestemd op het beleid omschreven in het streekplan/structuurvisie.

Toetsing

Zoals aangegeven is voor detailhandel geen specifiek beleid omschreven en wordt in de structuurvisie verwezen naar het beleid uit het streekplan/structuurvisie. Eerder in deze onderbouwing is aangegeven dat aangesloten wordt op het beleid dat hier in omschreven is. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavig plan past binnen de structuurvisie van de gemeente Montferland.

Structuurvisie Didam

De structuurvisie voor de kern van Didam is vastgesteld in maart 2009 en bevat de (toekomst)visie van de gemeente Montferland op de kern. Didam zet in op behoud en versterken van haar huidige kwaliteiten. Een belangrijke kwaliteit is het ruime winkel-aanbod. Vooral een grote selectie kleine speciaalzaken in het centrum springt daarbij in het oog. Voor wat betreft de voorzieningen wordt aangegeven dat het aanbod voor de dagelijkse boodschappen voor een belangrijk deel wordt gevormd door de drie supermarkten in het centrum.

Door de toegenomen mobiliteit krijgt de consument steeds meer mogelijkheden bij het kiezen van het winkelgebied. Voor kleinschalige voorzieningen is het steeds moeilijker aan de toenemende eisen van de consument te voldoen. De noodzakelijke massa voor een winkelgebied neemt dan ook toe. Hierdoor vindt er een geleidelijke schaalvergroting plaats. De aanwezigheid van goede supermarkten is sterk bepalend voor de aantrekkingskracht van een winkelgebied/boodschappencentrum.

Doel is het voorzieningenniveau te versterken. Dit betekent concreet:

- Een aantrekkelijk dorpscentrum, met voldoende variatie in winkelaanbod, voldoende variatie in horeca, voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid, fraai ingerichte openbare ruimte, met aandacht voor de cultuurhistorische panden die het centrum rijk is.
- Voortzetting van de winkel- en voorzieningenconcentratie, opdat het huidige niveau kan worden gehandhaafd. Een eerder uitgevoerd distributie-planologisch onderzoek heeft uitgewezen dat het aanbod van dagelijkse boodschappen de basis is voor het winkelaanbod. De supermarkten spelen naast de ontwikkeling van een compact centrumgebied hierin een centrale rol.

Om de visie verder te kunnen concretiseren wordt in de structuurvisie in de kern een aantal deelgebieden aangewezen. Het plangebied valt buiten deze deelgebieden, maar ligt wel aan de rand van het deelgebied 4 "Meulenvelden Lokhorstpark". In het

streefbeeld voor dit deelgebied is terug te vinden dat ter plaatse van het plangebied uit voorliggend plan een concentratie van parkeergelegenheid beoogd is.

Toetsing

In de structuurvisie wordt geconstateerd dat de aanwezigheid van goede supermarkten sterk bepalend is voor de aantrekkingskracht van een winkelgebied. De uitbreiding van het Albert Heijn filiaal draagt bij aan de versterking van het huidige aanbod en dus ook aan de aantrekkingskracht van het winkelcentrum. Daarnaast wordt aangegeven dat om het winkelniveau op het huidige niveau te houden of te verbeteren, er naast een compact centrumgebied ook uitbreiding of nieuwvestiging van supermarkten noodzakelijk is. Onderhavig plan speelt hier op in.

De wens om ter plaatse een geconcentreerde vorm van parkeren te hebben wordt gerealiseerd middels het uitbreiden van het reeds aanwezige parkeerterrein. Voorliggend plan past hiermee binnen de structuurvisie voor de kern van Didam.

Detailhandelsvisie Didam

Deze visie is vastgesteld in oktober 2007 en het doel van de visie is enerzijds inzicht te bieden in de kwantitatieve mogelijkheden voor uitbreiding van detailhandel en horeca. Anderzijds dient de visie aan te geven op welke wijze het centrum kwalitatief kan worden verbeterd en welke projecten en maatregelen daarvoor moeten worden uitgevoerd. In de visie richt de gemeente zich op de situatie in 2015.

Uitgangspunt in de detailhandelsvisie voor Didam is om de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten. Hiertoe is het van belang zowel het aanbod als de structuur in het centrum te versterken. De basis van het winkelaanbod in Didam wordt gevormd door het aanbod voor dagelijkse boodschappen voor inwoners uit de eigen kern en voor omliggende kleinere kernen. Aangegeven wordt dat op dit moment het winkelaanbod in Didam te veel gespreid is over de kern. Uitgangspunt in Didam is dan ook te streven naar een meer compacte en overzichtelijkere structuur van het winkelaanbod.

Aan de Rozenstraat bevindt zich een supermarkt van Albert Heijn met slijter. Deze supermarkt is met ruim 1000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) de grootste supermarkt van Didam. Een trend van de afgelopen en komende jaren is schaalvergroting. Een volwaardige servicesupermarkt heeft tegenwoordig al snel een minimale omvang van 1000 m² wvo. Voor de toekomst moet rekening worden gehouden met een nog grotere omvang (1200 m² wvo of meer). Er wordt een verdere afname verwacht van kleinschalige supermarkten (< 700 m²). Het aantal grote supermarkten (> 2500 m²) zal naar verwachting groeien. Per saldo neemt het aantal supermarkten af.

De kwaliteit en omvang van de supermarkt zijn sterk bepalend voor de trekkracht van een boodschappencentrum. Het aandeel van de supermarkt in de totale bestedingen is sterk toegenomen ten koste van speciaalzaken. Inmiddels hebben supermarkten voor aankopen in winkels in voedings- en genotmiddelen circa 80% marktaandeel. Voor de toekomst wordt aangegeven dat op basis van de kooporiëntatiecijfers voor Didam een haalbaar aanbod voor winkels in voedings- en genotmiddelen kan worden berekend van circa 5.100 m² wvo. Het huidige winkelaanbod heeft een omvang van circa 4.800 m² wvo. Op basis van deze indicatieve distributieve berekening kan geconcludeerd worden dat de uitbreidingsruimte voor winkels in voedings- en genotmiddelen beperkt is.

Om de positie van het centrum te versterken is het gewenst buiten het centrum het winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen niet verder uit te breiden. Nieuwe initiatieven voor winkelontwikkelingen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de gewenste versterking van het centrum. Dit geldt zowel voor winkels in dagelijkse als recreatieve branches. Bestaande winkels buiten het centrum kunnen gewoon blijven bestaan, maar substantiële uitbreiding is niet gewenst. Winkels buiten het centrum, die toch willen uitbreiden, zullen moeten verplaatsen naar het centrum.

Toetsing

In de detailhandelsvisie wordt aangegeven dat om de positie van het centrum te versterken het gewenst is buiten het centrum het winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen niet verder uit te breiden. Gesteld kan worden dat de uitbreiding van 50 m² uit onderhavig plan geen substantiële uitbreiding betreft. De gemeente heeft dit ook aangegeven richting de initiatiefnemer. Tevens kan gesteld worden dat door de uitbreiding van de supermarkt de trekkracht van het betreffende boodschappencentrum versterkt wordt. Het plan past hiermee binnen het beleid uit de detailhandelsvisie.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Econsultancy is in juli 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek maakt deel uit van de bijlagen.

Op basis van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat de locatie onderzocht dient te worden volgens de strategie “onverdacht”. Bij onverdachte locaties luidt de hypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld en in de bodem van de onderzoekslocatie zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De ondergrond is licht verontreinigd met nikkel. Dit wordt mogelijk veroorzaakt door een natuurlijke bron. Het nikkelgehalte bevindt zich boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

3.2.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Voorliggend plan draagt volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Een supermarkt is een niet-gevoelige bestemming. Daarnaast blijkt uit de jaarrapportage luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Montferland dat de grenswaarden voor luchtvervuilende stoffen in de omgeving van het plangebied op geen enkel beoordelingspunt worden overschreden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit aanvaardbaar.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In dit plan wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing in het kader van de Wet geluidhinder gerealiseerd. Door Adviesburo Van der Boom is in juli 2009 onderzoek gedaan naar de mate van geluidsbelasting op de omgeving door de uit te breiden Albert Heijn. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van alle laad/losactiviteiten bij de winkel bedraagt bij de woningen maximaal 48 dB(A) overdag en 41 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de grenswaarden op één punt in de nacht met 1 dB(A) overschreden. Het laden en lossen in de nacht is maatgevend.

De maximale geluidsniveaus ten gevolge van de laad/losactiviteiten, manoeuvreren, remmen, portieren en dergelijke bedragen in de immissiepunten bij woningen maximaal 84 dB(A) overdag en 83 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de maximaal te stellen grenswaarden op drie punten in de nacht overschreden. Dat is het gevolg van de laad- en losactiviteiten bij de laad/lospositie. Piekniveaus ten gevolge van het laden en lossen overdag kunnen conform het Activiteitenbesluit buiten toetsing aan de grenswaarden worden gehouden. De waarden in de nacht voldoen niet aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Conform de Wet milieubeheer (art. 8.II, 3^e lid) mag van een bedrijf worden verwacht dat de geluidemissie van akoestisch relevante geluidbronnen binnen redelijke grenzen en de stand der techniek zo veel mogelijk moet worden geminimaliseerd (het BBT-principe: best beschikbare technieken). Bij Albert Heijn is geen sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodig hoge geluidemissie. De laad/losactiviteiten zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Maatregelen kunnen bestaan uit:

- verplaatsing van de locaties verder van woningen;
- beperken van het laden en lossen tot de dagperiode (07:00 – 19:00 uur);
- treffen van voorzieningen aan het laden en lossen.

Verplaatsing laad/losposities

De losplaats ligt dicht bij woningen. Dit is akoestisch geen optimale situatie. Verplaatsing heeft echter weinig effect aangezien rondom de locatie woningen op korte afstand liggen.

Beperking laden/lossen tot de dagperiode

Zowel voor de toetsing als de daadwerkelijke geluidhinder zijn laad/losactiviteiten tussen 23:00 en 07:00 uur maatgevend (nacht). Het heeft daarom de voorkeur deze activiteiten alleen overdag uit te voeren. Dan kan aan de eisen worden voldaan.

Maatregelen

Er zijn maatregelen denkbaar aan het laden en lossen en materieel, zoals een stille laadklep, rubberen wielen onder de rolcontainers en het vastzetten van de lading in containers. Ook het gedrag van personeel is van belang. Op dit moment kunnen stille lossingen worden uitgevoerd met geluidsniveaus op 7,5 m afstand van 67 dB(A) (het streefniveau is 60 dB(A)). Dat betekent een waarde die 23 dB(A) lager ligt dan de in dit onderzoek standaard gehanteerde waarden.

Met deze waarden kan ook in de nacht aan een eis van 60 dB(A) (piek) en 40 dB(A) bij alle woningen worden voldaan. Het gaat in de nacht om een broodaflevering. Wanneer dit met een bestelauto geschiedt (en lossen met de hand) kan zonder verdere voorzieningen aan de eisen worden voldaan.

Ten behoeve van onderhavig plan zal rekening gehouden worden met maatregelen die getroffen moeten worden ten behoeve van de broodaflevering waardoor zonder verdere voorzieningen aan de eisen kan worden voldaan. Met het betreffende bakkersbedrijf worden afspraken gemaakt over het laden en lossen en de te gebruiken vervoersmiddelen. Vanuit het bakkersbedrijf is aangegeven dat men kan voldoen aan de in de rapportage gestelde eisen. Middels een zogenaamd 'Piek-certificaat' kan worden aangetoond dat de te gebruiken trucks voldoen aan de gestelde normen. Dit wordt vastgelegd in de milieuvergunning.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid voor onderhavig plan geen belemmeringen vormt.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

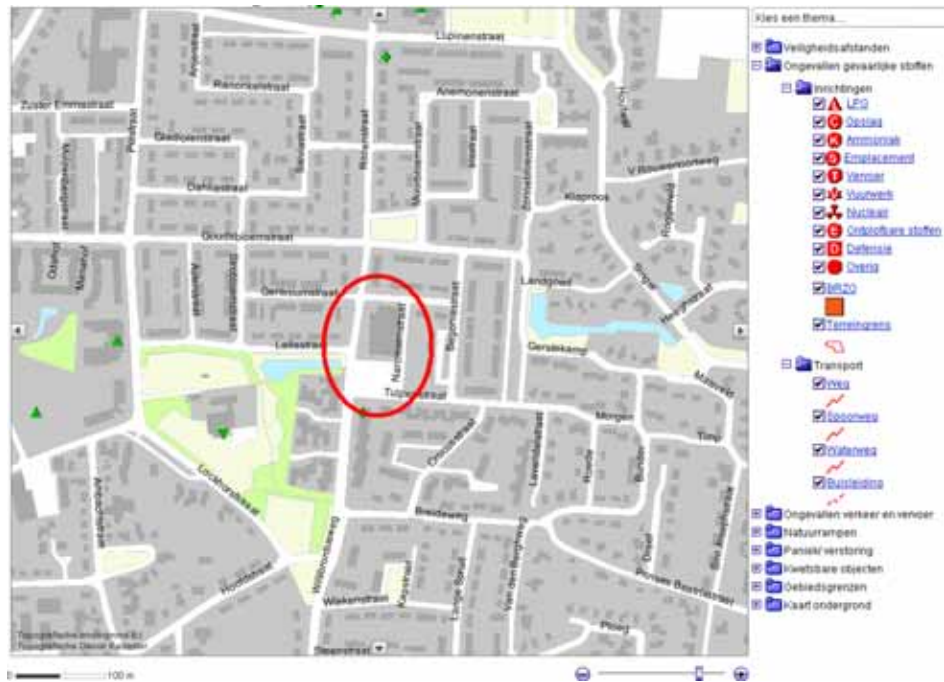
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

De eventuele milieuvergunningen van bedrijven en/of winkels in de directe omgeving van het Albert Heijn-filiaal zijn afgestemd op de huidige situatie. De milieucontour van de nieuwe supermarkt is vergelijkbaar met de huidige situatie aangezien bestaande winkelpanden en een bestaand horecapand gebruikt worden om de supermarkt uit te breiden. De milieucontouren richting de omliggende woningen blijven hierdoor ongewijzigd. Daarnaast is een supermarkt geen hindergevoelig object in het kader van de Wet Milieubeheer.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig plan geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (transportleidingen, tankwagen) bronnen.



Op de risicokaart is te zien dat in de buurt van het plangebied geen wegen of leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het gebied.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Water

3.3.1 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal.

Vanuit Europa is de Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. Deze richtlijn zet in op het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Dit heeft tot gevolg dat oppervlaktewater en grondwater aan normen voor chemische stoffen moet voldoen. Oppervlaktewater moet bovendien een goede ecologische kwaliteit hebben.

3.3.2 Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland

De stroomgebiedbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Het nieuwe waterbeleid moet meer aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en samenwerking tussen de verschillende uitvoerende instanties bevorderen.

Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's 'veiligheid tegen hoogwater', 'droge voeten en water voor droge tijden', 'natte natuur', 'schoon water in gebieden' en 'schoon water uit de kraan'. Het Waterhuishoudingsplan dient om tenminste de algemeen voorkomende planten en dieren voldoende levenskansen te bieden en te voorzien in water dat geschikt is voor de verschillende functies. De achteruitgang van de waterkwaliteit moet worden voorkomen en de waterhuishoudkundige functies dienen te worden beschermd. Met name voor de functies natuur en waterberging is daar een planologische bescherming in gemeentelijke bestemmingsplannen voor nodig. Daarom kent de provincie Gelderland beleid voor functies, dat afhankelijk is van het grondgebruik op een bepaalde plek. De functies die worden onderscheiden zijn: natte natuur, landbouw, stedelijk gebied, zwemwater, drinkwater, waterkering, regionale waterberging en beroepsscheepvaart.

Het plangebied is op de waterfunctiekaart aangewezen als stedelijk gebied (functie V). De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden gepakt om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt.

3.3.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2007-2010" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient

optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In de waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

3.3.4 *Situatie plangebied*

Vanuit het waterschap wordt gesteld dat voorkomen moet worden dat door toedoen van hevige regenbuien overlast ontstaat, omdat ter plaatse het hemelwater niet goed opgevangen en/of afgevoerd wordt. Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater gescheiden van het “vuile” huishoudelijke afvalwater wordt opgevangen en verwerkt. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

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

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

Wateroverlast

De toename aan verhard oppervlak als gevolg van de ontwikkeling zorgt niet voor problemen voor de verwerking van het hemelwater in het aanwezige rioolstelsel. Gesteld kan worden dat de gronden waar de ontwikkelingen plaatsvinden grotendeels verhard zijn. Enkel de omzetting van de gronden die momenteel in gebruik zijn als speeltuin en groen in parkeerterrein, zorgen voor een toename aan verharding. In totaal vindt er een toename plaats van circa 712 m² aan verhard oppervlak.

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het hemelwater via een infiltratieriool (IT-riool) afgevoerd naar het reeds aanwezige infiltratiestelsel in de Rozenstraat. Voor wat betreft het afvalwater kan worden gesteld dat nieuwe leidingen middels een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Met behulp hiervan wordt het hemelwater en het afvalwater gescheiden afgevoerd. Deze leidingen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Tevens geldt als uitgangspunt dat voor nieuwe leidingen geen uitlogende materialen gebruikt worden.

3.4 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling. Door Econsultancy is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek maakt deel uit van de bijlagen. Het doel van het onderzoek is inzicht te geven in het voorkomen van beschermde flora- en faunasoorten in het plangebied en de mogelijke effecten die de voorgenomen activiteiten in het plangebied hebben op deze flora en fauna. De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn kennen beide een gebiedsbeschermings- en een soortenbeschermingscomponent. Het aspect gebiedsbescherming is opgenomen in de wetgeving van de nationale Natuurbeschermingswet 1998; het aspect soortenbescherming in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De locatie ligt ook niet in of in de nabijheid van een kerngebied, verbindingsgebied of verwevingsgebied, behorend tot de EHS.

Soortenbescherming

De bebouwing op de onderzoekslocatie geeft geen gelegenheid voor broedvogels nestmogelijkheden te vinden. Mogelijk dat een merel of houtduif gebruik maakt van de beplanting rond de speeltuin om te broeden. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, is uit te sluiten. In de bebouwing bevinden zich open stootvoegen die toegang bieden tot een voor vleermuizen geschikte spouwruimte. In het café zijn geen verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen. De aanwezigheid van een vaste rust- of verblijfplaats van de steenmarter is onwaar-

schijnlijk. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat.

Het laten uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden of de werkzaamheden in de winter uitvoeren, kan voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt. Het verlies van potentiële verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie kan worden voorkomen. Dit kan door de spouwmuur beschikbaar te houden voor vleermuizen door een aantal stootvoegen open te laten.

Een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is en er geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan.

Het aspect flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De raad van de gemeente Montferland heeft op 18 december 2008 een startnota archeologische monumentenzorg vastgesteld, waarmee archeologie een volwaardige plaats krijgt in de planvorming. Onderdeel van de nota vormt een archeologische verwachtingskaart waarop tevens de mate van verstoring van de gronden is aangegeven. Het plangebied is gelegen binnen een zone waar sprake is van een middelmatige archeologische verwachting.

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage. Er mag verwacht worden dat de bodem bij de bouw van het winkelcentrum in de jaren zeventig tot een diepte van circa 1 m onder maaiveld is afgegraven in verband met de aanleg van de bouwput en de funderingen. De terreinden direct rondom het winkelcentrum zijn in gebruik als parkeerplaatsen en voorzien van een tegelverharding. Het zuidoostelijk deel van het plangebied is in gebruik als speeltuin. Er mag worden aangenomen dat ook hier een deel van het oorspronkelijke bodemprofiel verstoord is geraakt tijdens de aanleg van de speeltuin.

Op basis van de opgestelde gespecificeerde verwachting is de kans op het voorkomen van in situ archeologische resten binnen het plangebied laag, zo niet nihil. Daarnaast zal bij sloop en vervolgens nieuwbouw van het winkelcentrum geen verstoring van nog ongeroerde grond gaan plaatsvinden. Mochten archeologische resten toch nog aanwezig zijn, dan zullen deze dus ook niet verstoord worden.

Gezien de geringe kans op archeologische resten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoer van voorliggend plan.

3.6 Kabels en leidingen

Ten behoeve van het project is een KLIC-melding uitgevoerd. Uit de melding blijkt dat er kabels van KPN en UPC ter plaatse van de uitbreiding in de grond aanwezig zijn. Bij de ontwikkeling van het plan zal hier rekening mee worden gehouden. Verder zijn er in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavige ontwikkeling.

3.7 Verkeer en parkeren

De winkel blijft middels dezelfde wegen bereikbaar als in de bestaande situatie. Een belangrijk verschil met de bestaande situatie voor wat betreft de bereikbaarheid heeft betrekking op de nieuwe locatie van het laden en lossen. Dit vindt in de nieuwe situatie plaats aan de Geraniumstraat. Voordeel hiervan is dat aan de Geraniumstraat meer ruimte beschikbaar is. Tevens komt met de verplaatsing van het laad- en losgedeelte meer ruimte vrij aan de Narcissenstraat voor extra parkeerplaatsen. Door ook de speeltuin bij het parkeerterrein te betrekken en tevens het gehele parkeerterrein opnieuw in te richten, is er meer ruimte voor parkeerplaatsen. Door de herinrichting zijn de diverse parkeerplaatsen ook beter bereikbaar aangezien men rond kan rijden zonder te hoeven steken of omkeren als er geen plaats is (zoals in de bestaande situatie het geval is op de hoek van de Rozenstraat en de Tulpenstraat).



Nieuwe situatie parkeerindeling (bron: haalbaarheidonderzoek Evers Partners)

In totaal zijn er in de nieuwe situatie circa 100 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit zijn er 25 meer dan in de bestaande situatie. Voor het berekenen van de parkeernorm wordt uitgegaan van de parkeernorm conform het ASVV 2004¹. Hierbij wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,5 tot 4 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo)

¹ ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, 2004.

(matig stedelijk gebied). Uitgaande van circa 1945 m² bvo op de begane grond en circa 610 m² bvo op de verdieping dienen bij een gemiddelde norm van 3,25 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, ongeveer 83 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Met het te realiseren aantal van circa 100 parkeerplaatsen kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de parkeernorm.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van de bestemmingsplanherziening en de bouwkosten zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met initiatiefnemer is verder een planschadeovereenkomst afgesloten om mogelijke planschade die voortvloeit uit deze bestemmingsplanherziening te kunnen verhalen bij initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mo-

gelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Detailhandel, Groen en Verkeer.

Detailhandel (artikel 3)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel en voor wonen en kantoren op de verdieping, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding.

Groen (artikel 4)

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer (artikel 5)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Indien het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mateerschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de aanpassing van het bestemmingsplan, afzien van het overleg.

Voor het bestemmingsplan is alleen overleg gevoerd met het waterschap. De reactie van het waterschap op het concept bestemmingsplan is opgenomen in de bijlagen. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf aangepast.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Lokhorst, herziening Rozenstraat 25 t/m 31' met ingang van 7 januari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagenlegging is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij de raad kenbaar te maken. Gedurende de termijn van tervisielegging is één zienswijze ingediend. In de bijlagen is het zienswijzenverslag opgenomen. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot het wijzigen van het bestemmingsplan en/of tot het staken van de gestarte bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.