Bestemmingsplan Verheijstraat

Plannummer: NL.IMRO.1955.bpsgddmwonverheij-_on01

Versie: 10 maart 2020

Opsteller:

GIJSBERTgebiedsontwikkeling.nl
Werkt aan de ontwikkeling van uw ruimte

Inhoud

1 INLEIDING 3
2 HET PLAN 5
3 UITVOERBAARHEID 9
4 JURIDISCHE PLANASPECTEN 28
5 PROCEDURE 31
Bijlagen 32

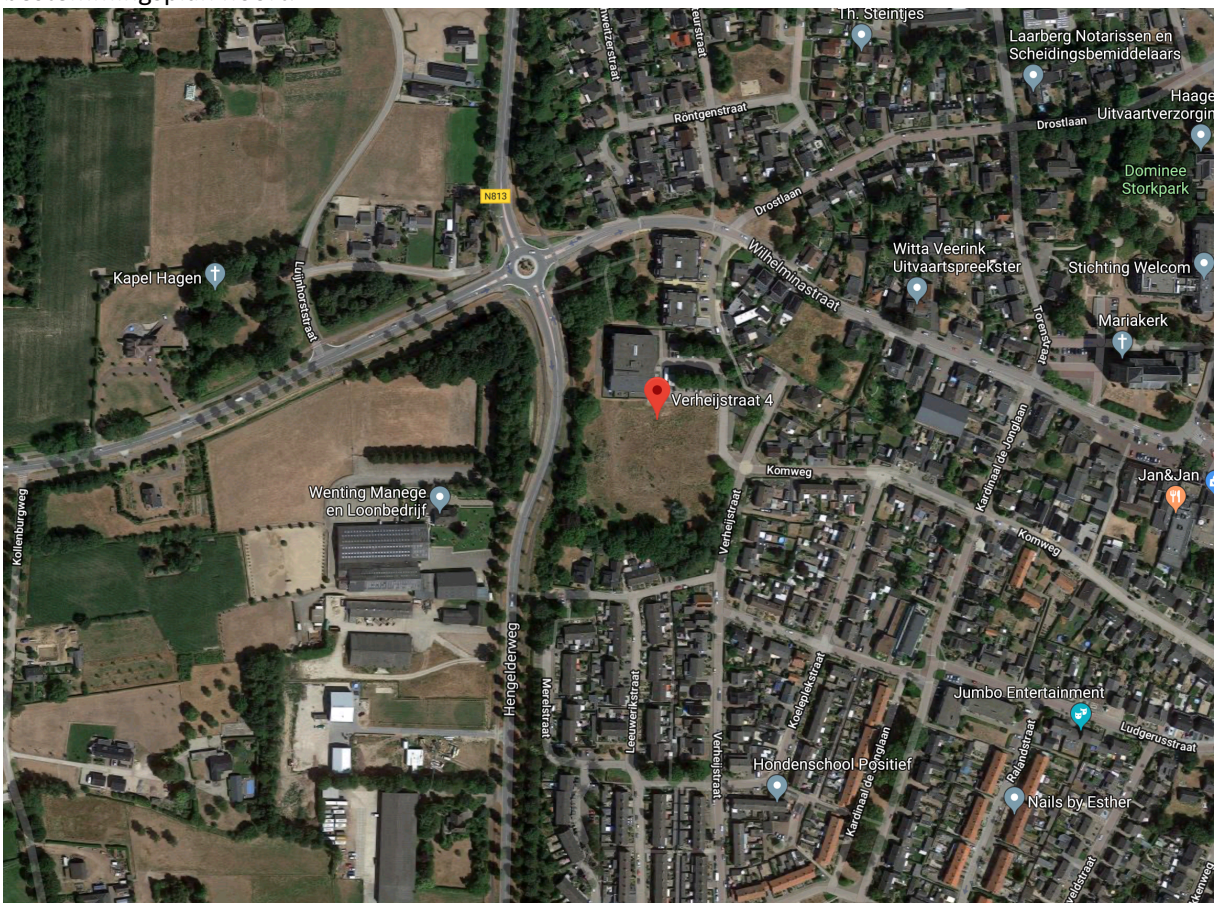
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op een stuk braakliggend terrein aan de Verheijstraat in Didam 52 appartementen, ondersteunende maatschappelijke voorzieningen en 6 patiowoningen te realiseren. Op het perceel is een groot deel van de oorspronkelijke bebouwing gesloopt. Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van de appartementen, de ondersteunende maatschappelijke voorzieningen en patiowoningen niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Didam. Het plangebied wordt begrensd door de Verheijstraat aan de oostzijde, de Hengelderweg aan de westzijde en de Leuwerikstraat aan de zuidzijde De N813 ontsluit het gebied met de A12 in het zuidwesten.
Op hierna volgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort.

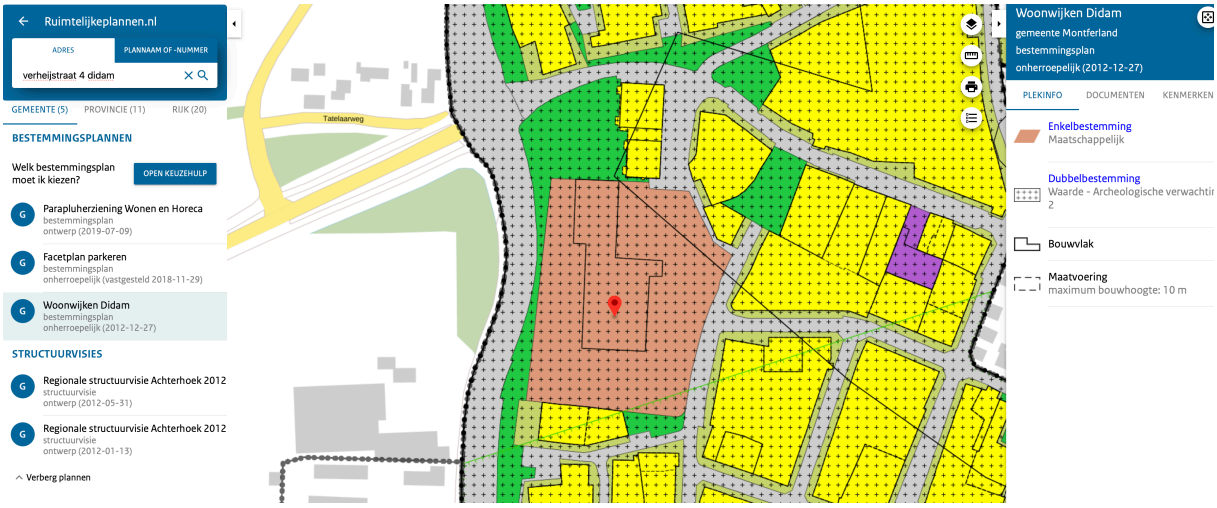


1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woonwijken Didam'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Montferland op 30 juni 2016. In het geldend bestemmingsplan is het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik vastgelegd. Op basis van dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Maatschappelijk'.
Onder maatschappelijke voorzieningen wordt in het bestemmingsplan verstaan voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, recreatie, gezondheidszorg,

bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen. Verder gelden voor het plangebied het Facetplan Parkeren en de Parapluherziening Wonen en Horeca.

De beoogde appartementen en woningen zijn ook in deze bestemmingsplannen niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



figuur: extract verbeelding met plangebied in bruine kleur.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijf het plan en gaat in op de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 4) en de uitkomsten van de gevolgde procedure (hoofdstuk 5).

2 HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Voorheen stond in het plangebied het bejaardentehuis Kelsehof met 110 kamers. Dit is gesloopt. Het was een gebouw dat deels uit drie en deels uit vier lagen bestond, met een plat dak. Parkeren voor bewoners en bezoekers vond plaats aan de voorzijde van het gebouw. De parkeerplaatsen zijn nog steeds aanwezig.

figuur: bestaande situatie met plangebied links en rechts Poort van Diem

Aangrenzend aan de locatie ligt "Poort van Diem". Dat is een zorgcomplex met 33 woningen. Dit complex, met kleinschalige woningen waar mensen zelfstandig kunnen wonen, is recentelijk geheel gerenoveerd. Er is een gemeenschappelijke huiskamer met buitenterras aanwezig.
Aan de noordzijde staan verder nog enkele appartementencomplexen met een eigen ontsluiting aan de Schutterije. Dit betreffen luxe appartementen van twee lagen met een kap en een ondergrondse parkeergarage.
Aan de zuid en westzijde van het gebied liggen grondgebonden vrijstaande en rijtjeswoningen. De woningen aan de Verheijstraat zijn op de locatie georiënteerd, de woningen aan de Leeuwerikstraat staan er met de achterzijde naar toe. De woningen bestaan allen uit één of twee lagen met een kap.

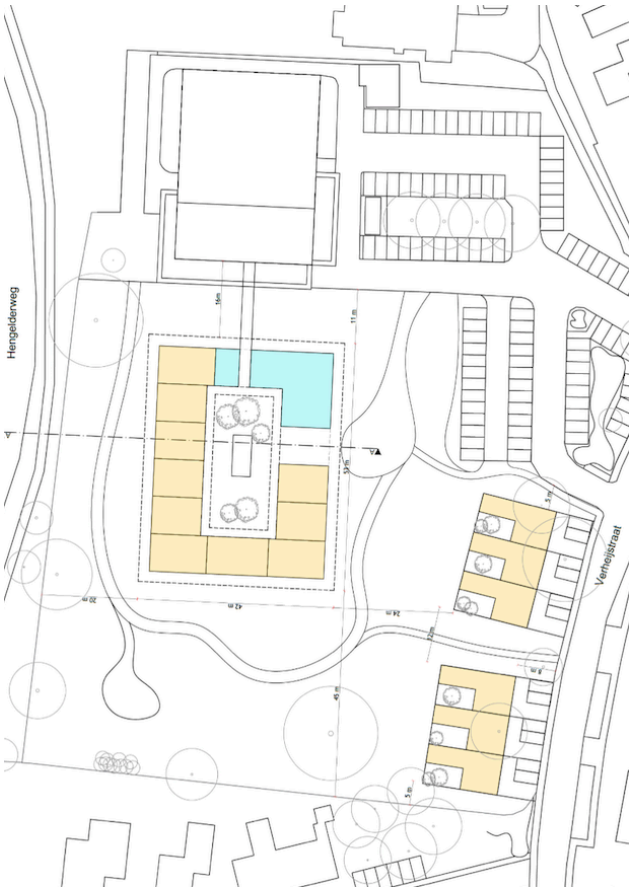
2.2 Nieuwe situatie

In een sessies met omwonenden zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie uitgewerkt. Deze uitgangspunten zijn:

- Behouden van de groene kwaliteit in het gebied;
- nieuwbouw toevoegen in de vorm van herbouw van appartementen en patiowoningen
- maximaal vier lagen
- voldoende parkeerplaatsen, dus aantal uitbreiden
- parklandschap maken dat ook voor buurtbewoners toegankelijk is
- rekening houden met milieufactoren, zoals geluid, flora en fauna etc.

Op basis van deze uitgangspunten is het plan verder uitgewerkt en besproken met omwonenden, in een tweede sessie. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een plan voor de bouw van 52 appartementen, 6 patiowoningen en een gezamenlijke ruimte in een parkachtige omgeving. Vanuit de gezamenlijke

ruimte wordt ook de zorg verleend voor het bestaande appartementengebouw (De Poort van Diem) en het nieuwe appartementengebouw.



figuur: plattegrond van het plan (bron JCR architecten)

figuur: uitgangspunten voor behoud groen en locatie herbouw, nieuwbouw patiowoningen rechtsonder

figuur: uitgangspunten en locatie te realiseren parkeerplaatsen

figuur: uitgangspunten en parklandschap

Het appartementengebouw komt in de nabijheid te staan van de Poort van Diem, en kan daar ook functioneel mee worden verbonden door een transparante verbinding. Het gebouw bestaat uit vier lagen, met woningen rondom een open ruimte waar de ontsluiting, de lift en het trappenhuis zijn gesitueerd. De woningen zijn allemaal georiënteerd op de omliggende ruimte en krijgen daar ook

balkons. Het worden bedoeld voor 65-plussers; mensen die nu wellicht nog geen zorg nodig hebben, maar die dat in de toekomst indien noodzakelijk kunnen inkopen bij thuiszorg organisatie Anne-Wil.

Er komt een nieuwe gemeenschappelijke ruimte in het nieuwe appartementengebouw, waar Anne-Wil gebruikt van maakt en waar bewoners van de Poort van Diem èn de nieuwe bewoners van de Kelsche Hofstede gebruik van kunnen maken (kopje koffie, dagelijkse maaltijd, gezamenlijke activiteiten, maar ook zorg).

De bergingen bevinden zich ondergronds en zijn toegankelijk via een hellingbaan aan de voorzijde.

Aan de Verheijstraat worden zes patiowoningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit twee lagen en een plat dak. Op de begane grond komen woonkamer, slaapkamer, badkamer e.d., op de verdieping komt onder andere een logeerkamer. De privétuin (patio) komt aan de achterzijde, aan het park. De patiowoningen staan op voldoende afstand van de Verheijstraat om tussen de woningen en de weg een groene ruimte te maken met parkeervakken. De patiowoningen zijn koopwoningen.

Parkeren vindt plaats bij de Poort van Diem. Daar liggen veel niet gebruikte parkeerplaatsen, die deels kunnen worden gebruikt door de toekomstige bewoners van de Kelsche Hofstede. Er worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, aansluitend op de parkeerplaats bij de Poort van Diem. De Kelsche Hofstede krijgt een kleine oprijlaan met keermogelijkheden, zodat bewoners bij het gebouw uitgezet kunnen worden.

Zowel de appartementen als de patiowoningen liggen in een parkachtige omgeving. Dit park zorgt voor een kleine groene buffer tussen de nieuwbouw en de huidige woningen aan de Verheijstraat en de Leeuweriksstraat. Bovendien kunnen omwonenden gebruik maken van het park. Tussen de patiowoningen door en bij de appartementen kun je het achterliggende parkgebied in wandelen, en een rondlopen rondom de poort van Diem en de bebouwing aan de Schutterije. Tenslotte fungeert het park als duurzaam principe voor waterbuffering en leefbaarheid voor de flora en fauna in het gebied. De uitgangspunten ten aanzien van de groene inrichting, het gebruik, de invulling van het parkeren, afkoppelen van het aanwezige verharde oppervlak en de keuze voor duurzaam principe voor waterbuffering en leefbaar gebied voor flora en fauna maken onderdeel uit van dat plan. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd, hetzelfde geldt voor het hemelwater van de verharding dat binnen het plangebied wordt verwerkt. Er komt een parkgebied waarin het bestaande groen volledig in stand wordt gehouden en wordt opgenomen in het totaalplan, en waarbij nieuwe solitaire bomen en hagen zullen worden toegevoegd. Wadi's zullen worden aangelegd om te zorgen voor een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties bij droogte, hitte en wateroverloed en een gezonde en veilige leefomgeving. In het park komen verschillende zitgelegenheden, onder andere op koelteplekken onder de bomen.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.
Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing
Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)
Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek is opgenomen. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 52 appartementen en 6 nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Montferland dat regionaal is afgestemd met de regio De Liemers (zie paragraaf 3.2.4). Het betreft bovendien een gedeeltelijke herbouw van de eerder gesloopte 110 kamers in Kelse Hof. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan woningen in de gemeente Montferland.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Dit doel betekent vooral:
- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- uitgaan van doelen, niet van regels; zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en wateroervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:
- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

<u>Toetsing</u>
Met de herontwikkeling van het plangebied wordt een nieuwe invulling gegeven aan een in onbruik geraakte locatie van een voormalig bejaardentehuis. De nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande structuur van bebouwing en groen op en in de omgeving van het plangebied. Het plan is daarmee in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening
De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien wonen relevant.

Wonen
In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Toetsing
Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Montferland dat regionaal is afgestemd met de regio De Liemers (zie paragraaf 3.2.4).
Het plan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

3.2.4 Regionaal beleid

Liemerse Woonagenda 2017-2027
Op 26 september 2017 is de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027 vastgesteld door het college van B&W van Montferland. Op 14 november 2017 heeft Gedeputeerde Staten (GS) de woonagenda Liemers 2017 – 2027 vastgesteld, waarmee de agenda nu ook onderdeel is geworden van het provinciaal beleid.
De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recent uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers en doorvertaald naar de verschillende gemeenten. Daarbij is gewerkt met twee varianten; een basisvariant en een plusvariant. De basisvariant gaat voor de gemeente Montferland uit van een woningbehoefte van 880 nieuwbouwwoningen in de periode 2017 – 2027. In de plusvariant wordt een woningbehoefte voor de gemeente Montferland verondersteld in de periode 2017 – 2027 van 1.235 woningen. De toevoeging van woningen (en uitbreiding van de woningvoorraad) is noodzakelijk om de woningvraag als gevolg van de toename van het aantal huishoudens te kunnen faciliteren.

Zolang de behoefte in de periode 2017 - 2027 lager is dan de voorraad harde plancapaciteit hebben gemeenten op grond van de Liemerse woonagenda de vrijheid om naar eigen inzicht, maar met de uitgangspunten uit het kwalitatieve deel, plannen te ontwikkelen. Uitgaande van een harde

plancapaciteit van circa 350 woningen op 1 januari 2017 in de gemeente Montferland, betekent dit dat er ruimte is om tot 530 woningen aan nieuwe plannen toe te voegen in de periode tot 2027.
Toetsing
Het plan zie toe op herontwikkeling ten behoeve van zestig appartementen en 6 patiowoningen. Er is daarmee sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De toevoeging van deze woningen is nodig om gedeeltelijk te voorzien in de vraag naar woningen in de gemeente Montferland. De ontwikkeling past binnen de afgesproken provinciale en regionale kaders.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Montferland 2009
Op 23 april 2009 is de Structuurvisie Montferland "Ideeën voor een plek" vastgesteld. De structuurvisie geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de bebouwde kommen. Het doel van de structuurvisie is tweeledig:

1. Het samenbrengen en actualiseren van bestaande visies en andere beleidsdocumenten in een nieuwe visie. Het gaat dus niet om het formuleren van nieuw beleid, maar om het samenbrengen in een visie van reeds bestaand beleid.
2. Het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties; in het Regionaal Plan van de Stadsregio Arnhem/Nijmegen zijn een aantal uitbreidingsrichtingen van woonkernen opgenomen. In de structuurvisie worden deze zoekrichtingen vertaald en begrensd in concrete locaties. Daarnaast kan via de structuurvisie het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties worden bestendigd.

Deze structuurvisie is een visie op hoofdlijnen. De structuurvisie is in beeld gebracht op de kaart Structuurvisie Montferland. Op de kaart is het plangebied aangeduid als 'contour bebouwd gebied'. Hierbinnen is woningbouw mogelijk.

Toetsing
Het plangebied ligt binnen contour bebouwd gebied. Woningbouw is mogelijk binnen deze contour. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen de Structuurvisie van de gemeente Montferland.

Woonvisie Montferland 2016-2020
In de Woonvisie Montferland 2016-2020 legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en maatregelen vast over het wonen in de gemeente voor de komende jaren. De gemeente hanteert daarbij de volgende visie op het wonen:
De gemeente Montferland is een groene gemeente, die haar inwoners de kans geeft binnen deze gemeente de wooncarrière te doorlopen. Bijzondere aandacht krijgen de jonge, vaak startende huishoudens en de groeiende groep ouderen. Bestaande woongebieden, woningen en vastgoed worden optimaal benut en ontbrekende woningen en woonruimten voegen we toe. De gemeente Montferland wil haar bewoners een prettige woon- en leefsituatie op kernenniveau blijven bieden. De gemeente heeft vooral een regierol bij het realiseren van haar doelen.

Bij deze visie behoren de volgende relevante ambities:

- Inwoners moeten binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Dat houdt in dat de gemeente jonge en startende woningzoekenden de kans wil geven binnen de gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernenniveau.
- Huishoudensgroei neemt af en bevolking verandert van samenstelling, o.a. vergrijzing. De gemeente wil deze groeiende groep ouderen en mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

De gemeente wil een huurwoningvoorraad die wat betreft omvang en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast streeft de gemeente naar een meer duurzame en energiezuinige woningvoorraad.

Er zijn binnen de Woonvisie nog ruim 1.000 woningen nodig in de periode 2015-2025.

Toetsing
Met het vaststellen van de Liemerse Woonagenda 2017-2027 (zie paragraaf 3.2.4) is de kwantitatieve woningbouwopgave uit gemeentelijke woonvisie komen te vervallen. Voor de komende tien jaar bestaat er een woningbouwopgave van 880 woningen in de gemeente Montferland. Het plan voorziet in de realisatie van 52 woningen voor de doelgroep senioren en 6 woningen die ook geschikt zijn voor zogeheten doorstromers. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de actuele woningbehoefte in de gemeente Montferland in het algemeen en Didam in het bijzonder.

Groenstructuurplan
Op 27 januari 2011 is het Groenstructuurplan voor de gemeente Montferland vastgesteld. Het groen is kenmerkend voor de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van het landschap, met name ook van de kernen. Velen hebben belang bij aantrekkelijke kernen die, naast mogelijkheden voor een vitale economie, rust en ruimte bieden.

Voor iedere kern is een werkboek opgesteld dat handreikingen biedt voor het ontwikkelen en begeleiden van projecten. Drie motto's staan in het Groenstructuurplan centraal:

- sluit aan bij het landschap;
- versterk de karakteristiek van de kern;
- draagvlak in projecten.

figuur: locatie bebouwing met behoud van bestaande groenstructuur

De visie benoemt op de groenstructuurkaart een aantal uitgangspunten voor ontwikkeling in het openbaar gebied tot het jaar 2030. Als onderdeel van het Groenstructuurplan, heeft de gemeente voor elke kern een hiertoe een werkboek gemaakt. Het werkboek vormt als het ware een brug tussen de groenstructuurvisie en de uitwerking ervan in projecten. In vergelijking met de andere kleine kernen is Didam bijzonder door het alom aanwezige landschap van de Montferlandse berg. In de kern vallen de vele omhaagde particuliere erven op. De groenstructuur dient te worden versterkt door op enkele speciale plekken grote solitaire bomen te planten en door met de hagenstructuur de droogdalen langs de randen van het dorp te versterken.

Toetsing
Met de ontwikkeling van het plangebied wordt de bestaande groenstructuur behouden. Hierbinnen wordt een parkvoorziening ontwikkeld. De herontwikkeling biedt mogelijkheden om deze bestaande groenstructuur op het niveau van tuin te versterken. Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het groenstructuurplan.

3.3 Milieu

3.3.1 Bodem

Algemeen
In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing
Door Rouwmaat is op 16 april 2019 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd. Hierop is op 25 juni 2019 een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Op 24 februari 2020 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor een niet eerder onderzocht deel van het plangebied. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage bij deze Toelichting. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
- Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat de hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt verworpen. Op basis hiervan is voor de bodem nader onderzoek nodig.
- Bij het asbestonderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In het nader uitgevoerde bodemonderzoek is het volgende geconcludeerd:
Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van een aangetroffen PAK verontreiniging in voorgaand onderzoek. Het onderzoek heeft tot doel vaststellen of er mogelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, welke een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:
- In de afperkende boringen zijn geen matig of sterk verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft derhalve een beperkte spot.
- Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging.
- De bodem hoeft niet met spoed gesaneerd te worden.
- Indien er grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden in of nabij de verontreinigde spot dient er een plan ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Aan de hand van het plan kan de verontreiniging verwijderd worden.

Geadviseerd wordt om geen grondwerkzaamheden op de locatie uit te voeren. Indien er werkzaamheden plaats moeten vinden in de bodem binnen de aangegeven contouren, dient hiervoor een plan te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Zodra de gemeente heeft ingestemd met het plan, kunnen de werkzaamheden worden opgestart. Zonder goedkeuring van de gemeente is het verboden grondwerkzaamheden uit te voeren.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Conclusie
Het aspect bodem vormt rekeninghoudend met het hiervoor gestelde, geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3.2 Geluid

Algemeen
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 woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toetsing
Door De Milieuadviseur is op 17 oktober 2019 voor de ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze Toelichting. Bij het appartementencomplex wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschreden, door de geluidhinder afkomstig van de Hengelderweg. Voor de 52 appartementen in het appartementencomplex moeten hogere grenswaarde van 58 dB worden verleend door de gemeente Montferland. De patiowoningen ondervinden een cumulatieve gevelbelasting van 56 dB. Deze gevelbelasting wordt veroorzaakt door 30 km wegen. Er is dan geen bescherming op grond van de Wet geluidhinder en geen koppeling met afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient er een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Dat is er als er een binnenwaarde is van 33 dB. In dit geval kan dat alleen worden gewaarborgd door hiervoor regels op ten nemen in het bestemmingsplan. Een standaard gevelconstructie Bouwbesluit (geluidwering 20 dB) zal niet voldoende zijn. In aanvullend akoestisch onderzoek moet worden vastgesteld of er extra gevelmaatregelen moeten worden genomen om een binnenwaarde van 33 dB te halen.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er na het verlenen van een hogere grenswaarde voor wat betreft geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Het ontwerp besluit hogere grenswaarde kan gelijktijdig met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

3.3.3 Milieuzonering

Algemeen
Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.
Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.
Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

Toetsing
In het plangebied en zijn omgeving is voornamelijk sprake van woningen, hierdoor is er sprake van een rustige woonwijk.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied
Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen en de appartementen zijn wel milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied
Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden vastgesteld dat binnen een afstand van 70 meter vanaf het plangebied geen hinderveroorzakende functies aanwezig zijn. Daarbuiten liggen de bedrijven aan Hengelderweg 6 en 10. Dit betreft categorie 2 bedrijven. Deze voegen zich goed in woonomgevingen. De aanbevolen maximale richtafstand bedraagt 30 meter en houdt verband met geluid. De afstand van 70 meter tot het plangebied is daarmee voldoende groot.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.3.4 Geur

Algemeen
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden

gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing
De nieuwe woningen (geurgevoelige objecten) in het plangebied worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een dierverblijf, waarin dieren zonder een vastgestelde geuremissie worden gehuisvest De nieuwe woningen voldoen dan ook aan de afstandsnorm van 100 meter tot het emissiepunt van een dierenverblijf uit de Wgv.

Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Rechten van bestaande veehouderijen
Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen veehouderijen. De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van deze bedrijven.
Door de realisatie van het initiatief worden de omliggende veehouderijen dan ook niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderijen de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Algemeen
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 (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (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. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. 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 een gebiedsgericht programma van het NSL. 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 NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 øg/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 betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. 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 nieuwsvestiging 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.

Toetsing
Voorliggend initiatief maakt de bouw van 52 appartementen en 6 patiowoningen mogelijk. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Uit het onderzoek van Kragten van 8 april 2019 blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen voor de luchtkwaliteit zoals deze zijn gesteld in de Wet milieubeheer. Het onderzoek is als bijlage bij de Toelichting opgenomen. De aanwezig achtergrondconcentraties inclusief de toename vanwege de ontwikkeling blijven ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

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

3.3.6 Stikstof
Door Kragten is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd voor dit bestemmingsplan. Doel van het onderzoek is de eventuele negatieve effecten van het plan op Natura 2000- gebieden in kaart te brengen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019 is op 4 oktober 2019 een actualiserend onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dezelfde conclusie. Beide onderzoeken zij als bijlage bij de Toelichting opgenomen. Op 31 januari 2020 is het onderzoek aangevuld met de berekening van het effect van aanlegfase van het project waarin wordt geconcludeerd dat hieruit ook geen sprake is van toename in stikstofdepositie.

Conclusie
Het aspect stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3.7 Externe veiligheid

Algemeen
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 bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing
Door Kragten is op 22 maart 2019 een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Het onderzoek is als bijlage bij de Toelichting opgenomen. Hieruit volgt het volgende:

<u>Transport over water</u>
Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico’s als gevolg van transport over water vormen geen aandachtspunt voor de planvorming.

<u>Transport over de weg</u>
Voor het plangebied is de rijksweg A12 relevant. Deze ligt op een afstand van 1.150 meter van het plangebied. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Gezien de ruimtelijke scheiding plaatsgebonden risico van deze weg geen aandachtspunt voor planvorming. Risico’s als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Transport over spoor
Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van een spoorlijn 'Betuweroute' waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de ruimte scheiding is het PAG en het plaatsgebonden risico van de spoorweg geen aandachtspunt voor de planvorming. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van toxische stoffen. Risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording.

Buisleidingen
Het plangebied ligt niet binnen de 1% lethaliteitsafstand van een buisleiding. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Inrichting
Het plangebied bevindt zicht niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichtingen in de omgeving vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor ene verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Beperkte verantwoording
Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten, namelijk woningen. Ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan (bejaardenwoningen) neemt het aantal niet geheel zelfredzame personen af.
De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische vloeistoffen/gassen ligt is een wolkbrandexplosie en een toxische wolk.
Vanuit deze scenario's is ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron die buiten het plangebied ligt. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen
Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

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

3.4 Water

3.4.1 Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:
Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

3.4.2 Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.
De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.
Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	**Toetsvraag**	**Relevant**	**Intensiteit**
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m^3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m^2?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m^2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1

Oppervlaktewater-kwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Algemeen
In de huidige situatie is het plangebied planologisch beschouwd grotendeels verhard. Met plan blijft het overgrote deel van het plangebied onbebouwd. De nieuwe bebouwing overschrijdt de hoeveelheid nu toegestane verharding niet. Door de realisatie van de woningen zal het verhard oppervlak naar verwachting eerder afnemen.
Bij de woningen worden tuinen gerealiseerd die naar verwachting deels onverhard zullen zijn. De afname van verhard oppervlak zorgt voor een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied.

Het beleid van de gemeente Montferland is erop gericht dat hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein wordt verwerkt. Dit heeft veel voordelen:

- Het plaatselijk infiltreren van regenwater voorkomt verdere verdroging;

- piekafvoeren en lozingen van water op oppervlaktewater nemen niet toe, omdat er geen of minder nieuw verharde oppervlakken worden aangesloten op de riolering;
- lokale gevolgen van klimaatverandering zijn kleiner.

Hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing en van de verharding wordt binnen het plangebied verwerkt. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat een bui T=10 +10% (40 mm) geborgen moet kunnen worden. Om de waterkwaliteit op peil te houden, zal bij de bouw van de woningen uitsluitend duurzame (niet-uitlogende) materialen worden toegepast.

3.4.3 Overleg Waterschap Rijn en IJssel

Bij de watertoetstabel zijn de vragen alleen met 'nee' beantwoord. Dit betekent dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is voor het waterschap en er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd hoeft te worden. Om die reden is geen overleg met het waterschap gevoerd.

3.4.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

3.7.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Door KSP Archeologie is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase archeologie uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij de Toelichting opgenomen. De conclusies uit het onderzoek worden hierna behandeld.

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging in een dekzandvlakte naast een dekzandrugcomplex en de archeologische vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een middelhoge verwachting toegekend voor off-site sporen/agrarische activiteit uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^{e} eeuw). Op twee boorlocaties is vanaf 80 – 90 cm beneden maaiveld een mogelijke oude cultuurlaag/akkerlaag aangetroffen. Op basis van dit resultaat is de middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor de periode Neolithicum – Volle-Middeleeuwen (tot in de 13^{e} eeuw) naar hoog bijgesteld. Deze hoge verwachting geldt ter plaatse van de beoogde patio's. Wanneer voor de aanleg van de patio's bodemingrepen nodig zijn die dieper reiken dan 52 cm, adviseert KSP Archeologie om ter plaatse van elk bouwblok een proefsleuf aan te leggen om te onderzoeken of er sprake is van een archeologische vindplaats. Als er geen vindplaats aanwezig is, kan de locatie worden vrijgegeven voor de nieuwbouw. Voor het geval wel archeologische sporen worden aangetroffen, is het advies om de mogelijkheid mee te nemen om aansluitend op het proefsleuvenonderzoek een opgraving uit te voeren van de bouwblokken.

In het oostelijke deel van het plangebied, waar ook de patio's worden aangelegd, kunnen op basis van de historische gegevens sporen worden aangetroffen van een (moes)tuin die hoorde bij een huisplaats die minimaal uit de 18e eeuw dateert. De ouderdom van deze huisplaats is niet bekend, maar kan teruggaan tot in de Late Middeleeuwen. Aangezien de bodemopbouw in het grootste deel van het plangebied intact is, blijft deze verwachting gehandhaafd.
In het zuidelijke deel van het plangebied is vermoedelijk de loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog aangeboord. Deze locatie ligt ca. 8 m ten oosten van de lijn zoals aangegeven op de gemeentelijke beleidskaart en komt hiermee dichtbij de voormalige bebouwingslocatie te liggen. Daarom moet er rekening mee worden gehouden dat een deel van de loopgraaf mogelijk is weggegraven ten tijde van de bouw van het zorgcentrum. Het westelijke deel van het nieuwe appartementencomplex is ter plaatse van de verwachte loopgraaf gepland. Wanneer de recente bovengrond van ca. 52 cm dik wordt weggegraven, kunnen deze resten zichtbaar worden. Op basis van de historische gegevens en de boringen die in het plangebied worden gezet, reiken de sporen uit de Tweede Wereldoorlog tot minimaal 1,25 m diep en is de loopgraaf tot ca. 1,8 – 2,0 m diepte aangelegd. Wanneer het appartementencomplex ondiep wordt gefundeerd tot ca. 80 cm, dan zal de loopgraaf in de bodem bewaard kunnen blijven. Wanneer een diepere fundering nodig is, dan is het advies om eerst door middel van proefsleuven vast te stellen of de loopgraaf binnen de beoogde nieuwbouwlocatie intact is of dat de loopgraaf toch (grotendeels) ter plaatse van het voormalige zorgcomplex heeft gelegen. Aan de hand van de resultaten van dit onderzoek kan vervolgens worden bepaald of nader onderzoek (in de vorm van een opgraving) nodig is.

Ter plaatse van de voormalige bebouwing is de bodem verstoord tot ca. 180 cm gerekend vanaf het huidige maaiveld rondom de bouwput. Het archeologische bodemarchief is hier geheel verdwenen. Hier worden geen archeologische resten meer verwacht.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is voor het hele plangebied, behalve waar de bodem door voormalige bebouwing is verstoord, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In deze dubbelbestemming is opgenomen dat voorafgaand aan bouwwerkzaamheden en werken, geen bouwwerken waarvoor vergravingen vanaf 0,6 meter nodig zijn, moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een mogelijke verstoring van archeologische waarden, dan wel dat deze waarden kunnen worden veiliggesteld.

Conclusie
Uit het archeologierapport is het volgende naar voren gekomen:
- op het westelijke deel is een loopgraaf (WOII) te verwachten. Wanneer hier dieper dan 60 wordt gegraven, moet vervolgonderzoek archeologie in de vorm van proefsleuven plaatsvinden.
- langs de Verheijstraat waar de patiowoningen gebouwd worden, is de bodemopbouw intact en kan archeologie worden verwacht. Bij bodemingrepen/graafwerkzaamheden dieper dan 60 cm moet vervolgonderzoek archeologie in de vorm van proefsleuven plaatsvinden. Als archeologiesporen worden aangetroffen, kan direct worden opgeschaald naar opgraving tpv de bouwblokken.
- voorafgaande hieraan moet een PvE opgesteld worden met hierin de werkwijze en randvoorwaarden voor het proefsleuvenonderzoek.

Er wordt een PvE opgestelt (met goedkeuring) voor archeologie-poefsleuvenonderzoek alvorens te starten met de graaf- en bouwwerkzaamheden.

3.7.2 Cultuurhistorie

Algemeen
Door de wijziging van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de ontstaansgeschiedenis en de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

Toetsing
In het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt geen aantasting aan cultuurhistorisch waardevolle lijnen of elementen plaats. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.8 Flora en fauna

Algemeen
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming, in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Toetsing
EcoTierra- ecologisch adviesbureau heeft op het braakliggend en onbebouwd terrein aan de Verheijstraat 4 te Didam een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het veldbezoek heeft op 26 februari 2019 plaatsgevonden.

Het onderzoek heeft zich met name op de soortenbescherming en niet op het gebiedsbeschermingsdeel van de wet (Natura2000) gericht. Thema's als verdroging en vermesting/ verzuring (stikstof/ PAS) vallen niet onder de reikwijdte van onderhavige quickscan flora en fauna. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Didam en betreft een braakliggend en onbebouwd terrein.

In het kader van het plan worden geen bomen gekapt, opstallen geamoveerd of oppervlaktewateren gedempt. Het plangebied zal landschappelijk worden ingepast. De ingrepen vinden plaats in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

<u>Gebieden</u>
Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het GNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale natuurbeleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden.

<u>Soorten</u>
Het plangebied is niet gelegen nabij een Natura2000-gebied. Direct negatieve effecten op de soorten die specifiek voor omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen zijn derhalve niet te

verwachten. Er worden in het kader van de voorgenomen ingrepen geen bomen gekapt. Derhalve is het onderdeel 'houtopstanden' van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.
Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten, jaarrond beschermde nesten van vogels of beschermde verblijfplaatsen van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen. Tevens zijn er geen exemplaren van dergelijke soorten waargenomen. Het plangebied betreft geen significant foerageergbied voor vleermuizen of vogels. Mogelijk broeden er wel algemeen voorkomende vogelsoorten nabij het plangebied.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Conclusie
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.9 Verkeer en parkeren

Verkeer
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 52 appartement en 6 patiowoningen in de kern Didam. De bestaande ontsluiting naar de al aanwezige 62 parkeerplaatsen bij De Poort van Diem via de Verheijstraat blijft gehandhaafd. De patiowoningen blijven via de Leeuwerikstraat ontsloten met de Verheijstraat. De situering van de woningen, de ontsluiting en de aansluiting zorgen ervoor dat er op een veilige manier verkeersbewegingen van en naar het plangebied kunnen plaatsvinden. Het profiel van de wegen is ook geschikt voor de goede doorstroming.

Parkeerbalans
In de huidige situatie zijn er te veel parkeerplaatsen aanwezig voor de huidige aanwezige functie (zorgappartementen De Poort van Diem), omdat een deel van de aanwezige parkeerplaatsen destijds waren bedoeld voor het bejaardentehuis. In de berekening is uitgegaan van het aantal parkeerplaatsen dat in de huidige nodig is voor De Poort van Diem. De overige parkeerplaatsen kunnen door de toekomstige bewoners van de Kelsche Hofstede worden gebruikt.

Het aantal parkeerplaatsen dat nu aanwezig is bedraagt 62. Voor de parkeerberekening worden de normen van het CROW gebruikt.

- Aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor 33 zorgappartementen Poort van Diem: 33 x 0.6 = 20
- Aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor 33 goedkope huurappartementen Kelsche Hofstede: 33 x 1.2 = 40
- Aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor 19 middendure koopappartementen Kelsche Hofstede: 19 x 1.7 = 33
- Aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor 6 patiowoningen (koop): 6 x 1.8 = 11
- Aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor Poort van Diem en nieuwbouw: 104

Conclusie:
Er zijn 104 parkeerplaatsen noodzakelijk. In het plan zijn 110 parkeerplaatsen opgenomen, de 62 al aanwezige parkeerplaatsen en 48 nieuwe parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

3.10 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 april 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit Besluit is dat voor elk project dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r., ook als de genoemde indicatieve drempelwaarden niet worden overschreden, het bevoegd gezag dient te beoordelen of er een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Dit besluit dient expliciet te zijn genomen voordat de bestemmingsplanprocedure wordt voortgezet.
In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of wanneer het een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen betreft. Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.- beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Het initiatief betreft de realisering van 60 appartementen en 6 patiowoningen in een gebied van ca. 13.000 m2. Dit betekent dus dat de bovengenoemde (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden worden, waardoor kan worden volstaan met het uitvoeren een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.
Op 24 januari 2020 is door Kragten een aanmeldnotitie vormvrije-mer beoordeling opgesteld. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zijn voor deze locatie diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.
Het advies en conclusie in de notitie is dat op grond van deze uitkomsten wordt aan het bevoegd gezag voorgesteld om te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

3.11 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro is opgenomen dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Uitzondering daarop vormt de situatie waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.
De gronden die het plangebied vormen zijn in eigendom bij initiatiefnemer. De kosten voor de planontwikkeling zijn voor rekening van initiatiefnemer. Voor het plan bestaat voor de gemeente Montferland geen risico. Er geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen.

4 JURIDISCHE PLANASPECTEN

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 (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (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 de Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 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 bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

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 regel 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.

Via een aanduiding
Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden 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:

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).

Bestemmingsregels
In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk 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 bezien 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

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'Waarde-archeologie' opgenomen.

Wonen

Het gehele plangebied bestemd als 'Wonen'.

Binnen de bestemming mogen woningen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingen en tuinmeubilair worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. De woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De woningen mogen uitsluitend in aaneengebouwde vorm worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van de woningen zijn op de verbeelding opgenomen.
Bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) en overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) zijn, onder voorwaarden, ook toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.
Van de gebouwen binnen deze bestemming mag 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 50 m^2 gebruikt worden voor een beroep aan huis. Voor de afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat deze kan worden verleend.
Binnen aanduiding 'gs' (gestapeld, dit is de locatie waar de appartementen zijn toegestaan) is ondergeschikt maatschappelijk gebruik mogelijk.

Waarde - Archeologie

De gronden in het plangebied zijn tevens bestemd als Waarde - Archeologie. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

4.2.2 Algemene regels

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

5 PROCEDURE

5.1 Informatiebijeenkomsten

Directe omwonenden zijn gevraagd om mee te denken in het planproces. Op 20 maart 2019 zijn met omwonenden uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van het gebied en er zijn verschillende ideeën ingebracht voor park en bebouwing. Dat leverde veel waardevolle informatie op, die als input is gebruikt voor het stedenbouwkundige schetsplan. Het schetsplan is op 18 april 2019 aan omwonenden gepresenteerd. Er is toegelicht welke input kon worden meegenomen in het plan.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Hierna wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld een beslissing te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek
2. Verkennend Bodemonderzoek
3. Nader bodemonderzoek
4. Quickscan Flora en Fauna
5. Archeologisch onderzoek
6. Luchtkwaliteitsonderzoek
7. Externe veiligheidsonderzoek
8. Stikstofonderzoek
9. Actualisatie stikstofonderzoek
10. Aanvulling stikstofonderzoek voor de aanlegfase
11. Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling
12. Vekennend bodemonderzoek d.d. 240220