

Bestemmingsplan

Zeddam, Oude Doetinchemseweg

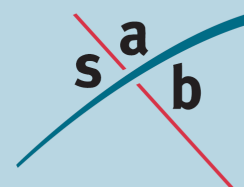
toelichting

Gemeente Montferland

Datum: 6 juni 2012

Projectnummer: 110580

ID: NL.IMRO.1955.bpsgzddwonvinkhof2-on01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Haalbaarheid	12
3.1	Beleidsaspecten	12
3.2	Milieuaspecten	20
3.3	Overige aspecten	30
4	Regeling	38
4.1	Algemeen	38
4.2	De bestemmingen	40
5	Procedure	41
5.1	Overleg	41
5.2	Zienswijzen	41

Separate bijlagen

- *Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, Ecopart, januari 2012*
- *Bijlage 2: Luchtonderzoek, SAB, oktober 2011*
- *Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, Wensink akoestiek & milieu, januari 2012*
- *Bijlage 4: Geurhinderonderzoek, gemeente Montferland, februari 2012*
- *Bijlage 5: Flora- en faunaraapportage, SAB, oktober 2011*
- *Bijlage 6: Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan, Ecopart, januari 2012*
- *Bijlage 7: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Synthegra, december 2011*
- *Bijlage 8: Vooroverlegreactie Waterschap Rijn en IJssel, maart 2012*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noordoosten van de kern Zeddam, wordt ten oosten van de Oude Doetinchemseweg een herstructureringslocatie in ontwikkeling gebracht. Het gaat hierbij om de afronding van het woningbouwplan Vinkhof. Binnen deze ontwikkeling worden 13 grondgebonden woningen gerealiseerd en juridisch-planologisch vastgelegd. Daarnaast zijn er al 6 woningen mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan waardoor in totaal 19 woningen worden gerealiseerd.

Aan de noordzijde van het plangebied is het bedrijf Klein Obbink gelegen, dat zich zowel met detailhandels- als groothandelsactiviteiten bezighoudt. Het bedrijf beoogt deze laatste tak af te bouwen en de bedrijfsvoering enkel te richten op detailhandelsactiviteiten waaronder verkoop van grootschalige goederen. In deze ontwikkeling wordt tevens een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze ontwikkeling zorgt voor een verkleining van de hindercirkel rond het bedrijf, hetgeen voor de nabij de winkel geprojecteerde woningbouw noodzakelijk is.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het plan te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

Tot slot behoort de woning aan de Oude Doetinchemseweg 36 ook bij het plangebied. Deze woning is geen onderdeel van de ontwikkelingen en wordt conform de huidige situatie bestemd en zodoende voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie ten oosten van de Oude Doetinchemseweg, aan de noordoostzijde van Zeddam. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1 hectare. Aan de noordzijde van het plangebied is het landelijk gebied van de gemeente Montferland gelegen. Aan de oostzijde ligt het reeds gerealiseerde deel van het woongebied Vinkhof, met daar achter, verder oostelijk, de sportvelden van Voetbal Vereniging Zeddam. Ten zuiden van het plangebied zijn appartementen en eengezinswoningen gelegen. De Zuivelweg en de Majellastraat scheiden het plangebied van deze woningen. Aan de westkant vormt de Oude Doetinchemseweg de plangrens. Op navolgende afbeeldingen is de ligging en globale begrenzing van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied

bron: Datahotel Gelderland, 2011



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Datahotel Gelderland, 2011

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Kom Zeddam, herziening 2007' van de gemeente Montferland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juni 2008, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 december 2008 en na een uitspraak van de Raad van State op 9 december 2009 onherroepelijk geworden.

Voor de ontwikkeling aan de Oude Doetinchemseweg zijn de volgende bestemmingen relevant: 'Bedrijven', 'Detailhandel', 'Tuinen', 'Verblijfsdoeleinden' en 'Wonen'.

Bedrijven

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2. Het perceel Klein Obbink heeft daarbij de aanduiding 'v'. Dit houdt in dat hier ook een veevoederbedrijf is toegestaan. Het betreft opslag en herverpakking van max. 1000 kg consumentenvuurwerk, verkoop van vuurwerk, het in voorraad, opslag en verkoop hebben van doe-het-zelf-artikelen, machines en materialen, het in voorraad hebben van en aan- en afvoer van zaai- en pootmiddelen, kunstmestkalk en overige bemestingsproducten ten behoeve van agrarische bedrijven.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan

Detailhandel

De gronden met de bestemming Detailhandel zijn bedoeld voor detailhandel en daarbij behorende publieksgerichte dienstverlening, zoals reisbureaus en bankfilialen.

Tuinen

Gronden met de bestemming Tuinen zijn voor tuinen bestemd. De bouwmogelijkheden op dergelijke gronden beperken zich onder andere tot het (her)bouwen van overkappingen, bestaande aan- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Een groot gedeelte van het zuidelijk deel van het plangebied is als zodanig bestemd. Voor dit gedeelte is daarbij een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Op de verbeelding is dit weergegeven door middel van een diagonale arcering. De wijzigingsbevoegdheid kent de volgende bepalingen:

- het wijzigen mag slechts geschieden op gronden waarvan vaststaat of vast is komen te staan dat deze liggen buiten de milieuruimte die is vergund of anderszins rechtens is toegestaan aan het aangrenzende veevoederbedrijf en het aangrenzende detailhandelsbedrijf;
- het aantal woningen mag niet meer dan 17 bedragen;
- de goothoogte van woningen mag niet meer dan 6 m bedragen en de hoogte niet meer dan 11 m;

- de afstand van woningen langs de Oude Doetinchemseweg tot die weg mag niet minder dan 8 m bedragen;
- woningen uitsluitend half-vrijstaand of vrijstaand worden gebouwd;
- er dient rekening te worden gehouden met de realisering van 1,5 parkeerplaatsen per gerealiseerde woning, waarvan minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden aangelegd.

Wonen

Percelen waar de woonfunctie aanwezig is hebben de bestemming 'Wonen'. De woning aan de Oude Doetinchemseweg 36 heeft daarbij de aanduiding 'v'. Dit betekent dat hier enkel een vrijstaande woning is toegestaan.

Strijdigheid vigerend bestemmingsplan

Ondanks dat dit bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt in lijn met de bestaande wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan, past de voorgenoemen ontwikkeling hier niet in zijn geheel binnen. De wijzigingsbevoegdheid ziet namelijk alleen op de ontwikkeling van maximaal 17 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in een deel van deze 17 woningen en daarnaast in de omvorming van de bedrijfsvoering van Klein Obbink en een passende bestemming voor de woning aan de Oude Doetinchemseweg 36. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in alle gewenste ontwikkelingen.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema 's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische regeling. Hierin wordt een nadere uitleg gegeven ten aanzien van de opgenomen bestemmingen, de regels en de verbeelding. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Zeddam

Zeddam is ontstaan op de flank van de Galgenberg, op de overgang naar het lager gelegen Vinkwijkse Broek. Aanvankelijk vormde zich lintbebouwing langs de Benedendorpsstraat en de Bovendorpsstraat. Aan de weg van Doetinchem naar 's-Heerenberg, de huidige Oude Doetinchemseweg, bevond zich rond 1850 nog geen bebouwing. Een nieuw lint ontstond door de latere bouw van hotels, winkels en woningen aan de huidige 's-Heerenbergseweg/ Kilderseweg. Die verscheidenheid en de functie als doorgaande route voor auto's, geven de 's-Heerenbergseweg/ Kilderseweg het karakter van een (nieuw) lint. In de beeldvorming van de openbare ruimte verschillen de beide linten aanzienlijk van elkaar. De Benedendorpsstraat en de Bovendorpsstraat hebben een smal profiel, waar voortuinen ontbreken. De Bovendorpsstraat gaat vanaf de kruising met de 's-Heerenbergseweg sterk omhoog en heeft mooie doorzichten op de kerk en de molen. De 's-Heerenbergseweg/ Kilderseweg is ingericht als doorgaande route met een bredere rijbaan en trottoirs aan weerszijden.

2.1.2 De omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van Zeddam. Rondom is veelal woonbebouwing gelegen, met uitzondering van de noordzijde van het gebied. Hier grenst het plangebied aan het landelijk gebied. Aan de oostzijde van het plangebied zijn twee-onder-één-kap woningen gelegen, in het eerder gerealiseerde deel van de Vinkhof. Circa 75 meter ten oosten van het plangebied, achter de twee-onder-één-kap woningen, liggen de sportvelden van V.V. Zeddam. Ten zuiden van het plangebied, georiënteerd aan de Majellastraat, zijn appartementen gelegen. Daarnaast zijn ten zuiden van het plangebied, aan de Zuivelweg, ook rijwoningen gelegen.

Ook aan de Oude Doetinchemseweg zijn, ten westen van het plangebied, woningen gelegen. Dit betreffen zowel vrijstaande als twee- en drie-onder-één-kap woningen.

2.1.3 Het plangebied

Het plangebied betreft hoofdzakelijk een braakliggend terrein. Voorheen waren hier diverse bedrijven gevestigd. Deze zijn in de loop der tijd verplaatst. Een deel van de grond is daarbij reeds gesaneerd. Momenteel is het braakliggend terrein vrij toegankelijk en bestaat het terrein voornamelijk uit grasland. In het plangebied, nabij het perceel Oude Doetinchemseweg 36, is een transformatorruimte aanwezig.

Het noordelijk deel van het plangebied is bebouwd. Hier is het bedrijf Klein Obbink gevestigd. Dit detailhandelsbedrijf verkoopt onder andere hobby-, tuin- en dierartikelen, waarbij tevens in enige mate in bulkgoederen wordt gehandeld. Aan de westzijde van het plangebied, aan de Oude Doetinchemseweg 36, is een bestaande woning gelegen.

De oost- en zuidzijde van het plangebied worden gevormd door de Vinkhof, de Majellastraat en de Zuivelweg. Aan de westzijde van het plangebied is de Oude Doetinchemseweg gelegen.



*Zicht op het plangebied vanaf de hoek Oude Doetinchemseweg – Zuivelweg
bron: Gemeente Montferland, 2011*



Zicht op Klein Obbink vanaf de Oude Doetinchemseweg

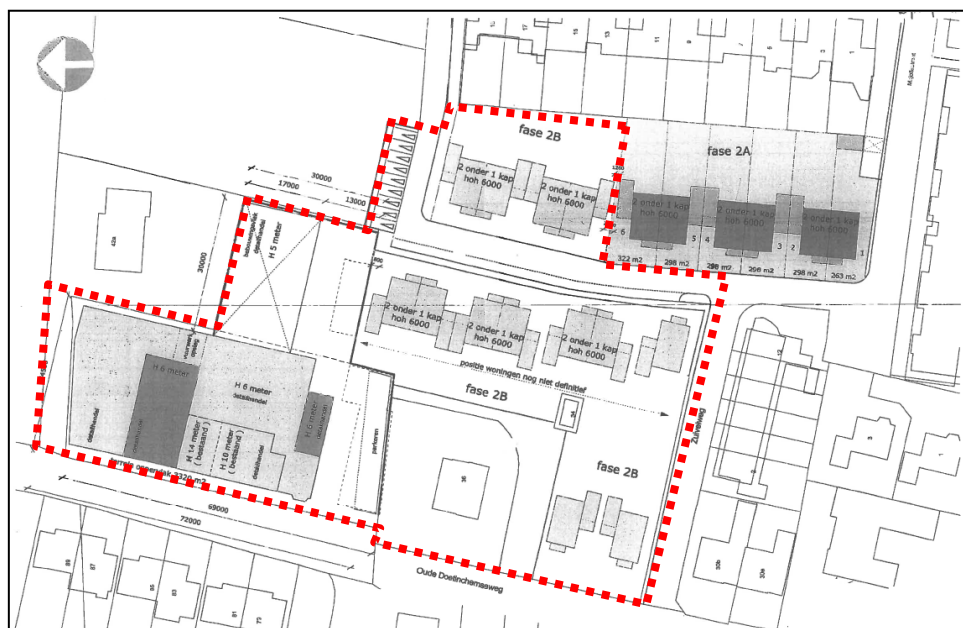
bron: Gemeente Montferland, 2011

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de realisatie van 13 grondgebonden woningen. De ontwikkeling vormt de afrondende fase 2B van het woningbouwplan Vinkhof. Ten oosten van het plangebied is reeds de eerste fase van het plan gerealiseerd. Fase 2A is juridisch-planologisch vastgelegd en ligt direct ten zuidoosten van het plangebied.

Naast de beoogde woningbouw worden aan de noordzijde van het plangebied één bedrijfsgebouw en de bulksilo's van het bedrijf Klein Obbink gesloopt. De groothandelsactiviteiten worden beëindigd en de resterende grootschalige detailhandel wordt geconcentreerd in het te handhaven C.A.V.V.-pand. De bestaande woning aan de Oude Doetinchemseweg 36 wordt ruimtelijk in de ontwikkeling ingepast, inclusief het achterpad waarlangs ook de in het plan te handhaven transformatorruimte kan worden bereikt.

Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. Het plangebied (fase 2B) is hierbij met rood gemarkeerd.



Impressie van de toekomstige situatie

bron: ede architecten, 2011

2.2.1 Ontwikkeling 13 grondgebonden woningen

In het plangebied ligt het in de bedoeling tien twee-onder-één-kap woningen en drie vrijstaande woningen te realiseren.

De twee-onder-één-kap woningen zijn aan de oostzijde van het plangebied geprojecteerd. De woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter en worden gesitueerd op relatief diepe kavels. De tweekappers sluiten qua structuur aan op de eerder gerealiseerde fase van Vinkhof.

De vrijstaande woningen liggen in het zuidwesten van het plangebied. Deze woningen hebben, evenals de tweekappers, een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter en sluiten dan ook, qua karakter, aan op de overige nieuw te bouwen woningen.

2.2.2 Vrijstaande woning Oude Doetinchemseweg 36

De vrijstaande woning aan de Oude Doetinchemseweg 36 blijft in onderhavig bestemmingsplan behouden. De huidige situatie wordt voorzien van een passend juridisch-planologisch kader.

2.2.3 Transformatorhuisje

Aan de zuidoostzijde van het perceel van deze vrijstaande woning is een transformatorhuisje gelegen. Deze wordt ook in de toekomstige situatie behouden en wordt opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening'.



Vrijstaande woning aan de Oude Doetinchemseweg 36

Bron: Google Earth. 2011

2.2.4 Klein Obbink

Aan de noordzijde van het plangebied is het bedrijf Klein Obbink gelegen. In de toekomstige situatie worden de activiteiten van Klein Obbink ingeperkt tot detailhandelsactiviteiten, waaronder ook verkoop van grootschalige goederen. De bedrijfsvoering rondom het leveren van agrarische bulkgoederen wordt afgestoten. De momenteel aanwezige silo's, ten oosten van de huidige bebouwing op het achterterrein, worden dan ook gesloopt. Dit geldt ook voor het winkelgedeelte aan de zuidzijde van het perceel, hier ontstaat ruimte voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

Op het achterterrein wordt in dit bestemmingsplan de mogelijkheid gecreëerd hier nieuwe bebouwing te realiseren, met een maximale goot- en bouwhoogte van 5 meter.

Het stopzetten van de (groot)handelsactiviteiten in de nieuwe bedrijfsopzet van Klein Obbink zorgt voor een verkleining van de hindercirkel, hetgeen noodzakelijk is om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen te garanderen.

2.2.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Zuivelweg en de Oude Doetinchemseweg. Om in de toekomst een goede verkeersstructuur te garanderen, wordt vanaf de Zuivelweg aangetakt op de bestaande ontsluitingsstructuur van de Vinkhof.

Er worden in het plangebied ten behoeve van de woonfunctie in totaal 9 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. Deze bevinden zich aan de oostzijde van het plangebied. Daarnaast hebben de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen voldoende ruimte om minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te realiseren.

Op het perceel van Klein Obbink is ook ruimte voor parkeervoorzieningen ingericht.

Aan de zuidzijde nabij de nieuwe hoofdentree van de winkel worden twaalf haakspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de westzijde van het winkelpand worden vijf langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal wordt in zeventien parkeerplaatsen voorzien. Door deze ruimte te reserveren, voorziet Klein Obbink in zijn eigen parkeerbehoefte.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidsaspecten

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

Concurrerend: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 1:* een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- *Nationaal belang 2:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- *Nationaal belang 3:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- *Nationaal belang 4:* Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Bereikbaar: Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- *Nationaal belang 5:* Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Leefbaar & veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

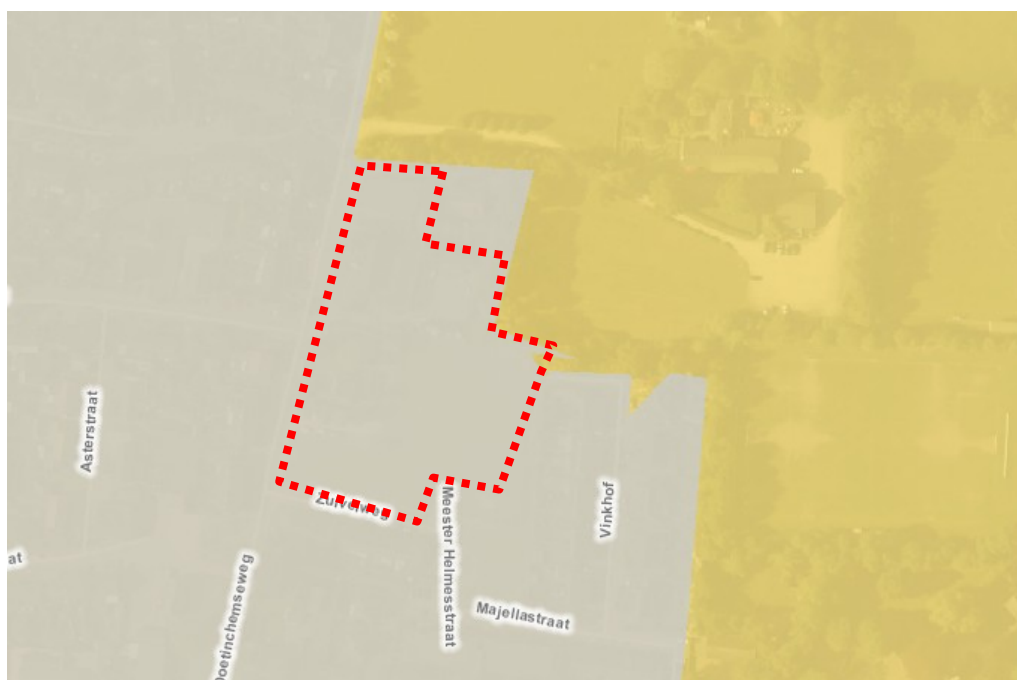
De SVIR is van beperkte betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Het belang voor het verbeteren van de milieukwaliteit ter plekke door het beëindigen van activiteiten die milieuhinder met zich meebrengen is wel een maatregel die hieraan bijdraagt. Het bestemmingsplan heeft verder geen nationaal belang.

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie/ Streekplan Gelderland 2005

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 ligt op grond van de Beleidskaart ruimtelijke structuur geheel in het bebouwd gebied, van het dorp Zeddam.



Uitsnede Streekplan 2005

bron: provincie Gelderland, 2011

De provincie onderscheidt een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd. Het provinciaal planologisch beleid is erop gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen en wordt ook het groenblauwe raamwerk genoemd.

De gebieden die niet binnen deze provinciale hoofdstructuur vallen, maken onderdeel uit van het multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Het plangebied ligt in het bebouwd gebied.

Ten aanzien van stedelijke ontwikkeling onderscheidt de provincie '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).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

Provinciale Verordening

Met het inwerking treden van de nieuwe Wro is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor het provinciaal niveau heeft de invoering van de nieuwe wet onder andere voornoemde statuswijziging van het streekplan naar een provinciale structuurvisie tot gevolg. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens Provinciale Verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 25 november 2008 is door Gedeputeerde Staten besloten voor een aantal onderwerpen, conform de Wro-agenda, de voorbereiding van de Ruimtelijke Verordening ter hand te nemen. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld. De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan.

Woonvisie Gelderland - Kwalitatief woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen.

Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 652,52, peildatum 1 juli 2009 en koop tot € 172.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

De gemeente Montferland valt onder de stadsregio Arnhem Nijmegen. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren aan het opgestelde afsprakenkader.

De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de stadsregio Arnhem Nijmegen 26.000 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. De oude afspraak uit de woonconcessie 2005 - 2009 dat minimaal 50% van het woningbouwprogramma uit betaalbare huur- en koopwoningen (tot € 172.000) bestaat, wordt in de nieuwe verstedelijkingsafspraken voortgezet.

Toets provinciaal beleid

Onderhavige ontwikkeling ligt binnen de contouren van het bebouwd gebied en draagt door inbreiding bij aan een verbetering van het draagvlak van voorzieningen in de kern. Het project voorziet in grondgebonden woningen en zal onderdeel uitmaken van de kern Zeddam.

Het plangebied ligt al een geruime tijd braak. Nu de laatste fase van woningbouwplan Vinkhof ook wordt gerealiseerd, vormt de Vinkhof een afgerond geheel.

Het stopzetten van de (groot)handelsactiviteiten in de nieuwe bedrijfsopzet van Klein Obbink zorgt daarbij voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het plan draagt dan ook bij aan de verwezenlijking van provinciale beleidsdoelstellingen.

Gelet op de Provinciale Verordening zijn de regels ten aanzien van verstedelijking relevant. In de Verordening is bepaald dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied. Onderhavig plangebied valt, op grond van de kaarten behorende bij de verordening, binnen dit bestaand bebouwd gebied. Zodoende wordt voldaan aan deze voorwaarde.

De voorgenomen ontwikkeling kan worden meegerekend als netto toevoeging van koopwoningen voor het KWP3. De ontwikkeling sluit geheel aan bij de doelstelling van het KWP3, namelijk voldoen aan de vraag en de woningbehoefte in Zeddam.

In december 2004 hebben het Rijk, de provincies Gelderland en Overijssel en de betreffende gemeenten in de regio's KAN (Knooppunt Arnhem-Nijmegen) en Steden-driehoek een convenant woningbouwafspraken ondertekend voor de periode 2005-2009. Uit de getekende concessieovereenkomst blijkt dat van het totale gemeentelijke bouwprogramma 50% aan betaalbare woningen moet worden gebouwd. Tevens is in de afspraken vastgelegd dat de gemeente een eigen beleidsvrijheid heeft binnen de totale plancapaciteit te opereren. Dit betekent dat per woningbouwontwikkeling van de 50% vereiste kan worden afgeweken, zoals van de totale woningbouwproductie in de gemeente Montferland maar 50% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd.

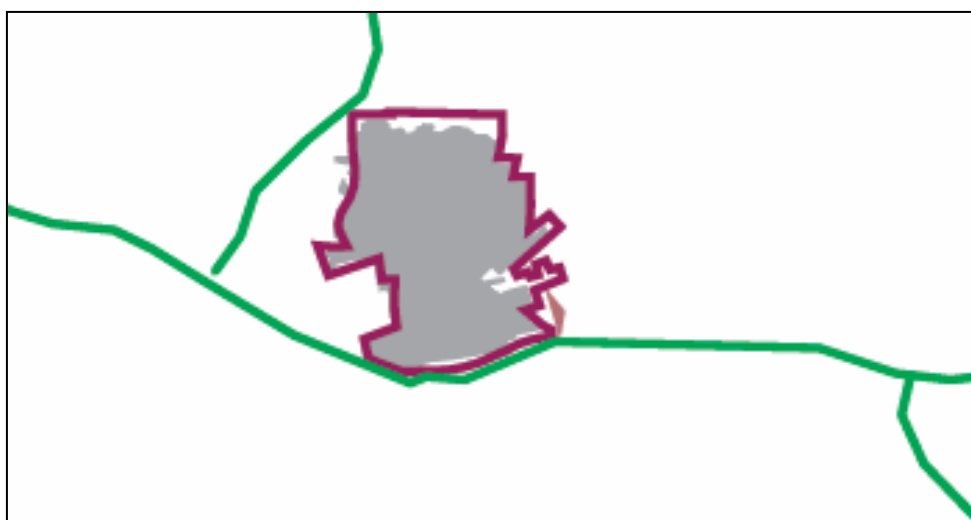
3.1.3 Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen (Stadsregio), 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa', heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan', conform artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooie en aantrekkelijke omgeving te wonen en werken. In het plan is vastgelegd dat woningbouw binnen de 'contour woningbouw' dient plaats te vinden.

Transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied staat in het plan centraal. Bij transformatie moet worden voorzien in voldoende voorzieningen, die goed bereikbaar zijn. Herstructurering en transformatie zijn noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieu, toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Vooral kernen met grotere, enigszins monotone wijken van enkele decennia geleden hebben een impuls nodig. In deze kernen is aanpassing van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en starters nodig.

Voor de bouwopgave hebben de gemeenten binnen de Stadsregio onderling afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor Montferland tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden om de 50/50 norm te realiseren. Deze contouren blijven gehandhaafd in de verstedelijkingsafspraken 2010 - 2019. Het plangebied valt binnen deze woningbouwcontour.



Contour woningbouw van Zeddam

bron: Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2006

Van koers naar keuze – Integrale visie op de gebundelde kracht van stad en land

Op 30 juni 2011 is de visie 'Van koers naar keuze' door de Stadsregioraad vastgesteld. Het betreft een nadere uitwerking van de uitgangspunten van het Regionaal Plan 2005 – 2020, maar ook een herijking van dit plan. De stadsregio moet immers inspielen op nieuwe ontwikkelingen en kwesties die op de regio afkomen. In deze visie geeft de stadsregio een nadere uitwerking van de regionale verstedelijkingsopgave voor de periode 2010 – 2020. Gekozen wordt voor één sterke stadsregio, een volwaardig samenhangend stedelijk netwerk, met een sterke (inter)nationale concurrentiepositie. In deze visie blijven de ruimtelijke keuzes in het Regionaal Plan uitgangspunt van beleid. Wel wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen, waaronder de recente veranderingen op de woningbouwmarkt en de ontwikkelingen in mobiliteit en economie.

Voor wat betreft het aspect wonen staat voor de periode 2010 – 2020 het vraaggericht bouwen centraal. De verwachting is dat in deze periode binnen de stadsregio een uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 26.000 woningen nodig is. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding, waardoor herstructurering en transformatie voorrang moeten krijgen. De woningbouwcontour uit het Regionaal Plan blijft ongewijzigd. De programmering van woningbouw moet plaatsvinden met inachtneming van de kwalitatieve afspraken over betaalbare woningen uit het Regionaal Plan. Gemeenten hebben daarbij de inspanningsverplichting om het totale aantal nieuwe woningen op subregionaal niveau voor 50% in het betaalbare segment te bouwen.

In het visiedocument zijn subregionale uitwerkingen voor het thema wonen opgenomen. Hierin zijn onder andere (indicatieve) afspraken opgenomen over woningbouw-aantallen. De gemeente Montferland valt binnen de subregio Liemers. De subregio ziet het belang van monitoring in, waarmee inzicht wordt gegeven in de ontwikkeling van het woningaanbod en de woningvraag. Voor de gemeente Montferland is een netto plancapaciteit van 1.350 woningen voorzien voor de periode 2010 - 2020.

Toets regionaal beleid

Onderhavig plangebied is binnen de woningbouwcontour uit het Regionaal Plan gesitueerd. Op onderhavige locatie wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Zeddam.

Zoals ook ten aanzien van het provinciaal beleid inzichtelijk is gemaakt, dient minimaal 50% van de te realiseren woningen in het betaalbare segment (koop of huur) te worden gerealiseerd. Zoals eerder aangegeven houdt de gemeente de beleidsvrijheid om per ontwikkeling hiervan af te wijken, maar dit mag niet ten koste gaan van het afgesproken percentage binnen de gehele gemeente.

De woningbouwontwikkeling binnen het plangebied maakt deel uit van de netto plancapaciteit van 1.350 woningen, die is voorzien voor de periode 2010 - 2020.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009

De gemeente Montferland heeft in het onlangs ondertekende Woonconvenant 2009 – 2015 met de woningcorporaties Laris Wonen en Diensten en Woningstichting Bergh afgesproken dat alle drie de partijen zich hard maken voor de realisatie van de bouwplannen uit de planningslijst. De drie partijen willen in deze periode bouwen voor de woningbehoefte die op de gemeente Montferland afkomt. Om deze behoefte goed in beeld te krijgen, heeft de gemeente Montferland het woningbehoefteonderzoek uit februari 2006 geactualiseerd.

De ambitie van de gemeente Montferland is om een stabilisatie van het aantal inwoners rond de 35.000 de komende jaren vast te houden. Om dit te realiseren wordt voor de periode 2010 – 2020 een woningbouwprogramma van 1.400 woningen aangehouden.

In bijlage 2 van het Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009 is voor de laatste fase van locatie Vinkhof een plancapaciteit van 10 reguliere woningen opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 13 woningen. Het totaal aantal woningen in nieuwe plannen bedraagt momenteel 47. Dit aantal past ruimschoots binnen het streven 115 woningen te ontwikkelen tot 2020. Ook in relatie tot het gebrek aan inbreidingslocaties is het van groot belang deze locatie te ontwikkelen om de doelgroepen te accommoderen.

Welstandsnota

Om vooraf duidelijkheid te creëren over het toetsingskader van de welstandscommissie heeft de gemeenteraad de welstandsnota vastgesteld. De gemeente, de welstandscommissie én de initiatiefnemers van bouwwerken zijn gebonden aan dat beleid. Welstandbeleid staat niet op zich en kan dan ook niet functioneren zonder andere ruimtelijke plannen.

Het welstandstoezicht is het sluitstuk van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Als schakel in een keten van ruimtelijke plannen is het welstandstoezicht in hoge mate afhankelijk van de kwaliteit van andere ruimtelijke plannen. Het plangebied is in de Welstandsnota opgenomen als gebiedstype 'woongebied', met een luw welstandsniveau. In de Welstandsnota is in hoofdstuk 7 aangegeven op welke wijze omgegaan wordt met ontwikkelingsprojecten.

Bij het opstellen van welstandscriteria is in grote lijnen een onderscheid aangebracht, gebaseerd op de aard van de ingrepen. Ten aanzien kleine en middelgrote projecten die aansluiten op de bestaande ruimtelijke structuur, zoals onderhavig plan, is het niet nodig aanvullende criteria op te stellen.

Toets gemeentelijk beleid

In de geactualiseerde gemeentelijke woonvisie is ruimte opgenomen voor de realisatie van 10 woningen als afronding van woningbouwplan Vinkhof. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 13 woningen.

Het totaal aantal te bouwen woningen in Zeddam overstijgt de 115 niet. Dit is conform de planningslijst. De afwijking van 10 naar 13 woningen vloeit ook voort uit het tekort aan aantal inbreidingslocaties. Ook het sluitend maken van de grondexploitatie speelt een rol.

3.2 Milieuaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten. Voorliggende paragraaf geeft de resultaten van de haalbaarheidstoets weer. De gemeente Montferland heeft zorg gedragen voor de toetsing van de relevante aspecten. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit houdt in dit geval in dat uit onderzoek moet blijken dat er geen verontreiniging aanwezig is, of dat de eventueel aanwezige verontreiniging niet schadelijk is, of welke maatregelen nodig zijn om de bodem geschikt te maken om de uitbreiding te realiseren. Door Ecopart is hiertoe in januari 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Onderzoek

Het onderzoek heeft zich gericht op drie deelgebieden, die op bijgevoegd figuur zijn aangeduid.

Oude Doetinchemseweg 40

Er zijn geen boringen inpandig verricht. Dit vanwege de aanwezigheid van een gevlinderde betonvloer. Over de bodemsituatie onder de bestaande bebouwing kunnen geen uitspraken worden gedaan.

Op het achterterrein bestaat de ondergrond, vanaf circa 0,4 tot circa 1,0 m-mv., uit puin en zijn veel boringen voortijdig gestaakt vanwege dit (ondoorringbare) puin.



1. Oude Doetinchemseweg 40
2. Oude Doetinchemseweg 32-38
3. Oude Doetinchemseweg ongenummerd

Bron: Ecopart, 2012

¹ Ecopart (24 januari 2012) Verkennend bodemonderzoek Oude Doetinchemseweg ongenummerd, 32-38 en 40 Zeddam.

Voor het overige zijn er geen tot geen noemenswaardige verontreinigingen in de bodem (grond en grondwater) aangetoond.

Op het achterterrein bestaat de ondergrond uit puin, vanaf 0,4 m-mv. tot circa 1,0 m-mv. Dit kan niet als de bodem worden beschouwd. Op basis van de analyseresultaten kan worden gesteld dat de boven- en ondergrond op de locatie plaatselijk licht zijn verontreinigd met kobalt, PAK en PCB. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en 1,2-dichloorethenen (som). Ter plaatse van de beide voormalige bovengrondse olietanks zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen.

Oude Doetinchemseweg 32-38

Aan de zijde van Oude Doetinchemseweg 40 (bij keermuur met silo's) is in een strook van circa 3 m langs de keermuur (grof) puin in de ondergrond aanwezig. Dit puin is, bij de asbest-puinsanering in 2003-2006, niet ontgraven vanwege instortingsgevaar. Dit puin is visueel niet met asbestverdacht materiaal verontreinigd. Verder zijn verspreid over het terrein plaatselijk in de bovengrond enkele puinresten aangetroffen. Analytisch zijn geen tot geen noemenswaardige verontreinigingen in de bodem aangetoond.

De bovengrond op deze locatie is licht verontreinigd met kobalt, kwik, PAK en PCB. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, PAK en PCB. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met 1,1,2-trichloorethaan.

Oude Doetinchemseweg ong

Het perceel ligt ca 1 m lager dan de andere onderzochte percelen. Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen tot geen noemenswaardige verontreinigingen op of in de bodem aangetoond.

De bovengrond is hier licht verontreinigd met kwik en PCB. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met 1,1-dichlooretheen en 1,2-dichlooretheen.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van de locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat het terrein van de Oude Doetinchemseweg ong. een stuk lager ligt (ca. 1 m) dan het naastliggende terrein Oude Doetinchemseweg 32-38 en 40.

Binnen de bebouwing van de Oude Doetinchemseweg 40 zijn, vanwege een gevulde betonvloer, geen boringen gezet. Als deze bebouwing in de toekomst wordt gesloopt, dient de bodemkwaliteit alsnog vastgesteld te worden.

Op het achterterrein van de Oude Doetinchemseweg 40 bestaat de ondergrond vanaf circa 0,4 tot circa 1,0 m-mv. uit puin. Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat dit puin asbesthoudend materiaal bevat. Afhankelijk van de toekomstige bouwplannen dient hiernaar onderzoek te worden uitgevoerd (verkennend asbestonderzoek NEN5707 en/of NEN5897). Afhankelijk van de onderzoeksresultaten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen.

Voor het overige zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsherziening en woonbebouwing ter plaatse. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

3.2.2 Akoestiek

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg aanwezig en de wegen, grenzend aan of nabij het plangebied, zijn alle ingericht als 30-km zone. Voor deze wegen geldt een vrijstelling van de akoestische onderzoeksplicht en biedt de Wgh geen bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen. Over het algemeen is de verkeersintensiteit op wegen met een 30 km/uur regime dusdanig laag dat de geluidsbelasting gering is en er een goed woon- en leefklimaat bestaat. Op de Oude Doetinchemseweg rijden gemiddeld 1200 voertuigen, waarvan 95,5% lichte motorvoertuigen, 3,5% middelzware voertuigen en 1% vrachtverkeer. In voorliggende situatie is sprake van een inbreidingslocatie. De ontwikkeling vindt dus plaats in bestaand bebouwd gebied waar met de toekomstige bebouwing aangesloten wordt op de bestaande bebouwde omgeving. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook ingepast in bestaand stedelijk gebied waarbij de bestaande bebouwingsstructuur en infrastructuur vaste gegevens zijn. De inpassing van de toekomstige bebouwing in de omgeving draagt ook bij aan behoud van een goed woon- en leefklimaat. Het bestaande 30 km/uur regime voor wegen rondom het plangebied draagt bij aan de garantie voor een goed woon- en leefklimaat in die zin dat sprake is van een lagere geluidbelasting en grotere verkeersveiligheid.

Bij deze ontwikkeling is een nadere afweging omtrent industrielawaai van toepassing. Dit aspect wordt in paragraaf 3.2.5 nader toegelicht omdat het geluid afkomstig van de inrichting/ het bedrijf betreft.

3.2.3 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 (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 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 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 aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan 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 plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur 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 is 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 nieuw vestiging 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.

Onderzoek

Het plan bestaat uit de realisatie van 13 grondgebonden woningen (10 twee-onder-één kapwoningen en 3 vrijstaande woningen). Aan de noordzijde van het plangebied ligt het bedrijf Klein Obbink. Dit bedrijf gaat zijn groothandels activiteiten afstoten. Er ontstaat een winkel met een oppervlak van 2.260 m² b.v.o.

De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor winkels. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

SAB heeft hiervoor in oktober 2011 een luchtonderzoek uitgevoerd². Uit dit onderzoek blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is de NIBM-grens, daardoor zal het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aan gezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake van een dreigende grenswaarde overschrijding.

² SAB (24 oktober 2011) Luchtonderzoek: Zeddam, Oude Doetichemseweg.

Hiertoe is de saneringstool³ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. Uit de saneringstool blijkt dat de concentraties voor fijn stof (PM₁₀) maximaal 24,5 µg/m³ en stikstofdioxide (NO₂) maximaal 20,0 µg/m³ in 2011 bedraagt. In het onderzoek zijn de concentraties PM₁₀ en NO₂ voor het jaar 2011 weergegeven. De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen hiermee onder de grenswaarden van 40 µg/m³. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Tevens geven de uitkomsten uit de saneringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015 en 2020 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige bestemmingsplan.

3.2.4 Externe Veiligheid

Algemeen

In hoofdstuk 3 is reeds stilgestaan bij het door de gemeente opgestelde beleidsdocument over externe veiligheid. Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

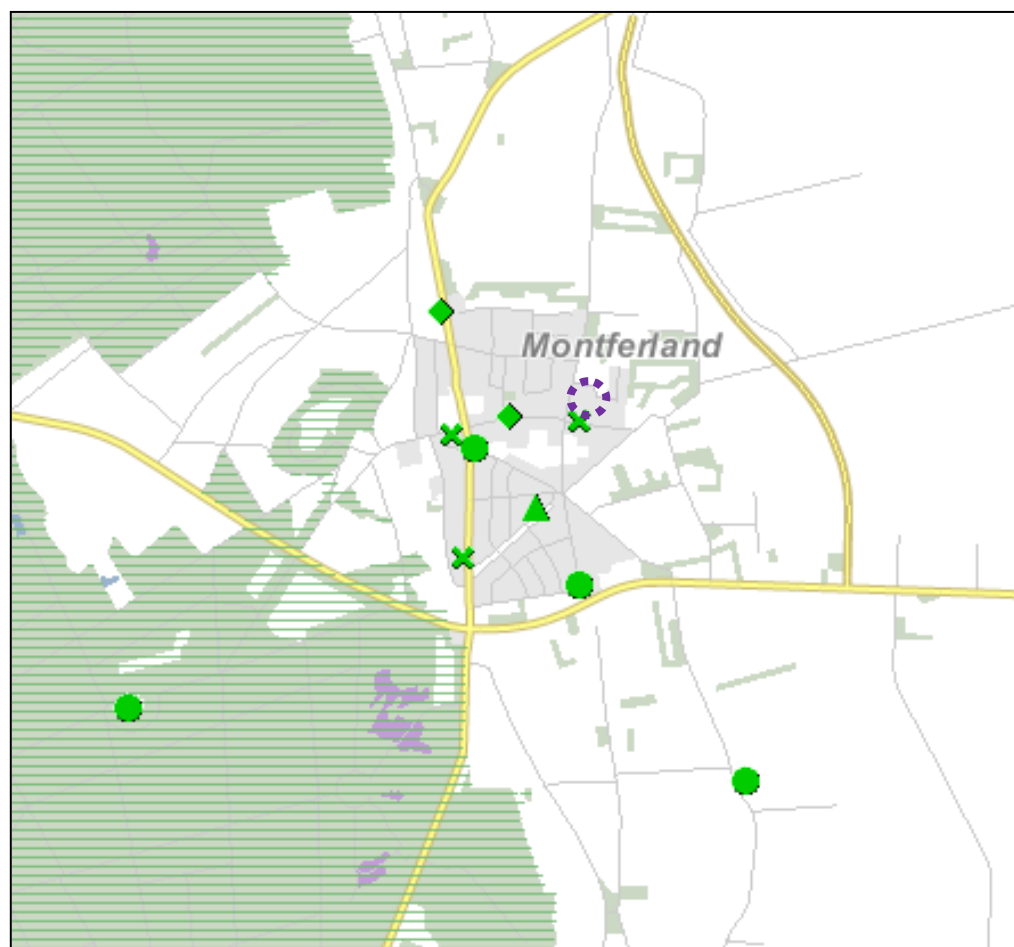
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door 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.

³ www.saneringstool.nl.

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.

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart is gebleken dat er zich nabij het plangebied geen stationaire bronnen bevinden. Op navolgende uitsnede van de risicokaart is het plangebied aangeduid met een paarse markering.



Uitsnede van de risicokaart

bron: risicokaart.nl, 2011

Mobiele bronnen

Rondom het plangebied is een aantal lokale wegen gelegen. Deze wegen worden beperkt gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld voor bevoorrading van de nabij gelegen bedrijven). Uit gegevens van de gemeente Montferland blijkt dat binnen 200 meter van het plangebied geen wegen liggen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïnventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans dan ook geen veiligheidsknelpunten op. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water (meer dan 200 m). Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Uit de gegevens van de gemeente Montferland blijkt dat er nabij het plangebied geen bovengrondse hoogspanningsleiding zijn gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden.

Daarnaast is bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland gebleken dat er geen buisleiding nabij het plangebied ligt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

3.2.5 Bedrijvigheid

Algemeen

Indien door middel van een project 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. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie, namelijk wonen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁴ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

⁴ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

Onderzoek

Interne zonering

Binnen het plangebied zijn functies aanwezig die milieuhinder veroorzaken. Het betreft het bedrijf Klein Obbink.

Op grond van de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ kan de huidige bedrijfsvoering worden ingedeeld zoals hieronder aangegeven. De grootste richtafstand tot gevoelige functies bedraagt 50 m vanwege het aspect geluid en geur.

Adres	Meest passende omschrijving uit lijst 1-Activiteiten van de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’	Bedrijfs categorie	VNG-Richtafstand (meters)	Grootste afstand tot plangebied (meters)
Oude Doetinchemseweg 40	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1	50	50
	Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1	10	

Het bedrijf zal de bedrijfsvoering van het leveren van agrarische bulkgoederen afstoten en de bedrijfsvoering enkel richten op (grootschalige) detailhandelsactiviteiten voor de verkoop van agri-, tuin- en dierartikelen en doe-het-zelfartikelen. Ook wordt

verkoop van consumentenvuurwerk voortgezet. De daadwerkelijke verkoop van consumentenvuurwerk moet voldoen aan het Vuurwerkbesluit en de Wet milieubeheer (melding in het kader van het Activiteitenbesluit). Omdat de toekomstige bedrijfsactiviteiten niet passen in de lijst van activiteiten zoals aangegeven in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is in januari 2012 ten aanzien van de bedrijfsvoering een akoestisch onderzoek⁵ door Wensink akoestiek & milieu uitgevoerd. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat het door Klein Obbink veroorzaakte geluidniveau van de toekomstige bedrijfsactiviteiten (met name bevoorrading en bezoekers) aan de geluideisen voldoet.

Tijdens de avond periode wordt eveneens aan de geluidseisen voldaan, na het treffen van een organisatorische maatregel. Dit betreft de instructie dat personenauto's rustig rijden aan de westzijde van het winkelgebouw of 's avonds aan deze zijde niet parkeren.

Externe zonering

Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Zeddam. Gezien het karakter van de Vinkhof, is dit gebied aan te merken als een rustige woonwijk.

Ten noordoosten van het plangebied is de horecalocatie Heereboer gelegen. Een dergelijke functie (restaurant, hotel, conferentieoord) heeft conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 een hindercontour van 10 meter (op het aspect geluid). De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak van de woonbestemming. Het plangebied ligt buiten in invloedsfeer van de horecalocatie.

Circa 75 meter ten oosten van het plangebied zijn de sportvelden van Voetbalvereniging Zeddam gelegen. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft aan om circa 50 meter afstand tot aangrenzende woningen aan te houden. Deze afstand wordt toegepast voor verlichte sportvelden. Het sportveld levert geen hinder op voor de toekomstige woningen.

Tot slot is circa 40 meter ten zuidwesten van het plangebied een bedrijfsperceel gelegen. Hier is bedrijvigheid toegestaan tot en met milieucategorie 2. Dergelijke type bedrijvigheid heeft conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 een hindercontour van 30 meter. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak van de woonbestemming. Het plangebied ligt buiten in invloedsfeer van het bedrijfsperceel.

Geurhinder ten aanzien van agrarische bedrijvigheid komt in navolgende paragraaf aan de orde.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

⁵ Wensink akoestiek & milieu (24 januari 2012) Akoestisch onderzoek.

3.2.6 Geurhinder

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. Woningen zijn geurgevoelige objecten waarvoor onderzoek naar geurhinder moet worden verricht. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten
- geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

Onderzoek

De gemeente Montferland heeft onderzoek⁶ gedaan ten aanzien van het aspect geur. Uit het onderzoek blijkt dat met het voorgenomen plan de bestaande rechten en richtafstanden gerespecteerd worden en niet worden aangetast. De nieuwbouw die mogelijk is binnen het plangebied voldoet aan de vaste afstanden ten opzichte van veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Met betrekking tot diercategorieën waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld geldt dat in een cirkel van 2 kilometer geen IPPC-bedrijven aanwezig zijn. De enige bedrijven met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld binnen 1 kilometer van de planlocatie zijn gelegen aan de Broekzijde 2 en 3.

Op basis van de kaarten “achtergrondbelasting Montferland, huidige situatie” en “achtergrondbelasting Montferland, toekomstige situatie” van 7 mei 2009 blijkt dat sprake is van een ‘zeer goed’ tot ‘goed’ leefklimaat. Het maximum aantal geurgehinderden dat hierbij hoort is 10% (worstcase-scenario). Bij een percentage van 10 geurgehinderden hoort een achtergrondbelasting van maximaal 8 ouE/m³ en een voorgrondbelasting is maximaal 3,7 ouE/m³. De maximale voorgrondbelasting komt in dit geval niet uit boven de helft van de maximale achtergrondbelasting waardoor de achtergrondbelasting bepalend is voor de te ervaren hinder. Die hinder is alleen toe te rekenen aan alle bedrijven in de omgeving tezamen en niet aan een enkel bedrijf. Alle bedrijven samen genereren, uitgaande van een zo ongunstig mogelijk scenario, in de huidige situatie geen dusdanige emissie dat die als hinderlijk voor het leefklimaat zal worden ervaren. Daarbij komt nog dat geur het leefklimaat in het plangebied, door de ligging van de bedrijven ten opzichte van het plangebied en de overheersende windrichting (zuidwesten), niet kan of zal beïnvloeden. Ook is het zo dat het nabijgelegen EHS-gebied, als zijnde ‘gevoelig gebied’ de uitbreidings-/ ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven dusdanig beperkt dat het onwaarschijnlijk is dat het leefklimaat in en rond Zeddam daalt van ‘zeer goed’ naar ‘goed’.

⁶ Gemeente Montferland (22 februari 2012) Geurhinderonderzoek BP Zeddam Oude Doetinchemseweg.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat, voor wat betreft geurhinder afkomstig van veehouderijbedrijven buiten het plangebied, in het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3 Overige aspecten

3.3.1 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten. Door SAB is hiertoe in oktober 2011 een quick scan flora- en fauna uitgevoerd⁷.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Gelderse Poort op ruim 9 km afstand van het plangebied. Gezien tussenliggende elementen (bebouwing en wegen) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

Het plangebied ligt ook niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS structuur ligt op een afstand van ongeveer 750 meter. Gezien de ligging buiten de EHS is er geen sprake van directe aantasting van de EHS. Indirecte effecten zijn ook niet te verwachten gezien de reeds tussen liggende verstoringen (wegen en woningen). Met de sloop van een winkelpand, de herontwikkeling van een winkelpand en de bouw van de nieuwe woningen zijn negatieve effecten op de EHS niet te verwachten.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

⁷ SAB (17 oktober 2011) Flora- en faunarapportage Zeddam, Oude Doetinchemseweg.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Strikt beschermde soorten

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dient er nader onderzoek te worden opgestart naar:

- Gebouw- en boombewonende vleermuizen: onderzoeksperiode: globaal 15 mei - eind juli (kraamkolonies) en 15 augustus - eind september (paarverblijven). Deze onderzoeksperiodes zijn gebaseerd op het Protocol Vleermuisonderzoek van het Netwerk Groene Bureaus (2011), dat tevens als leidraad gehanteerd wordt door het Ministerie van EL&I voor een ontheffingsaanvraag.
- Huismus, onderzoeksperiode: half maart tot half juli.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Mocht het niet mogelijk zijn om dit te voorkomen, dan is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Een dergelijke ontheffing is alleen onder beperkte omstandigheden verkrijgbaar.

Compenserende en mitigerende maatregelen moeten altijd voorafgaand aan de uitvoering van de beoogde plannen worden gerealiseerd.

Conclusie

Uit de quick scan flora en fauna blijkt dat strikt beschermde gebouwbewonende vleermuissoorten en de Huismus niet zijn uit te sluiten binnen het plangebied. Een nader veldonderzoek is noodzakelijk om te specificeren of strikt beschermde soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. Pas als het exacte gebruik van het plangebied door gebouwbewonende vleermuizen en de Huismus bekend is, kan worden bepaald of overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt en welke maatregelen nodig en/of geschikt zijn om overtreding van de wet te voorkomen. Voor het bestemmingsplan hoeft dit niet direct een belemmering te betekenen omdat het bewuste gebouw (het huidige winkelpand Oude Doetinchemseweg 40) waarin de genoemde beschermde soorten voor kunnen komen wordt wegbestemd en uiteindelijk gesloopt. Het aanvullende onderzoek op het adres Oude Doetinchemseweg 40 moet dus uiterlijk worden uitgevoerd voordat de daadwerkelijke uitvoering van dit plan in het kader van de Wabo kan starten.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

3.3.2 Water

Beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Situatie plangebied

In artikel 3.1.6 van de Bro is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Daarom is door Ecopart in januari 2012 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en een waterhuishoudkundig plan opgesteld⁸.

Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een redelijk diepe ontwatering en een neutrale infiltratie. Er is geen sprake van een kwelsituatie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

Vanaf het perceel Klein Obbink wordt in zowel de bestaande als de nieuwe situatie afvalwater en hemelwater aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Voor het overige deel van het plangebied wordt enkel afvalwater gescheiden aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Hemelwater wordt binnen dit deelplangebied geborgen en geïnfiltrerd. Het beleid van de gemeente is er op gericht om daar waar mogelijk geen regenwater in te nemen, maar dit zo veel mogelijk te infiltreren binnen het plangebied.

Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit. Het af te voeren dakwater wordt bij voorkeur bovengronds en het wegwater ondergronds via putten afgevoerd naar een van de aan te leggen infiltratievoorzieningen binnen het plangebied.

De gemeente spreekt haar voorkeur uit voor infiltratie middels IT-riolering naar de meer grofzandige ondergrond. Mocht deze berging in extreme gevallen onvoldoende zijn, dan kan het overtollige hemelwater tijdelijk worden geborgen op de weg of op de overige aan te leggen verhardingen.

Op basis van de beschikbare gegevens en het uitgevoerde onderzoek wordt voorgesteld voor de herbestemming tot detailhandel van deellocatie van Klein Obbink, een bergingsvoorziening van 29 m³ in de vorm van een IT-riolering rond 800 mm met een lengte van ca. 35 meter aan te leggen. Een andere infiltratievoorziening met een zelfde bergend vermogen behoort ook tot de mogelijkheden. In overleg met de gemeente kan ook nog worden overwogen om deze waterberging buiten het plangebied te realiseren door de bestaande lozing op de gemeentelijke riolering te handhaven.

⁸ Ecopart (25 januari 2012) Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan Oude Doetinchemseweg te Zeddam.

Voor de woningbouwlocatie is de aanleg van een bergings- en infiltratiesysteem in de vorm van een IT-riolering het meest voor de hand liggend. Hier dient bij een toe te passen k-waarde van 1,3 m/d circa 82 m³ te worden geborgen. De voorkeur van de gemeente gaat hierbij uit naar de aanleg van een ITriolering. Deze dient een diameter van rond 800 mm te hebben en een minimale lengte van 163 meter. In extreme situaties zullen de verhardingen als tijdelijke berging dienst moeten gaan doen.

3.3.3 Archeologie

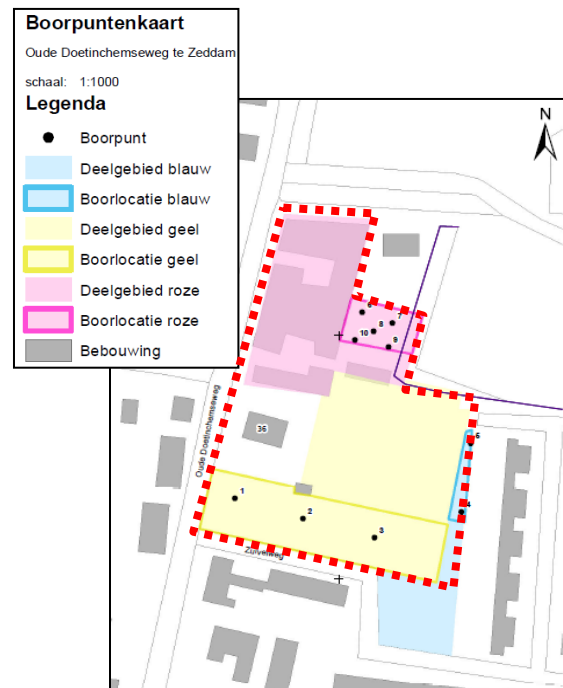
Algemeen

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 Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Tevens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het onderzoeksgebied grenst aan een gebied met een hoge of middelhoge trefkans.

Onderzoek

Inzake archeologie is door bureau Synthegra in december 2011 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht⁹. Bij het veldonderzoek is het gebied in meerdere deelgebieden. In bijgevoegde afbeelding zijn de diverse deelgebieden weergegeven. Het plangebied is hierbij met rood gemarkeerd.



Diverse deelgebieden van het plangebied

Bron: Synthegra, 2011

⁹ Synthegra (6 december 2011) Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, Oude Doetichemseweg nabij nummer 36 te Zeddam.

De specifieke archeologische verwachtingswaarde wordt in navolgende tabel weergegeven.

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum – mesolithicum:	Middelhoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	Onder het plaggendek in de oorspronkelijke bodem
neolithicum – vroege middeleeuwen	Laag	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Onder het plaggendek in de oorspronkelijke bodem. Sporen kunnen tot diep in de C-horizont worden aangetroffen
late middeleeuwen – nieuwe tijd	Hoog	Nederzetting/huisplaats: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, muurwerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Vanaf het maaiveld tot diep in de C-horizont

Blauw/geel

In dit deelgebied is geen natuurlijke bodem aangetroffen. Deze is in het hele plangebied verstoord door recente, 20^e en 21^e eeuwse graaf en sloopwerkzaamheden. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, en bevinden zich in de oorspronkelijke bodem. Aangezien geen bodem is aangetroffen, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken. Aangezien een bodemprofiel ontbreekt en ook het verwachte dekzandpakket niet is aangetroffen, is het bovenste deel van de C-horizont waarschijnlijk verdwenen, waardoor ook geen grondsporen meer worden verwacht. Tijdens het booronderzoek zijn bovendien geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid een vindplaats uit deze periode. Daarom kan de lage verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen aan te treffen voor het plangebied worden gehandhaafd.

De hoge verwachting om archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd aan te treffen kan naar laag worden bijgesteld. Het deel van deellocatie geel, waar in het kader van het archeologisch onderzoek niet is geboord, is in het kader van een bodemsanering afgegraven tot een diepte variërend van minimaal 1 meter tot 4 meter beneden maaiveld. Op grond van deze ontgravingsdiepte kan geconcludeerd worden dat de archeologische verwachting ook voor dit deel van het plangebied, voor alle perioden op laag kan worden gesteld.

Roze

In het noordelijke deelgebied is de oorspronkelijke bodem niet aangetroffen. Het lijkt onwaarschijnlijk dat de bodem in totaal minimaal 210-240 cm is opgehoogd (boring 8 en 9). Vermoedelijk betreft het hier ook een recente, 20^e – 21^e eeuwse bodemverstoring, waarbij de oorspronkelijke bodem en ook een deel van de C-horizont is verdwenen. Op basis hiervan wordt de middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum naar laag bijgesteld. De lage verwachting voor het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen blijft gehandhaafd. Op basis van de aangetroffen bodemverstoring en het ontbreken van indicatoren wordt de hoge verwachting voor een vindplaats uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd naar laag bijgesteld.

Op grond van de resultaten van het onderzoek en advies/ beoordeling door het bevoegd gezag geen vervolgonderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

3.3.4 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en/of in de omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan wordt verder zorgvuldig ingepast in de bestaande bebouwde omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit initiatief.

3.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Zuivelweg en de Oude Doetinchemseweg. De Oude Doetinchemseweg is een belangrijke uitvalsweg in Zeddam. De Zuivelweg takt direct aan op de Oude Doetinchemseweg. Het extra verkeer dat deze ontwikkeling op gang brengt, kan dan ook zonder problemen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

Er worden in het plangebied ten behoeve van de woonfunctie in totaal 9 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. Deze bevinden zich aan de oostzijde van het plangebied. Daarnaast hebben de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen voldoende ruimte om minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te realiseren.

Op het perceel van Klein Obbink is ook ruimte voor parkeervoorzieningen ingericht. Aan de zuidzijde nabij de nieuwe hoofdentree van de winkel worden twaalf haaksparkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de westzijde van het winkelpand worden vijf langspaarkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal wordt in zeventien parkeerplaatsen voorzien. Door deze ruimte te reserveren, voorziet Klein Obbink in zijn eigen parkeerbehoefte.

Conclusie

De parkeerdruk van het plan wordt in zijn geheel binnen het plangebied opgevangen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3.6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om het kostenverhaal duidelijk te regelen bij onder meer de bouw van één of meer woningen. De gemeenteraad kan een exploitatieplan vaststellen, maar ook besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de drie betrokken partijen: gemeente Montferland, Veluwezoom Verkerk Vastgoedontwikkeling en A. Klein Obbink. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van taken, investeringen en opbrengsten.

In het plangebied worden door de ontwikkelaar 13 grondgebonden woningen ontwikkeld en de heer Klein Obbink past het bedrijf aan naar een volledige detailhandelsfunctie, hetgeen betekent verplaatsing van de activiteiten naar het hoofdgebouw, verwijdering van de opslagsilo's en winkelunit. Er is een vertrouwelijke grondexploitatieopzet samengesteld waarin de kosten en baten tegen elkaar zijn afgezet en waaruit blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

4 Regeling

4.1 Algemeen

4.1.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

4.1.2 *De verbeelding*

De analoge verbeelding bestaat uit een kaartblad met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens) en worden daarom verklaringen genoemd.

4.1.3 *De regels*

Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke bestemmingsregels en van de verbeelding te garanderen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 9) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 10 tot en met 14) bevat de algemene regels van het plan waaronder algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels..
- Hoofdstuk 4 (artikelen 15 en 16) bevatten overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (*indien aanwezig*);
- afwijking van de bouwregels (*indien aanwezig*);
- afwijking van de gebruiksregels (*indien aanwezig*).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een aanduiding.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders of het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking van een regel toe te staan.

Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders of het bevoegd gezag. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/ voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan het bevoegd gezag om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige gevraagd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

4.2 De bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Bedrijf, nutsvoorziening

Het bestaande transformatorhuisje heeft de bestemming Bedrijf gekregen met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Daarmee is de bestaande functie en bebouwing veiliggesteld.

Detailhandel

Ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel' is een detailhandelsvestiging toegestaan waar ook grootschalige goederen verkocht mogen worden. het aangegeven bouwvlak op de verbeelding bepaalt de maximale te bouwen oppervlakte voor de detailhandelsfunctie. De maximale goot- en bouwhoogten die staan aangegeven respecteren de huidige bebouwing.

Tuin

De voortuinen van de geprojecteerde woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuin en erf. In een uitgebreide set bouwregels is omschreven welke bouwwerken zijn toegestaan, en tot welke maatvoering.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen en paden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. In de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1 is opgesomd welke vormen van gebruik zijn toegestaan. In de bouwregels is omschreven welke bouwwerken zijn toegestaan, en tot welke maatvoering.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' zijn de geprojecteerde woningen geregeld. Er is een onderscheid gemaakt in twee gebieden. Het deelgebied waar vrijstaande woningen zijn voorzien hebben een aanduiding 'vrijstaand' gekregen. Zo is duidelijk dat hier vrijstaande woningen moeten komen. Het deel waar geen aanduiding is opgenomen kan worden ingevuld met twee-onder- éénkapwoningen, rijwoningen en/of vrijstaande woningen. Daarmee wordt de nodige flexibiliteit in het plan gebracht.

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan. Bedrijven aan huis kunnen worden toegestaan door gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid. In de bouwregels is uitgebreid omschreven aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen.

Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2

Met deze dubbelbestemming is beoogd aan te geven dat archeologische waarden medebepalend zijn voor de bouwmogelijkheden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Uitbreiding of nieuwbouw is alleen toegestaan als eerst archeologisch onderzoek is gedaan en de archeologische waarden afdoende worden beschermd. Er zijn tevens bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de te verwachten waarden in deze gronden.

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.

In het kader van het vooroverleg is het Waterschap Rijn en IJssel gevraagd om een reactie te geven. Het Waterschap heeft bij brief van 6 maart 2012¹⁰ aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen waterparagraaf. De reactie wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met het daarbij behorende ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan. In deze paragraaf of in een separate bijlage wordt een verslag van de ontvangen zienswijzen en de reactie daarop opgenomen.

¹⁰ Vooroverlegreactie Waterschap Rijn en IJssel (6 maart 2012)