

Bestemmingsplan

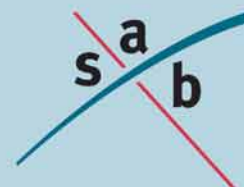
Centrum Didam 2010

Gemeente Montferland

Datum: 21 september 2010

Projectnummer: 90606

ID: NL.IMRO.1955.bpsgddmcentrdid-on01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bestaande ruimtelijke situatie	6
2.3	Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie	8
2.4	Ontwikkelingen	10
3	Haalbaarheid	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Beleid	13
3.3	Milieuaspecten	20
3.4	Water	30
3.5	Flora en fauna	34
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	37
3.7	Verkeer en parkeren	39
3.8	Economische uitvoerbaarheid	41
3.9	Handhaafbaarheid	42
4	Toelichting op de regeling	44
4.1	Algemeen	44
4.2	De bestemmingen	46
5	Procedure	49

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Albertusgebouw d.d. 21 juli 2010
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing supermarkt d.d. 12 mei 2010
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing gemeentehuis d.d. 6 mei 2010

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Montferland heeft eind jaren negentig besloten om voor een groot deel van de bebouwde kom van Didam de vigerende bestemmingsplannen te herzien. Aanleiding hiertoe vormt het gegeven dat de meerderheid van die bestemmingsplannen gedateerd is. De vigerende plannen vormen geen actueel beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Omdat veel plannen het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd, is er geen sprake van uniformiteit in de regelgeving. Bovendien zijn de geldende bestemmingsplannen veelal ouder dan tien jaar. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een bestemmingsplan eens per tien jaar worden herzien. Met de herziening van de bestemmingsplannen wordt een aantal doelen nagestreefd:

- het aanbrengen van uniformiteit in regels en wijze van bestemmen voor het centrum van Didam;
- naast actualisering kan ook heroriëntering en herformulering van het beleid plaatsvinden.

Voorliggend plan maakt ook onderdeel uit van de herzieningenreeks. Een eerste concept van dit plan is al in 2001 opgesteld. Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie is het bestemmingsplan destijds op de nodige punten aangepast. In 2005 is er een tweede concept opgesteld. De planvorming is toen echter stilgelegd, omdat er ook gewerkt werd aan een detailhandelsvisie en een gecombineerde structuurvisie en beeldkwaliteitsplan voor Didam.

Beide nota's zijn in dit plan verwerkt; het vormt daarmee een actueel beleidskader voor het centrumgebied van de kern Didam. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de huidige situatie en van de vigerende bestemmingen, één en ander in combinatie met het huidig gebruik. Uit een waardering van de inventarisatie zijn in combinatie met geformuleerde beleidslijnen nieuwe bestemmingen geprojecteerd.

Opgemerkt wordt dat het plan een overwegend consoliderend karakter heeft, waarbij de huidige ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Wijzigingen daarin worden mogelijk gemaakt voor zover deze passen binnen de geformuleerde beleidslijnen en overige recente besluitvorming van het gemeentebestuur. Daarnaast worden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het centrum van Didam en wordt aan de westzijde globaal begrensd door de Kardinaal de Jonglaan, Torenstraat, Drostlaan, Kosterstraat en Kerkstraat. De Bodenclauwstraat vormt de noordgrens. In het oosten wordt het plangebied globaal begrensd door de Polstraat, Lockhorststraat, Ambachtstraat, Hoofdstraat, Schoolstraat en Wilhelminastraat. De Spoorstraat en Komweg vormen globaal de zuidgrens van het plangebied. Op diverse locaties vormt niet de straat, maar het achtererf van percelen de plangrens. Op de volgende afbeelding is globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde, waarbij wordt ingegaan op haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu, beleid en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen dat in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tenslotte komen in hoofdstuk 5 de resultaten van overleg aan de orde.

2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Door de natuurlijke gesteldheid rondom het huidige Didam is er al vrij vroeg sprake van een vorming van relatief dichte bebouwing. In het noorden en westen lagen broeklanden, terwijl de rest van het gebied bestond uit hogere gronden bedekt met heide en bos. Op de grenzen van hoog en laag ontstonden de eerste nederzettingen of buurtschappen. Elk buurtschap had een eigen organisatie, die gemeenschappelijke gronden beheerde en sloten schouwde. Rond 1680 verenigden de buurtschappen zich tot het kerspel Didam. Didam heeft de kenmerkende structuur van enk-, veld- of esdorpen (oude zandnederzettingen) met een concentrisch-lineaire opbouw op en vanaf de hogere delen.

2.2 Bestaande ruimtelijke situatie

2.2.1 *Ruimtelijke structuur*

Centrumgebied

Het centrumgebied ligt in het zuidelijk deel van het plangebied. Het centrumgebied bestaat grotendeels uit winkels. In mindere mate zijn er horecagelegenheden, commerciële voorzieningen (kantoren) en woningen aanwezig. De ruimte rondom de Onze Lieve Vrouwekerk is ingericht als een pleinachtige openbare ruimte.

Menggebied

Het menggebied ligt tussen het centrumgebied aan de zuidzijde en het winkelgebied aan de noordzijde. Globaal gezien is dit tussen de Hoofdstraat en de Lockhorststraat. Het menggebied is een verzamelgebied van verschillende functies. De woningen aan de zuidzijde van het menggebied zijn jaren '60 (rij)woningen bestaande uit twee lagen met kap. De woningen aan de noordzijde, voor het merendeel gelegen aan de Schoolstraat, bestaan uit een mix van vrijstaande en twee onder één kap woningen. Woningbouw aan de Schoolstraat is er al vanaf het begin van de 19^e eeuw. De woningen die er nu staan zijn overigens van recentere datum. De openbare ruimte binnen het menggebied is vrij stenig van aard. Er staan nauwelijks bomen langs de weg, met uitzondering van de omgeving van het gemeentehuis.

Zorg- en winkelgebied

Het zorg- en winkelgebied is gelegen in het noordelijk deel van het plangebied en concentreert zich met name rondom de kruising van de Lockhorststraat met de Kerkstraat (Marktplaats). Op deze plaats is al vanaf het begin van de 19^e eeuw een concentratie van bebouwing aanwezig. De ontstane verkavelingstructuur heeft alles te maken met de radiale wegenstructuur van het gebied, en de daaraan verbonden lintbebouwing langs deze wegen. De voorgevels van de winkels en de andere functies zijn direct gesitueerd aan de openbare ruimte, zodat ook hier het straatbeeld een vrij stenige uitstraling heeft. In het noorden van dit gebied liggen het woonzorgcomplex Meulenvelden met de voormalige kloostertuin en het gezondheidscentrum. Het woonzorgcomplex bestaat uit drie complexen van ieder vier bouwlagen. Het gezondheidscentrum bestaat uit drie bouwlagen.

Groengebied

Ten noorden van de Onze Lieve Vrouwekerk is een park gelegen, het centropark genaamd. Het park is gelegen in het westelijk deel van het plangebied en heeft een openbaar karakter. De paadjes die in een soort achtvorm in het park zijn gelegen worden merendeels begeleid door hoge bomen. Voor het overige bestaat het park uit gazon, beplant met jongere bomen. Het park, hoewel openbaar van karakter, wordt vanuit het zuiden gezien vrijwel geheel uit het zicht gehouden. Vanuit het noorden gezien is het park open. Dit is dan ook de zijde die het meest uitnodigend werkt.

Monumentale panden

Binnen het plangebied liggen 12 panden waarvan er 11 zijn aangewezen als gemeentelijk monument en één als rijksmonument.

2.2.2 Functionele structuur

Centrumgebied

In het centrumgebied is detailhandel de belangrijkste en meest omvangrijke functie. Daarnaast bevinden zich er horecagelegenheden, kantoren en woningen. Woningbouw binnen het centrumgebied komt op vele plaatsen voor, met name in de vorm van wonen boven winkels.

Menggebied

Het menggebied is een verzamelgebied van verschillende functies. De menging bestaat hier vooral uit een combinatie van voorzieningen als de bibliotheek, de muziekschool, een peuterspeelzaal, woningen en een enkele winkel.

Zorg- en winkelgebied

In dit gebied bevinden zich naast winkels een aantal horecagelegenheden, een aantal kantoren, een bedrijf en een enkele woning. In het noorden van dit gebied liggen het woonzorgcomplex Meulenvelden en het gezondheidscentrum. Het woonzorgcomplex bestaat uit 220 wooneenheden en heeft voorzieningen als een restaurant, kapsalon, VVV-post en filmhuis. Aangezien in dit gebied een aantal publieksaantrekkende functies is gelegen, is er behoefte aan voldoende parkeergelegenheid.

Groengebied

Aan de westzijde van het plangebied is een park met een openbaar karakter gelegen. Dit gebied bestaat uit groen. Binnen de contour van het park valt de kerk en het te ontwikkelen Albertusgebouw. Dit gebouw bestaat uit 23 wooneenheden en maatschappelijk culturele functies op de begane grond. Het gemis aan openbaar groen binnen de andere gebieden wordt ruimschoots gecompenseerd door het park.

Wegen

Binnen het plangebied is een tweetal soorten wegen te onderscheiden, namelijk:

- gebiedsontsluitingswegen; dit zijn ontsluitingswegen, verzamelwegen en wegen met een doorgaande functie;
- wegen met een verblijfsfunctie; dit zijn woonstraten, erven, pleinen, parkeerplaatsen en dergelijke.

De eerste categorie wegen betreft wegen met een ontsluitingsfunctie binnen de kern Didam. Binnen het plangebied zijn dit de Raadhuisstraat, met in het verlengde daarvan de Kerkstraat, de Spoorstraat en de Wilhelminastraat. Deze wegen hebben een

bovenwijks karakter en vormen een belangrijk onderdeel van de huidige verkeersdragers binnen de kern Didam. De tweede categorie wegen komt binnen het plangebied maar beperkt voor. Het betreft een aantal wegen die deels dan wel geheel in de aan het centrum grenzende woonwijken zijn gelegen. Op alle wegen binnen het plangebied geldt een maximale snelheid van 30 km per uur.

2.3 Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie

Voorliggend plan is grotendeels consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd (behalve een aantal ontwikkelingen die in paragraaf 2.4 zijn beschreven). Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie is in meer of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden meer of minder mogelijkheden binnen de functie gegeven.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen zijn veelal bestaande functies. De vraag bij deze functies is in het kader van dit bestemmingsplan niet of de functie daar goed of mooi is; het feit is dat ze er gewoon zijn. Hierbij is wel een nuancering nodig. Als ergens een functie voorkomt die daar werkelijk storend is dan is dat een aspect waar actief gemeentelijk optreden bij noodzakelijk is. In het plangebied komen overigens geen functies voor die zeer storend zijn.

Hieronder wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt voor enkele belangrijke functies bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

2.3.1 Wonen

De woonfunctie komt verspreid over het plangebied voor. In dit bestemmingsplan wordt deze functie in de bestaande vorm beheerd. Hierdoor wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft. De planmatige uitbreidingen van Didam hebben de laatste jaren plaatsgevonden in het oosten van de kern Didam. In het bestemmingsplan Centrum Didam 2010 zijn geen plannen voor grootschalige in- en/of uitbreidingen, omdat de ruimte daartoe niet toereikend is.

Indien uitbreiding van de bouwmassa gewenst is, kan dit onder voorwaarden gerealiseerd worden met een binnenplanse ontheffing, ex artikel 3.6 lid 1 onder c Wro, (dit geldt ook voor andere functies dan de woonfunctie). Indien de binnenplanse ontheffing niet voldoende mogelijkheden biedt, kan gebruik worden gemaakt van een procedure ex artikel 3.23 Wro of een herzieningsprocedure.

2.3.2 Verkeer, verblijf, groen, water, etc.

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. Zaken als het wijzigen van de loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg of het verleggen van een groenstrook zullen binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan

voorziet in die aanpassingen. Het openbare gebied blijft na een herinrichting nog steeds een openbaar gebied.

Binnen het plangebied is weinig structureel groen aanwezig. Het groen concentreert zich in het centropark, met een uitloper naar het noorden toe (hoek Drostlaan/Kerkstraat) en kan worden omschreven als verblijfsgroen. Parallel aan de ontwikkeling van Meulenvelden is de kloostertuin in ere hersteld. In de Structuurvisie Didam wordt een verbinding tussen het groen van de kloostertuin en het, buiten voorliggend plan gelegen, Lockhorstpark voorgesteld. Voor het overige beperkt het groen zich tot solitaire bomen en bermten, mee-ontworpen met de infrastructuur. De grotere groene gebieden zoals een park zijn als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat het park er blijft. Voor het hele plangebied wordt een versterking en/of herstel van de groene laanstructuur aansluitend op de hoofdstructuur nagestreefd.

De ontwikkelingen in dit plan gaan niet gepaard met aanpassing of verandering van de waterhuishoudkundige structuur. Er wordt geen water toegevoegd in de vorm van vijvers of watergangen. Evenmin wordt er water onttrokken aan het plangebied. In paragraaf 3.4 van deze toelichting is een uitgebreide beschrijving gegeven van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

2.3.3 Centrumfuncties, winkels, horeca

Deze functies komen veel in het plangebied voor. Het beheerkader dat voor deze functies is opgenomen, is vrij neutraal te noemen. Er is de mogelijkheid voor extra bebouwing tenzij er al zeer veel aanwezig is. Dit is perceelsafhankelijk. Ook het gebruik is toegesneden op de wijze waarop deze bedrijven functioneren. Een slagerij past, als winkelvoorbeeld, in ruimtelijk opzicht even goed als een lampenwinkel waardoor geen nadere bestemmingsbepalingen voor dit onderscheid zijn aangebracht. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een ontheffing of herziening van het bestemmingsplan mogelijk onder de genoemde voorwaarden.

Het is niet toegestaan bestaande ruimte die nu wordt gebruikt als bijvoorbeeld kantoor of winkel te gaan gebruiken als woning. De verdiepingen boven de winkel, kantoor of andere functie zijn bestemd voor wonen.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied bevindt zich een strook met maatschappelijke voorzieningen. Deze strook is globaal gelegen tussen het zorg- en winkelgebied rondom de markthal en het centrumgebied, en bestaat uit de bibliotheek, een verzamelgebouw voor sociaal-culturele functies en het verenigingsleven (Albertusgebouw) en de Onze Lieve Vrouwekerk. Deze voorzieningen zijn, net als de winkels in de vorige paragraaf, van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een dorp. De bouwmogelijkheden bij deze functies zijn daarom ook wat groter dan bij de overige niet-woonfuncties. Hierbij is wel rekening gehouden met de nabijheid van woningen. Daar waar woningen vlakbij de maatschappelijke functie zijn gelegen heeft de maatschappelijke functie weinig bouwmogelijkheden. Daar waar de woningen verder weg zijn gelegen, zijn de mogelijkheden groter. Echt grootse bouwuitbreidingen zijn niet mogelijk op grond van dit bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden zijn ruim ge-

formuleerd. Dit is gedaan omdat de verscheidenheid aan maatschappelijke voorzieningen groot is. Een niet-maatschappelijke functie is pas na een nieuw ruimtelijk-juridisch afwegingsproces mogelijk op de plaats van de maatschappelijke functie.

2.3.5 Bedrijven

De bedrijvigheid in het plangebied bestaat uit tweebedrijven tussen de woningen. In het algemeen geldt volgens de huidige inzichten dat bedrijven niet zonder meer thuis horen in een woongebied; zeker niet als het categorie 3 bedrijven (of hoger) zijn volgens de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'¹. De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd en hebben beperkte bouwmogelijkheden gekregen. Zo wordt vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en van een goede ruimtelijke ordening de beste optie gekozen. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie is het volledig vastzetten van de functie niet toegestaan, tenzij daar zeer dringende redenen voor zijn. Dergelijke situaties komen in dit bestemmingsplan niet voor.

Als een bedrijf meer bebouwing wenst dan binnen dit plan mogelijk is, of een ander gebruik c.q. het toelaten van een ander bedrijf, dan is daarvoor een nieuw afwegingsproces nodig. Een verzoek daartoe wordt terughoudend tegemoet getreden. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juiste strakke bouwregime dat past bij de bedrijfsfunctie in deze omgeving.

De ontheffing ex artikel 3.6 lid 1 onder c Wro (binnenplannen), de wijziging ex artikel 3.6 lid 1 onder a Wro, de ontheffing ex artikel 3.23 Wro en de herziening van het bestemmingsplan zijn bij dat afwegingsproces de aangewezen instrumenten. Op de binnenplanse ontheffing en de wijziging wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan. Essentieel bij een afweging zijn de exacte plannen voor extra bebouwing en/of gebruik, de achtergronden bij die vraag, de relatie met de integrale bedrijfsvoering, de precieze omgevingsfactoren en diverse overige randvoorwaarden. De herziening is de aangewezen weg als het bedrijf ophoudt te bestaan op deze locatie (en wellicht naar elders gaat) en iemand hier woningen of een andere functie wil realiseren.

Ten aanzien van bedrijvigheid zijn er op dit moment geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten.

2.4 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan heeft naast de beheerdoelstelling die in de vorige paragraaf is beschreven nog een tweede doelstelling. Deze tweede doelstelling heeft betrekking op een drietal ontwikkelingen, zoals beschreven in de Structuurvisie Didam, die in het plangebied kunnen gaan plaats vinden.

Naast deze ontwikkelingen, die binnen de planperiode zullen worden gerealiseerd dan wel zullen worden opgestart, zijn er ontwikkelingen voorzien op het gebied van de groenstructuur, zoals beschreven in de Structuurvisie Didam.

¹ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

2.4.1 *Albertusgebouw*

Het oude gezondheidscentrum in het centropark zal gesloopt worden. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe vleugel aan de westzijde van het Albertusgebouw gerealiseerd. Dit is op de locatie waar in het verleden ook een, destijds gesloopte, vleugel van het Albertusgebouw heeft gestaan. De nieuwe vleugel zal bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De reeds aanwezige sociaal-culturele functies zullen in de toekomst gehuisvest worden op de begane grond van het bestaande gebouw en de nieuwe vleugel. Op de verdiepingen daarboven worden woningen gerealiseerd. Met de ontwikkelingen rond het Albertusgebouw zal ook de direct aangrenzende buitenruimte worden opgeknapt.

Het totale oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen neemt beperkt toe, van 1136 m² naar 1220 m² (NVO). Ook het aantal woningen neemt toe. In de nieuwe situatie zijn er 23 woningen. Ten behoeve van de ontwikkeling is reeds een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken opgesteld, Deze zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.



Bebouwd oppervlak van de nieuwe situatie (bruin) en de globale contouren van het te slopen gezondheidscentrum



Vogelvlucht aanzicht vanuit zuidwestzijde Albertusgebouw (Karel Nieuwland Architecten).

2.4.2 Zoekgebied nieuwvestiging supermarkt

Ter versterking van de detailhandelsstructuur is er een zoekgebied voor de nieuwvestiging van een supermarkt aan de Wilhelminastraat aan de westrand van het centrum. Door hier een publiekstrekker toe te voegen, ontstaat een goede spreiding van trekkers over het gehele centrum en kan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt worden. Een supermarkt op deze locatie kan, in combinatie met een parkeerterrein, gaan fungeren als nieuw bronpunt voor het centrum. De ligging aan de rand van het centrum, aan de ontsluitingsroute, garandeert tevens een goede bereikbaarheid.

Het ligt in de bedoeling dat op de begane grond de winkel- en kantoorruimten mogelijk worden. De oppervlakte die hiermee gemoeid zijn is ca 2400 m². Het parkeren kan plaatsvinden aan de zuidzijde van het toekomstige pand, maar wel direct ontsloten vanaf de hoofdinfrastructuur. Op de verdiepingen zijn appartementen in 2 bouwlagen mogelijk. De maximale bouwhoogte van het gebouw wordt 11 meter. Vooralnog wordt uitgegaan van 35 tot 40 appartementen. Tussen de appartementen op de 1^e verdieping zal het parkeren ten behoeve van de appartementen plaatsvinden. Het totaal aantal parkeerplaatsen dat nodig zal zijn is ongeveer 130.

De concrete bouwinvulling dient tijdens het ontwikkelingsproces vastgesteld te worden. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken vormen de basis voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan. Verwezen wordt dan ook naar deze stukken welke opgenomen zijn in de bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

2.4.3 Gemeentehuis

Het nieuwe gemeentehuis zal op dezelfde plek als het huidige gemeentehuis worden gerealiseerd. Het ligt in de bedoeling een gemeentehuis te realiseren met een oppervlakte van ca 3300 m² en een maximale hoogte van 16 m.

Op de begane grond worden de publieksruimten en multifunctionele zaal, evenals een bibliotheek gerealiseerd. Het overige deel van de begane grond en de verdiepingen worden ingericht als kantoorruimte. In totaal worden 54 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten behoeve van de ontwikkeling is reeds een ruimtelijke onderbouwing/ bestemmingsplan opgesteld en zijn de haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of nieuwe ontwikkelingen in kader van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren. Ten slotte moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Met dit bestemmingsplan wordt overwegend een bestaande situatie van een actueel juridisch-planologisch kader voorzien. De uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan wordt wel getoetst op bovengenoemde aspecten, maar voor het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan is nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor de ontwikkelingen zoals beschreven in paragraaf 2.4 geldt wel dat de haalbaarheidsaspecten specifiek bekeken moeten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet scheidt ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

3.2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Op grond van het streekplan behoort het plangebied binnen het bebouwd gebied tot het overig bebouwd gebied.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt hier 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).

3.2.3 Regionaal beleid

Regionaal plan 2005-2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit regionaal plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Dit regionaal plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen als geheel. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

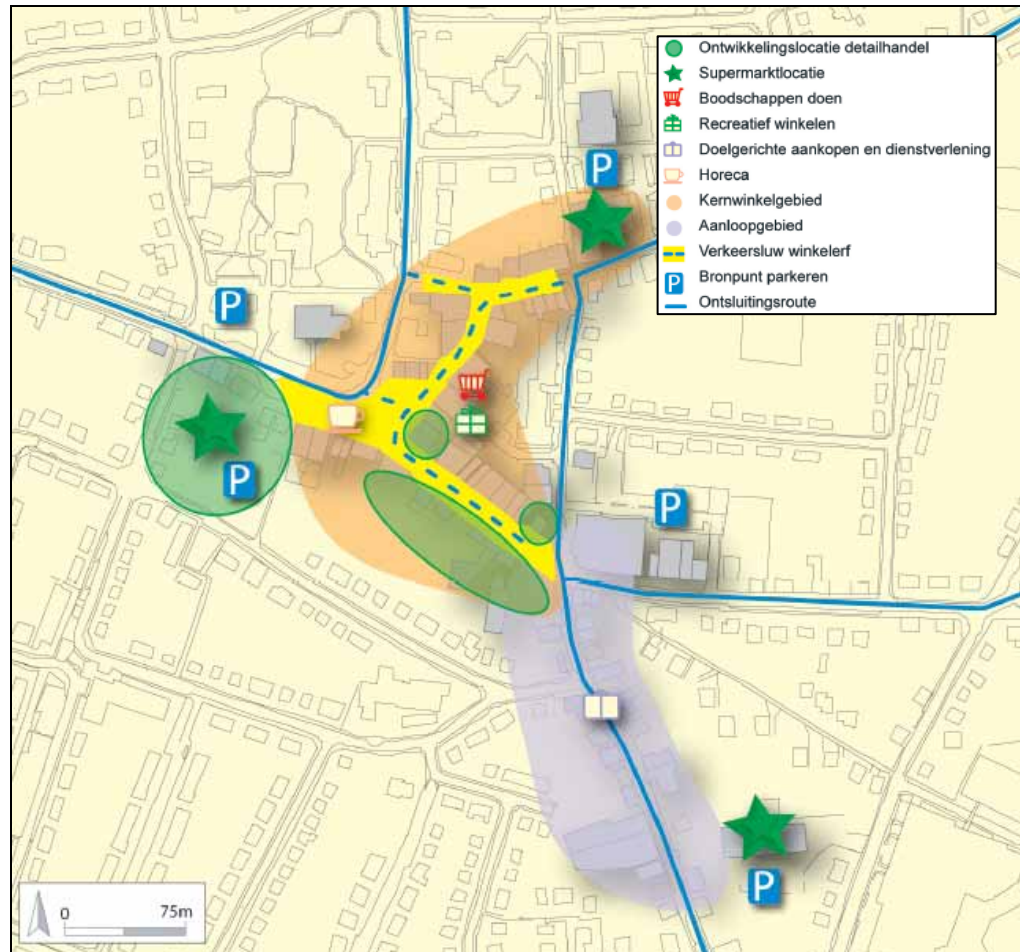
De stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Voor de beleidsthema's is aansluiting gezocht bij het provinciale streekplan (structuurvisie).

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

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie detailhandel

Uitgangspunt in de detailhandelsvisie voor Didam is om de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten. Hiertoe is het van belang zowel het aanbod als de structuur in het centrum te versterken.



Functioneel-ruimtelijke visie centrum Didam (bron: Droogh Trommelen en partners)

Om het centrum van Didam te versterken is een meer compacte structuur met een aaneengesloten winkelfront gewenst. Voorgesteld wordt een duidelijk begrensd gebied aan te wijzen, waarbinnen (nieuwe) detailhandelsontwikkelingen mogen plaatsvinden en worden gestimuleerd. Om investeringen in dit gebied te stimuleren is het van belang het centrum niet te groot te maken. Het centrumgebied van Didam wordt in de visie gevormd door de Wilhelminastraat (tussen Spoorstraat en Kardinaal De Jonglaan), Onze Lieve Vrouweplein, Oranjestraat, Hoofdstraat (tot en met Super-Coop) en Spoorstraat (tot en met Nettoramalocatie). In dit gebied zijn nu al de meeste winkels en overige centrumfuncties gevestigd. Het nieuwe centrumgebied is compact, maar is groot genoeg om ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

Om de aantrekkingskracht en structuur te versterken dient prioriteit gegeven te worden aan de ontwikkeling van projecten in het hierboven beschreven centrumgebied. De belangrijkste locatie ter versterking van de structuur is de supermarktlocatie aan de westrand van het centrum. Door op deze locatie een publiekstrekker toe te voegen,

ontstaat een goede spreiding van trekkers over het gehele centrum. Hierdoor wordt de loop door het centrum bevorderd. Op die manier kunnen de overige winkels in het centrum optimaal profiteren van de publieksaantrekkende werking van de supermarkten. Een supermarkt op deze locatie kan, in combinatie met een parkeerterrein, gaan fungeren als nieuw bronpunt voor het centrum. De ligging aan de rand van het centrum, aan de ontsluitingsroute, garandeert tevens een goede bereikbaarheid van deze trekker.

De huidige bebouwing op de hoekpunten van de noordzijde van de Wilhelminastraat is van matige kwaliteit. Juist op deze cruciale punten (de aansluitingen tussen de verschillende winkelstraten) is het van belang een sterke winkelfunctie en sterke, kwalitatief aantrekkelijke bebouwing te realiseren, zodat bezoekers op een logische manier door het hele centrum worden geleid.

Een belangrijke voorwaarde voor verbetering van het verblijfsklimaat in het centrum is het autoluw maken van de Wilhelminastraat. Hiertoe is een aanleg van de zuidelijke rondweg noodzakelijk.

Naast het kernwinkelgebied maakt ook de Spoorstraat onderdeel uit van het centrumgebied, maar hier wordt gekozen voor een andere profilering (aanloopgebied) dan het kernwinkelgebied. Uitbreiding en nieuwvestiging van winkels en overige centrumfuncties wordt hier toegestaan en ondersteund door voorwaardenscheppend beleid (openbare ruimte, parkeren).

In een centrum met een belangrijke functie voor het doen van dagelijkse boodschappen zijn een goede bereikbaarheid per auto en fiets en voldoende parkeergelegenheid belangrijke randvoorwaarden. In de ontwikkelingsvisie wordt bewust gekozen voor toegankelijkheid per auto van de winkelstraten in het centrum. Zo blijft het mogelijk de auto voor de deur van de winkels te parkeren voor een snelle of doelgerichte boodschap. De auto in de straat zorgt bovendien op rustige dagen voor enige levendigheid in het centrum. De auto wordt wel ondergeschikt aan de voetganger.

De inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van het centrum wordt door veel ondernemers en bezoekers als zwak beoordeeld. Een herinrichting van het openbaar gebied (modernisering) in het centrum is gewenst.

Structuurvisie en beeldkwaliteitplan Didam

De nota Structuurvisie en Beeldkwaliteitplan Didam is op 25 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft een antwoord op de vraag op welke wijze de potenties van Didam het best tot hun recht komen, en welke ruimtelijke ingrepen daarvoor nodig zijn, rekening houdend met de huidige beperkingen daarvan. De kernpunten in de structuurvisie zijn:

Behoud en versterken dorps karakter

De kwaliteiten van het dorpse karakter zijn:

- de maat en schaal van de bestaande bebouwing: overwegend twee verdiepingen met kap;
- een duidelijk herkenbaar dorpscentrum, met daar de concentratie van voorzieningen;
- ruimte voor lucht en groen.

Versterking voorzieningenniveau

Doel is het voorzieningenniveau te versterken. Dit betekent concreet:

- een aantrekkelijk dorpscentrum, met voldoende variatie in winkelaanbod, voldoende variatie in horeca, voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid, fraai ingerichte openbare ruimte, met aandacht voor de cultuurhistorische panden die het centrum rijk is;
- voortzetting van de winkel- en voorzieningenconcentratie, opdat het huidige niveau kan worden gehandhaafd. De hiervoor behandelde 'Ruimtelijke structuurvisie detailhandel' heeft uitgewezen dat het aanbod van dagelijkse boodschappen de basis is voor het winkelaanbod. De supermarkten spelen naast de ontwikkeling van een compact centrumgebied hierin een centrale rol. Het centrumgebied van Didam wordt gevormd door de Wilhelminastraat (tussen Spoorstraat en Kardinaal De Jonglaan), Lieve Vrouweplein, Oranjestraat, Hoofdstraat (tot en met de Super-Coop) en Spoorstraat (tot en met de Nettorama locatie). Om het winkelniveau op het huidige niveau te houden of te verbeteren is naast een compact centrumgebied ook uitbreiding of nieuwvestiging van supermarkten noodzakelijk.

Hierdoor zal de bezoekersstroom blijven bestaan en is er ruimte voor divers aanbod in de meer recreatieve branches zoals: optiek, juwelier, boekenwinkel, nijverheidswinkel, kunstgalerie, horeca en woninginrichting.

Versterken groen en openbare ruimte

Het gewaardeerde dorpse karakter van Didam wordt voor een deel bepaald door het aanwezige groen. Met name de verschillende parken spelen hierin een belangrijke rol. In de structuurvisie wordt ingezet op:

- een kwalitatieve verbetering;
- verbeterde toegankelijkheid van het groen;
- verbeteren van de zichtbaarheid van het aanwezige groen;
- verbeteren van de onderlinge relaties en verbindingen tussen de groene elementen.

De parken en het groen langs de verschillende wegen vormen de basis voor verdere ontwikkeling.

Versterken herkenbaarheid hoofdwegenstructuur

Doel is om de herkenbaarheid en functie van de hoofdstructuur en overige wegen te versterken. Concreet betekent dit:

- onderscheid in inrichtingsniveau: hoogwaardig (centrumgebied en hoofdontsluitingswegen), standaard (overige wegen, erftoegangswegen en openbare ruimte buurt);
- inrichting die hoort bij de maximale rijnsnelheid;
- het aanzetten van hoofdontsluitingswegen met bomen/laanbeplanting.

Versterken herkenbaarheid cultuurhistorie

In de structuurvisie wordt ingezet op versterking van de aanwezige cultuurhistorie en vergroting van de herkenbaarheid van deze elementen. De herkenbaarheid van de cultuurhistorie omvat niet alleen de herkenbaarheid van het historische tracé zelf, maar ook de begeleidende bebouwing. Dit betekent:

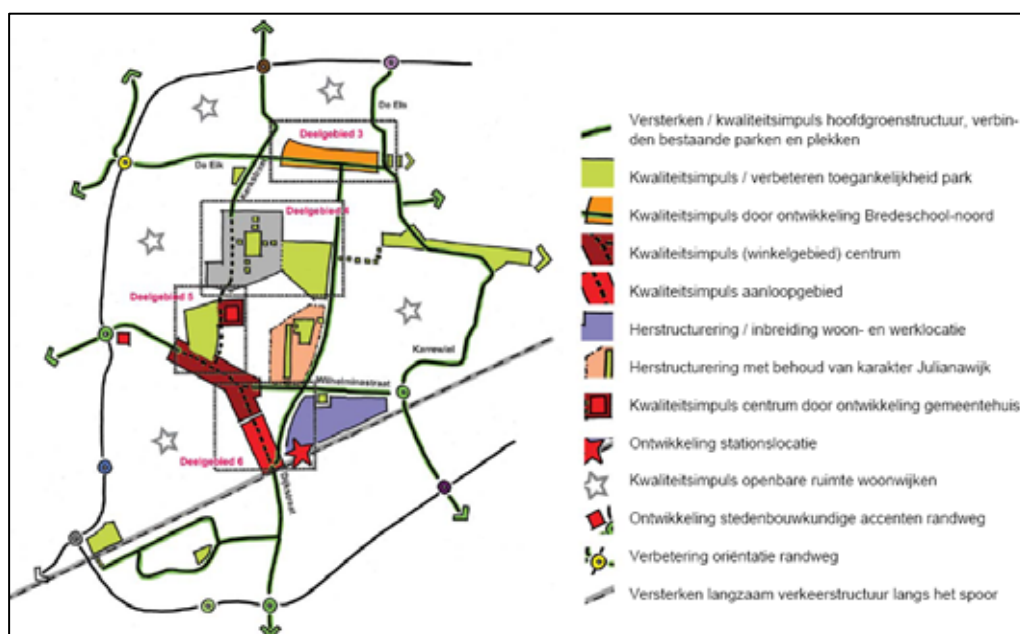
- herinrichting van het historisch wegenpatroon aansluitend op de begeleidende bebouwing;
- stimuleren behoud en/of renovatie beeldbepalende panden;
- vergroten herkenbaarheid monumenten door middel van bebording.

Gedifferentieerd woningaanbod

Bouwen voor de lokale behoefte (betaalbare woningen voor starters en senioren) is de centrale opgave die de gemeente Montferland stelt voor alle kernen binnen de gemeente, zo ook voor Didam. Voor Didam ligt een grote woningbouwopgave in Kerkwijk en Loilseveld. Daar zullen vooral eengezinswoningen worden gerealiseerd. Appartementen kunnen juist in het centrum of nabij de secundaire voorzieningencentra een plaats krijgen. Hierbij dient wel weer het dorpse karakter in ogenschouw te worden gehouden.

Behoud werkgelegenheid

Voor Didam wordt gestreefd naar minimaal behoud van werkgelegenheid en lokaal gebonden bedrijven. Om scheefgroei in de beroepsbevolking te voorkomen is het van belang dat aanbod voor zowel de hoog- als laagopgeleide beroepsbevolking behouden blijft. De werkgelegenheid die verloren gaat door de transformatie van de Fluun noord zou derhalve een plaats terug moeten krijgen in de Kollenburg of op een andere locatie in de nabijheid van Didam.



Structuurvisiekaart Didam (bron: Royal Haskoning)

De deelgebieden 4, 5 en 6 op bovenstaande afbeelding liggen (deels) binnen de grenzen van voorliggend plan. Deelgebied 4 heeft in het recente verleden een grote transformatie ondergaan. Door de ontwikkeling van Meulenvelden en het gezondheidscentrum is het gebied tot volle wasdom gekomen.

Parallel aan de ontwikkeling van Meulenvelden is de kloostertuin in ere hersteld, en vormt vandaag de dag een oase van rust. Met de herstructurering van het Klimop terrein wordt het besloten karakter van de kloostertuin verder versterkt. Daarnaast biedt deze ontwikkeling de mogelijkheid de kloostertuin functioneel met het Lockhorstpark te verbinden. Door een stedenbouwkundige opwaardering van de Kerkstraat, met behoud van de kleine schaal, wordt de functionele en ruimtelijke relatie Marktplaats/Raadhuisstraat versterkt.

Deelgebied 5 speelt een belangrijke rol voor het verbeteren en het op peil houden van het voorzieningenniveau op het gebied van winkelen, wonen, recreëren en cultuur. Naast het versterken van het voorzieningenniveau spelen behoud en versterking van

het dorpse karakter, de groene parels en de hoofdstructuur hier een belangrijke rol. Door de aanleg van de randweg zuid zal de verkeersdruk in het oude centrum afnemen. Herinrichting van de openbare ruimte biedt mogelijkheden tot herstel van het dorpse karakter en de "historische" wegenstructuur. Het herstel van het dorpse karakter zal een positieve uitwerking hebben op een verdere toename en verbreding van het aantal winkels, horeca en sociaalculturele voorzieningen in de kern van Didam. Deelgebied 6 speelt een belangrijke rol op het gebied van toekomstige woon- en werkmilieus (kantoren). De grootste herstructureringsopgave vindt plaats op de locatie van het huidige bedrijventerrein De Fluun-noord. Dit bedrijventerrein valt echter buiten voorliggend plan. Daarnaast biedt dit gebied de mogelijkheid tot versterking en herstel van de hoofdgroenstructuur door middel van aanplant van bomen in de Spoorstraat, Wilhelminastraat en Kruisstraat.

De hoofdaspecten voor de beeldkwaliteit zijn:

Bebouwing

Om het dorpse karakter te behouden is het essentieel dat nieuwbouw in Didam op hoofdlijnen wat maat, kleur en schaal betreft (hoogte, breedte, gevelindeling, kapvorm en dergelijke) past bij de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving, wat voor woningbouw betekent dat er gebouwd wordt met kap. Dit betekent niet dat nieuwbouw nooit hoger kan zijn dan zijn omgeving, of altijd dezelfde kleur moet hebben als de buren. Het betekent wel dat het contrast niet te groot mag zijn, dat de nieuwbouw niet te massief mag overkomen. Zorgvuldig ingepast zijn accenten op belangrijke locaties, zichtlijnen of functies denkbaar en vaak zelfs wenselijk.

Openbare ruimte

De openbare ruimte dient aaneengesloten en eenduidig ingericht te worden, dus geen lapjeskat van verschillende profielen, materialen, kleuren en bestratingsverbanden.

Groenstructuur

De bomen in de hoofdstructuur dienen voldoende groot te zijn (circa 20 meter hoog). Met deze omvang hebben ze een duidelijk structurerende werking. De groenstructuur dient daarbij zoveel mogelijk aaneengesloten te zijn, en eenduidig ingericht te worden. Daarnaast is de groenstructuur open van structuur in verband met sociale controle (dicht struikgewas is derhalve op veel plaatsen niet wenselijk).

Verkeer en parkeren

De 30 km/u-wegen dienen te worden heringericht conform de maximum snelheid. Materialisatie hiervan dient aan te sluiten op de stedenbouwkundige context. Het aantal bestaande parkeerplaatsen dient te worden gehandhaafd opdat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft. Daarnaast dienen de parkeerplaatsen zo groen mogelijk te worden ingericht door middel van heggen en hagen aansluitend op de groenstructuur. Het langzaamverkeersnetwerk moet worden versterkt in herkenbaarheid en toegankelijkheid, waarbij dient te worden aangesloten op het bestaande, doorgaande netwerk.

3.2.5 Conclusie

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit in Nederland. De eisen die gesteld worden aan de generieke basiskwaliteit worden in paragraaf 3.3 en verder behandeld.

Voorliggend plan heeft een overwegend consoliderend karakter. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt hebben betrekking op de vernieuwing van bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkelingen wordt aangesloten bij de verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte, de intensivering van het stedelijk grondgebruik met behoud van karakteristieke elementen en de optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied die de provincie en stadsregio nastreeft. Zowel het aanbod aan detailhandel als de structuur in het centrum worden hiermee versterkt.

Met voorliggend plan wordt aangesloten bij zowel het provinciale, regionale als lokale beleid.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Beheer bestaande situatie

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgaande 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG). De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

Ontwikkeling Albertusgebouw

Met de ontwikkeling van woningen in het Albertusgebouw wordt een nieuwe milieuhindergevoelige functie mogelijk gemaakt. Hiervoor dient aangetoond te worden dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in dat wordt voorkomen dat er voorzienbare hinder ontstaat. Deze hinder ontstaat wanneer bedrijvigheid en woningen zich niet op een verantwoorde afstand van elkaar bevinden. In het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen bedrijvigheid die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen. In het nieuwbouwproject zijn verschillende sociaal-culturele functies gepland (oa jongerencentrum, peuterspeelzaal, musiatier) die zowel naar de bovenliggende appartementen en de omgeving hinder kunnen veroorzaken. De afstand van de sociaal-culturele functies tot de omliggende woningen is voldoende om geen onoverkomelijke problemen te creëren. Bouwkundig dient er rekening gehouden te worden met de overlast van de sociaal-culturele functies ten opzichte van de bovenliggende appartementen.

Ontwikkeling supermarkt

De ontwikkeling van de supermarkt zorgt ervoor dat er een hinderzone ontstaat rondom de supermarkt. Er moet worden aangetoond dat milieuhindergevoelige functies in de omgeving van het zoekgebied voor de nieuwvestiging van een supermarkt niet negatief worden beïnvloed.

De zoekzone voor de supermarkt is aan de westzijde van het centrum langs de Wilhelminastraat. Langs deze weg en de Kardinaal de Jonglaan / Torenstraat liggen verschillende woningen. In het ontwikkelen van de definitieve locatie dient hiermee rekening te worden gehouden.

Ontwikkeling gemeentehuis

Er moet worden aangetoond dat milieuhindergevoelige functies in de omgeving van het gemeentehuis niet worden beïnvloed door de ontwikkeling van een nieuw gemeentehuis. Het gemeentehuis wordt gebouwd op de locatie van het huidige gemeentehuis. In de directe omgeving bevinden zich geen milieuhindergevoelige functies binnen de richtafstand tot het gemeentehuis, waardoor hinder beperkt blijft.

3.3.2 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik.

Beheer bestaande situatie

Het conserverende deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Ontwikkeling Albertusgebouw

Voor het Albertusgebouw moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy².

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. Met name ter plaatse van het zuidoostelijk locatie-deel is de bovengrond zwak puinhoudend. Verspreid over de gehele locatie is de ondergrond in bepaalde bodemtrajecten zwak puin, kolengruisen/of slakhoudend. Verder zijn er zintuiglijk in het opgeboorde materiaal geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De zwak houdende puingrond en de zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met kwik en lood en is plaatselijk licht verontreinigd met zink en PAK. De licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK bevinden zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde.

In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. De puin-, kolengruis-, en slakhoudende ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en minerale olie. De aangetoonde lichte verontreinigingen houden waarschijnlijk verband met de aangetroffen bijmengingen van puin, kolengruis en slakken. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging, verworpen. Echter, gelet op de aard en de mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanherziening en de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Voor vrijkomende grond gelden de regels van het Actief Bodembeheer (bodemkwaliteitskaart en bodemneheerplan) en/of het Besluit bodemkwaliteit.

Ontwikkeling supermarkt

Voor de voorgenomen onderzoekslocatie van de supermarkt met woningen dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische omstandigheden van bodem en grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Econsultancy³ heeft een onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is tot een diepte van maximaal 1,4 m -mv bovendien zwak tot matig humeus.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

² Verkennend bodemonderzoek, rapportnummer: 10025142, Econsultancy, 31 maart 2010.

³ Verkennend bodemonderzoek, rapportnummer: 10025157, Econsultancy, 31 mei 2010.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

a onverdacht terreindeel

In de bovengrond tot een diepte van circa 1,0 m-mv zijn, verspreid over de gehele deellocatie, in verschillende gradaties puindelen aangetroffen. Deze puinhoudende bodemlaag is tevens plaatselijk zwak tot matig kolengruishoudend en/of metaalrestenhoudend. Langs de noordgevel van de woning Lieve Vrouweplein 8 zijn tevens in de ondergrond puinbismengingen en een volledig uit baksteen bestaande laag aangetroffen. Voor het overige zijn er zintuiglijk in het opgeboorde materiaal geen verontreinigingen waargenomen. De puin- en kolengruishoudende bovengrond ter plaatse van het noordelijke terreindeel is sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink en minerale olie. De puin- en kolengruishoudende bovengrond ter plaatse van het zuidelijke terreindeel is licht verontreinigd met kwik, lood zink en PAK. De puin-, kolengruis en metaalrestenhoudende ondergrond is sterk verontreinigd met zink, matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met arseen, cadmium, kwik, lood, nikkel en PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. Op grond van de verhoogde detectiegrens voor naftaleen dient het grondwater formeel als licht verontreinigd voor deze parameter te worden aangemerkt. Voor het overige zijn in het grondwater geen verontreinigingen aangetoond.

b erf voormalige rijwielherstelwerkplaats en kerkepad

De bovengrond is zwak kolengruis- en/of puinhoudend. In de ondergrond zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is licht tot sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd arseen, cadmium, koper, kwik, lood, nikkel en/of PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

c (voormalige) ondergrondse benzinetank (2.000 l) en leidingwerk

Zintuiglijk zijn in het opgeboorde materiaal geen verontreinigingen waargenomen die gerelateerd kunnen worden aan de opslag van benzine (mengsmering) ter plaatse. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen met minerale olie of aromaten aangetoond.

d voormalig benzine-afleverpunt

Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen waargenomen die gerelateerd kunnen worden aan het afleveren van benzine (mengsmering) ter plaatse. De bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie en is niet verontreinigd met aromaten. In het grondwater zijn verontreinigingen met minerale olie of aromaten aangetoond.

Conclusies

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de aangetoonde verontreinigingen in de grond, verworpen. De hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de deellocaties B, C en D als "verdacht" dienen te worden beschouwd wordt, op basis van de aangetoonde verontreinigingen in de grond, voor de deellocaties B en D bevestigd. Voor deellocatie C wordt het verdachte karakter niet bevestigd. Econsultancy adviseert om een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde verontreiniging met koper, zink en PAK ter plaatse van deellocatie A en de verontreiniging met zink ter plaatse van deellocatie B.

Ontwikkeling gemeentehuis

Voor de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis dient te worden aangetoond dat de toestand van bodem en grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om dit te kunnen aantonen is een bodemonderzoek uitgevoerd door Verhoeve Milieu B.V.⁴

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals die zijn gesteld in de Nederlandse Eind Norm (NEN) 5740. Plaatselijk zijn zintuiglijk in de grond zeer lichte tot matige bijmengingen met roest en/of oer waargenomen. Daarnaast zijn plaatselijk in de bovengrond zeer lichte bijmengingen met puin waargenomen. Verder zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Ook is visueel indicatief zowel op het maaiveld als in de boringen geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond onder de tegel- of klinkerverharding geen verhoogde gehalten zijn gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de onverharde bovengrond (gazon, groenstrook) zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en zink aangetoond. In de ondergrond van het noordelijk/westelijk deel zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In de ondergrond van het zuidelijk/oostelijk deel, rondom het gemeentehuis, zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt, PAK (10) totaal en mineral olie aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie naftaleen gemeten. De overige parameters overschrijden de streefwaarde niet.

De licht verhoogde gehalten kobalt, koper, kwik, lood, zink, PAK (10) totaal en minerale olie in de grond en de licht verhoogde concentratie naftaleen in het grondwater zijn dusdanig gering verhoogd gemeten dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

3.3.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer 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 voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

⁴ Verkennend bodemonderzoek, nr. 153088, Verhoeve Milieu B.V. 15 september 2009.

Beheer bestaande situatie

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Ontwikkeling Albertusgebouw

Met de ontwikkeling van woningen in het Albertusgebouw wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Hiervoor dient akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting verricht te worden. Door de gemeente Montferland is aangegeven dat in verband met de relatief hoge verkeersdrukke aan (vracht)wagens de geluidbelasting een rol speelt in de ruimtelijke afweging. Er moet op basis van akoestisch onderzoek beoordeeld worden of er bij de nieuw te realiseren bestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geluidbelasting op het Albertusgebouw wordt veroorzaakt door het wegverkeer over de Raadhuisstraat, de Torenstraat en het Onze Lieve Vrouweplein (Wilhelminastraat). Door middel van akoestisch onderzoek is nagegaan, welke geluidbelasting Lden op de gevel van de appartementen in het Albertusgebouw optreedt. Dit onderzoek is uitgevoerd door Wensink akoestiek & milieu⁵.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen bestaan om de appartementen in het Albertusgebouw te realiseren.

Ontwikkeling supermarkt

Aangetoond moet worden dat geluidsgevoelige functies in de omgeving van het zoekgebied voor de nieuwvestiging van een supermarkt niet negatief worden belast. Adviesbureau Van der Boom⁶ heeft onderzocht welke geluidbelasting ontstaat op de omgeving van het nieuwe plan aan de Komweg te Didam t.g.v. verkeer van en naar de parkeerplaatsen cq winkels. De geluidbelasting op de omgeving is bepaald met een rekenmodel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999, methode II.2, II.3, II.7 en II.8). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT t.g.v. alle transporten bedraagt in de immissiepunten bij de woningen hooguit 51 dB(A) overdag, 50 dB(A) in de avond en 36 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de grenswaarden overdag bij 2 bestaande woningen met hooguit 1 dB(A) en in de avond bij 4 bestaande woningen met 2 - 5 dB(A) overschreden. De maximale geluidniveaus LAm_{ax} t.g.v. de personenauto's bedragen in de immissiepunten bij de woningen hooguit 83 dB(A) overdag (vrachtwagen) en 68 dB(A) in de avond en in de nacht. Daarmee worden de grenswaarden in de avond en nacht overschreden, bij 4 bestaande woningen (punten 1, 5, 6 en 8) en bij alle nieuwe woningen (zijde binnenplaats). Om de geluidbelasting te reduceren tot hooguit 50 dB(A) etmaalwaarde dient deze in de punten 1, 6, 7 en 8 te worden gereduceerd. Dat kan door plaatsing van een minimaal 4 m hoge afscherming tussen de woningen en de rijroutes. Als alternatief kunnen de rijroutes langs deze woningen worden verplaatst, verder van de woningen. Met een 4 m hoge afscherming bij de punten 1, 6 en 7 blijven de geluidbelasting en de piekniveaus dan te hoog op de woning bij punt 8 (niet af

⁵ Akoestisch onderzoek, Wensink akoestiek en milieu, 15 juli 2010.

⁶ Akoestisch onderzoek, Adviesbureau Van der Boom, 13 april 2010.

te schermen) en punt 6 (avond en nacht tgv verkeer naar verdieping) en bij de nieuwe woningen (binnenplaats). De piekniveaus in punt 5 kunnen worden gereduceerd door een deel van de parkeerplaatsen daar te laten vervallen (ca 2 stuks nabij de woning).

Conclusie

Bij de verdere planontwikkeling welke op basis van de wijzigingsbevoegdheid dient dit aspect nader onderbouwd te worden.

Ontwikkeling gemeentehuis

In opdracht van de gemeente Montferland heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.⁷ een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van een nieuw gemeentehuis met bibliotheek en parkeerterrein in de dorpskern van Didam. Op basis van de rekenresultaten zullen mogelijk te treffen maatregelen worden aangegeven. Binnen voorliggend onderzoek is de akoestische consequentie van twee ontwerpvarianten nader onderzocht. Het betreft:

- ontwerpvariant 1 van Architectenbureau De Twee Snoeken uit 's-Hertogenbosch;
- ontwerpvariant 2 van Maas Architecten B.V. uit Lochem.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het gemeentehuis met bibliotheek en parkeerterrein tijdens regulier gebruik (representatieve bedrijfsomstandigheden) voor de beide ontwerpvarianten in redelijke mate geluidsinvloed uitoefenen op de woonomgeving.

Ontwerpvariant 2 (Maas Architecten B.V.) levert de laagste langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (L.Ar,LT) op de woonomgeving. Door het opleggen van aanvullende ontwerp-eisen (low-noise apparatuur aangevuld met geluidsafschermende voorzieningen) aan de technische installaties kan ontwerpvariant 1 (Architectenbureau De Twee Snoeken) gelijkwaardig worden aan ontwerpvariant 2 (Maas Architecten B.V.). Dit geldt alleen als aansluiting wordt gezocht bij de geluidsgrenswaarden die gelden overeenkomstig het activiteitenbesluit [50 dB(A)-etmaalwaarde]. Wanneer aansluiting wordt gezocht bij geluidsgrenswaarden die gelden overeenkomstig de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening of de VNG-publicatie [45 dB(A)-etmaalwaarde] dan zijn meer stringente maatregelen (lees: ontwerp-eisen) noodzakelijk. Dit geldt dan voor beide ontwerpvarianten. Voor ontwerpvariant 2 dient dan ook een aanvullende eis te worden gesteld met betrekking tot de in- en uitrit van de parkeerplaatsen die zijn gelegen voor het gemeentehuis.

Voor beide ontwerpvarianten geldt dat er onder representatieve bedrijfsomstandigheden voor het maximale geluidsniveau (piekgeluiden, LAmax) sprake is van een marginale overschrijding van 1 dB van de geluidsgrenswaarde van 70 dB(A). Deze overschrijding treedt op gedurende de dagperiode ter plaatse van de gevel van één woning (Ambachtstraat 15). Door het treffen van een overdrachtsmaatregel (lees: plaatsen scherm langs het noordoostelijke deel van de erfgrans van het parkeerterrein) kan deze overschrijding worden opgeheven.

Conclusie

De ontwikkeling van het gemeentehuis wordt niet belemmerd door de akoestische geluidsbelasting.

⁷ Akoestisch onderzoek gemeentehuis Didam, DGMR, 14-01-2010.

3.3.4 Lucht

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Beheer bestaande situatie

Met het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is beheersgericht en leidt hierdoor niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking. Uit de 'Rapportage luchtkwaliteit 2006' van de gemeente Montferland blijkt dat er geen overschrijdingen in het plangebied zijn voor wat betreft stikstofdioxide en fijn stof.

Ontwikkeling Albertusgebouw

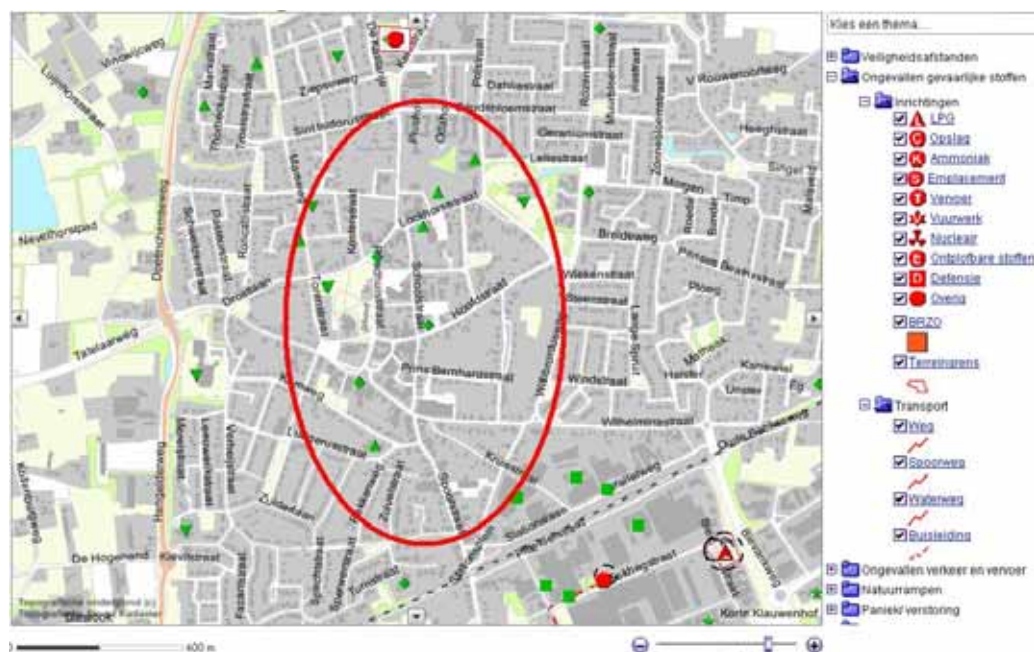
Voor de ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt. De veranderingen in de verkeerssituatie als gevolg van de realisatie van het project hebben een verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse, omdat de ontwikkeling valt binnen de criteria van de ministeriele regeling 'niet in betekende mate' (IBM). Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is hierdoor niet noodzakelijk.

Ontwikkeling supermarkt

Door Adviesbureau Van der Boom⁸ is een onderzoek ingesteld naar de luchtkwaliteit ten gevolge van wegverkeer van en naar de te ontwikkelen locatie aan de Komweg te Didam. Het effect is bepaald van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling van de locatie op de luchtkwaliteit. Onderzocht is tevens of het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging conform de Wet Luchtkwaliteit (15 november 2007). Daarbij is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens voor de verkeersaantrekkende werking zoals aangeleverd door de opdrachtgever. Het effect op de luchtkwaliteit is bepaald voor het maatgevende beoordelingspunt aan het Lieve Vrouweplein. Als gevolg van de verkeersbewegingen van en naar de locatie vindt in 2010 een bijdrage plaats van 0,3 µg/m³ voor NO₂ en 0,1 µg/m³ voor PM10, dat is resp. 0,75 % en 0,25 % van de grenswaarde. In de toekomstige zichtjaren daalt de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Het onderhavige project voldoet daarmee aan de NIBM grens van 3%. Uit de berekeningen blijkt tevens dat in geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit. De jaargemiddelde concentraties blijven ver onder de grenswaarden; het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde concentraties blijft ruim onder het toegestane

⁸ Luchtkwaliteitsonderzoek, Adviesbureau Van der Boom, 8 april 2010.

aantal. Luchtkwaliteitseisen vormen daarmee geen belemmering voor deze ruimtelijke ontwikkeling.



Ontwikkeling gemeentehuis

In opdracht van de gemeente Montferland heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit rond het nieuw geplande gemeentehuis in Didam. Het gaat hierbij om de directe en indirecte invloed van het plan op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het berekenen en toetsen van de luchtverontreinigende stoffen afkomstig van de ontwikkeling en de wegen ter plaatse van de planlocatie en ontsluitingswegen. De berekende waarden voor de verschillende stoffen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5. Uit het onderzoek volgt dat het plan voldoet aan de grenswaarden, gesteld in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Eveneens geldt voor beide varianten dat de bijdrage van het plangebied in Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt derhalve voor geen van beide ontwerpen een belemmering.

3.3.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. *Uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)*

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een

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

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het 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 Besluit externe beveiliging inrichtingen (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.

Beheer bestaande situatie

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich geen stationaire bronnen met risicovolle activiteiten in het plangebied. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het gebruik van de (spoor)wegen in de omgeving van het plangebied onacceptabele risico's oplevert.

Ontwikkeling Albertusgebouw

Met de ontwikkelingen in het Albertusgebouw, neemt het aantal risicovolle bedrijven niet toe. Het aantal kwetsbare objecten neemt wel toe. Aangetoond dient te worden dat wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Gezien het feit dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle activiteiten ontplooid worden levert het aspect externe veiligheid naar verwachting geen problemen op voor voorliggend plan.

Ontwikkeling supermarkt

Voor de ontwikkeling van de supermarkt is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd door Westerdiep adviseur Milieu en Ruimte⁹. Dit onderzoek toont aan dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Ontwikkeling gemeentehuis

Met de ontwikkeling van het gemeentehuis neemt het aantal risicovolle bedrijven niet toe. Het aantal kwetsbare objecten neemt wel toe. Aangetoond dient te worden dat wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Uit de uitsnede van de provinciale risicokaart blijkt dat in het plangebied en directe omgeving zich geen risicovolle inrichtingen bevinden, geen vervoersassen en buisleidingen door het plangebied lopen die van invloed zouden

⁹ Rapport externe veiligheid, Westerdiep adviseur Milieu en Ruimte, 1 april 2010.

kunnen zijn op de voorgestane ontwikkelingen. De externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de geplande ontwikkelingen.

3.4 Water

3.4.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan 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 Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De belangrijkste wateropgaven voor Didam zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

3.4.2 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.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'stedelijk gebied'. De functie 'stedelijk gebied' geldt voor alle bebouwde kommen in Gelderland. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

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

3.4.3 *Beleid 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 oppervlaktewatervuiling) 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.

3.4.4 *Situatie plangebied*

Het grondgebied van de gemeente ligt dichtbij het stuwwalmassief van het Montferland. Van het Montferland heeft het landelijk gebied van Didam veel kwelwater te verwerken, zogenaamde lange of diepe kwel. Door de infiltratie in de kalkrijke zandpakketten van de stuwwal is dit water over het algemeen van zeer goede kwaliteit. Een secundair kwelsysteem wordt veroorzaakt door het water dat in de centrale zandopduiking in het centrum infiltreert en naar de lagere gebieden stroomt. Deze kwel is van ondiepe aard. De verblijftijd van het water in de grond is maar kort; tevens fluctueert de hoeveelheid aangevoerd water sterk. Omdat het dekzand geringe filtercapaciteiten kent zal het water van minder goede kwaliteit zijn.

In artikel 3.1.6 (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.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee

Oppervlakte- waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Beheer bestaande situatie

Dit bestemmingsplan legt grotendeels een bestaande situatie vast. Bij bestaande bebouwing is net als in het oude bestemmingsplan over het algemeen een beperkte uitbreiding mogelijk. De extra verharding die dit oplevert dient afgekoppeld te worden van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' behandeld.

Ontwikkeling Albertusgebouw

Door de sloop van het gezondheidscentrum en de bouw van een nieuwe vleugel aan het Albertusgebouw neemt het verhard oppervlak met circa 1120 m² af. Daarbij is de verharde buitenruimte nog niet meegenomen. Het totaal aan verhard oppervlak binnen het plangebied zal afnemen. De algemene voorkeur is om bovengronds te infiltreren door middel van bijvoorbeeld wadi's. De gemeente is van mening dat er onvoldoende ruimte is tussen de bomen en wil de uitstraling van het park niet aantasten. Als gevolg hiervan is voorgesteld om ondergronds te infiltreren in de vorm van infiltratieriool, infiltratiekragen of infiltratieputten. Dit infiltratiesysteem zal circa 14 m³ hemelwater moet kunnen bergen. Een definitieve keuze voor dit systeem zal worden gemaakt bij de verdere uitwerking van de plannen. Het voorstel zoals is hiervoor is aangegeven (infiltratiesysteem van 14 m³) is voorgelegd aan de gemeente Montferland en het Waterschap Rijn & IJssel. De gemeente heeft aangegeven in te kunnen stemmen met dit voorstel. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen, daarnaast zou het wel wenselijk zijn om het bestaand dakoppervlak ook af te koppelen. Uitgangspunt van de watertoets is dat de situatie van het water door de ruimtelijke

ingreep in ieder geval niet mag verslechteren (stand still beginsel). Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de nieuwbouw afgekoppeld. Daarnaast wordt het bestaande gezondheidscentrum gesloopt. Deze is aangesloten op het gemengd stelsel. Per saldo verbeterd de situatie van het water door de voorgenomen ontwikkeling. Op basis hiervan is besloten het dakoppervlak van het Albertusgebouw niet af te koppelen.

Ontwikkeling supermarkt

Door de nieuwvestiging van een supermarkt en woningen neemt het verhard oppervlak toe. Het is mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' behandeld. Door Civicon¹⁰ is een watertoets uitgevoerd. Op basis van deze watertoets worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

- De GHG voor het plangebied bevindt zich op circa 10,55m +NAP en de GLG op 9,80m +NAP. Met een gemiddelde maaiveldhoogte van 11,64 tot 13,30 m +NAP bedraagt de minimale theoretische ontwateringsdiepte 1,09m;
- Uitgangssituatie is dat het verhard oppervlak van het appartementencomplex en omliggend terrein niet wordt aangekoppeld op het bestaande gemengde stelsel;
- Er zijn twee bergingseisen gehanteerd namelijk, T=100+10% (4.755m²) en 20mm statische berging(1.265m²).
- De doorlatendheid van de bodem is slecht tot goed en varieert van 0,23 tot 3,42 m/dag;
- Indien de slecht doorlatende lagen worden doorbroken, wordt aanbevolen om een k-waarde van 2,0 m/dag te hanteren;
- Infiltreren kan plaatsvinden door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening met een overstortmogelijkheid op de bestaande riolering. Deze ondergrondse infiltratievoorziening kan bestaan uit bijvoorbeeld het Watershell© systeem van Waterlock b.v. en is ruimtelijk inpasbaar;
- Bij grote afwijkingen in toekomstig verhard oppervlak t.o.v. de huidige aanname dient de te realiseren berging geactualiseerd te worden;
- De definitieve keuze omtrent het toe te passen afkoppelsysteem en de verdere uitwerking van het waterhuishoudingsplan dient in overleg te gebeuren met de gemeente en waterschap;
- De waterhuishoudkundige en civieltechnische uitwerking dient nog plaats te vinden.

Ontwikkeling gemeentehuis

Het nieuwe gemeentehuis wordt ontwikkeld op de plaats van het oude gemeentehuis. Het verharde oppervlakte neemt nauwelijks toe of af. Dit zal niet tot extra problemen leiden, waardoor de ontwikkeling ten aanzien van water mogelijk is.

¹⁰ Watertoets Bouwplan Komweg, Didam, Civicon, 23-06-2010.

3.5 Flora en fauna

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. 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) of dieren opzettelijk worden verontrust.

Beheer bestaande situatie

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op ongeveer vier kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Dit betreft het gebied 'Gelderse Poort' dat in procedure is om aangewezen te worden als Natura 2000-gebied. Op ongeveer drie kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt een gebied dat valt binnen de EHS.

Gezien deze afstanden, het huidige verharde en bebouwde karakter van het plangebied en de conserverende aard van voorliggend plan zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten op strikt beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS niet te verwachten.

Ontwikkeling Albertusgebouw

Voor de ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt dient aangetoond te worden of er (in)directe negatieve effecten op strikt beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS te verwachten zijn. Om aan de zorgplicht te kunnen voldoen is door Boudewijn bv opdracht gegeven aan Ecochore Natuurtechniek voor de uitvoering van een quickscan natuurtoets om zo de mogelijk negatieve effecten op flora en fauna in kaart te brengen. Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzingen of de invloedssfeer van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), provinciale verbindingzones (PEHS of evz) of natura 2000 gebieden waardoor verdere toetsing aan deze gebieden niet noodzakelijk is.

Conclusie Albertusgebouw

In de quickscan natuurtoets is het volgende geconcludeerd: Door de inventarisatie uit te voeren in de vorm van een quickscan kan niet worden uitgesloten dat er dier- en plantsoorten zijn gemist. Bij het Natuurloket en de verspreidingsatlas zijn verscheidene waarnemingen bekend van beschermde soorten. Hierdoor kan, ondanks dat er alleen waarnemingen zijn gedaan van beschermde vogelsoorten en geen beschermde dieren en planten, geen gefundeerde uitspraken worden gedaan met betrekking tot de geplande werkzaamheden. Voordat de werkzaamheden worden gestart dient nader onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van de volgende groepen:

soortgroep	Aantal bezoeken	Tijdstip onderzoek	Type onderzoek	Periode van onderzoek
Grondgebonden zoogdieren	(1)	dagbezoek	visueel	april – september (indien de planlocatie langere tijd – meer dan enkele maanden – ongemoeid blijft)
Vleermuizen: Kraam- en zomerverblijven	2-3	avond/nacht en ochtend	bat-detctor	april – 15 juli
Vleermuizen: Balts- en paarverblijven	2	avond	bat-detector	15 augustus – 15 september
Vogels (huismus en gierzwaluw)	2	ochtend-avond/dag	visueel	april - juni

Voor de overige groepen zijn geen nadere onderzoeken of ontheffingen noodzakelijk. Op grond van deze conclusie wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren. In aanvulling hierop zijn in de rapportage enkele aanbevelingen opgenomen ten aanzien van het realiseren van geschikte verblijfplaatsen voor bijvoorbeeld de huismus. Dit nader onderzoek zal in overleg met de gemeente Montferland worden uitgevoerd.

Ontwikkeling supermarkt

Voor de ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt dient aangetoond te worden of er (in)directe negatieve effecten op strikt beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS te verwachten zijn. Door Econsultancy¹¹ is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd.

De bebouwing op de onderzoekslocatie is, door de aanwezigheid van dakpannen, een oude veldschuur en paardenstallen potentieel geschikt voor huismus. Gelet op de aanwezigheid van verschillende typen dakpannen en de ligging in de kern van Didam, waar gierzwaluw voorkomt, kan het niet op voorhand worden uitgesloten dat gierzwaluw van de onderzoekslocatie gebruik maakt. De bebouwing op de onderzoekslocatie is in principe geschikt voor het vormen van vleermuiskolonies vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen die toegang verlenen tot de spouwmuren. In woonhuis nr. 10 zijn open stootvoegen aangetroffen waar vleermuizen, als gewone dwergvleermuis en laatvlieger, gebruik van kunnen maken. In hoeverre de onderzoekslocatie een belangrijk foerageergebied vormt, is niet bekend. Tijdens het veldbezoek konden de schuren niet worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van sporen van steenmarter. De aanwezigheid van de soort kan derhalve niet worden uitgesloten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Conclusie

Het kan niet worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de bebouwing op de onderzoekslocatie. In de bebouwing zijn geschikte ruimtes voor vleermuizen aanwezig. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan de

¹¹ Quick scan Flora en Fauna, Econsultancy, 8 april 2010.

aanwezigheid van een verblijfplaats worden vastgesteld. Hierbij kan eveneens het gebruik van de onderzoekslocatie als foerageergebied worden onderzocht. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens aanwezig om het gebruik van de onderzoekslocatie door huismus en gierzwaluw uit te kunnen sluiten. Een aanvullend onderzoek binnen het broedseizoen kan uitsluitel geven over het gebruik van de onderzoekslocatie door deze soorten. Een aanvullende inspectie van de schuren kan meer uitsluitel geven omtrent het gebruik door steenmarter. *Ontwikkeling gemeentehuis*

Voor de ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt dient aangetoond te worden of er (in)directe negatieve effecten op strikt beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS te verwachten zijn.

Het perceel en het af te breken pand blijken geen verblijven van beschermde planten of dieren van lijst 2 of 3 te bevatten. Ook betreft het geen belangrijk jachtgebied te zijn. Er hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd. Mogelijk woont er een steenmarter in de buurt wat met al die konijnen niet ondenkbaar is. Zijn woonplek is echter niet in het huidige nieuwe deel van het gemeentehuis waargenomen. Alle ruimtes zijn in gebruik of niet te doorzoeken zoals tussen het dakbeschot van de platte daken. Pas bij het afbreken is zoiets te traceren. Mocht dat het geval zijn, dan kan als vervangende schuilplaats dicht struikgewas met stekels zoals berberis of meidoorn worden geplant waartussen het dier zich overdag kan verschuilen.

Conclusie

De omringende lanen en park moeten niet veranderd worden door verlichting of boomkap zodat de aanwezige vleermuizen hier ongehinderd kunnen blijven jagen en vliegen. Aanplant van inheemse bomen en struiken en geen cultivars, verdient verreweg de voorkeur bij de hopelijk groene aankleding van het nieuwe gemeentehuis. Vermijd ook het aanlichten van het gebouw.

In zones met een hoge verwachtingswaarde dient voorafgaand aan planvorming en vergunningverlening voor bodemversturende ingrepen met een oppervlak van meer dan 100 m² een bureauonderzoek aangevuld met boringen te worden uitgevoerd om de mate van verstoring vast te stellen. Het vervolgtraject is afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek. Voor gebieden met een middelmatige archeologische verwachting gelden dezelfde beleidsadviezen als voor gebieden met een hoge verwachting. Een deel van het plangebied is daarnaast aangeduid als historische kern. Hier dienen bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen leiden. Is behoud niet mogelijk, dan wordt bouwhistorisch en archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht voor terreinen met een groter oppervlak dan 30m². Deze ondergrens valt samen met de bovengrens gesteld binnen de Woningwet waarin vergunningsvrij gebouwd mag worden. Voor aangewezen monumenten gelden andere, strengere regels. Indien behoud niet mogelijk is, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gaafheid en omvang van daarbij aangetroffen archeologische waarden dient te worden vastgesteld door middel van een waarderend onderzoek.

Een waardering zou kunnen leiden tot behoud door middel van inpassing in het inrichtingsplan of tot het aanhouden of niet verlenen van een vergunning. Indien behoud in situ niet mogelijk is, dient voorafgaand aan planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening voor bodemversturende ingrepen inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Ontwikkeling Albertusgebouw

De ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt, liggen in de historische kern. Ten behoeve van deze ontwikkelingen zal de ondergrond worden geroerd met een oppervlakte groter dan 30 m². Hierbij dient aangetoond te worden dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. In dit kader is er door Econsultancy¹² en ARC een archeologisch bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek uitgevoerd. Doelstelling van dit onderzoek, dat is uitgevoerd volgens de hiervoor geldende richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.1), was het verkrijgen van inzicht te verkrijgen in de specifieke archeologische waarden van het plangebied. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van de aan karterend booronderzoek. In overleg met het bevoegd gezag, de gemeente Montferland zal dit aanvullend onderzoek worden uitgevoerd.

Ontwikkeling supermarkt

De ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt, liggen in de historische kern. Ten behoeve van deze ontwikkelingen zal de ondergrond worden geroerd met een oppervlakte groter dan 30 m². Hierbij dient aangetoond te worden dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Bij de verdere planontwikkeling welke op basis van de wijzigingsbevoegdheid dient dit aspect nader onderbouwd te worden.

¹² Archeologisch veldonderzoek en karterend booronderzoek, Econsultancy, Maart 2010.

Ontwikkeling gemeentehuis

In opdracht van de gemeente Montferland heeft ADC ArcheoProjecten een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In het plangebied zal de huidige bebouwing worden gesloopt en zal vervolgens nieuwbouw plaatsvinden. Tijdens eerder uitgevoerd verkennend booronderzoek is gebleken dat binnen het plangebied een recente ophogingslaag aanwezig was, die waarschijnlijk bij de bouw van het gemeentehuis opgebracht. Onder de ophogingslaag was een A-horizont (humushoudende bovengrond) met daaronder een intacte C-horizont (dekzand; Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). Hierin kunnen archeologische resten bewaard zijn gebleven. Om deze verwachting te toetsen is een karterend booronderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is zowel de A-horizont als de top van de C-horizont gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 3 mm. In de A-horizont zijn resten van sintels, recent baksteen, puinresten, recent glas en stenen aangetroffen, hetgeen aangeeft dat deze laag zeer recent is. In de top van de C-horizont zijn geen archeologische resten aangetroffen. Geconcludeerd werd, dat er sprake is van een vergraven plaggendek.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

3.7 Verkeer en parkeren

De geplande aanleg van de randweg zuid zal op het niveau van de bereikbaarheid van Didam een belangrijke rol vervullen. Zo zal naar verwachting het aantal verkeersbewegingen in het centrum door de aanleg van de randweg zuid sterk afnemen, hetgeen ruimte biedt voor een herziening van de inrichting van de openbare ruimte in het centrum, bijvoorbeeld door omvorming van het centrumgebied tot verblijfsgebied. De gemeente heeft de wens de Wilhelminastraat herin te richten en minder aantrekkelijk te maken voor sluipverkeer door het versmallen van de rijweg, de vervanging van asfalt door klinkerverharding, het verbeteren van de herkenbaarheid, het herzien van parkeerplaatsen en eventueel het toevoegen van groen. Het gebied aansluitend op de Meulenvelden vormt hiervoor een goed voorbeeld.

Uit parkeeronderzoek (Goudappel Coffeng, 2004) blijkt niet dat er in totaliteit te weinig parkeerplaatsen in het centrum zijn. Binnen Didam zijn wel verschillen te zien in parkeerdruk; zo is het zuidelijke deel van het centrum aanzienlijk drukker dan het noordelijke deel. Met name de parkeerdruk in het oude lint vormt in toenemende mate een probleem. Door het instellen van blauwe parkeerzones, waar alleen kort parkeren wordt toegestaan, wordt geprobeerd het parkeerprobleem te reduceren.

Beheer bestaande situatie

Door het conserverende deel van voorliggend bestemmingsplan zal de huidige situatie niet veranderen. In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van verkeer en parkeren bekend.

Ontwikkeling Albertusgebouw

Voor de ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt dient aangetoond te worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen oplevert.

In de toekomstige situatie zijn de maatschappelijke voorzieningen, in tegenstelling tot de huidige situatie, alleen op de begane grond van het Albertusgebouw gesitueerd. De maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd in een nieuw te bouwen vleugel. Het totale oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen neemt nauwelijks toe of af. Het NVO blijft ongeveer 1500 m².)

De woonfunctie is nieuw in het Albertusgebouw. Het aantal woningen bedraagt 23 in de nieuwe situatie. De te hanteren parkeernorm voor appartementen is 1,4 (CROW publicatie 182). Het bezoekersaandeel is 0,3 parkeerplaats per appartement. Het Albertusgebouw heeft geen mogelijkheid om te voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. De 25 parkeerplaatsen voor bewoners moeten daarom gevonden worden in de openbare ruimte. Ook de 7 parkeerplaatsen voor bezoekers komen ten laste van de openbare ruimte. In totaal gaat het om 32 parkeerplaatsen in de openbare ruimte die beschikbaar moeten zijn in de avonduren en weekenden. Wanneer blijkt dat de restcapaciteit van de parkeerterreinen in de directe buurt (straal van 100 meter) van het Albertusgebouw onvoldoende is, kan de aanwezig parkeerstrook aan de Raadhuisstraat voor het gebouw worden vergroot. Nu is dit een parkeerstrook voor langsparkeren. Er is echter voldoende ruimte voor het gebouw om de parkeerstrook te wijzigen in een strook voor haaksparkeren.

Ontwikkeling supermarkt

Voor de ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt dient aangetoond te worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen oplevert.

Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte, Verkenning Verkeer en Parkeren gaat in een onderzoek in op de gevolgen van het voorgestelde programma van de gevolgen voor de verkeersaantrekkende werking, het parkeren en de afwikkeling van het autoverkeer. Het gewenste programma zorgt voor naar schatting 1840 motorvoertuigen per etmaal en leidt tot een parkeerbehoefte van 115 parkeerplaatsen. Het totale plan zorgt voor een toename van het autoverkeer van circa 1050 motorvoertuigen per etmaal.

De voorkeur gaat uit naar een ontsluiting via de Komweg en Wilhelminastraat. Dit om spreiding van de verkeersstromen te bevorderen en de verkeersdruk te verdelen. Een ontsluiting via de Wilhelminastraat lijkt voor autoverkeer minder geschikt (eenrichtingsverkeer), maar kan mogelijk worden gebruikt voor bevoorrading en voor voetgangers en fietsers. Deze uitvoering bevordert ook de scheiding van de verschillende verkeersstromen: bevoorrading, autoverkeer, voetgangers en fietsers.

Ontwikkeling gemeentehuis

Voor de ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt dient aangetoond te worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen oplevert.

Bureau De Groot en Volker heeft een parkeeronderzoek (Parkeeronderzoek Gemeentehuis Didam; uitgevoerd naar aanleiding van de nieuwbouw van het gemeentehuis te Didam. Het uitgevoerde parkeeronderzoek is drieledig. Door middel van enquêtes onder de werknemers is gebleken dat er 218 parkeerplaatsen benodigd zijn. Met behulp van CROW kencijfers is de theoretische parkeerbehoefte bepaald. Het aantal par-

keerplaatsen dat uit deze berekening komt, is 145. Vanwege het grote verschil tussen de enquêtes en de uitkomst van de parkeerbalans is met behulp van een elektronisch registratiesysteem een nieuwe parkeerbehoefte van 185 parkeerplaatsen bepaald. De maximale parkeercapaciteit van de gemeentewerf is 105 parkeerplaatsen. Dit is onvoldoende om te voorzien in de totale parkeerbehoefte. Daarom wordt geadviseerd om het terrein van Laris bij het toekomstige parkeerterrein te betrekken. Daarnaast dienen 48 parkeerplaatsen op het terrein van het gemeentehuis zelf te komen.

De verdeling van de parkeerbehoefte van 185 parkeerplaatsen kan als volgt worden voorzien:

- 102 parkeerplaatsen op het terrein van de gemeentewerf (voorkeursvariant)
- 48 parkeerplaatsen op het terrein van het gemeentehuis
- 15 parkeerplaatsen op het terrein van Laris
- 14 parkeerplaatsen op het terrein van de COOP (deels gemeentelijk eigendom)

Conclusie

Deze verdeling heeft een totaal van 179 parkeerplaatsen. Een deel van het tekort van 6 parkeerplaatsen kan in de Schoolstraat worden opgelost. Ook kan dubbelgebruik van het parkeerterrein van de COOP mogelijk gemaakt worden. De verkeersintensiteiten rondom het gemeentehuis van Didam nemen met 304 motorvoertuigen per etmaal toe. Hiermee blijven de verkeersintensiteiten beneden de acceptatiegrens met 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Er wordt naast de parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen geadviseerd om voor de werknemers een ondergrondse fietsenstalling te realiseren. In deze stalling dient minimaal plaats te zijn voor 55 fietsen. Wellicht kunnen de fietsvoorzieningen van de bibliotheek worden gecombineerd met de fietsvoorzieningen van de bezoekers van de bibliotheek.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat met name is gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie van het centrum van Didam.

Op grond van de Wro kan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen bouwplan is genomen. Onder een bouwplan wordt in dit kader het volgende verstaan:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste tien woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

De gemeenteraad kan echter 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;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Er worden met dit bestemmingsplan grotendeels geen (grootschalige) ontwikkelingen toegestaan waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan. De mogelijkheden die het plan biedt ten aanzien van ontwikkelingen kunnen op particulier initiatief toegepast worden (met instemming van de gemeente).

Bij het oprichten van particuliere initiatieven binnen de bepalingen van het bestemmingsplan bestaan er geen kosten voor de gemeente. Via de legesverordening worden kosten reeds doorgerekend aan initiatiefnemers. Ook het aspect planschade wordt doorberekend aan initiatiefnemers. Van het stellen van nadere eisen, regels, e.d. is in dit plan geen sprake. Ook het aspect uitwerking of fasering is in dit plan niet aan de orde. Het opstellen van een exploitatieplan wordt dan ook niet noodzakelijk geacht en is achterwege gelaten voor het conserverende deel van dit plan.

Ontwikkeling Albertusgebouw

Bij de uitvoering van dit plan treedt de woningcorporatie op als investeerder en exploitant van het nieuwe Albertusgebouw. De gemeente faciliteert uitsluitend middels aanpassing van de bestemmingsregeling en beoordeling van de bouwaanvraag. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Albertusgebouw is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarin onder andere is geregeld dat mogelijk uit te keren planschade door de gemeente verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Het project wordt uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer, welke financieel verantwoordelijk is voor de uitvoering.

Ontwikkeling supermarkt

Ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente maakt geen kosten voor het bestemmingsplan. Hiermee achten wij de economische uitvoerbaarheid als voldoende aangetoond.

Ontwikkeling gemeentehuis

Voorliggend bestemmingsplan gemeentehuis Didam is een gemeentelijk initiatief. De kosten voor planvorming en de uitvoering worden gefinancierd uit gemeentelijke middelen.

3.9 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Montferland vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de be-

scherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een vrijstelling.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is, zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

4 Toelichting op de 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. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Slechts wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn en in elk geval binnen de planperiode wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken.

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 de gemeentegrens) en worden daarom verklaringen genoemd.

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones voor. Deze zones zijn de gebiedsaanduidingen en geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde (bijvoorbeeld een zone ter bescherming van een aardgasleiding of ter bescherming van archeologische waarden). Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

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 15) 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 16 tot en met 22) bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 23 en 24) 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*);
- ontheffing van de bouwregels (*indien aanwezig*);
- specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- ontheffing van de gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- aanlegvergunning (*indien aanwezig*);
- wijziging (*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 bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

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 ontheffings- en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders. In alle gevallen gaat het om afwijkmogelijkheden 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 gemeentebestuur. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkmogelijkheden *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 ontheffings- 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 burgemeester en wethouders het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan burgemeester

en wethouders om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd.

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

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen Bedrijf, Centrum, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Groen, Horeca, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer en Wonen.

Bedrijf (artikel 3)

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de gronden met de bestemming Bedrijf mogen worden gebruikt voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De gronden mogen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ook worden gebruikt voor een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. In de bouwregels is onder meer opgenomen dat bedrijfswoningen een maximale inhoud hebben van 500 m³. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en hebben een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte per bedrijfswoning van 30 m². Er is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan mits dit bedrijf is opgenomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en mits aangrenzende gronden geen onevenredige aantasting ondervinden in hun bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Centrum (artikel 4)

Binnen de bestemming Centrum zijn toegestaan: detailhandel, dienstverlening, horeca (geen zware horeca) en kantoren op de begane grond en bestaande detailhandel, dienstverlening, horeca (geen zware horeca) en kantoren op de verdieping op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Verder is wonen toegestaan en is een constructiebedrijf toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf'. Karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geniet bescherming door middel van een sloopvergunningstelsel.

Detailhandel (artikel 5)

Binnen de bestemming Detailhandel is detailhandel toegestaan en is wonen op de verdieping toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht en dienen te voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte die ter plaatse aangeduid is.

Dienstverlening (artikel 6)

Binnen de bestemming Dienstverlening is dienstverlening toegestaan en is wonen op de verdieping toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht en dienen te voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte die ter plaatse aangeduid is.

Gemengd (artikel 7)

De gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor een woonzorgcomplex, dienstverlening, detailhandel, horeca (geen zware horeca) en cultuur en ontspanning. De maximale vloeroppervlakte voor de functies dienstverlening, detailhandel, horeca (geen zware horeca) en cultuur en ontspanning is opgenomen in de regels. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht en dienen te voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte die ter plaatse aangeduid is.

Groen (artikel 8)

Groenvoorzieningen die een duidelijke beeldbepalende functie vervullen vanwege aankleding, begeleiding van straten en dergelijke zijn als Groen bestemd. Binnen de bestemming Groen zijn geen gebouwen toegestaan. Wel mogen er groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding worden gerealiseerd, met inachtneming van de keur van het waterschap.

Horeca (artikel 9)

Met dien verstande dat zware horeca niet is toegestaan, zijn de gronden met de bestemming Horeca bestemd voor horeca en voor wonen, uitsluitend op de verdieping. In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht en dienen te voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte die ter plaatse aangeduid is.

Maatschappelijk (artikel 10)

Het betreft hier een verzamelbestemming ten behoeve van medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie' religieuze instellingen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geniet bescherming door middel van een sloopvergunning. In de bouwregels is onder meer opgenomen dat bedrijfswoningen een maximale inhoud hebben van 500 m³. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en hebben een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte per bedrijfswoning van 30 m².

Wonen (artikel 13) en Tuin (artikel 11)

De bestemming Wonen is toegekend aan de gronden waarop woningen aanwezig zijn. Ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aan-een' en 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend die typen woningen toegestaan. Ten aanzien van de maatvoering worden de goothoogte en de bouwhoogte in het plan voorgeschreven. Qua situering van de woningen wordt in de regels aangegeven waar de voorgevel van de woning dient

te worden opgericht. Daarnaast dient de woning in het bouwvlak gebouwd te worden en wordt een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voorgeschreven. Verder zijn er op de begane grond gelijknamige functies toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel', 'detailhandel - galerie' en 'dienstverlening - kapsalon'. Voor aan huis verbonden beroepen geldt een oppervlakte van maximaal 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 50 m². Karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geniet bescherming middels een sloopvergunningstelsel.

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen, onder voorwaarden die in de regels zijn opgenomen, uitbouwen in de vorm van erkers worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal de eerste bouwlaag + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter. Er is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor oprichting van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen die horen bij hoofdgebouwen op aangrenzende gronden. De ontheffing kan worden verleend mits de belangen van eigenaren en /of gebruikers van nabijgelegen gronden en het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Waarde - Archeologische verwachting (artikel 14 en 15)

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologische verwachting 1 en Waarde - Archeologische verwachting 2 beschermen de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Middels een onderzoeksplicht en aanlegvergunningstelsel worden de te verwachten waarden in de bodem beschermd.

Verkeer (artikel 12)

Binnen de bestemming Verkeer zijn naast wegen, straten, wandel- en fietspaden ook parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan, evenals een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Verder vallen voorzieningen voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen binnen deze bestemming. Binnen de bestemming Verkeer mogen geen gebouwen worden gebouwd en bedraagt de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die geen verkeersfunctie hebben maximaal 2 meter.

5 Procedure

In het kader van het vooroverleg is een reactie van het Waterschap Rijn en IJssel ontvangen.

Het waterschap geeft aan samen met de gemeente bezig te zijn watergang 13 in ere te herstellen. In dat kader wordt gevraagd of het mogelijk is in het plan een regeling op te nemen om open water/ droge greppels te creëren. Het waterschap vraagt of water in elke bestemming een plaats kan krijgen.

Het is nu planologisch niet mogelijk om binnen een consoliderend plan de bestemming te wijzigen van bijvoorbeeld "maatschappelijke doeleinden" naar de bestemming "groen" waarbinnen water een plaats kan krijgen. De reden hiervoor is dat er nog geen vastgesteld beleid is in de vorm van een water structuurvisie. Als je een bestemming wijzigt dien je deze onder meer met vastgesteld beleid te onderbouwen. Een water visie is dus vereist. Bovenstaande sluit uiteraard niet uit dat we bij eventuele planontwikkeling geen rekening kunnen houden met de in voorbereiding zijnde water structuurvisie.

Het waterschap heeft daarnaast tekstueel wat opmerkingen op paragraaf 3.4.4. Deze zijn verwerkt in voorliggend plan.