

Bestemmingsplan

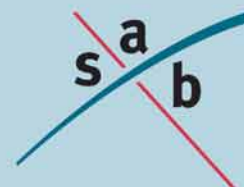
Didam, Brede School Noord en woningen

Gemeente Montferland

Datum: 9 september 2010

Projectnummer: 91037

ID: NL.IMRO.1955.bpsgddmkombsnenwon-on01



INHOUD

| | | |
|----------|----------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied | 3 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 4 |
| 1.4 | Leeswijzer | 4 |
| | | |
| 2 | Het plan | 5 |
| 2.1 | Ontstaansgeschiedenis | 5 |
| 2.2 | Huidige situatie | 5 |
| 2.3 | Toekomstige situatie | 8 |
| | | |
| 3 | Haalbaarheid van het plan | 12 |
| 3.1 | Beleidskader | 12 |
| 3.2 | Milieuaspecten | 17 |
| 3.3 | Archeologie en cultuurhistorie | 25 |
| 3.4 | Verkeer en parkeren | 27 |
| 3.5 | Water | 31 |
| 3.6 | Flora en fauna | 35 |
| 3.7 | Duurzaamheid | 37 |
| 3.8 | Economische uitvoerbaarheid | 38 |
| | | |
| 4 | Juridische planopzet | 39 |
| 4.1 | Algemeen | 39 |
| 4.2 | Dit bestemmingsplan | 40 |
| | | |
| 5 | Procedure | 43 |
| 5.1 | Overleg | 43 |
| 5.2 | Zienswijzen | 43 |

Bijlagen

- Bijlage 1: Inventarisatie parkeersituatie en berekening parkeerbehoefte, plandeel Brede School
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 6: Geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 7: Vooroverlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Montferland is voornemens planologische medewerking te verlenen aan een plan om op een terrein ten noorden van de Lupinenstraat, tussen twee woonbuurten in, te Didam een brede school, sporthal, openbaar trapveldje en (zorg)woningen te realiseren. In de huidige situatie is in het plangebied een aantal scholen, een kinderdagverblijf, tafeltennisvereniging en de sporthal aanwezig. De huidige bebouwing is dusdanig verouderd dat nieuwbouw wenselijk is. De schoolbesturen en voornoemde partijen hebben gezamenlijk besloten om in het plangebied een brede school te ontwikkelen. Hierdoor kunnen de diverse functies optimaal van elkaar profiteren en een integraal en fraai gebouw worden ontwikkeld. Daarnaast vindt woningbouw in het plangebied plaats.

Om de daadwerkelijke realisatie van het plan mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuwe bestemming voor de gronden in het plangebied. Hiermee wordt het plan voor de brede school, een sporthal en (zorg)woningen planologisch mogelijk gemaakt.

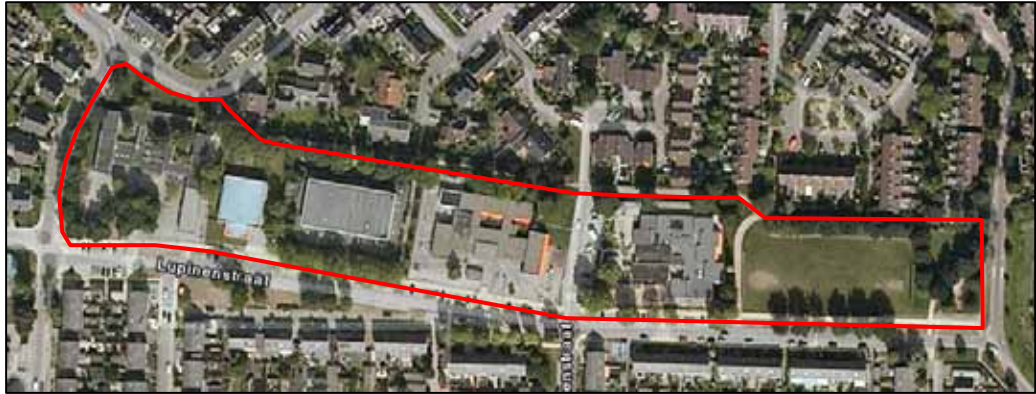
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van de woonkern Didam in de gemeente Montferland. Onderhavige locatie grenst in het noorden hoofdzakelijk aan woonpercelen. In het oosten, zuiden en westen grenst het plangebied respectievelijk aan de Singel, Lupinenstraat en de Polstraat. De Rozenstraat doorkruist het plangebied. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied in Didam weergegeven en is de globale begrenzing van het plangebied aangeduid op een luchtfoto. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit plan.



Globale ligging van het plangebied in het noorden van Didam

Bron: Google Earth



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'De Hoevert', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 oktober 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op PM. In dit geldend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Bijzondere bebouwing', 'Groen' en 'Verkeersdoeleinden'. Binnen de grenzen van het plangebied zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarin sporthallen en onderwijsinstellingen zijn toegestaan. De voorgenomen bouw van een brede school, sporthal en woningen valt buiten het bouwvlak of is in strijd met de vigerende bestemming. Voorliggend plan is hierdoor niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Fragment vigerend bestemmingsplan 'De Hoevert'

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 'het plan' ingegaan op de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond door middel van een toets aan het beleidskader, de diverse milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Hoofdstuk 5 ten slotte gaat in op de resultaten uit de procedure.

2 Het plan

In dit hoofdstuk wordt weergegeven wat de huidige situatie is van het plangebied en vervolgens wat de toekomstige situatie van het plangebied zal zijn.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Bronnen vermelden dat circa 1.250 jaar geleden de naam Didam voor het eerst wordt genoemd. De naam veranderde gedurende de eeuwen meerdere malen, totdat eind 14^e eeuw voor het eerst de huidige naam 'Didam' werd gebruikt. Didam heeft de kenmerkende structuur van enk-, veld- of esdorpen (oude zandnederzettingen). Deze kenmerken zich door een concentrisch-lineaire opbouw, op en vanaf hogere delen en "spinnenwebachtige" patronen. Nabij de kern zijn escomplexen gelegen.



Historische kaart circa 1930

2.2 Huidige situatie

2.2.1 *Stedenbouwkundige structuur, bebouwing en functies*

Het plangebied voor de brede school Noord en de nieuwe woningen aan de Lupinenstraat in Didam maakt onderdeel uit van een strook met bebouwing en groen die twee woonbuurten van elkaar scheidt. Kenmerkend voor de structuur van het gebied is de langgerektetheit ervan in combinatie met de verschillende losstaande gebouwen die als eilandjes in een groene omgeving zijn gesitueerd. Deze gebouwen staan informeel gegroepeerd ten opzichte van elkaar en hebben een verschillende massa en uitstraling. De samenhang wordt gevormd door de groene uitstraling van de buitenruimte. De bebouwing is veelzijdig en heeft bijzondere functies, zoals scholen, een kinderdagverblijf, een sporthal en een tafeltennisvereniging. De aangrenzende woonbuurten zijn kleinschalige woonerven, en bestaan grotendeels uit grondgebonden woningen. De navolgende afbeeldingen geven een beeld van de huidige bebouwing en functies in het plangebied.



Weergave huidige functies in het plangebied (zwarte letters) en toekomstige functies (rode letters)



Impressie van het plangebied

2.2.2 Verkeer

De ontsluiting van het gebied vindt met name aan de zuidzijde plaats, dus aan de Lupinenstraat. Daar zijn ook parkeerplaatsen aanwezig. Er loopt één route door het gebied heen die voor auto's toegankelijk is (de Rozenstraat) en diverse routes voor voetgangers. Deze noord-zuid verbindingen leggen de relatie tussen de twee woonbuurten, en maken de functies in het gebied toegankelijk. De navolgende afbeelding bevat een weergave van een dergelijke verbindingroute.



Pad in het noorden van het plangebied

2.2.3 Groenstructuur

Er is veel groen in het plangebied aanwezig, met name langs de randen. Daar staan bomen die de omliggende routes begeleiden en die met name aan de noordzijde een begrenzing vormen tussen het plangebied en de woonwijk. De bomen staan daar deels op een klein talud, wat de afscherming versterkt. Aan de oostzijde van het plangebied is een trapveldje aanwezig alsmede een hondenuitlaatstrook. Langs de Lupinenstraat staan veel bomen, deels informeel, deels gestructureerd. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige groenstructuur in het plangebied.



Bebouwing gesitueerd in groene omgeving

2.3 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van een brede school, een sporthal en (zorg)woningen. Om de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk en functioneel op een verantwoorde wijze in te passen is door SAB Arnhem B.V. een globaal stedenbouwkundig plan opgesteld¹. In een later stadium is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld². In de navolgende paragrafen komen de uitgangspunten op hoofdlijnen van het BKP aan bod. Dit betekent dat de definitieve- en detailinvulling van het plangebied na het BKP uitgewerkt dient te worden in een bouwplan. Voor de brede school is ten behoeve van deze nadere uitwerking reeds een bouwplan³ ontwikkeld. Hiermee is voor het westelijk deel van het plangebied een nadere uitwerking van het BKP gereed en voor de woningen die in het oosten van het plangebied worden gerealiseerd is het stedenbouwkundig plan leidend geweest voor de opstelling van voorliggend bestemmingsplan.

2.3.1 Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan

2.3.1.1 Stedenbouwkundig plan

De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van het stedenbouwkundig plan. Op basis van dit plan is op hoofdlijnen vastgelegd waar de functies in het plangebied moeten komen. Hiermee is een goede ruimtelijke inpassing van de functies in het plangebied gewaarborgd. Een goede ruimtelijke inpassing houdt in dat de bebouwing is afgestemd op de bebouwing en infrastructuur in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is vastgelegd op welke wijze omgegaan moet worden met de huidige groenstructuren en zichtlijnen.



Globaal stedenbouwkundig plan

Brede school

In het westen van het plangebied is de brede school voorzien. Op basis van het stedenbouwkundig plan is een indicatie van de bouwmassa en situering van het complex gegeven. Van belang is dat het gebouw een wisselende geleding en bouwhoogte krijgt die is afgestemd om de omgeving. De inpassing van het groen en de concentratie van functies is hierdoor mogelijk. In het beeldkwaliteitplan is een nadere uitwerking van deze uitgangspunten opgenomen.

¹ SAB Arnhem B.V., Globaal stedenbouwkundig plan, 22 november 2009

² SAB Arnhem B.V., Beeldkwaliteitplan Didam, Brede School Noord, 22 december 2009

³ Bureau Bos, Bouwplan Brede School Noord (voorlopig ontwerp), 9 februari 2010

Woningen

Voor de woningen is nog geen bouwplan opgesteld. Daarom is de globale verkaveling en situering leidend geweest voor de opstelling van voorliggend plan. De woningen in het plangebied zijn beoogd in het oosten van het plangebied en gaan bestaan uit grondgebonden woningen. Een deel van deze woningen is bestemd als zorgwoningen, zoals bijvoorbeeld zelfstandig wonen met begeleiding. Deze woningen zijn gelegen in het westelijk deel van het woongebied. In het plangebied staan grondgebonden woningen van twee bouwlagen met kap. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 m en 9 m. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van het globale stedenbouwkundig plan.



Verkaveling en situering van de woningen in het oostelijk deel van het plangebied

Ten behoeve van de geluidsbelasting is een trapveldje voorzien tussen de brede school en de woningen. Het trapveldje vormt hiermee een overgangszone richting de brede school. In het beeldkwaliteitplan is nader uitgewerkt aan welke randvoorwaarden het nog op te stellen bouwplan dient te voldoen. In de navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Parkeren

Het parkeren in het plangebied is voorzien op ongeveer dezelfde locatie als in de huidige situatie. Aan de Lupinenstraat zijn dwarsparkeerplaatsen voorzien.

Groenstructuren

Belangrijk uitgangspunt is dat de huidige groenstructuren zoveel mogelijk behouden blijven. De nieuwe bebouwing in het plangebied dient dan ook dusdanig te worden ingepast dat de hoogwaardige openbare (groene)ruimte behouden blijft.

Conclusie

Het bieden van de mogelijkheid tot herstructurering van het plangebied met een brede school, een sporthal, woningen en daarnaast nog een hoogwaardige openbare (groene)ruimte sluit aan bij het karakter en het gevelbeeld van het omliggende gebied. De toegelaten bebouwing sluit wat betreft schaal aan op de omliggende bebouwing.

2.3.1.2 Beeldkwaliteitplan

De gemeente Montferland streeft naar inbreiding boven uitbreiding met behoud van bestaande karakteristieken en waarden. Uitgangspunt voor het BKP voor de Lupinenstraat is dan ook het in stand houden van het huidige karakter, namelijk een strook tussen twee woonbuurten in, met bebouwing die informeel gesitueerd is in een

groene omgeving. De brede school en de woningen vormen een architectonische familie en de strook onderscheidt zich ten opzichte van de wijken aan de noord- en zuidzijde. De bebouwing moet dusdanig worden gesitueerd dat noord-zuid georiënteerde zichtlijnen en routes kunnen ontstaan.

Brede school

De nieuwe brede school met de sporthal, de tafeltennisvereniging en het kinderdagverblijf komt in het westelijk gedeelte van het plangebied. Het plangebied heeft hier de grootste maat. Het complex wordt georiënteerd op de Lupinenstraat en de Polstraat. Het gebouw wordt niet één grote massieve massa, maar zal juist een compositie zijn van verschillende delen die een samenhangend ontwerp vormen door de situering, de verspringende gevellijnen en verschillen in bouwhoogtes. Door de voorgestelde compositie kunnen functies deels een eigen identiteit houden en wordt de uitstraling van het gebouw van een schaal en massa die past bij de kleinschalige omgeving. Aan de westzijde ter hoogte van de kruising Polstraat/Lupinenstraat moet het gebouw duidelijk herkenbaar zijn als brede school, deze hoek bepaald het eerste gezicht van het gebouw, omdat merendeel van het verkeer hier vandaan komt. Dit vraagt extra nadruk voor de hoofdvorm, de massa of de architectonische uitwerking. De sporthal wordt deels 'ingepakt' door functies met een open en fraaie uitstraling, zoals de scholen. De hal wordt wel rechtsreeks toegankelijk vanaf de openbare ruimte aan de Lupinenstraat.

Woningen

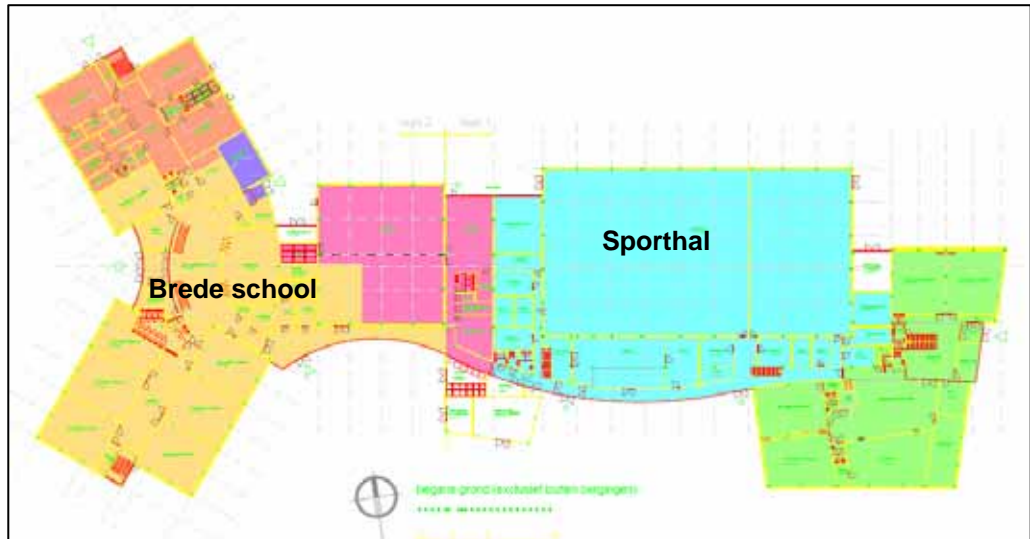
De woningen die aan de oostzijde van het plangebied zijn beoogd zullen zowel qua situering als uitstraling onderscheidend zijn ten opzichte van de woonbuurten ten noorden en zuiden van het plangebied. De woningen liggen als scherven/eilandjes in het groen met wisselende rooilijnen. Door de noord-zuid positionering worden de informele routes begeleid. De woningen zijn met hun voorkanten naar de pleinscheggen gericht en met de achterkanten tegen elkaar. Hierdoor krijgen de openbare scheggen een vriendelijke en aantrekkelijke uitstraling. De zuid- en noordkant van de woonkavels dienen als een eenheid te worden ontworpen, zodat de randen een verzorgde en groene uitstraling krijgen.

2.3.2 Uitwerking in bouwplannen

Bij de uitwerking van de bouwplannen moet onder andere rekening worden gehouden met de randvoorwaarden die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Voor onderhavige locatie is op dit moment een bouwplan uitgewerkt voor de brede school, sporthal en andere functies. Aan de hand van dit bouwplan is op de verbeelding het bouwvlak uiteengezet. Het bouwplan wordt hieronder kort beschreven.

Bouwplan brede school

De brede school en de sporthal hebben een maximale bouwhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m. De navolgende afbeelding bevat een impressie van de plattegrond van de brede school en de sporthal. Daarnaast is een impressiebeeld in vogelvlucht van het complex opgenomen.



Impressie: plattegrond van de brede school en sporthal

bron: Bureau Bos



Impressie: brede school en sporthal in vogelvlucht

bron: Bureau Bos

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleidskader

3.1.1 *Provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk 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 Gelderland 2005 behoort het plangebied tot het bebouwd gebied 2000 (multifunctioneel gebied). In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

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

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

Het voorzieningenaanbod in een stad, dorp, wijk of buurt moet zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de bewoners, die immers tegelijk de beoogde gebruikers ervan zijn. Dit betekent bijvoorbeeld dat het aanbod van accommodaties van scholen, culturele-, zorg- en sportieve voorzieningen moet passen bij de vraag van mensen in de betreffende stedelijke kern. Gelet op de ontgroening/vergroening, die zich de komende decennia overal in sterke mate zal voordoen, is het vooral wenselijk dat gemeenten investeren in woonservice-voorzieningen en multifunctionele gemeenschapsvoorzieningen, zoals brede scholen en zorgwoningen. Voor dergelijke gebouwen en woningen moet daarom in de wijken/buurten en dorpen voldoende ruimte worden gereserveerd. Ook de beschikbaarheid en de bereikbaarheid van gezondheidszorg is een aandachtspunt bij de inrichting van stedelijke gebieden. Daartegenover kan het aanbod aan monofunctionele school- en sportvoorzieningen in de loop van de tijd worden aangepast aan een andere, waarschijnlijk verminderende vraag vanuit de bevolking.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren. Voorliggend plan is in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Bij de afzonderlijke bepalingen uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. Gedeputeerde Staten stelden op 3 november 2009 het Ontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. Naar verwachting zal de definitieve verordening in november 2010 worden vastgesteld.

De provincie acht het van belang dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken niet wordt toegestaan buiten onder andere de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Onderhavig plangebied ligt binnen de bebouwingscontour.

Verder is in voorliggend plan is mede de bestemming "Wonen" van toepassing. Met betrekking tot de bestemming "Wonen" acht de provincie het van belang dat in een bestemmingsplan opgenomen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. In deze paragraaf en in paragraaf 3.1.2 komt respectievelijk het vigerende en relevante provinciale en regionale beleid aan de orde. Hier vindt ook de verantwoording plaats voor de eisen vanuit de Ontwerp Verordening Ruimte.

Voor de bestemming "Maatschappelijk" worden geen specifieke eisen gesteld.

Conclusie

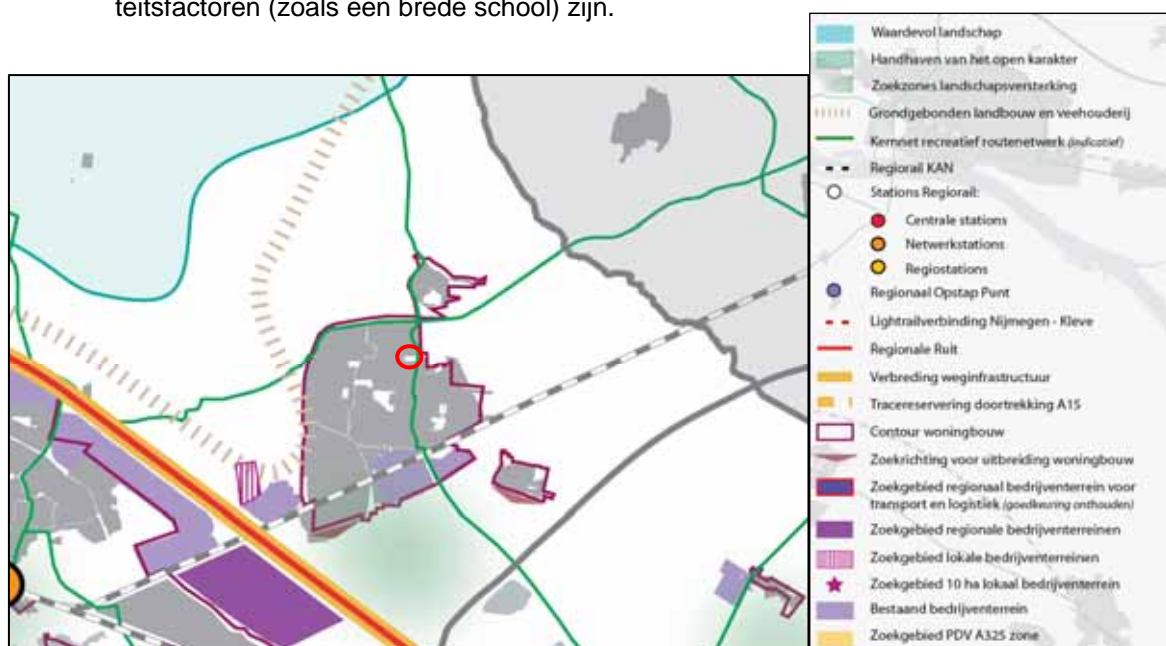
De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het provinciaal beleid doordat ingezet wordt op intensivering van het stedelijk grondgebruik, waarbij bovendien een gewenste woonfunctie, namelijk onder andere starterswoningen en seniorenwoningen en een brede school worden gerealiseerd. Daarnaast ontstaat geen aantasting van karakteristieke elementen. Voorliggend plan voorziet verder in speelvoorzieningen of ontmoetingsruimten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling tevens in lijn ligt met het provinciaal beleid.

3.1.2 Regionaal beleid

Regionaal plan Stadsregio 2005-2020

De gemeente Montferland heeft zich aangesloten bij de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Voor de stadsregio is een uitwerking van het streekplan gemaakt in het Regionaal plan 2005-2020 van de regio Arnhem-Nijmegen. Het Regionaal Plan wil burgers en bedrijven aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven', het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Deze hoofddoelstelling kan naar vier ontwikkelingsthema's worden onderscheiden:

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



Uitsnede uit plankaart Regionaal Plan met globale aanduiding plangebied (rood kader)

Voor wat betreft het aanbieden van woningen gaat het om een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus die aansluit op de wensen en eisen van de huidige en toekomstige inwoners van de regio. Opgave is het vergroten van verschillen in woonmilieus, woningtypen (prijsniveau, huur/koop, etc.), voorzieningen, omgeving en bereikbaarheid op regionale schaal, waarbij doelgroepen, zoals de midden en hogere inkomensgroepen, ouderen en starters worden bediend. Ruimtelijke differentiatie, evenwichtige bevolkingsopbouw en leefbaarheid staan centraal in de transformatie van stad en dorp. Daarbij worden in de bouwprogramma's buiten de steden in toenemende mate ook betaalbare woningen gebouwd. Dit beleid wordt gecontinueerd en is verankerd in zogenoemde woonconcessies. Naast het beleid voor regionale woningtoewijzing draagt dit bij aan het ontwikkelen van een ongedeelde regio en vitale steden, waardoor in de steden het aandeel van de lagere inkomensgroepen afneemt. Zowel de toenemende groep van midden en hogere inkomens, maar ook studenten, lagere inkomens, minderheden zijn van belang voor de stedelijke economie en bieden draagvlak voor sociale, (multi)culturele en recreatieve voorzieningen en de veelkleurigheid die nodig is voor een hoogstedelijk leefmilieu.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt door de ontwikkeling van onder andere een brede school, een sporthal en (zorg)woningen en aansluiting op de bestaande woonmilieus bij aan voornoemde regionale beleidsdoelstellingen.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie en beeldkwaliteitplan Didam

De gemeente Montferland heeft een structuurvisie en beeldkwaliteitplan voor Didam (10 maart 2009) opgesteld. Didam staat aan de vooravond van grootschalige ingrepen. Zo zullen Kerkwijk (in het zuidwesten), en Loilseveld (in de noordoosthoek) de komende jaren ruimte gaan bieden aan 425 nieuwe woningen. Verder zal de Fluunoord (circa 4,25 ha) worden getransformeerd naar (primaire) woongebied. Daarnaast moet de gemeente voor Didam een cruciale keuze maken hoe om te gaan met de bestaande kwaliteiten. De kwaliteiten van het dorpse karakter die behouden moeten blijven zijn:

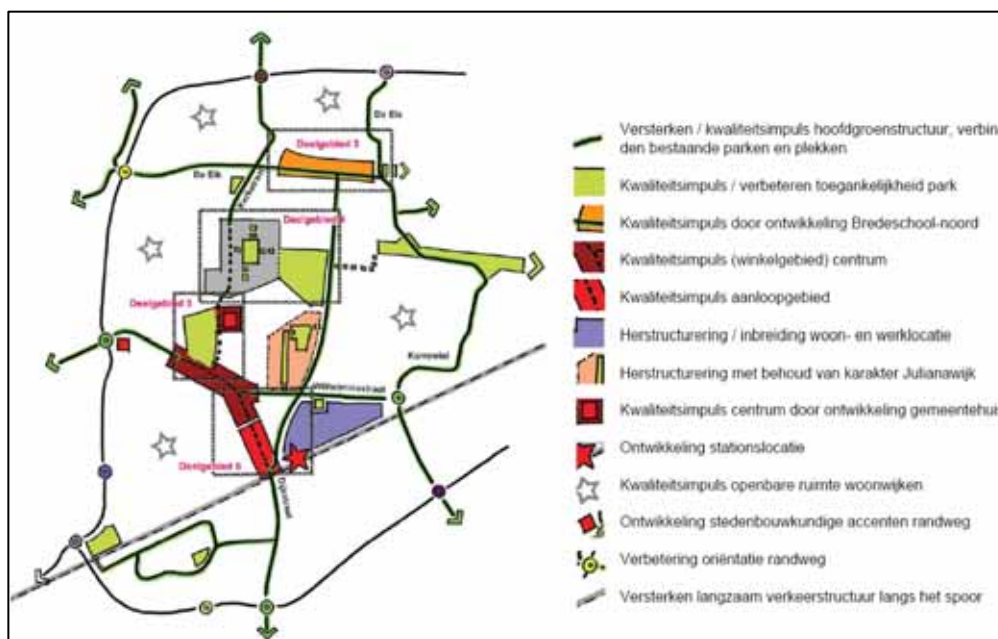
- de maat en schaal van bestaande bebouwing: zijnde twee verdiepingen met kap;
- een duidelijk herkenbaar dorpscentrum, met de concentratie van voorzieningen;
- ruimte voor lucht en groen.

Het 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. De gemeente heeft de wens om het aanwezige groen meer zichtbaar en toegankelijker te maken, en ook kwalitatief te verbeteren. Uitgangspunt hiervoor is: behoud van wat er is. Daarnaast vindt de gemeente het van groot belang dat het

openbaar groen, waaronder de verschillende parken, meerdere functies kan faciliteren. Zoals plaats voor spelen, ontspanning, hondenuitlaatplaatsen en ruimte voor waterberging als gevolg van afkoppelingsprojecten. Het niet verder uitbreiden van het al aanwezige groen pleit er extra voor om de relatief weinig aanwezige groene 'parels' te behouden en waar nodig te vernieuwen. Een groenstructuurplan ontbreekt vooralsnog.



Structuurvisiekaart Didam

Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009

De gemeente Montferland heeft een actualisering van het woningbehoefteonderzoek vastgesteld. Dit onderzoek is uitgevoerd om de woningbehoefte voor de komende jaren in beeld te brengen. In de afgelopen jaren is op basis van de bestaande verstedelijkingsafspraken gestaag gebouwd aan de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente. Per jaar (2003-2008) zijn er ongeveer 140 woningen gebouwd. De omvang van de bevolking in de gemeente lag in de afgelopen jaren rond de 35.000 inwoners. Hoewel in de jaren 2005-2007 de bevolking licht afnam, vooral als gevolg van meer mensen die de gemeente verlaten dan dat zich er vestigen, is dat beeld de laatste twee jaren veranderd. Er is er sprake van een bevolkingsgroei en van meer vestigers dan vertrekkers. Ook in het eerste kwartaal van 2009 zet deze trend zich door. Verder kende de gemeente een forse groei van de werkgelegenheid van 1.100 arbeidsplaatsen in de afgelopen jaren (2005-2007) en een sterke uitbreiding van het aantal hectare bedrijventerrein.

Met de in de gemeente werkzame corporaties wordt deze lijn doorgezet. De gemeente wil immers graag de leefbaarheid van de kernen op peil houden. Daarnaast wordt de vraag naar woningen van woningzoekenden uit Montferland en van mensen van buiten de gemeente bediend. Het gaat bij de vestigers om mensen die in de gemeente komen werken of een prettig en groen woonmilieu zoeken.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningen die is afgestemd op de vraag en wordt gerealiseerd in een groene omgeving, op korte afstand van het landelijk gebied van de gemeente Montferland.

Beleidsnota accommodatiebeleid

In het voorjaar van 2008 heeft de gemeente Montferland Beleidsnota accommodatiebeleid vastgesteld. Doelstelling van deze nota is het vastleggen van gemeentelijk accommodatiebeleid.

In Montferland worden tal van sociaal-maatschappelijke activiteiten uitgevoerd. Activiteiten die door de gemeente waardevol worden geacht. Deze activiteiten bevorderen de sociale cohesie, de leefbaarheid in wijken en kernen en bieden inwoners van de gemeente ontspanning en ondersteuning bij hun dagelijkse leven. Deze activiteiten hebben één kenmerk gemeen: ze worden uitgevoerd in accommodaties die voor het betreffende doel beschikbaar zijn. Deze accommodaties zijn een voorwaarde voor het uitvoeren van de activiteiten.

Op dit moment kenmerken veel accommodaties zich dus door een eenzijdige functie. Op momenten dat betreffende activiteit niet wordt uitgevoerd, staat de accommodatie leeg. Dit komt de bezettingsgraad en het algemene gebruik van voorzieningen niet ten goede. Dit is geen knelpunt: situaties zijn historisch gegroeid en de primaire functie waarvoor de accommodatie is gesticht kan prima worden uitgevoerd. Wel ligt hier een kans voor clustering van voorzieningen in termen van sluitende dagarrangementen en efficiencyvoordelen. Het streven dient er op gericht te zijn accommodaties multifunctioneel te gebruiken. De brede school en kulturhusen zijn hiervan goede voorbeelden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid, doordat enerzijds de woningbouw aansluit op de lokale vraag naar onder andere zorgwoningen. Anderzijds is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met voorgaand omschreven beleid, doordat het voorzieningniveau wordt geïntensiveerd en afgestemd op de lokale behoefte met de realisatie van een brede school. Daarnaast wordt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de groenstructuur behouden en waar mogelijk versterkt. Hiermee is een kwalitatief hoogwaardige inpassing van de nieuwbouw gewaarborgd.

3.1.4 Conclusie

Onderhavig plan betreft de herstructurering van het stedelijk gebied van de woonkern Didam. Deze herstructurering voorziet in een brede school, een sporthal en (zorg)woningen en past binnen het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden. De opgave is gericht op herstructurering waarbij bestaande kwaliteiten in het plangebied worden behouden (intensivering en optimalisering van bebouwd gebied)..

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling. In dit kader is ter plaatse van het plangebied door DHV B.V. een verkennend bodemonderzoek⁴ uitge-

⁴ DHV B.V. (mei 2010), Verkennend bodemonderzoek, Brede School Lupinenstraat te Didam, projectnummer: D1259-01.001

voerd. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het verkennend bodemonderzoek, zoals opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vastleggen van de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de voorgenomen bouwactiviteiten. Het bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740, waarbij de strategie voor een grootschalig onverdachte (ONV-GR) locatie is gehanteerd.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn visueel geen asbestverdachte materialen aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal waargenomen. Ter plaatse van boring 004 is in de bovengrond een geringe bijmenging met steen aangetroffen. In boring 19 is in de bovengrond een kleine hoeveelheid piepschuim aangetroffen. In het opgeboorde materiaal van de overige boringen zijn geen bijzonderheden aangetroffen die mogelijk kunnen duiden op het voorkomen van bodemverontreiniging.

Grond

In de onderzochte grondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond die de achtergrondwaarden overschrijden.

Grondwater

In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn licht verhoogde concentraties aan barium aangetoond. Voor de overige onderzochte parameters zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. De gemeten zuurgraad (pH) en elektrisch geleidingsvermogen (EC) van het grondwater zijn niet afwijkend van een natuurlijke situatie.

Toetsing hypothese

De vooraf gestelde hypothese 'grootschalig onverdachte' locatie wordt verworpen, vanwege de aangetoonde verhoogde concentraties aan barium in het grondwater. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat er geen concentraties aan barium boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond. De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en bouwactiviteiten op de onderzoekslocatie. Indien grond van de locatie wordt afgevoerd volstaat het onderhavige onderzoek niet en dient formeel een onderzoek conform Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In het bestemmingsplan moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies (zoals een woning en scholen) een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige functies. In dit kader is

door SAB Arnhem B.V. ter plaatse van het plangebied een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek, zoals deze is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Lupinenstraat

Uit onderzoek blijkt dat alle woningen en de brede school buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, liggen van de Lupinenstraat. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen en de brede school aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de Lupinenstraat.

Polstraat

Doordat de Polstraat een 30 km/uur-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen en de brede school ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van de Polstraat een hogere waarde te verlenen door de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden bij de woningen in het plangebied, maar alleen bij de brede school. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Polstraat bedraagt 50 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke geldt voor scholen in stedelijk gebied ten gevolge van een 50 km-weg. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De Els

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op De Els bedraagt 58 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op De Els, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

⁵ SAB Arnhem B.V. (19 mei 2010), Akoestisch onderzoek Didam, Brede School Noord en woningen, projectnummer 91037

Voor deze twee woningen kan door de gemeente Montferland een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. De gemeente Montferland volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor deze woningen een hogere waarde worden verleend door de gemeente Montferland. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De te verlenen hogere waarden zijn weergegeven in tabel 1.

| Woning | Te verlenen hogere waarden in dB |
|---------------|---|
| W1 | 58 |
| W2 | 58 |

Tabel 1. Te verlenen hogere waarden

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. In theorielokalen in een school moet een binnenwaarde van 28 dB worden gegarandeerd volgens het bouwbesluit.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de twee woningen en de brede school gebeurt alleen door een individuele weg (De Els respectievelijk de Polstraat). De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de twee woningen en de brede school. Omdat bij deze twee woningen en de brede school maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting bij de woningen bedraagt daardoor 63 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(63-33=)$ 30 dB worden bereikt. De hoogste geluidsbelasting bij de brede school bedraagt daardoor 55 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde in theorielokalen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(55-28=)$ 27 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwaakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.2.3 **Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende 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 projecten 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 af gewogen 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.

Voor het plan zal op basis van een vergelijking tussen de huidige situatie (aantal klassen en oppervlakte) en de nieuwe situatie moeten worden bepaald of een berekening moet worden uitgevoerd om aan te tonen of het plan NIBM is. De toets aan de Wet luchtkwaliteit zal later in de procedure beschikbaar worden gesteld.

3.2.4 **Bedrijven en milieuzonering**

Inleiding

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangeast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁶ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

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

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);

⁶ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

Bedrijvigheid in het plangebied

Voor deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van het westelijk deel en oostelijk deel van het plangebied. Dit is vanwege de verschillende functies en bijbehorende milieuhinder die voorkomen in het plangebied. Als eerste wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie. In aansluiting hierop wordt een beschrijving van de toekomstige situatie en conclusies gegeven.

In het westelijk deel van het plangebied zijn in de huidige situatie schoolfuncties en een sporthal aanwezig. De omgeving van het plangebied kan worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk'. De functies in dit deel van het plangebied vallen onder de milieucategorie 1 (school) en 3.1 (sporthal). Op basis van voornoemde VNG-brochure worden voor een brede school en een sporthal alleen voor het aspect geluid richtafstanden aangehouden van respectievelijk 30 m en 50 m ten aanzien van het aspect 'geluid'.

Voor de schoolfunctie geldt dat het geluid van spelende kinderen sinds 1 januari 2010 niet langer beschouwd wordt als geluidsoverlast. Andere aspecten van geluidsoverlast hebben te maken met verkeersbewegingen. Voor andere hinderaspecten dan geluid worden bij de onderwijsfunctie geen richtafstanden aanbevolen.

Voor de sporthal geldt dat de richtafstand in de huidige situatie niet wordt gehaald. In de nieuwe situatie is de sporthal gelegen op een kortere afstand van hindergevoelige functies dan in de huidige situatie het geval is. Ondanks dat de richtafstand van de sporthal niet in acht genomen kan worden, verbetert het geluidsniveau in de toekomstige situatie. Dit komt doordat de nieuwbouw voor de sporthal aan de huidige eisen van het Bouwbesluit moet voldoen en daarmee ten opzichte van de bestaande bebouwing sprake is van mogelijkheden ter verbetering van de (geluids)isolatie.

Naast voornoemde vorm van milieuhinder bestaat ook nog (geluid)hinder die afkomstig is van de vervoersbewegingen die beide functies veroorzaken. In de huidige situatie is het parkeren voor deze functies hoofdzakelijk voorzien aan de Lupinenstraat. In de toekomstige situatie zijn de parkeerplaatsen ook aan de Lupinenstraat voorzien. De herstructurering binnen het plangebied brengt hierin dus geen verandering. Wat betreft het aantal verkeersbewegingen in relatie tot de geluidshinder is het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai geraadpleegd (zie paragraaf 3.2.2). Hierin is onder andere op basis van een verkeersmodel met verkeersintensiteiten voor het jaar

2020 de 48 dB-contour van de Lupinenstraat berekend. Aan de noordzijde ligt deze contour kort op de weg. Voor de contour aan de zuidzijde kan dezelfde afstand worden aangehouden. De 48 dB-contour ligt derhalve niet op de gevels. In de toekomstige situatie zal de toename van het verkeer op de Lupinenstraat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op zuidelijk gelegen woningen veroorzaken.

In het oostelijk deel van het plangebied zijn in de huidige situatie een trapveldje en een kinderopvang aanwezig. Voor de woonfunctie worden geen richtafstanden aanbevolen.

Binnen het plangebied is eveneens sprake van een milieuzonering. In het plangebied wordt namelijk een milieuhindergevoelige functie (woningen) en milieuhinderveroorzakende functies (brede school en sporthal) toegestaan. De aanbevolen richtafstanden worden in het plangebied in acht genomen. Tussen het plandeel voor de brede school en het plandeel voor de woningen is een trapveldje gelegen. Hierdoor wordt voldoende afstand gehouden tussen voornoemde functies.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voornoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of functies gelegen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling en vice versa.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

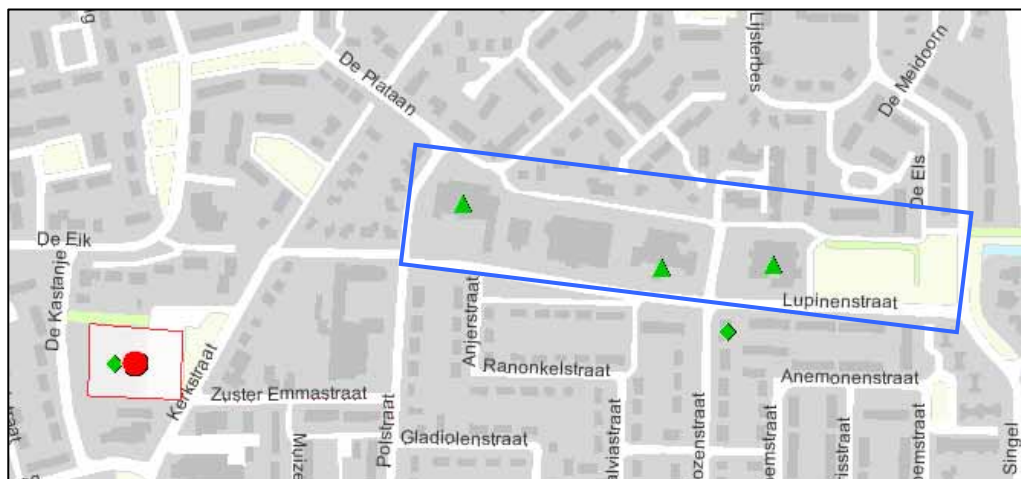
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans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

Groepsrisico

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

Situatie externe veiligheid in het plangebied

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de provinciale risicokaart Gelderland. Ten zuidwesten van het plangebied is de opslag van vloeistoffen van het zwembad gelegen. Deze opslag vormt in het kader van externe veiligheid geen belemmering. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen aanwezig die een negatieve invloed hebben op de uitvoering van dit plan. Daarnaast is het rapport Inventarisatie van EV risico's bij het vervoer van gevaarlijk stoffen en het concept basisnet spoor geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen mobiele bronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.



Fragment provinciale risicokaart Gelderland

bron: www.risicokaart.nl

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend plan.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

3.3.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. In dit kader is door Synthebra bv ter plaatse van het plangebied een archeologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het archeologisch onderzoek, zoals deze is opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan.

Inleiding

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd gold een middelhoge verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen

– *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*

In een groot deel van het plangebied is zwak siltig, matig fijn dekzand aangetroffen. Met name in de westelijke punt van het plangebied is het zand siltiger en is vermoedelijk sprake verspoeld dekzand. In de diepere ondergrond is vanaf 90-100 cm beneden maaiveld in boring 5 en 7 een fluvioperiglaciale afzetting aangetroffen, die uit een zandige leemlaag bestaat. De oorspronkelijke podzolgrond in het plangebied is verdwenen door ploegwerkzaamheden en opgenomen in het plaggendek. Ook het plaggendek is met name in het westelijke deel van het plangebied verdwenen, waarschijnlijk door de bouw van de huidige panden. In de groenstrook, die De Plataan en de Rozenstraat verbindt (boring 11, 12 en 15) en rond de Rozenstraat (boring 14, 16 en 17) zijn restanten van het plaggendek aangetroffen. Ter plaatse van het voetbalveldje en de aangrenzende groenstrook (boring 24-28) is een vrijwel intact plaggendek aangetroffen met een dikte van 90-100 cm. Hier kan de bodem worden geclassificeerd als een enkeerdgrond. Onder het plaggendek ligt direct de C-horizont.

– *Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?*

In een aantal boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Het betreft fragmenten aardewerk en houtskoolspikkels.

– *Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?*

De archeologische indicatoren en (deels) intacte bodemprofielen zijn alleen in het centrale en oostelijke deel van het plangebied aangetroffen. De kans is klein dat in het westelijke deel archeologische resten aanwezig zijn, aangezien een intact bodemprofiel en archeologische indicatoren ontbreken. De archeologische waarden bevinden

⁷ Synthebra bv (18 mei 2010 - concept), Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, Brede School Noord te Didam, projectnummer: S100097

zich onder het plaggendek in de top van de natuurlijke ondergrond. Dit niveau ligt op circa 90-100 cm beneden maaiveld.

– *Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?*

De fragmenten handgevormd aardewerk zijn gedateerd in periode IJzertijd-Romeinse tijd. Deze fragmenten aardewerk wijzen op nederzettingsresten uit deze periode. Hierbij kan gedacht worden aan grondsporen zoals paalgaten, die eventueel een boerderij/huisplattegrond vormen, afvalkuilen, waterputten, greppels e.d. Eventueel kunnen ook nog oudere of jongere archeologische sporen worden aangetroffen.

– *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*

De verwachting is dat binnen het centrale en oostelijke deel van het plangebied archeologische resten in situ aanwezig zijn. Het archeologische sporenniveau wordt op basis van het booronderzoek vanaf gemiddeld 90-100 cm beneden maaiveld verwacht. Daar waar graafwerkzaamheden zijn gepland die dieper reiken dan 70 cm (marge van 20 cm en is de diepte van de onderkant van het plaggendek ter plaatse van boring 26), kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden verloren gaan. De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum wordt voor het hele plangebied naar laag worden bijgesteld. Voor het westelijke deel van het plangebied wordt de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en de middelhoge verwachting voor de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd naar laag bijgesteld. In het centrale en oostelijke deel van het plangebied blijft de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en de middelhoge verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gehandhaafd.

Aanbevelingen

Vanwege de (deels) intacte enkeerdgrond en de aangetroffen archeologische indicatoren wordt voor het centrale en oostelijke gedeelte van het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van proefsleuven wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper dan 70 cm beneden maaiveld reiken (bijlage 6). Het betreft het terrein ter plaatse van de Lupinenstraat nummer 11, 13 en 17 en het voetbalveldje met de aangrenzende groenstrook in het oostelijke deel van het plangebied. Deze zone heeft een oppervlakte van circa 2 ha. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde verwachting, die is gebaseerd op het bureau- en booronderzoek. Tijdens dit onderzoek wordt vastgesteld of in het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is en wordt het terrein gewaardeerd met betrekking tot het behoud van een eventuele vindplaats. Voor dit proefsleuvenonderzoek zal een Programma van Eisen (PvE) moeten worden opgesteld, dat als leidraad fungeert bij het proefsleuvenonderzoek. Dit PvE dient getoetst en beoordeeld te worden door de bevoegde overheid, de gemeente Montferland. Hoewel plaatselijk in deze zone (diepe) bodemverstoringen voorkomen, is ervoor gekozen om de hele zone te selecteren voor vervolgonderzoek. Bij de onderzoeksstrategie van het proefsleuvenonderzoek kan er echter voor worden gekozen om in eerste instantie alleen proefsleuven te leggen op de locaties waar (restanten van) een plaggendek en/of archeologische indicatoren zijn aangetroffen. In de zone die voor vervolgonderzoek is geselecteerd, staan drie gebouwen (Lupinenstraat nummer 11, 13 en 17). Het is niet bekend hoe diep deze gebouwen zijn gefundeerd. Het archeologische niveau wordt

op basis van de boringen op 90-100 cm beneden maaiveld verwacht. Dit betekent dat bij een ondiepe fundering, zonder onderkeldering, het archeologische niveau en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten nog intact zijn. Voorafgaand aan eventueel vervolgonderzoek is het raadzaam om bouwdoosonderzoek voor de betreffende panden uit te voeren om de funderingsdiepte te achterhalen. Wanneer wordt vastgesteld dat de funderingsdiepte meer dan 1,0 m beneden maaiveld bedraagt, is ter plaatse van de huidige bebouwing geen vervolgonderzoek meer nodig. Wanneer het een ondiepe fundering van minder dan 1,0 m beneden maaiveld betreft, kan de bebouwing voorgaand aan het proefsleuvenonderzoek tot aan het maaiveld worden gesloopt. Het verwijderen van de funderingen zal echter onder begeleiding van een archeoloog moeten plaatsvinden. De werkwijze van het verwijderen van de funderingen dient te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat is getoetst door de bevoegde overheid, de Montferland. Na de sloop of aansluitend daarop kan het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Voor het westelijke deel van het plangebied (Lupinenstraat nummer 9 en 9A) wordt vanwege het verstoorte bodemprofiel en het ontbreken van archeologische indicatoren geen vervolgonderzoek geadviseerd (bijlage 6).

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. De gemeente Montferland zal de resultaten van het onderzoek beoordelen en neemt vervolgens een selectiebesluit.

3.3.2 Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied en het plangebied zelf bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waar in de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden.

3.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Voor het aspect archeologie zal een selectiebesluit volgen.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Verkeer

Het plangebied is gelegen in een woonwijk met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer. De functies in het plangebied worden in de huidige en toekomstige situatie ontsloten op de Lupinenstraat, de Polstraat en met een doorsteek naar de Rozenstraat ter plaatse van het woongedeelte. Langzaam verkeer wordt ontsloten op alle omliggende wegen.

Door de herstructurering vindt een intensivering van het grondgebruik plaats. De toename ligt vooral aan de toevoeging van de woningen. Voor het bepalen van de toekomstige verkeersintensiteit zijn de verkeersintensiteiten voor het jaar 2020, afkomstig uit het verkeersmodel van de gemeente, gehanteerd. Voor de periode- en voertuigverdeling is de standaardverdeling voor een Bibeko-weg (binnen de bebouwde kom) met gemengd verkeer gebruikt. In de onderstaande tabel zijn de etmaalintensiteiten voor het maatgevende jaar 2020 weergegeven en het referentiejaar.

| Weg(vak) | Etmaalintensiteit in 2008 | Etmaalintensiteit in 2020 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| De Els: | 3.164 | 3.777 |
| Lupinestraat: | 440 | 550 |
| Rozenstraat: | 208 | 253 |
| Kerkstraat: | 1.125 | 1.452 |

Tabel met intensiteiten in 2008 en 2020

CROW, het nationaal kennisplatform voor infrastructuur hanteert voor 30 km/uur zones een acceptatiegrens van 5000 à 6000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde plannen leiden tot een toename van het verkeer. Deze zal echter niet boven de acceptatiegrens van 5000 motorvoertuigen uitkomen.

3.4.2 Parkeren

Bij de bouwaanvraag wordt voor de parkeernorm getoetst aan de bouwverordening. De bouwverordening stelt dat, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, bij een bouwaanvraag moet worden voorzien in parkeerruimte in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de plannen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin de plannen voorzien. Bij de maatschappelijke functies binnen het westelijk deel (gedeelte van het plangebied ten westen van de Rozenstraat) is een vergelijking gemaakt tussen de parkeerbehoefte vanuit de huidige gebruiksfuncties en de toekomstige gebruiksfuncties. Hierbij dient de parkeerdruk in de directe omgeving, na uitvoering, gelijk te zijn met de huidige situatie dan wel dient aangetoond te worden dat de toekomstige situatie voldoet aan de parkeernormen van het CROW. Bij de parkeersituatie moet tevens met de factoren tijd en functie (in het kader van mogelijk dubbelgebruik door verschillende functies) rekening worden gehouden.

Bij de ontwikkeling van de plannen wordt uitgegaan van een gesloten parkeerbalans rekening houdend met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Voor het opstellen van een gesloten parkeerbalans, wordt gebruik gemaakt van CROW parkeerkencijfers uit het ASVV 2004.

Huidige situatie

Aan de Lupinestraat liggen enkele functies die om voldoende parkeergelegenheden vragen. Het westelijk deel van het plangebied herbergt de Albert Schweitzer school, de Christoffelschool en een sporthal. In het oostelijke deel is een kinderdagverblijf gesitueerd. Na een telling blijkt dat in de huidige situatie 74 parkeerplaatsen gebruikt worden voor maatschappelijke functies en dat 32 parkeerplaatsen gebruikt worden door bewoners aan de Lupinestraat en de Polstraat.

Voor de berekening van de huidige parkeersituatie wordt verwezen naar de bijlagen.



Figuur met in het westelijk, oostelijk en zuidelijk deel bestaande parkeerplaatsen

Westelijk deel

| | |
|-----------------------------|---|
| Aanwezige parkeerplaatsen: | 86 parkeerplaatsen (pp) |
| Huidige parkeerbehoefte: | 74 pp |
| Toekomstige parkeerbehoefte | 87 pp |
| Gebruikers: | hoofdzakelijk personeel brede school (85 pp) en bewoners Polstraat (2 pp) |

Oostelijk deel

| | |
|---|---|
| Aanwezige parkeerplaatsen: | 22 pp |
| Huidige parkeerbehoefte: | 21 pp |
| Toekomstige parkeerbehoefte (na realisatie woningbouw): | 61 pp |
| Gebruikers: | huidige bewoners (21 pp) en nieuwe bewoners (40 pp) |

Zuidelijk deel

| | |
|------------------------------|------------------|
| Aanwezige parkeerplaatsen: | 18 pp |
| Huidige parkeerbehoefte: | 9 pp |
| Toekomstige parkeerbehoefte: | 9 pp |
| Gebruikers: | huidige bewoners |

Totaal

In totaal zijn in het westelijk, oostelijk en zuidelijk 126 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan op piekmomenten 106 parkeerplaatsen gebruikt worden. Dit betekent een totale parkeerdruk van 84%. Gezien de parkeerdruk niet mag toenemen, is een van de randvoorwaarden dat na realisatie van de plannen de parkeerdruk in de genoemde delen niet hoger dan 85% zal uitkomen.

Nieuwe situatie westelijk deel

De parkeerdruk dient na realisatie van de plannen niet hoger te zijn dan 85%. Om in de parkeerbehoefte te voorzien wordt gebruikt gemaakt van de openbare parkeerplaatsen aan de Lupinestraat en parkeerplaatsen op eigen terrein.

Op basis van de nieuwbouwplannen in het westelijk deel is door de gemeente een berekening van de parkeerbehoefte gemaakt. Deze berekening is als bijlage toegevoegd aan het plan. Uit de berekening blijkt dat de toekomstige parkeerbehoefte ten behoeve van de Brede School 87 parkeerplaatsen bedraagt (inclusief halen en brengen en inclusief parkeerplaatsen voor de woningen aan de Polstraat).

In de berekening is uitgegaan van herstructurering van het bestaande gebied. Over het algemeen leidt herstructurering van de scholen niet tot een hogere parkeervraag. Aangezien een bijgebouw van De Ontdekking na realisatie van de plannen ook in de brede school huisvest, neemt de parkeervraag met 14 parkeerplaatsen toe.

Nieuwe situatie oostelijk deel

Het oostelijk deel van het plangebied herbergt de beoogde woningbouw. Voor woningen stelt de gemeente een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat bij vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd. Bij aaneengebouwde en gestapelde woningen wordt géén parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Voor zorgwoningen wordt een parkeernorm aangehouden van 0,3 parkeerplaats per zorgwoning.

Het aantal woningen mag op grond van de regels niet meer bedragen dan 28. Het aantal zorgwoningen is niet vastgelegd. Gezien de omvang van het aanduidingsvlak 'zorgwoningen' en de toegelaten bouwmassa wordt uitgegaan van 9 zorgwoningen.

Het scenario waarbij de meeste parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd is het scenario waarbij 28 aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. In dat geval moeten 40 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. Voor de zorgwoningen moeten 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. In totaal moet, bij een invulling met alleen maar aaneengebouwde woningen (28) en de 9 zorgwoningen, worden voorzien in 43 parkeerplaatsen aantal klopt niet met aantal Paul in de openbare ruimte. Indien bijvoorbeeld meer vrijstaande woningen worden gerealiseerd, dan neemt de parkeerbehoefte in de openbare ruimte af, omdat bij dergelijke woningen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

De huidige parkeerbehoefte bedraagt 21 parkeerplaatsen, terwijl 22 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit betekent dat, bij een maximale invulling met aaneengebouwde woningen en zorgwoningen, 42 parkeerplaatsen voor het plan moeten worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen bij de woningen kunnen worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak voor 'Woongebied' en, indien noodzakelijk, binnen de aangrenzende bestemming Verkeer-Verblijfsgebied langs de Lupinestraat. In het stedenbouwkundig ontwerp is op de binnenterreinen en langs de Lupinestraat voorzien in parkeergelegenheid. Daarnaast kan een bestaande parkeerplaats grenzend aan de noordoost hoek van het plangebied worden uitgebreid.

Bij de uiteindelijke bouwaanvraag zal de exacte inrichting met de woningtypen worden bepaald en zal op basis daarvan het benodigde aantal parkeerplaatsen worden bepaald.

Nieuwe situatie zuidelijk deel

In het zuidelijk deel vinden als gevolg van de planontwikkeling geen nieuwe ontwikkelingen plaats.

Nieuwe situatie Lupinestraat/ Rozenstraat/Polstraat

De totale parkeerdruk dient na realisatie van de plannen niet hoger te zijn dan 85%. Een parkeerdruk tot 85% is acceptabel omdat er dan nog redelijkerwijs een parkeerplaats gevonden kan worden zonder hinderlijk zoekgedrag.

Om in de parkeerbehoefte te voorzien, worden openbare parkeerplaatsen aan de Lupinestraat en parkeerplaatsen op eigen terrein gebruikt.

3.5 Water

3.5.1 Nationaal Waterplan

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

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

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

3.5.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. 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.

3.5.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het beleid voor alle taakgebieden van het Waterschap Rijn en IJssel. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze wil bereiken.

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

3.5.4 Watertoets

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Daarom is door DHV B.V. een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en een concept waterparagraaf⁸ opgesteld. DHV voert overleg met het waterschap, waarna de waterparagraaf definitief wordt gemaakt. De onderstaande tekst is derhalve gebaseerd op het concept onderzoek en de waterparagraaf en kan op basis van het overleg nog worden aangepast.

Algemeen

De gemeente Montferland is voornemens een bestaand bebouwd gebied aan de Lupinenstraat te herontwikkelen voor een brede school, een sporthal en zorgwoningen. Door deze ontwikkelingen wijzigt de inrichting van het gebied.

Geohydrologische situatie

Uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de toplaag van de bodem bestaat uit matig fijn, matig humeus zand. Het zandpakket hieronder bestaat uit zeer fijn tot matig grof zand. In drie van de acht boringen is op een diepte van circa 2 meter een sterk zandige leemlaag aangetroffen. De bodem is over het algemeen matig tot goed doorlatend met k-waarden die variëren van 0,4 tot 1,8 m/dag. Vooral de matig humeuze deklaag en de sterk zandige leemlaag zijn matig doorlatend met een doorlatendheid van circa 0,4 m/dag. De grondwaterstanden in het plangebied liggen relatief diep. De ingeschatte GHG varieert van 1,5 tot 1,8 m-mv. De huidige ontwatering is hiermee voldoende voor de te realiseren ontwikkelingen.

Watertoetstabel

Ten behoeve van de watertoets toetst het Waterschap Rijn en IJssel aan een twaalfstal thema's die van belang worden geacht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. Hieronder worden deze thema's behandeld.

⁸ DHV B.V. (juli 2010), Geohydrologisch onderzoek en Waterparagraaf Brede school te Didam, projectnummer: D1311.01.001

Watertoetstabel: relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

| Thema | Toetsvraag | Relevant |
|----------------------------------|---|----------|
| HOOFDTHEMA'S | | |
| Veiligheid | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? | Nee |
| | 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade? | Nee |
| Riolering en Afvalwaterketen | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? | Ja |
| | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? | Nee |
| | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap? | Nee |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? | Nee |
| | 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? | Nee |
| | 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? | Nee |
| Grondwateroverlast | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? | Ja |
| | 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? | Nee |
| | 3. Is in het plangebied sprake van kwel? | Nee |
| | 4. Beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren? | Nee |
| Oppervlaktewaterkwaliteit | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? | Nee |
| | 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? | Nee |
| | 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied? | Nee |
| 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? | Ja |
| | 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)? | Ja |
| Verdroging | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur? | Nee |
| Natte natuur | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? | Nee |
| | 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur? | Nee |
| Inrichting en beheer | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? | Ja |
| | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel? | Nee |
| AANDACHTSTHEMA'S | | |
| Recreatie | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig? | Nee |

Hieronder worden de relevante aspecten uit de watertoetstabel nader toegelicht.

Riolering en afvalwaterketen

De diverse aanwezige scholen worden in de nieuwe situatie in één gebouw ondergebracht. De vuilwaterafvoer vanuit de scholen zal daarom nagenoeg gelijk blijven. Daarnaast worden ook 23 woningen gerealiseerd in het plangebied. Hierdoor neemt de vuilwaterafvoer toe met 0,83 m³/uur.

Wateroverlast

Het afvoerend oppervlak neemt niet toe ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie is het afvoerend oppervlak (circa 65% van het plangebied) aangesloten op het IT-riool in de Lupinenstraat. Het IT-riool is berekend op 10 mm statische berging. In de toekomst wordt het verhard oppervlak ook aangesloten op dit IT-riool. Doordat het verhard oppervlak niet toeneemt zal ook in de toekomstige situatie 10 mm hemelwater geborgen kunnen worden in het IT-riool. Een groot deel van het plangebied is onverhard. Hier zijn mogelijkheden voor het realiseren van infiltratievoorzieningen waardoor extra bergingscapaciteit kan worden gerealiseerd.

Grondwateroverlast

Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat in 3 van de 8 boringen een sterk zandige leemlaag is aangetroffen. Doordat deze leemlaag slechts in enkele boringen is aangetroffen en sterk zandig is, is de belemmering voor infiltratie van hemelwater minimaal.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De gemeente heeft aangegeven dat vanuit het plangebied geen hemelwater- en afvalwater overstort op de watergang ten oosten van het plangebied. De ontwikkelingen hebben daarom geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

Volksgezondheid

In de huidige situatie bevindt zich een watergang ten oosten van het plangebied. Deze watergang heeft steile oevers. Doordat deze watergang niet langs een woonstraat ligt is het risico op verdrinking niet groot. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen invloed op de vormgeving van deze watergang.

In de huidige situatie vinden er overstorten plaats op de watergang ten oosten van het plangebied. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit van deze watergang.

Inrichting en beheer

Ten oosten van het plangebied ligt een watergang welke in het beheer is van Waterschap Rijn en IJssel. De inrichting van deze watergang zal niet wijzigen door de ontwikkelingen.

3.5.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

3.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Hiertoe is door SAB Arnhem BV een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁹. De quickscan is als bijlage bij dit plan gevoegd.



Foto van een veld met Lupinen, ter illustratie

Foto SAB

3.6.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Didam ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ligt op een afstand van meer dan drie kilometer (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 1.900 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de binnenstedelijke ligging zijn geen verbindingen aanwezig tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden, negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

⁹ SAB Arnhem B.V. (2 maart 2010), quickscan flora en fauna Brede school Noord te Didam, projectnummer: 91037

3.6.2 Soortenbescherming

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

Algemene soorten

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

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd of dat door mitigerende maatregelen moet worden voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden. Strikt beschermde vleermuizen zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

3.6.3 Conclusie quickscan

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat de bebouwing kan dienen als vaste rust- of verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten vleermuizen. Ook enkele van de bomen in het plangebied en langs de randen daarvan kunnen dienst doen als vaste rust- of verblijfplaats voor boombewonende soorten vleermuizen. Hierdoor dient een ander onderzoek te worden opgestart naar vleermuizen: onderzoeksperiode: 15 april - 15 juli (kraamkolonies) en 15 augustus - 1 oktober (paarverblijven).

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

3.6.4 Aanbevelingen quickscan

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- als er een zolder of vliering wordt aangelegd, zou deze niet helemaal geïsoleerd kunnen worden. Hierdoor wordt de zolder mogelijk een geschikt verblijf voor vleermuizen;
- het planten van bomen en struwelen voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheems bes- en bloemdragende struiken en planten;
- er kunnen nestpannen of neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden. De huidige bebouwing is voor deze soort niet geschikt.

3.6.5 Conclusie flora en fauna

Uit de quick scan flora en fauna blijkt dat strikt beschermde vleermuizen niet zijn uit te sluiten binnen het plangebied. Een nader veldonderzoek wordt uitgevoerd om te bepalen of strikt beschermde soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. De resultaten van het onderzoek worden later beschikbaar gesteld.

3.7 Duurzaamheid

Klimaatprogramma 2009-2013

De gemeente Montferland heeft een klimaatprogramma opgesteld¹⁰ om zo haar lokale bijdrage te leveren aan het tegengaan van de opwarming van de aarde. Het klimaatprogramma moet bijdrage aan de doelstellingen van het rijk om het aantal broeikasgassen in 2020 met 30% ten opzichte van 1990 terug te dringen. De gebouwde omgeving vormt een belangrijk aandeel in deze uitstoot van broeikasgassen. De afgelopen jaren zijn de energie-eisen in het Bouwbesluit al verscherpt en wordt er in de nieuwbouw dus al veel bespaard. Echter het kan nog beter en de gemeente Montferland wil met het klimaatprogramma een voorbeeld stellen voor anderen en de lat nog hoger te leggen dan is vastgelegd in de wettelijke normen.

Duurzaam bouwen gaat over kwaliteit, kwaliteit voor nu en voor de toekomst. Een gebouw staat ergens voor langere tijd, voor zeker 40 jaar, maar liefst nog langer. Hoe beter is nagedacht over het gebruik van het gebouw door de jaren heen, hoe langer het functioneel blijft. Belangrijk is dat nu goede keuzes worden gemaakt over de ligging en indeling van een gebouw en in de materialen en het energiesysteem die hierin worden toegepast. Op deze manier kunnen de kosten voor het onderhoud en de energie op termijn acceptabel blijven. Door in alle stappen van het planproces kansen voor duurzaamheid te benutten kan er een energiezuinig en duurzaam gebouw gerealiseerd worden.

¹⁰ Het klimaatprogramma is in september 2008 door het college vastgesteld

In voorliggend bestemmingsplan is hiervoor een eerste aanzet gegeven door het in de toelichting opnemen van een aantal duurzaamheidseisen:

- benutten van kansen in alle stappen van het planproces om energiezuinige en duurzame gebouwen te realiseren;
- zoveel mogelijk benutten van passieve en actieve zonne-energie. Op deze manier kunnen warmtevragende vertrekken aan de zuidzijde van het gebouw worden geventueerd en kunnen zonnecollectoren/-panelen worden geplaatst;
- gezien de voorliggende stedenbouwkundige situatie wordt maar beperkt van de zon gebruik gemaakt in de situering van de gebouwen. De woningen zijn oost-west georiënteerd in plaats van noord-zuid. Bij de brede school zijn de schoolfuncties wel meer op het zuiden gericht en de sportaccommodatie naar de noordkant. De energetische kwaliteit verbeteren door een brede school te realiseren met een EPC die tenminste 20% lager is dan in het Bouwbesluit is genoemd;
- de energetische kwaliteit verbeteren door woningen te realiseren met minimaal een 10% verscherpte EPC en te streven naar een hogere EPC verscherping dan in het Bouwbesluit is genoemd.

Het bestemmingsplan staat aan de realisatie van de duurzaamheidseisen niet in de weg. Deze duurzaamheidseisen zullen aan bod komen in het bouwplanproces.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn twee grondexploitaties opgesteld, te weten: P.630: Didam - Lupinestraat en P.640: Didam - Polstraat. Deze opzetten geven onder andere inzicht in de kosten en opbrengsten met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken, planontwikkeling, infrastructuur en de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De grondexploitatieberekeningen laten een budgetneutrale uitkomst zien. Voor de planontwikkeling (realisering Brede School Noord) heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld van ruim 12,1 miljoen euro. De kapitaallasten van dit krediet (bouwkosten van de brede school) worden gedekt door de nettoresultaten grondexploitaties van het plangebied (Lupinestraat) en de locatie van de Klimop aan de Polstraat.

Voorliggend bestemmingsplan maakt verder een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen, onder andere in het geval dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. De gemeente is de eigenaar van alle gronden in het plangebied. Na realisatie van het plan blijft de gemeente eigenaar van alle gronden, uitgezonderd de voor de woningbouw te benutten gronden. Deze gronden worden uitgegeven. Alle met het plan samenhangende kosten voor de exploitatie worden gedekt door de uitgifte van de gronden. Het verhaal van kosten voor de grondexploitatie is anderszins verzekerd. Voor de planontwikkeling wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld.

Er bestaan verder geen redenen om aan te nemen dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is.

4 Juridische planopzet

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Groen, Maatschappelijk, Verkeer - Verblijf en Woongebied.

Groen

De bestemming 'Groen' is voorzien op de openbare gronden aan de noordzijde van het plangebied en de centrale strook in het plangebied. De gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting en parken en plantsoenen. Daarnaast zijn paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijn mogelijk.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is voorzien op de gronden in het westen van het plangebied. Gronden zijn uitsluitend bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm jeugd-/kinder- en naschoolseopvang, onderwijs, sociaal en medisch, kunst en cultuur, sport en ontspanning alsmede ondergeschikte detailhandel, horeca en kantoorruimte ten dienste van deze voorzieningen. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen dit bouwvlak geldt een variërende maximale bouwhoogte van 8 m tot 12 m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, betreft voor erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m. Voor speeltoestellen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 5 m en 2 m.

Verkeer - Verblijf

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, waarbij de functie voornamelijk gericht op verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Daarnaast mogen de gronden binnen deze bestemming gebruikt worden voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen. Gebouwen mogen niet worden opgericht en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hebben een maximale bouwhoogte van 2 m.

Woongebied

De regels bij de bestemming Woongebied hebben betrekking op woningen, uitsluitend in de typen vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn daarnaast gestapelde woningen toegestaan. In totaal zijn 28 woningen toegestaan. Daarnaast zijn zorgwoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'. Voor de zorgwoningen is géén maximum aantal woningen opgenomen.

Van de gebouwen mag 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 50 m² mag gebruikt worden voor aan huis verbonden beroepen. Verder zijn garageboxen, wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op het verblijf, parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan. Dit geldt ook voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m. Ter plaatse van de aanduiding gestapeld bedragen de goot- en bouwhoogte beiden maximaal 9 m. Het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht en op het zij- en achtererf en minimaal 5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. De gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is. Voor deze bouwwerken geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m en 5 m.

In de regels van de bestemming Wonen is voorts een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf. Voor deze ontheffing gelden aanvullende voorwaarden voordat ze kan worden verleend.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

5.1 Overleg

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

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

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

Voor het bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd. Het waterschap, de VROM-inspectie en de provincie hebben een vooroverlegreactie ingestuurd. Deze reacties zijn als bijlage aan het plan toegevoegd. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf aangepast. De vooroverlegreacties hebben verder niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen in het plan.

5.2 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separaat document worden te zijner tijd de resultaten uit de procedure beschikbaar gesteld.