

Bestemmingsplan

# **Didam, Lockhorststraat/Rozenstraat**

toelichting

**Gemeente Montferland**

Vastgesteld op 24 november 2011

ID: NL.IMRO.1955.bpsgddmwonlockroze-va01



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>5</b>
2.1	Historische en huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>8</b>
3.1	Beleid	8
3.2	Milieu	19
3.3	Flora en fauna	25
3.4	Water	25
3.5	Archeologie (en cultuurhistorie)	28
3.6	Verkeer en parkeren	29
3.7	Kabels en leidingen	30
3.8	Economische uitvoerbaarheid	31
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>32</b>
4.1	Algemeen	32
4.2	Dit bestemmingsplan	34
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>36</b>
5.1	Vooroverleg	36
5.2	Zienswijzen	36

## Bijlagen

- Bijlage 1: Ontwerp Lockhorststraat Rozenstraat
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Flora en faunaonderzoek
- Bijlage 5: Watertoets
- Bijlage 6: Geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: Reactie van het Waterschap Rijn en IJssel



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Laris Wonen en Diensten heeft een plan opgesteld voor de bouw van 20 zorgappartementen en 6 patiobungalows. De patiobungalows zijn gesitueerd aan de Rozenstraat. Daarachter zijn de zorgappartementen gesitueerd. Deze zullen worden gaan gebruikt door Zozijn.

Er is voor deze locatie gekozen omdat de vraag naar wonen in Didam voor mensen met een licht verstandelijke beperking groot is. De meeste cliënten zijn inwoners van de gemeente Montferland, maar ook daarbuiten melden cliënten zich aan voor wonen in Didam.

Dit komt mede doordat in Didam alle voorzieningen die cliënten nodig hebben bereikbaar zijn, zonder dat men afhankelijk is van enige vorm van taxi- of ander openbaar vervoer. In de omliggende dorpen is de bereikbaarheid van de voorzieningen slechter. Daarnaast hebben de meeste cliënten hun dag-, en ontspanningsactiviteiten in Didam, zoals o.a. zwemmen, danssoos, etc.

De voorgestelde locatie aan de Lockhorststraat sluit aan bij de aanwezige bebouwing in en rondom het Lockhortspark. De korte afstand van de bebouwing ten opzichte van de bestaande voorzieningen biedt de mogelijkheid om de nachtaanwezigheid te combineren. Nachtaanwezigheid voor een separate ontwikkeling van deze omvang is nauwelijks exploitabel.

Daarnaast biedt de ligging van het beoogde de mogelijkheid om de bestaande domotica van het Lockhorstspark door te trekken naar de nieuwe locatie.

De ligging van de locatie biedt de mogelijkheid om te voorzien in de behoefte om mensen met een verstandelijke beperking eigentijdse huisvesting te bieden.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Didam en is gelegen in een woonomgeving. Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door de Rozenstraat, aan de zuidkant door de Hoofdstraat, aan de westzijde door de Lockhorststraat en aan de noordzijde door het fiets/voetpad tussen de naastgelegen woningen en een deel van naastgelegen park. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Didam weergegeven.



1.1 Topografische kaart Didam met plangebied

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Lokhorst” vigerend. Dit bestemmingsplan is op 18 april 1996 door de gemeenteraad vastgesteld en op 22 augustus 1996 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

Ter plaatse van het plangebied is de bestemming “Groen” opgenomen.

Op grond van deze bestemming kan het perceel gebruikt worden voor de volgende doeleinden: plantsoenen, groenstroken, (fiets)paden, uitritten, bermen met beplanting, hondentoilet en speelvoorzieningen.

De bouwvoorschriften staan alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toe tot en met een maximale hoogte van 2 meter.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de voorgestelde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

### **1.4 Leeswijzer**

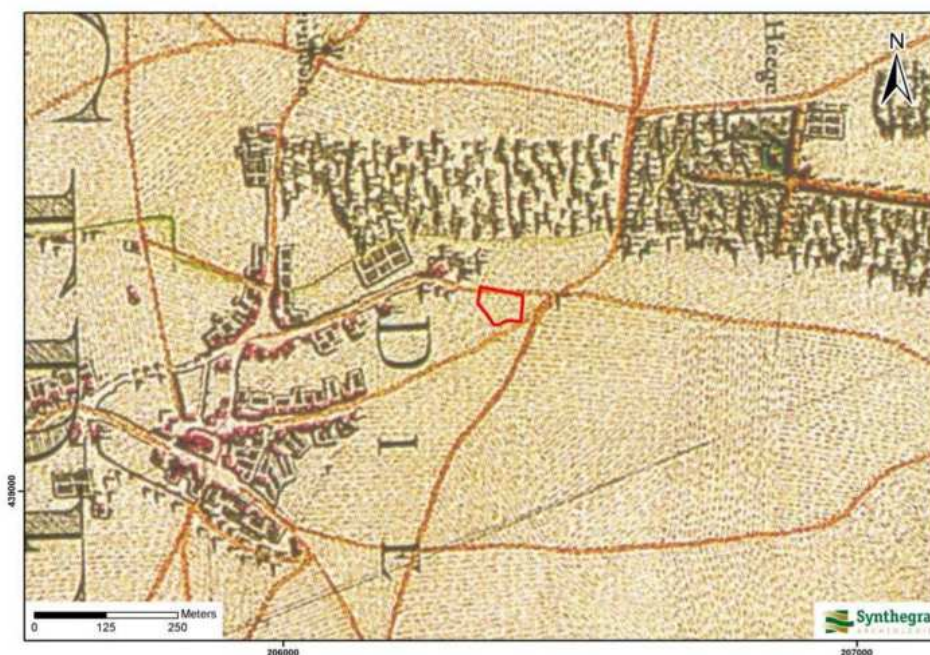
Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt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

## 2 Het plan

### 2.1 Historische en huidige situatie

De eerste schriftelijke vermelding van Didam (Theodon) dateert uit het jaar 828. In het jaar 1025 wordt melding gemaakt van de naam Theodanhaim, Diedeheim. De naam is te herleiden op heem en de persoonsnaam Diede. Samengevoegd vormen deze 'de woonplaats van Diede'. De heem-uitgang is van Frankische origine en verwijst zodoende naar een vroegmiddeleeuwse oorsprong. Didam is al sinds de vroege middeleeuwen bewoond.

Het plangebied wordt in de late middeleeuwen in het noorden begrensd door het nu niet meer bestaande verlengde van de Drostlaan -Lockhorststraat. Aan deze straat en aan onder meer de Hoofdstraat, die het zuiden van het plangebied nagenoeg begrensd, is lintvormige bebouwing aanwezig. Het plangebied zelf is onbebouwd en in gebruik als weiland of bouwland. Ten noordwesten van het plangebied, aan de Lockhorststraat, ligt de hoeve Lockhorst. Deze boerderij wordt al in het jaar 1418 in schriftelijke bronnen genoemd.



2.1: Kaart met daarop het plangebied van omstreeks 1773 – 1794

Het plangebied is in de periode hierna voor zover nagegaan kan worden op de beschikbare kaarten (19e en 20e eeuw) niet bebouwd met uitzondering van het uiterste deel van het plangebied waar circa 1915-1931 in het oostelijk deel van het plangebied een klein gebouw heeft gestaan. Dit gebouw is tussen 1986 – 1995 gesloopt.

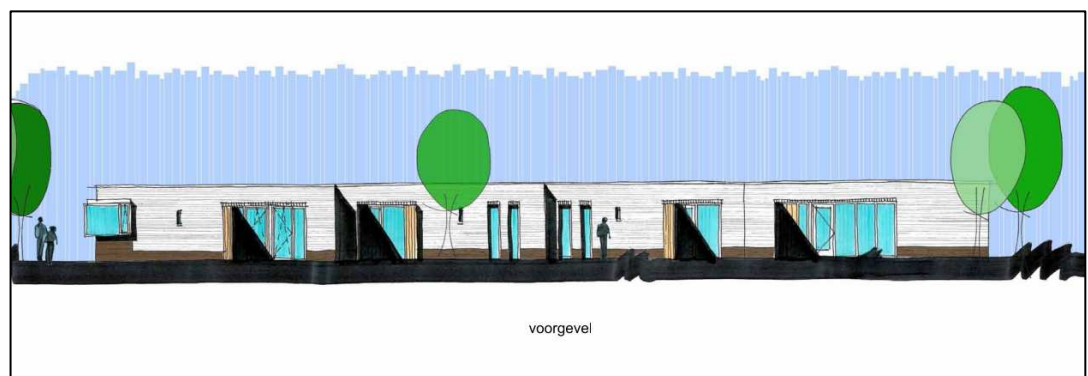
## 2.2 Toekomstige situatie

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 zorgappartementen en 6 patiobungalows. De patiobungalows zijn gesitueerd aan de Rozenstraat. Daarachter zijn de zorgappartementen gesitueerd.

### *Patiowoningen*

De patiowoningen aan de Rozenstraat zijn, conform de structuurvisie/beeldkwaliteitsplan 'Lockhorstpark', gesitueerd in lijn met de bestaande patio's aan de Rozenstraat. Hierdoor sluit het concept stedenbouwkundig aan bij de bestaande bebouwingscluster van patiowoningen. Hierdoor worden deze woningen gecombineerd in een hoogwaardige groensetting.

De patiowoningen worden uitgevoerd in één bouwlaag.



2.2 Voorgevel Patiowoningen

### *Zorgappartementen*

Het appartementengebouw wordt in twee bouwlagen uitgevoerd. Doordat de bebouwing aan de Lockhorststraat en Hoofdstraat is uitgevoerd in één laag met kap of twee lagen met kap is er qua bouwhoogte sprake van een goede inpassing in de omgeving. Door in de gevelindeling en het materiaal aan te sluiten op het ontwerp van de patiowoningen ontstaat er een samenhangend geheel.



2.3 Voorgevel Zorgappartementen



### *Parkeren/inrichting*

Voor de inrichting van het perceel is er in overleg met de welstandscommissie een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is opgesteld binnen de randvoorwaarden die zijn gesteld in de structuurvisie/beeldkwaliteitsplan.

Ten westen van de nieuwbouw komt een parkeerterrein. De auto's zijn grotendeels aan het zicht onttrokken door een blokhaag aan de zijde van het gebouw. De parkeerplaats biedt ruimte voor 12 auto's. Tevens worden er in dit deel van het plangebied bomen geplant om enerzijds de groenstructuur van het Lockhorstpark te versterken en anderzijds de laanbeplanting van de Lockhorststraat door te trekken.

Ten oosten van de patio's aan de Rozenstraat zullen 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



2.4 Inrichtingsvoorstel voor het plangebied

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 *Rijksbeleid*

##### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden.

Hoofddoel van de Nota Ruimte is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Hiervoor zijn vier algemene doelen benoemd: versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en waarborging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van de lagenbenadering. Uitgangspunt hierbij is dat de ruimte is opgebouwd uit drie 'lagen': ondergrond (water, bodem en het zich daarin bevindende leven), netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en occupatie (ruimtelijke patronen tengevolge van menselijk gebruik). Elke laag is van invloed op de ruimtelijke afwegingen en keuzen met betrekking tot andere lagen.

In de planvorming moeten de verschillende lagen meer met elkaar in verband worden gebracht. Hierdoor neemt de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde en de ruimtelijke kwaliteit toe. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit wordt door provincies en gemeenten per situatie bepaald.

Daarnaast gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingsstrategie, steden en dorpen worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Bundeling van activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

##### *Strategische nota op hoofdlijnen*

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het beleid uit de Nota Ruimte is/wordt verder uitgewerkt in vier andere nota's die van belang zijn voor de inrichting van Nederland, te weten de Nota Mobiliteit, Agenda voor een Vitaal Platteland (AVP), Nota Gebiedsgericht Economische Perspectieven (GEP): Pieken in de Delta en het Actieprogramma Ruimte en Cultuur.

Van belang voor de voorgenomen ontwikkeling is dat het kabinet streeft naar het handhaven van basiskwaliteit voor dorpen. Hierbij dient uitgegaan te worden van bundeling van functies. Deze bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt waarbij de ruimte die aanwezig is in bestaand stedelijk gebied optimaal benut wordt.

### **Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 – 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie (hoofdstuk 3.2 Ruimtelijke aspecten waterbeleid).

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Omgekeerd moet de water beheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk economische ontwikkelingen.

Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water in een vroeg stadium worden betrokken bij ruimtelijke planvorming. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

In het Nationaal Waterplan is Nederland ingedeeld in verschillende deelgebieden. Deze zijn op onderstaande kaart weergegeven. Voor de ontwikkeling is de wateropgave zoals opgenomen voor 'Hoog Nederland' relevant

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.



3.1 Kaart deelgebieden Nationaal Waterplan

#### *Watertekort*

De belangrijkste opgave voor de hoge gronden is het vasthouden van gebiedseigen water, om het watertekort terug te dringen. De opslagcapaciteit van water in de bodem is beperkt, omdat het water door de grote infiltratiesnelheid van zandgronden snel uitzakt naar de ondergrond.

#### *Grondwater*

Bescherming van het grondwatersysteem is zowel een kwantitatieve (grondwatervoorraad voor duurzaam, hoogwaardig (drink)watergebruik) als een kwalitatieve opgave (bescherming van grondwater- en bodemkwaliteit).

#### *Wateroverlast*

Deze wateropgave is met name van belang voor lage beekdalgronden en de overgangszone van hoge naar lage gronden en is niet van specifiek belang voor de ontwikkeling van de voorgenomen ontwikkeling.

Om te voorkomen dat de ontwikkeling problemen veroorzaakt is in het kader van de Watertoets bepaald welke capaciteit de hemelwaterafvoer moet hebben om overlast te voorkomen.

#### *Waterkwaliteit*

Het beleid is met de Kaderrichtlijn Water gericht op het verbeteren van de inrichting en het beheer voor het ecologisch functioneren van de beken en beekdalen en het verbeteren van de fysisch-chemische waterkwaliteit door de aanpak van (in)directe lozingen en diffuse verontreinigingen.

#### **Watertoets**

De watertoets is sinds november 2003 verplicht voor plannen in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze verplichting is ook opgenomen in de in juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

In het Nationaal Waterplan is aangegeven dat water nog bepalender bij de besluitvorming van grote ruimtelijke ingrepen moet worden betrokken. De mate waarin water bepalend is hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid. Dit is dus steeds een kwestie van alle belangen goed afwegen.

Bij het doorlopen van de watertoets is een proces waarin alle wateraspecten bij de ontwikkeling worden benoemt en beoordeeld.

Voor de ontwikkeling van het perceel aan de Lockhorststraat/Rozenstraat is dit proces doorlopen waarbij inzicht is verkregen in de waterrelevante consequenties van deze ontwikkeling. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.

### **3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid**

#### ***Streekplan Gelderland 2005***

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

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).

#### ***Regionaal Plan 2005 – 2020 (Stadsregio Arnhem – Nijmegen)***

Het Regionaal Plan (RP) 2005 – 2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen (5 november 2007) vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit, culturele en sociale ontwikkelingen. In dit Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

Wat betreft nieuwe verstedelijking stelt het Regionaal Plan dat binnen de 'Contour woningbouw' de gemeenten zelf bepalen zelf wat de te ontwikkelen locaties zijn en wat de aantallen zijn van de nieuw te bouwen woningen. De projectlocatie is gelegen binnen een contour woningbouw (een zoekzone verstedelijking conform de terminologie van het Streekplan). Aangezien de locatie binnen de contour gelegen is, is verstedelijking mogelijk.

#### ***Kwalitatief woonbeleid***

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten samenwerkend in de onderscheiden (WGR;) regio's, voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het KWP wordt periodiek bijgesteld om de afstemming tussen de (kwalitatieve) vraag en aanbod op de woningmarkt te actualiseren. Het kwalitatief woonbeleid is in 2004 afgerond in de driedelige Woonvisie Gelderland (algemene woonvisie, regionale woonvisie en kwalitatief woonprogramma). Het woonbeleid wordt daarin omschreven als een beleid gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en

van de toekomst. In dit streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de (op grond van prognoses en woningbehoefteonderzoeken bepaalde) regionale woningbehoefte. Deze wordt bepaald in overleg met de in regionaal verband samenwerkende gemeenten. Het resultaat van dit overleg wordt periodiek vastgelegd in afspraken tussen provincie en (samenwerkende) gemeenten in het Kwalitatief Woonprogramma. Dit wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld in de vorm van uitwerking van dit streekplan.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners (om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen) een versnelling van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied;

het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie;

het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Het Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP 3) is op 12 januari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en geeft een actueel beeld van de programmatische opgave voor de Stadsregio Arnhem; Nijmegen. De gemeente Montferland maakt hier deel van uit. De huidige gezamenlijke woningbouwprogramma's van de gemeenten (en woningbouwcorporaties) laten voldoende nieuwbouw zien in vergelijking met de woningbehoefte.

### **3.1.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009***

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

Om deze behoefte goed in beeld te krijgen, heeft de gemeente Montferland het woningbehoefteonderzoek uit 2006 (Montferland: visie op de woningbouw 2005 – 2015, februari 2006) geactualiseerd.

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

In bijlage 2 van het Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009 is voor de locatie aan de Lockhorststraat een plancapaciteit van 12 reguliere woningen opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 patiowoningen en past hierdoor binnen de plancapaciteit.

Naast de 6 patiowoningen worden er 20 zorgappartementen gerealiseerd. Doordat hier sprake is van woningen voor een bijzondere doelgroep vallen deze buiten de reguliere plancapaciteit zoals opgenomen in het Actualisering woningbehoefteonderzoek. Deze zorgappartementen zullen worden gebruikt door Zozijn.

Zozijn heeft gekozen voor deze locatie omdat de vraag naar wonen in Didam voor mensen met een licht verstandelijke beperking groot is. Hierdoor komen cliënten niet alleen uit de gemeente Montferland maar ook uit de regio.

De verklaring hiervoor kan worden gevonden in het feit dat de voorzieningen die de cliënten nodig hebben bereikbaar zijn zonder dat men afhankelijk is van enige vorm van taxi- of openbaar vervoer. In de omliggende dorpen is de bereikbaarheid van de voorzieningen slechter. Daarnaast hebben de meeste cliënten hun dagactiviteiten in Didam (zwemmen, danssoos etc.).

De ligging van de locatie biedt de mogelijkheid om te voorzien in de behoefte om mensen met een verstandelijke beperking eigentijdse huisvesting te bieden.

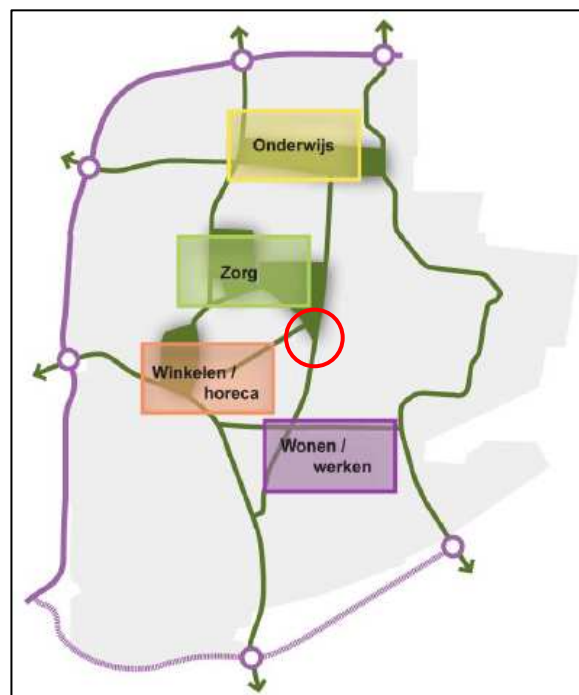
### **Structuurvisie gemeente Montferland**

In de Structuurvisie en het Beeldkwaliteitsplan Didam is aangegeven dat aan elkaar verwante voorzieningen bij elkaar geclusterd worden door een herkenbare stedenbouwkundige en groenstructuur. Dit vormt het ruimtelijke en functionele casco voor toekomstige ontwikkelingen van Didam.

Op basis hiervan zijn in de structuurvisie vier clusters benoemt:

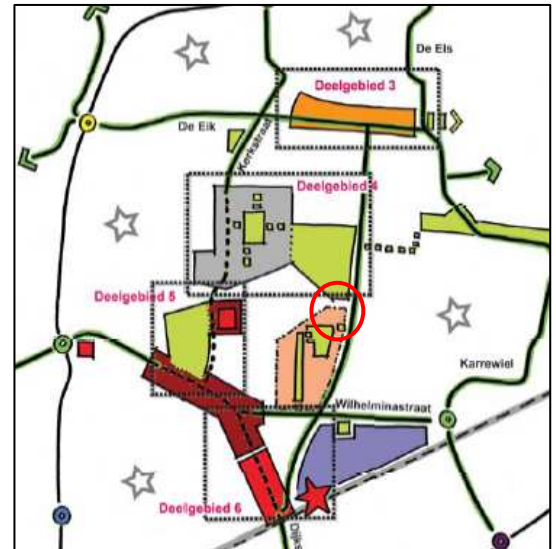
- onderwijs;
- winkelen/horeca;
- wonen/werken;
- zorg.

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het Zorgcluster, zoals weergegeven in afbeelding 3.2. Hierin is de locatie rood omcirkeld aangegeven. Gezien het karakter van de voorgenomen ontwikkeling van zorgappartementen in combinatie met patiobungalows past deze binnen de kaders die in de Structuurvisie zijn opgenomen.



3.2 De vier clusters uit de Structuurvisie

In de structuurvisie zijn zes deelprojecten benoemt. Eén van deze deelprojecten heeft betrekking op het plangebied Meulenvelden / Lockhorstpark en omgeving (deelgebied 4) zoals weergegeven in afbeelding 3.3. Hierin is de locatie rood omcirkeld aangegeven.



3.3 De deelprojecten in de Structuurvisie

*Project: Meulenvelden / Lockhorstpark*

Tot dit deelgebied behoren Meulenvelden (woonzorgcomplex), het gezondheidscentrum en het zorgcentrum Lockhorst met het Lockhortspark en de Kloostertuin. In de visie is aangegeven dat Didam voor dit gebied het accent ligt op zorg.

In de structuurvisie is voor dit deelgebied een streefbeeld weergegeven van de gewenste ontwikkelingen. Eén van deze ontwikkelingen is de ontwikkeling van de locatie op de hoek Lockhortsstraat, Spoorstraat en Rozenstraat waarin nu wordt voorzien.



3.4 Uitsnede van streefbeeld voor deelgebied 4

*Huidige kenmerken*

In de visie zijn de huidige kenmerken van dit deelgebied beschreven in de stedenbouwkundige structuur, de groene onderlegger, de boomstructuur en het parkeren.





### 3.5 Huidige kenmerken

#### *Stedenbouwkundige structuur*

Ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur is aangegeven dat het gebied zich kenmerkt door een diversiteit aan gebouwen van verschillende stijlen, verschillende korrelgrootte van de bebouwing ( 2 lagen en een kap tot 3,5 lagen zonder kap).



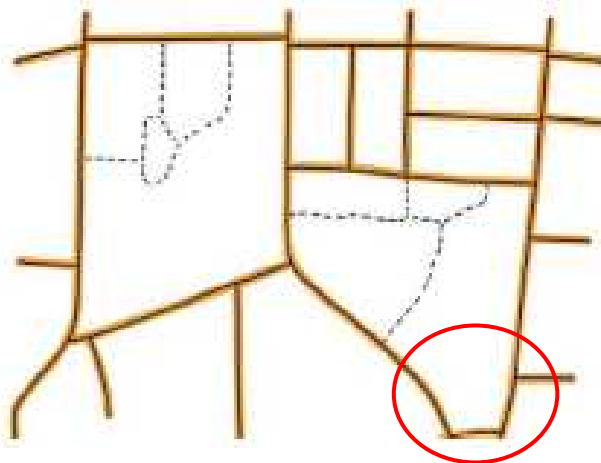
3.6 De huidige situatie van het Lockhorstpark: onsamenvangende structuur

Uit afbeelding 3.7 blijkt dat de huidige boomstructuur fragmentarisch is. Er is verschil in boomsoort, in maat en in plantverband / afstand. Mede hierdoor is er geen aaneengesloten laanstructuur.



3.7 Huidige groenstructuur

Zoals weergegeven in afbeelding 3.8 is de maaswijdte van het auto- en langzaamverkeer grofmazig. De Kloostertuin en het Lockhorstpark zijn matig toegankelijk.



3.8 maaswijdte auto- en langzaamverkeer

### Architectuur

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- de nieuwbouw met zijn bebouwing wordt gesitueerd tussen de verlengde gevellijnen van de bestaande patiooningen aan de Rozenstraat. Hiermee wordt de bestaande bouwstrook voortgezet, omdat de nieuwbouw plaatsvindt binnen de verlengde bouwstrook;
- de nieuwe bebouwing dient wat betreft architectuur aan te sluiten bij bestaande bebouwing aan de Rozenstraat;
- het park wordt versterkt;
- de nieuwbouw biedt ruimte aan een zorgfunctie.

### *Bouwhoogte*

De maximale hoogte van 2,5 bouwlaag zonder kap gezien de woningen aan de Rozenstraat, waarvan een halve laag bestemd is voor verdiept parkeren.

### *Vorm en massa*

Er mag geen gebouw ontstaan bestaande uit één uniforme bouwmassa.

De overgang naar de naastgelegen woningen vindt geleidelijk plaats (bijvoorbeeld door middel van geleding).



3.9 Bestaande bebouwing met indicatief bouwmassa nieuwbouw

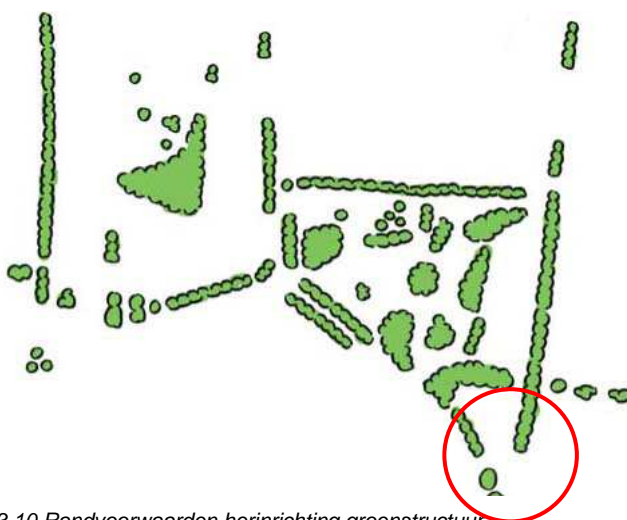
### *Kleuren en materiaal*

Het hoofdmateriaal van de gebouwen in baksteen.

### *Groenstructuur*

Het Lockhorstpark dient op een eenduidige wijze te worden begrensd door middel van een haag, (maximale hoogte 1,20 meter);

De hoofdgroenstructuur dient versterkt te worden door middel van aanplant en/of herstel van de laanstructuur in de Rozenstraat, Lockhorststraat, Polstraat en Kerkstraat; Herinrichting Lockhorstpark en Kloostertuin: zichtbaarheid vanaf verschillende plekken in het deelgebied vergroten door uitdunnen bomenbestand en onderbegroeiing.



3.10 Randvoorwaarden herinrichting groenstructuur

### *Verkeer en parkeren*

Ten aanzien van Verkeer en parkeren is aangegeven dat het parkeren (half) verdiept plaatsvindt en langs de Rozenstraat in aansluiting op de bestaande parkeersituatie.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan deze aandachtspunten die zijn aangegeven ten aanzien van de huidige structuur.

Deze uitgangspunten zijn gehanteerd bij de beoordeling van de plannen door de Welstandscommissie.

### **Welstandsnota**

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

Het welstandstoezicht is het sluitstuk van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeenten. Als schakel in een keten van ruimtelijke plannen is het welstandstoezicht in hoge mate afhankelijk van de kwaliteit van andere ruimtelijke plannen.

Het plangebied is in de Welstandsnota opgenomen als Woongebied (4c), met een welstandsluw toetsingskader.

In de Welstandsnota is in hoofdstuk 7 aangegeven op welke wijze omgegaan wordt met project.

Bij het opstellen van welstandscriteria is in grote lijnen een driedeling aangebracht, gebaseerd op de aard van de ingrepen:

de veelal voorkomende kleine aanpassingen en veranderingen van en bij bestaande bouwwerken, waarin het hoofdstuk "criteria voor kleine plannen" voorziet;

a. de veelal kleine en meestal middelgrote projecten, die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het betreffende gebied. Het hoofdstuk "gebiedscriteria" stelt regels voor het betreffende gebied;

b. de veelal kleine en meestal middelgrote projecten die zich niet voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het betreffende gebied. Het hoofdstuk "algemene criteria" wordt gehanteerd.

de grote ontwikkelingsprojecten, die dieper ingrijpen in, of totaal afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur.

Voor dit project is de Structuurvisie tevens als beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad vastgesteld. Hierdoor is de structuurvisie ook toetsingskader voor welstand.

Deze criteria zijn onder het kopje 'Architectuur' in de vorige paragraaf opgenomen en betrokken bij de toetsing van de Welstandscommissie.

De Welstandscommissie heeft de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan deze criteria en heeft op 6 mei 2010 ingestemd met het bouwplan.

## 3.2 Milieu

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

### 3.2.1 Bodem

#### *Algemeen*

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

#### *Onderzoek*

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy.

Op basis van vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig kleihoudend en zwak grindig. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

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

#### *Conclusie*

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw, alsmede de bestemmingsplanwijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

### **3.2.2 Akoestiek**

#### *Algemeen*

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen zoals aangegeven in de Wet geluidhinder (Wgh).

Op grond van de bepalingen van de Wgh dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden als nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd.

De woningbouwlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Didam. De locatie grenst aan de Lockhorststraat, de Willibrordusweg, de Rozenstraat en de Hoofdstraat. De maximumsnelheid op deze wegen bedraagt 30 km/uur.

Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur kennen geen geluidzone in de zin van artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder (Wgh). De geluidbelasting door wegverkeer op de omliggende wegen hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Wgh. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden onderzocht of de geluidbelasting op de gevels zodanig is geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indien hiervan geen sprake is moeten aanvullende geluidwerende voorzieningen worden getroffen conform het Bouwbesluit.

Door de gemeente Montferland is aangegeven dat in verband met de relatief hoge verkeersdrukte aan (vracht)wagens de geluidbelasting een rol speelt in de ruimtelijke afweging. Er moet op basis van akoestisch onderzoek beoordeeld worden of er bij de nieuw te realiseren bestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geluidbelasting op de locatie wordt veroorzaakt door het wegverkeer over de Lockhorststraat, de Willibrordusweg, de Rozenstraat en de Hoofdstraat. De op de geplande woninggevels invallende geluidbelasting kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Deze methode is gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijnsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en het immissiepunt (woninggevel).

#### *Onderzoek*

Door middel van akoestisch onderzoek is nagegaan, welke geluidbelasting  $L_{den}$  op de gevel van de nieuwbouw optreedt. Dit onderzoek is uitgevoerd door Adviesburo van der Boom.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting  $L_{den}$  op de gevels zonder aftrek op de hoogst belaste gevel 48 - 61 dB bedraagt ten gevolge van wegverkeer op alle wegen samen.

Op een drietal rekenpunten is de geluidbelasting hoger dan 53 dB zonder aftrek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er alleen sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat als er geluidwerende voorzieningen aan de gevel worden getroffen.

Ten behoeve van de aanvraag voor omgevingsvergunning, nadat de tekeningen definitief zijn, zal er een rapportage worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen.

#### *Conclusie*

Akoestisch gezien bestaat er geen bezwaar om de bungalows en de appartementen te realiseren.

### **3.2.3 Lucht**

#### *Algemeen*

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het voor plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit niet noodzakelijk om afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Door het van kracht worden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is deze grens komen te liggen op 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM10 en NO2.

Om het overheden gemakkelijker te maken worden in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie. Gemeenten hebben echter vaak te maken met talrijke kleine plannen waarbij sprake is van een combinatie van bestemmingen. Denk bijvoorbeeld aan een plan dat gaat over extra woningen, winkels en een sportzaal. In die gevallen zal de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) niet van toepassing kunnen zijn en zal aan de hand van berekeningen aannemelijk gemaakt moeten worden dat de bijdrage NIBM is.

Voor deze kleinere plannen heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is met behulp van deze rekentool bepaald of er sprake is van een NIBM bijdrage.

In afbeelding 3.11 is het invoerscherm weergegeven. Voor de onderbouwing van het extra voertuigbewegingen wordt verwezen naar tabel 3.3 uit paragraaf 3.6 'Verkeer en parkeren'.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		122
Aandeel vrachtverkeer		0,4%
Maximale bijdrage extra verkeer:	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,10
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

3.11 Invoerscherm rekentool NIBM (versie 12 mei 2010)

Het aandeel vrachtverkeer naar en van woongebieden is verwaarloosbaar, maar wel verwerkt in de cijfers. Als gemiddelde kan 0,02 vrachtautobewegingen per woning per werkdagemaal worden gehanteerd.

Aangezien de ontwikkeling voorziet in de realisatie van 22 woningen zal er 0,44 vrachtautobewegingen (= 0,4 %).

Op basis van de berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is en dat geen nader onderzoek nodig is.

#### *Conclusie*

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### **3.2.4 Externe Veiligheid**

#### *Algemeen*

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

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

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



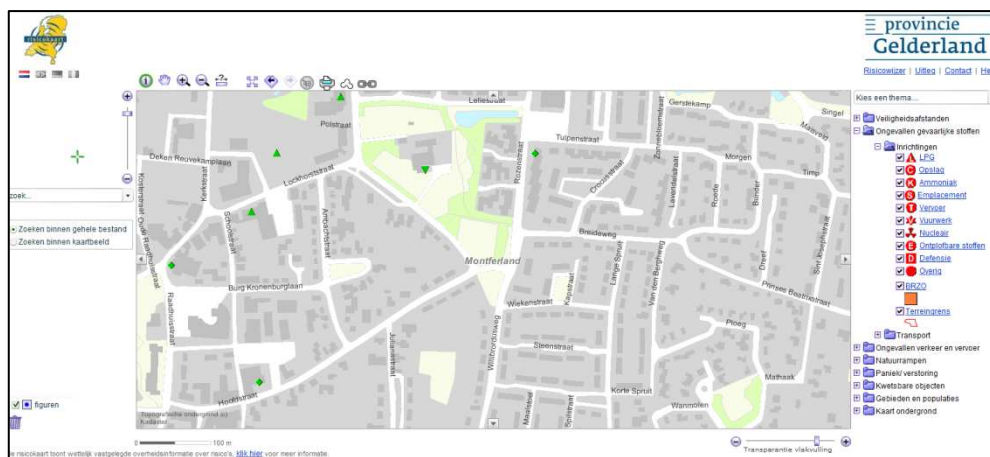
ter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

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.

### Onderzoek

#### Stationaire bronnen

Uit navolgende risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen. Het plangebied is niet geprojecteerd binnen de  $10^{-6}$  contour voor het plaatsgebonden risico. Het gestelde in artikel 5, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen verzet zich niet tegen het plan.



3.12 Fragment risicokaart provincie

#### Mobiele bronnen

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

In de risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïnventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans dan ook geen veiligheidsknelpunten op. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door ver-

voer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

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

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

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

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### **3.2.5 Bedrijvigheid**

#### *Algemeen*

Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in dat wordt voorkomen dat er voorzienbare hinder ontstaat.

Deze hinder ontstaat wanneer bedrijvigheid en woningen zich niet op een verantwoorde afstand van elkaar bevinden.

#### *Onderzoek*

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven. Per bedrijf is de richtafstand aangegeven zoals wordt geadviseerd op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten (VNG).

<b><i>Bedrijf en locatie</i></b>	<b><i>Afstand tot plangebied</i></b>	<b><i>Bedrijfs categorie</i></b>	<b><i>VNG-richtafstand</i></b>
Drukkerij Leonards, Ambachtstraat 8, Didam	± 150 meter	2	30 meter
Geert Auto's & Belarus tractoren, Ambachtstraat 14, Didam	± 140 meter	2	30 meter
AH Didam, Rozenstraat 29, Didam	± 200 meter	2	10 meter
Dierenwelzijnscentrum 't Wijdseland, Rozenstraat 25, Didam	± 160 meter	2	10 meter

*Tabel 3.1 overzicht bedrijvigheid locatie en omgeving*

#### *Conclusie*

Op basis van bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied en de directe omgeving zich geen bedrijvigheid die beperkingen oplegt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen. Een toename van het aantal woningen zal geen beperkingen voor de omliggende bedrijven met zich mee brengen.

### 3.3 Flora en fauna

#### *Algemeen*

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) van kracht. Met deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal onderzocht moeten worden of deze nadelige effecten kunnen hebben op beschermde flora en fauna. Met een natuurtoets kan worden bepaald of dier- en plantsoorten negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de werkzaamheden dan wel dat er gezocht moet worden naar mitigerende en/of compenserende maatregelen.

#### *Onderzoek*

Om aan de zorgplicht te kunnen voldoen is een quickscan natuurtoets uitgevoerd om de mogelijk negatieve effecten op flora en fauna in kaart te brengen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing of de invloedssfeer van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waaronder de Natura2000 gebieden en Natuurbeschermingswetgebieden.

De dichtstbijzijnde Natura2000 gebieden betreffen de uiterwaarden van de Gelderse Poort op ruim 4 kilometer ten zuiden van de planlocatie.

Ten noordoosten, op circa 3 kilometer afstand, ligt de droge ecologische verbindingzone nabij de Dassenboomse Allee bij Wehl. Het dichtstbijzijnde Natuurbeschermingswetgebied betreft de Slangenburg op ruim 12 kilometer ten oosten van de planlocatie.

Door de voorgenomen ontwikkeling is geen significante toename van (mogelijke) negatieve effecten te verwachten op de waarden en kwaliteiten van deze beschermde gebieden.

#### *Conclusie*

Uit de quickscan natuurtoets is geconcludeerd dat er tijdens het veldbezoek geen waarnemingen gedaan van beschermde dieren en planten die vermeld staan in tabel 2 of 3 van de Ff-wet, behoudens enkele vogelsoorten.

Gezien de opbouw en ligging van de planlocatie kan worden gesteld dat voldoende verspreidingsgegevens voorhanden zijn en geen zwaar beschermde soorten worden geschaad door de geplande werkzaamheden. Hierdoor is geen nader onderzoek of ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk en zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.4 Water

#### *Algemeen*

Het doel van de watertoets is de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke planprocessen te borgen. Daarmee wordt beoogd alle doelstellingen van het waterbeleid expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te nemen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor het watersysteem. De watertoets heeft daarmee meer een procesmatig karakter dan dat van een echte toets.

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar

land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. In het "Waterbeheersplan 2007-2010" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In de waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

#### *Watertoetstabel*

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft een watertoetstabel opgesteld met relevante waterhuishoudkundige thema's. In de volgende tabel worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

Thema	Toetsvraag	Relevant?
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
<b>Veiligheid</b>	Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
<b>Riolering en Afvalwaterketen</b>	Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
<b>Wateroverlast (oppervlaktewater)</b>	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
<b>Grondwateroverlast</b>	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
<b>Oppervlaktewater kwaliteit</b>	Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
<b>Grondwater kwaliteit</b>	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
<b>Volksgezondheid</b>	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit	

	het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
<b>Verdroging</b>	Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
<b>Natte natuur</b>	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
<b>Inrichting en beheer</b>	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
<b>Recreatie</b>	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
<b>Cultuurhistorie</b>	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Voor wat betreft het afkoppelen van regenwater, wordt door de provincie en waterschappen een voorkeurstabel gehanteerd. Op basis van deze tabel gaat de voorkeur voor het afkoppelen van het regenwater in dit plangebied uit naar bovengrondse infiltratiesystemen, met indien van toepassing een bodemfilter.

Indien gekozen wordt voor een absoluut infiltratiesysteem dient hiervoor conform de uitgangspunten van het waterschap 80 mm (tijdelijk) te worden geborgen.

<b>Soort ondergrond</b>	<b>Oppervlakte m<sup>2</sup></b>	<b>Bij 80 mm berging (m<sup>3</sup>)</b>
Totale verharding	1.785	142,80

Wanneer 80 mm hemelwater op eigen terrein moet worden geborgen, betekent dit dat maximaal ongeveer 142,80 m<sup>3</sup> moet worden geborgen op eigen terrein. Dit kan via een infiltratiesloot. Het regenwater wordt tijdelijk hierin opgevangen waarna het regenwater zal infiltreren in de bodem.

Voorgesteld wordt in de oostelijk helft van het plangebied (met een hoge doorlatingsgebied) een infiltratievoorziening te realiseren, zoals bijvoorbeeld een sloot, vijver of greppel waarin het regenwater tijdelijk wordt opgevangen en van daaruit kan infiltreren in de bodem.

De exacte wijze van infiltratie en de dimensionering van het systeem zal in een latere fase worden uitgewerkt.

### 3.5 Archeologie (en cultuurhistorie)

#### *Algemeen*

Met de ondertekening van het verdrag van Valletta heeft Nederland als lid van de Raad van Europa aangegeven dat zij de doelstelling om het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen onderkend.

Op basis hiervan ziet de Nederlandse overheid er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid om op deze wijze het archeologisch belang te waarborgen.

Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen dient onderzocht te worden in hoeverre de voorgenomen ontwikkelingen het archeologisch erfgoed zouden kunnen aantasten. Indien van toepassing zouden beschermende regelingen in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden.

Als uitwerking van het Verdrag van Valetta is in 2007 de wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden.

Doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

#### *Onderzoek*

In dit kader is er door SyntheGra Archeologie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Doelstelling van dit onderzoek, dat is uitgevoerd volgens de hiervoor geldende richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.1), was het toetsen van de verwachtingen die voor dit gebied ten aanzien van de aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd gold een lage verwachting.

Op grond van de resultaten van het veldwerk wordt voor het plangebied wordt door SyntheGra geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 geldt een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of bij de hem vertegenwoordigende bevoegde overheid, de gemeente Montferland, indien er tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### 3.6 Verkeer en parkeren

Door de voorgestelde ontwikkeling zal de parkeerbehoefte in de omgeving veranderen. Deze verandering mag voor de directe omgeving niet tot onevenredige overlast leiden.

Om inzicht te bieden in de parkeerbehoefte is hiervan een berekening gemaakt op basis van het programma (zes patiobungalows en zestien appartementen).

De gemeente Montferland heeft aangegeven dat op basis van de ASVV 2004 de volgende parkeernormen voor het voorgenomen ontwikkeling dient te worden gehanteerd (matig stedelijk, rest bebouwde kom):

<b>Programma</b>	<b>Parkeerplaatsen per woning / appartement</b>	<b>Benodigd aantal parkeerplaatsen</b>
6 patiobungalows	1,4	8,4
20 zorgappartementen	0,3	6
<b>Totaal</b>		<b>14,4</b>

Tabel 3.2 parkeerbehoefte

Op basis van bovenstaande tabel wordt duidelijk dat er door de voorgenomen ontwikkeling 15 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden opgenomen.

In onderstaande inrichtingsschets zoals deze is bijgevoegd is ruimte voor 17 parkeerplaatsen. 12 parkeerplaatsen bevinden zich aan de west- en 5 parkeerplaatsen aan de oostkant van het plangebied. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerruimte is opgenomen.

Naast de parkeerplaatsen is er een de Lockhortstraat een entreeplein opgenomen waar de zorgbehoevende bewoners gehaald en gebracht kunnen worden.

#### Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling



3.13 Inrichtingsschets

Door de voorgenomen ontwikkeling heeft een toename in de verkeersbewegingen tot gevolg. In tabel 3.3 is aangegeven de verkeersproductie berekend van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 patiowoningen en 20 zorgappartementen. In de CROW publicatie is geen kengetal opgenomen voor zorgappartementen. Om toch een inschatting te maken is gebruik gemaakt van de kengetallen voor een huurappartement. De verwachting is dat de verkeersgeneratie voor de zorgappartementen lager is, er is nu gerekend met een 'worst-case' scenario.

	Aantal	Kengetal	verkeersgeneratie
Patiowoning	6	8,0	48
Zorgappartement	20	4,6	92
			140

Tabel 3.3 verkeersproductie

Bij de verdeling van de verkeersbewegingen is de aanname gedaan dat 50% van de verkeersbewegingen richting Lockhorststraat/Hoofdstraat zal plaatsvinden en 50% richting Willibrordusweg/Rozenstraat.

Voor de Lockhorststraat/Hoofdstraat is een aanname gedaan van de verkeersbewegingen van worden verdeeld in 20% Lockhorststraat en 80% Hoofdstraat.

Voor de Willibrordusweg/Rozenstraat is een aanname gedaan van de verdeling van de verkeersbewegingen van 30% voor de Rozenstraat en 70% voor de Willibrordusweg

Verkeersgeneratie Lockhorststraat/Hoofdstraat					
		Verkeersmodel	Extra	totaal	Stijging
Lockhorststraat	Mvt/etmaal	1899	13	1912	0,7%
Hoofdstraat	Mvt/etmaal	3531	49	3580	1,4%

Verkeersgeneratie Willibrordusweg/Rozenstraat					
		Verkeersmodel	Extra	totaal	Stijging
Willibrordusweg	Mvt/etmaal	3138	43	3181	1,4%
Rozenstraat	Mvt/etmaal	1297	19	1316	1,5%

Tabel 3.4 toename verkeersgeneratie

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen gering is en past binnen de capaciteit van de omliggende wegen.

### 3.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen regionale en hoofdleidingen en kabels die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen.



### **3.8 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de uitvoering van dit plan treedt de woningcorporatie op als investeerder en verhuurder van de nieuwe bebouwing.

De gemeente faciliteert uitsluitend middels aanpassing van de bestemmingsregeling en beoordeling van de bouwaanvraag. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarin onder andere is geregeld dat mogelijk uit te keren planschade door de gemeente verhaald kan worden op de initiatiefnemer.

Het project wordt uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer. Hij is financieel verantwoordelijk voor de uitvoering.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om 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 (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren 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 de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

#### **4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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 en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

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

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

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

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.

#### **4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### **4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen en Wonen.

#### **Groen (artikel 3)**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, paden, kunstwerken, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

#### **Wonen (artikel 4)**

De gronden binnen de bestemming Wonen zijn bestemd voor het op de verbeelding aangegeven aantal woningen en aan huis verbonden beroepen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er zijn daarbij 6 aaneengebouwde woningen en 20 gestapelde zorgwoningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte is als zodanig op de verbeelding is opgenomen. Tevens zijn aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

#### **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 Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met het waterschap. Het Waterschap Rijn en IJssel geeft aan dat de watertoetstabel volledig is opgenomen en de relevante waterthema's voldoende zijn uitgewerkt. De reactie is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

### **5.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft m.i.v. 30 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagenlegging is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij de raad kenbaar te maken. In totaal zijn er 3 zienswijzen ingediend (waarvan 1 ondertekend door 3 personen). De ingekomen zienswijzen en het gemeentelijk standpunt daarop zijn verwerkt in bijgevoegd zienswijzenverslag.

**Bijlage 1:**  
**Ontwerp Lockhorststraat Rozenstraat**





**Bijlage 2:**  
**Bodemonderzoek**



**Bijlage 3:  
Akoestisch onderzoek**



**Bijlage 4:**  
**Flora en faunaonderzoek**



**Bijlage 5:  
Watertoets**





**Bijlage 6:  
Geohydrologisch onderzoek**



**Bijlage 7:  
Archeologisch onderzoek**



**Bijlage 8:**  
**Reactie van Waterschap Rijn en IJssel**

**Bijlage 9:  
Zienswijzenverslag**