

Bestemmingsplan

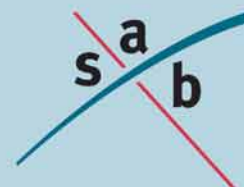
Didam, Zandweg-Hoefijzer

Gemeente Montferland

Datum: 16 april 2010

Projectnummer: 100270

ID: NL.IMRO.1955.bpsgddmwonzandweg-ON01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Beleidskader	10
3.2	Milieuaspecten	14
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	17
3.4	Verkeer en parkeren	19
3.5	Water	20
3.6	Flora en fauna	23
3.7	Economische uitvoerbaarheid	24
3.8	Handhaving	25
4	Juridische planopzet	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Dit bestemmingsplan	27
5	Procedure	29

Bijlagen

- Bijlage 1: ruimtelijke onderbouwing - bijlagen
- Bijlage 2: nader archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: beoordeling regionaal archeoloog archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Montferland heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het oprichten van 5 woningen, bestaande uit 2 vrijstaande woningen en 3 aaneengebouwde woningen op een locatie die gelegen is aan de Zandweg en de Hoefijzer te Didam. Voor deze ontwikkeling is in 2008 reeds een vrijstelling en bouwvergunning verleend (beiden onherroepelijk), maar gezien de gewijzigde (woning)marktsituatie is het bouwplan gewijzigd.

Het nieuwe bouwplan is op basis van voornoemde vrijstelling en bouwvergunning niet toe te passen. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Zandweg en Hoefijzer in het zuidoosten van Didam in de gemeente Montferland. Het betreft hiermee een locatie binnen de bebouwde kom. De locatie is gelegen ten noorden van het spoor (Zevenaar-Doetinchem) en het bedrijventerrein 'De Fluun'. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied in Didam weergegeven op een topografische kaart 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 zuidoosten van het Didam bron: Topografische Atlas Gelderland

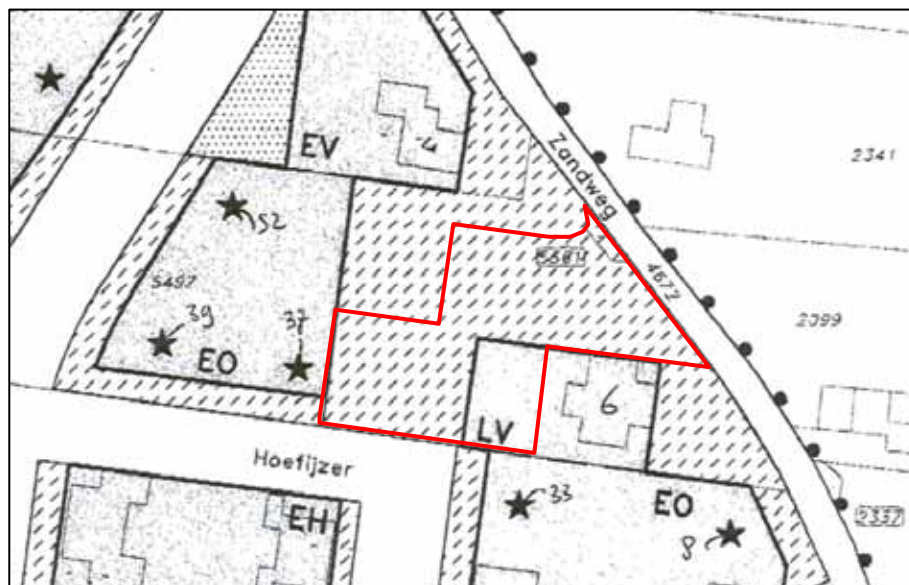


Globale begrenzing van het plangebied

bron: luchtfoto, Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Heegh', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 mei 1996. In dit geldend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woningbouw' met de aanduiding LV (vrijstaande woningen). Binnen de grenzen van het plangebied is een bouwvlak opgenomen waarin één woning is toegestaan. De voorgenoemde bouw van vijf woningen valt buiten het bouwvlak. 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 Heegh"

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. Voor bepaalde onderdelen in voorliggend plan is gebruik gemaakt van de ruimtelijke onderbouwing 'Inbreidingslocatie Zandweg 6 te Didam (gem. Montferland)', versie 2 juni 2008, zoals is opgesteld door Jan Jansen Bouwkundig Adviseurs.

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 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de woonkern en grenst in het zuiden aan de Hoefijzer en in het oosten aan de Zandweg. De woningen aan de Hoefijzer zijn ontwikkeld in de jaren '70 van de vorige eeuw. De woningen op dit woonerf bestaan hoofdzakelijk uit twee-onder-één-kap woningen. De Zandweg is ter plaatse van de spoorwegovergang een doodlopende straat, met uitzondering voor langzaamverkeer. Vanaf dit punt is de Zandweg een ontsluitingsweg met het buitengebied van de gemeente Montferland. Aan de oostzijde van de Zandweg is lintbebouwing aanwezig. Dit betreft hoofdzakelijke vrijstaande (voormalige) agrarische bebouwing en woningen. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de omgeving van het plangebied.



Woningen aan de Zandweg



Woningen aan de Hoefijzer

2.2.2 Plangebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit braakliggend, niet overwoekert terrein. De gronden behoren bij de woning op het perceel Zandweg 6. Aan de zijde van de Hoefijzer is het plangebied afgezet met een hekwerk en aan de Zandweg vrij toegankelijk. De bomenrij aan de Zandweg is niet meer aanwezig. De bomen zijn weggehaald nadat enkele waren omgewaaid. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Huidige situatie in het plangebied met zicht vanaf de Hoefijzer

2.3 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van vijf woningen. Deze vijf woningen bestaan uit drie aaneengebouwde woningen en twee vrijstaande woningen. De drie aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning zijn georiënteerd op de Hoefijzer. De tweede vrijstaande woning is beoogd in het noorden van het plangebied en is gelegen aan de Zandweg.

De woningen aan de Hoefijzer sluiten aan op de bestaande rooilijn langs de noordzijde van deze weg. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur in dit deel van Didam. De vrijstaande woning aan de Zandweg is ruimtelijke ingepast doordat de voorgevelrooilijn aansluit op die van de overige omliggende woningen aan deze weg. Deze woningen betreffen hoofdzakelijk vrijstaande woningen en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Hiermee wordt het huidige stedenbouwkundige beeld van de Zandweg versterkt. Voor de zuidelijke en oostelijke zijden van het plangebied geldt dat de straatwand als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangevuld. De navolgende afbeelding laat de gewenste en toekomstige inrichting van het terrein zien.



Stedenbouwkundige verkaveling van het plangebied

bron: Jan Jansen Bouwkundig Adviseurs

De woningen in het plangebied bestaan voor uit aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen. Bij de vrijstaande woningen is een garage voorzien. De aaneengebouwde woningen en de vrijstaande woning aan de Zandweg 4a hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9 m. De vrijstaande woning op het perceel Hoefijzer 35 heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m.

De gemeente Montferland streeft naar inbreiding boven uitbreiding met behoud van bestaande karakteristieken en waarden. Het bieden van de mogelijkheid tot verdichting van het plangebied met woningen sluit aan bij het karakter en het gevelbeeld van het omliggende gebied. De toegelaten bebouwing sluit wat betreft schaal en architectuur aan op de omliggende bebouwing.

3 Haalbaarheid van het plan

Voor de haalbaarheid van het plan is gebruik gemaakt van de ruimtelijke onderbouwing 'Inbreidingslocatie Zandweg 6 te Didam (gem. Montferland)', versie 2 juni 2008, zoals is opgesteld door Jan Jansen Bouwkundig Adviseurs. Het initiatief, zoals is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, bestond destijds uit de ontwikkeling van vijf woningen. Met behulp van voorliggend plan wordt de ontwikkeling van vijf woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Hierdoor is onderzocht of de haalbaarheidsonderzoeken die in het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn uitgevoerd nog steeds bruikbaar zijn of dat nader onderzoek noodzakelijk is. Waar mogelijk is voor onderhavig bouwplan gebruik gemaakt van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken en resultaten.

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.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Geputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de 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.

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, worden gerealiseerd. Daarnaast ontstaat geen aantasting van karakteristieke elementen. Voorliggend plan voorziet echter niet in speelvoorzieningen of ontmoetingsruimten en komt voor deze aspecten niet tegemoet aan het provinciaal beleid.

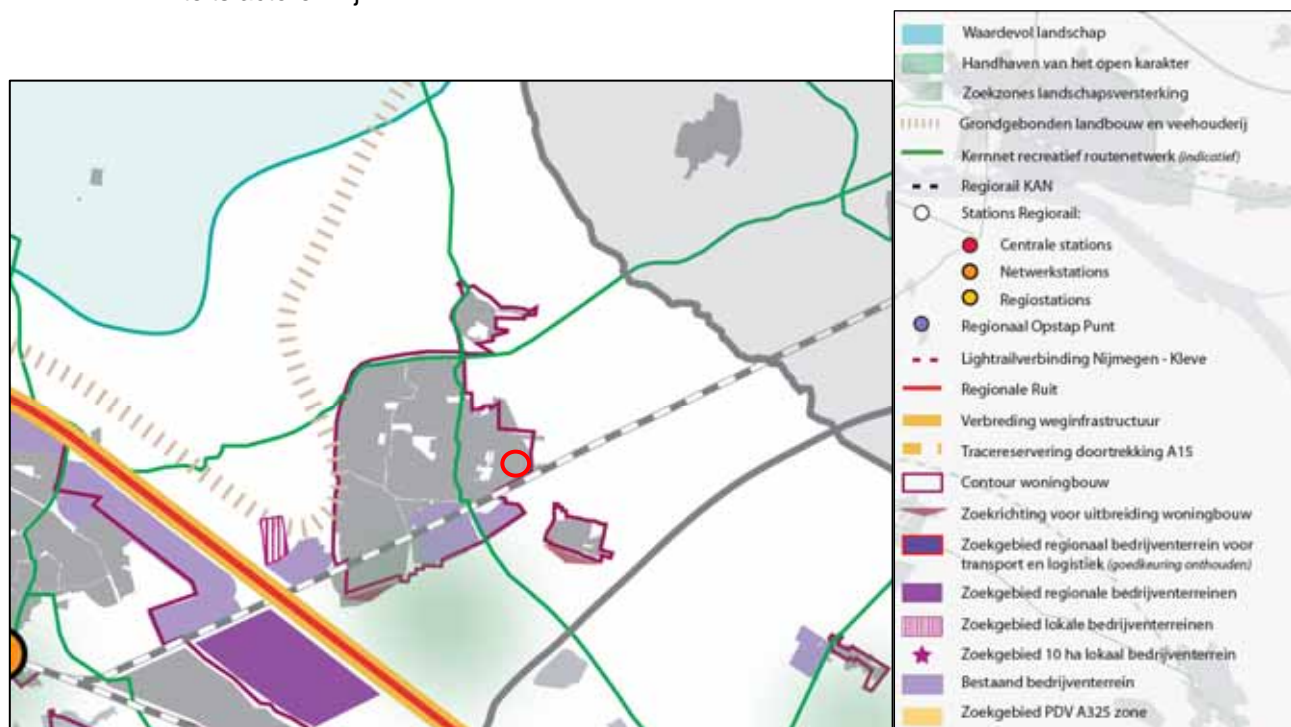
3.1.2 Regionaal beleid

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 zijn.



Uitsnede uit plankaart Regionaal Plan met 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 woonmilieu, 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.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt door de ontwikkeling van onder andere starterswoningen 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. En zo zal de Fluunnoord (circa 4,25 ha) worden getransformeerd naar (primair) 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 zo gewaardeerde dorpse karakter van Didam wordt voor een deel bepaald door het aanwezige groen. Met name de verschillende parken spelen hierin een belangrijke rol. In de structuurvisie wordt ingezet op:

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

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

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 onze gemeente werkzame corporaties wordt deze lijn doorgezet. De gemeente wil immers graag de leefbaarheid van onze kernen op peil houden. Daarnaast wordt de vraag naar woningen van woningzoekenden uit Montferland en van mensen van buiten de gemeente bedient. Het gaat bij de vestigers om mensen die hier 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.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid doordat de woningbouw aansluit op de lokale vraag naar onder andere starterswoningen. Daarnaast wordt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de groenstructuur aan de Zandweg behouden en waar mogelijk versterkt. Hiermee is een kwalitatief hoogwaardige inpassing van de nieuwbouw gewaarborgd.

3.1.4 Conclusie

Onderhavig plan betreft de inbreiding van het stedelijk gebied van de woonkern Didam. Deze inbreiding past binnen het gemeentelijk beleid en dat van hogere overheden aangezien de opgave gericht is op inbreiding voor uitbreiding (intensivering en optimalisering van bebouwd gebied). Vanuit dit oogpunt is er geen belemmering voor het uitvoeren van voorliggend plan.

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 door Van der Poel Consult BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het onderzoek is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen betreffende de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeks-terrein. Uit het veld- en laboratoriumonderzoek is naar voren gekomen dat de gemeten overschrijdingen (chrom- en PAKgehalten) dusdanig zijn dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. De gronden in het plan-gebied zijn hiermee geschikt voor het beoogde gebruik.

Conclusie

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

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een geluidgevoelige functie.

Door Syncera BV is een onderzoek verricht naar de lokale geluidsbelasting van de wegen in de directe omgeving². Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit plan ge-

¹ Van der Poel Consult BV (oktober 2005), Verkennend bodemonderzoek, projectnummer: 1.510.284

² Syncera BV (22 november 2007), Akoestisch onderzoek, projectnummer: M07A0439

voegd. In het kader hiervan zijn de effecten berekend van de geluidsbelasting op de vijf nieuwe woningen en alle wegen in de directe omgeving. Het onderzoek is vergelijkbaar voor de situatie, zoals is opgenomen in het nieuwe bouwplan. Door de gemeente Montferland is aangegeven dat de lokale geluidsbelasting voor het spoorwegtraject lopend door Didam geen effect heeft op nieuwbouw van woningen in het plangebied en de directe omgeving. Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat er geen overschrijding plaatsvindt van de grenswaarden voor geluidsbelasting. Het voornoemde onderzoek is uitgevoerd op basis van de oude Wet geluidshinder. Het onderzoek dat is uitgevoerd in 2007 is getoets door SAB Arnhem B.V., waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Op grond van de huidige Wet geluidhinder (Wgh) bestaat daarom geen bezwaar voor de toevoeging van vijf woningen in het plangebied. Voor de beoogde ontwikkeling hoeft geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld en hoeven geen extra geluidsisolerende voorzieningen te worden getroffen.

Conclusie

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

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 afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In Montferland bestaat het voornemen om in het plangebied aan de Zandweg en Hoefijzer vijf woningen te realiseren. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor wooneenheden. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden. In een eerder stadium, ten tijde van het nu niet meer relevante 'Besluit luchtkwaliteit 2005', is door Syncera BV te Delft een onderzoek verricht naar de lokale luchtkwaliteit, berekend op de wegen in de directe omgeving³.

In het kader hiervan zijn de effecten berekend op de luchtkwaliteit voor de vijf nieuwe woningen. Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat er geen overschrijding plaatsvindt van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Ook blijkt uit de berekeningen dat de luchtkwaliteit langs de wegen in de omgeving niet zal verslechteren. Het luchtkwaliteitonderzoek is als bijlage bij dit plan gevoegd.

³ Syncera BV (22-11-2007), Onderzoek luchtkwaliteit, projectnummer: M07A0439

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals een nieuw bedrijf. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG in de Brochure Bedrijven en milieuzonering indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de bouw van vijf woningen op onderhavige locatie. Bedrijventerrein 'De Fluun' ligt ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 250 m. Er zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de bouw van de beoogde vijf woningen. Omdat er geen bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn gelegen vormen de nieuwe woningen geen belemmering.

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, Ipg-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.

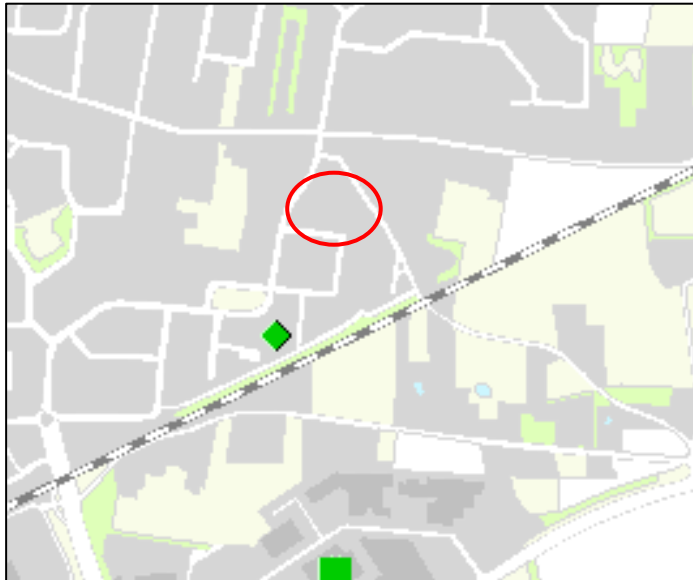
Groepsrisico

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. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen aanwezig zijn 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. ADC Archeo-Projecten heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitge-

voerd⁴ om te bepalen of bij de realisatie van woningen in het plangebied de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied resten kunnen voorkomen uit alle archeologische periodes. De kans op het voorkomen van de resten is hoog, omdat de locatie in ieder geval tot 1931 niet bebouwd is geweest. Uit waarnemingen in de omgeving blijkt, dat de regio vanaf in ieder geval het Neolithicum bewoond is geweest. Vermoedelijk is in het gebied een hoge enkeergrond aanwezig die eventuele archeologische resten goed heeft geconserveerd. In het plangebied zijn grondboringen uitgevoerd in het kader van het inventariserend veldonderzoek. Doel hiervan is om de bodemtextuur en, indien relevant, bodemkundige horizonten te beschrijven. In totaal zijn vijf boringen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied fluvioperiglaciale afzettingen aanwezig zijn. In het plangebied is in de boringen 1, 4 en 5 een intact esdek aangetroffen. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten is aanwezig. Bij boringen 2 en 3 is de bodem verstoord door de aanwezigheid van een puinlaag.

Geadviseerd wordt om in het plangebied, in de eerste archeologische laag (direct onder het esdek) een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. Omdat een tweede archeologische laag mogelijk aanwezig kan zijn, een begraven Laat Glaciale bodem (waarop zich mogelijk laat paleolithische resten kunnen bevinden), wordt geadviseerd om door middel van dezelfde proefsleuf en gerichte bemonstering (OSL/C14 dateringen, macroresten en pollenanalyse) de aard van de mogelijke begraven bodem te achterhalen. Tevens kan door middel van bovengenoemd onderzoek nagegaan worden of er inderdaad sprake is geweest van een bewoond oppervlak (aan de hand van pollen en macrobotanische resten). Dergelijke locaties zijn zeldzaam en daarom zal ook in een PVE van een proefsleuvenonderzoek aandacht hieraan gegeven moeten worden. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Het is niet uit te sluiten dat buiten de vindplaats toch nog archeologische resten voorkomen. Daarom dienen archeologische vondsten gemeld te worden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt in een deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Dit selectieadvies wordt door de regionaal archeoloog⁵ onderschreven.

In april 2010 is door ADC een verkennend en aanvullend booronderzoek uitgevoerd⁶. In het plangebied is een verstoord esdek aangetroffen. Direct onder het esdek in de top van het dekzand is de kans op archeologische resten hoog. Aangezien in boring 1, 4 en 5 het verstoorde esdek direct op de C-horizont ligt is de verwachting dat hier archeologische resten nog intact zijn laag. In boring 50 en 51 is onder het verstoorde esdek een BC-horizont aangetroffen. Hier is de kans op het aantreffen van archeologische resten hoog. De mogelijkheid bestaat de Laag van Usselo in het plangebied aanwezig is. Dit is een begraven bodem, wat betekent dat het toenmalige oppervlak

⁴ ADC ArcheoProjecten (maart 2008) bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, projectnummer: 4107740

⁵ Advies regionaal archeoloog, 29 maart 2010, kenmerk : 2010u0138

⁶ ADC ArcheoProjecten (april 2010) Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en aanvullend booronderzoek, projectnummer: 1207

voor langere tijd stabiel is geweest. Hierop is bewoning mogelijk geweest. In het plangebied kunnen archeologische waarden vanaf het Neolithicum verwacht worden.

Bij de bouw van huizen zal naar verwachting een fundering worden aangebracht in het 'schone' zand (fundering op staal) onder het humeuze dek. Dit houdt in dat er tot 80 cm onder maaiveld afgegraven zal worden. In dat geval wordt de eerste verwachte archeologische laag (direct onder het esdek) volledig verstoord in het te vergraven gedeelte. Aangezien de tweede te verwachten archeologische laag op een diepte van 130 cm –mv ligt zal deze niet verstoord worden als er niet dieper dan 80 cm –mv gegraven wordt. Voor de eerste archeologische laag is plaanpassing om versterking te voorkomen niet mogelijk. Voor de tweede archeologische laag, de Laag van Usselo, die vanaf 130 cm –mv aangetroffen kan worden geldt dat als er niet dieper dan 100 cm –mv verstoord wordt deze laag beschermd blijft. In boring 50 en 51 is de kans op het aantreffen van archeologische resten hoog. Geadviseerd wordt om de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van huisnummer 4a archeologisch te begeleiden.

Gezien de bodemkundige situatie in het plangebied en de daaraan gekoppelde verwachting dient in het deelgebied 4a (zie bijlage 3 rapport ADC) de bouwput onder archeologische begeleiding te worden uitgegraven op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen. Dit kan achterwege blijven voor de andere zones (huisnummers) 35, 35 a t/m c indien de bodem hier niet dieper dan 1 m onder bestaand maaiveld wordt verstoord.

Verder dient te allen tijde bij het afgeven van een bouw- en/of aanlegvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen: Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.

Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Montferland hiervan per direct in kennis te stellen.

PM Programma van Eisen

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.

3.4 **Verkeer en parkeren**

3.4.1 *Verkeer*

Het plangebied is gelegen in een woonwijk met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer. De drie aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning worden ontsloten op de Hoefijzer en één vrijstaande woning wordt ontsloten op de Zandweg. De toevoeging van in totaal vijf woningen en de daarmee gepaarde toename in het aantal ver-

keersbewegingen kan naar verwachting worden opgenomen in het heersende verkeerbeeld van de Hoefijzer en de Zandweg.

3.4.2 Parkeren

De gemeente heeft voor de voorgenomen ontwikkeling de navolgende parkeernorm gehanteerd:

- aaneengeschakelde woningen 1,3 parkeerplaats per woning;
- vrijstaande woningen 1,5 parkeerplaats per woning.

In totaal zijn er afgerond zeven parkeerplaatsen benodigd ($3 \times 1,3 = 3,9$ parkeerplaatsen + $2 \times 1,5 = 3$ parkeerplaatsen). Voor het plan wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- vrijstaande woning Zandweg (eigen terrein) 2 parkeerplaatsen;
- vrijstaande woning Hoefijzer (eigen terrein) 2 parkeerplaatsen;
- openbaar gebied (ter plaatse van de Hoefijzer) 4 parkeerplaatsen.

Dit betekent dat in totaal 8 parkeerplaatsen in het plangebied en in de nabijheid daarvan voorzien zijn. Het parkeren in het openbaar gebied ter plaatse van het Hoefijzer wordt gerealiseerd door het bestaande trottoir liggend voor de nieuwe woningen uit te voeren als rabatstrook van circa 30 meter. Hierdoor ontstaat een parkeergelegenheid voor minimaal vier auto's.

3.4.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

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 waterschap werkt aan het realiseren en in stand houden van een duurzaam en aantrekkelijk watersysteem en het beschermen van het beheersgebied tegen wateroverlast en overstromingen. Het waterschap stelt de volgende doelen:

- de watersystemen zijn in balans en ze kunnen tegen een stootje. Dit betekent dat perioden van grote neerslaghoeveelheden of perioden van extreme droogte geen grote, maatschappelijke, ecologische of financiële gevolgen hebben;
- het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden daar waar het valt. In extreme omstandigheden wordt overtollig water zoveel mogelijk in het eigen systeem opgevangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer;
- water, landbouw en natuur zorgen gezamenlijk voor een aantrekkelijk landschap waar het ook aangenaam recreëren is, zowel in het landelijk gebied als in de bebouwde gebieden;
- het water is zo schoon dat het optimale leef- en voortplantingsmogelijkheden biedt aan planten en dieren;
- de zwemwateren zijn schoon en helder zodat recreanten zonder risico een frisse duik kunnen nemen.

3.5.4 Watertoets

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hiervoor is aangesloten op het document "Standaard Waterparagraaf" van het waterschap Rijn en IJssel. Hierin worden een aantal belangrijke thema's aangegeven die meegenomen dienen te worden in de planvorming. In de zogenaamde watertoetstabel worden alle thema's met betrekking tot water weergegeven. De relevante thema's zullen in deze paragraaf aan bod komen nadat de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied is beschreven.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

Vanuit het waterschap wordt voor infiltratie of retentie een maatgevende afvoer aangehouden van 0,7 l/s/ha. Bij een maatgevende bui T = 100 + 10% en een verhard oppervlak van 358 m² betekent dit een volume van circa 26 m³. Volgens de Nota Stede-

lijk Water mag in een intensief bebouwd gebied maximaal 1 keer per 100 jaar een overschrijding plaatsvinden van het maximum waterpeil.
De bodem van de planlocatie is tot 4,0 m –mv opgebouwd uit matig fijn zand. De bovenlaag (0-0,5 m –mv) is matig humeus. Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 2,8 m –mv. De regionale grondwaterstromingsrichting is noordwest (richting IJssel).

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja / Nee Ja / Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja / Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja / Nee Ja / Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja / Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja / Nee Ja / Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja / Nee Ja / 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?	Ja / Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja / Nee

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Riolering en Afvalwaterketen

De woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. Ter plaatse van de Zandweg is een gemengd rioleringssysteem aanwezig, hier wordt de nieuwe woning aan de Zandweg 4a op aangesloten. Ter plaatse van het Hoefijzer is een gescheiden rioleringssysteem aanwezig. Hier worden de woningen aan het Hoefijzer 35 en 35 a t/m c op aangesloten. Het hemelwater van het dakvlak en de verhardingen (RWA) zal gescheiden worden afgevoerd van het afvalwater (DWA).

Wateroverlast

Dit project gaat gepaard met een toename van het verhard oppervlak. De totale projectlocatie is circa 1.830 m² groot. Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 357.4 m². In totaal wordt daarmee 19,8% van de locatie verhard. Bij invulling van deze nieuwbouwlocatie wordt gestreefd om het hemelwater daar mogelijk te infiltreren in de grond. Bij de realisering van het plan dient aangegeven te worden hoe er met het hemelwater omgegaan wordt.

3.5.5 Conclusie

Gesteld kan worden dat de toevoeging van vijf woningen op de planlocatie op grond van het aspect waterparagraaf geen bezwaar vormt.

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 CSO BV een quickscan Natuurwetgeving verricht⁷. De quickscan is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Het onderzoek is om een inschatting te maken of woningbouw strijdig is met de soortbescherming van de Flora- en faunawet (2005) en de gebiedsbescherming van de Natuurbeschermingswet (1998). Daarnaast is gekeken of het plangebied een status heeft in het kader van de gebiedsbescherming of dat gebieden met een dergelijke status in de omgeving aanwezig zijn (Vogel-, en Habitatrichtlijngebieden, Natura 2000, beschermende natuurmonumenten). De quickscan Natuurwetgeving wijst uit dat voor wat betref flora binnen het plangebied geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen zijn. Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied mogelijk beschermende soorten aanwezig zijn. Het gaat dan om algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten). Voor de tabel 1 soorten geldt een algemene vrijstelling op de ontheffingsplicht in het geval van ruimtelijke ontwikkeling wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht) Vol-

⁷ CSO BV (05 november2007), quickscan Natuurwetgeving, projectnummer: 07L379

gens het literatuuronderzoek komen de volgende beschermende soorten (tabel 2 en 3 soorten) in de omgeving voor:

- 1 zoogdieren: Waterspitsmuis, Eekhoorn;
- 2 vleermuizen: Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis.

Ad 1)

De waterspitsmuis is vanwege het afwezig zijn van watervoerende elementen niet in het plangebied te verwachten. Onderhavige locatie biedt geen bomen van voldoende grootte en beschutting welke als nestplaats voor de Eekhoorn kunnen dienen. Mogelijk gebruikt de Eekhoorn het plangebied incidenteel als foerageerplaats. In de directe omgeving zijn diverse foerageermogelijkheden voor de Eekhoorn. Er wordt dan ook geen negatieve invloed voor de Eekhoorn verwacht bij het verdwijnen van de foerageermogelijkheden in het plangebied.

Ad 2)

In het plangebied zijn slecht zeer kleinschalige lijnvormige elementen aanwezig in de vorm van hagen. De hagen zijn van dusdanig beperkte grootte dat niet verwacht wordt dat deze door vleermuizen gebruikt worden als foerageer- en verblijfsgebied. Verder zijn vergelijkbare lijnvormige elementen in ruime mate aanwezig in de omgeving. Gezien de aard van de geplande ingrepen kan worden volstaan met het controleren van te verwijderen bomen op verblijfplaatsen.

Vogels

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen vogels broeden (in bomen, struiken, opstallen en in het veld). Ter plaatse is tijdens de locatie-inspectie een houtsnip aangetroffen. Te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen. Gesteld kan worden dat de toevoeging van vijf woningen in het plangebied op grond van de Natuurwetgeving geen bezwaar vormt.

Vleermuizen

Het terrein is inmiddels opgeschoond, de kans dat het terrein gebruik wordt als foerageergebied voor vleermuizen is hierdoor minimaal.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen bouw van vijf woningen op de planlocatie. Wel wordt tijdens de uitvoering van werkzaamheden, zoals het verwijderen van bomen en opstallen, verlangd dat deze worden gecontroleerd op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen van met name vleermuizen en vogels.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente kunnen de kosten worden gedekt. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk en hoeft dan niet te worden vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

3.8 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

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

4 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 toelatingsplanningologie. 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 en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel 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 ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel 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 antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).

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 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

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Tuin en Wonen.

De regels bij de bestemming Wonen hebben betrekking op aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Dit woningtype is aangegeven op de verbeelding. De bouw- en goothoogten van de hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. In totaal mogen in het plangebied vijf woningen worden opgericht, waarvan twee vrijstaande woningen en drie aaneengebouwde woningen.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden dat deze binnen en buiten het bouwvlak en in de bestemming Tuin mogen worden gebouwd. De maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 60 m². In de bestemming Tuin mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers aan de voorzijde van het hoofdgebouw worden gebouwd.

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

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