

**OPRICHTEN VAN EEN WONING OP HET PERCEEL
KADASTRAAL BEKEND DIDAM, SECTIE P,
NUMMER 944 (GED.)
GELEGEN AAN DE KLOOSTERSTRAAT IN LOIL
(GEMEENTE MONTFERLAND)**

Ruimtelijke onderbouwing

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE	4
2.1 Huidige en nieuwe situatie.....	4
2.2 Omschrijving bouwplan en strijdigheid met het bestemmingsplan	4
3. BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid.....	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	6
3.4 Conclusie	6
4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE AFWEGING	7
4.1 Aanpassing verkaveling en typologie – verantwoording gemaakte keuzen	7
4.2 Relevante onderzoeken – planologische inpassing	8
4.3 Duurzaamheidsladder	8
4.4 Provinciale verordening	8
4.5 Cultuurhistorie en archeologie.....	10
4.6 Bodem	11
4.7 Externe veiligheid.....	11
4.8 Flora en fauna	11
4.9 Geluid.....	12
4.10 Luchtkwaliteit	13
4.11 Waterhuishouding.....	13
4.12 Conclusie.....	13
5. FINANCIËLE HAALBAARHEID	14
6. PROCEDURES.....	14
6.1 Het Rijk	14
6.2 Provincie Gelderland	14
6.3 Waterschap Rijn en IJssel.....	14
7. ZIENSWIJZEN	14
8. CONCLUSIE.....	14

Bijlage 1 Verkaveling inclusief bouwvlakken

Bijlage 2 Kadastrale kaart

Bijlage 3 Vigerend Bestemmingsplan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van een vrijstaande woning ten zuiden van de Kloosterstraat in Loil. Het geldende bestemmingsplan voorziet op dit perceel in de bouw van 1 vrijstaande woning. De eigenaar heeft verzocht of er een extra woning mogelijk is. Deze aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en dient derhalve te worden aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan danwel om het bestemmingsplan te wijzigen. Het college van burgemeester en wethouders is in principe bereid om hieraan medewerking te verlenen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing, toont aan waarom dit ruimtelijke acceptabel is.

1.2 Ligging begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Loil en grenst aan de huidige dorpsrand en de als deels ontwikkelde nieuwbouwwijk Kloosterstraat. Het plangebied kent al de bestemming voor woningbouw en ligt op dit moment braak in afwachting van de start van de bouw.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kloosterstraat, Loil", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Didam op 24-06-2010. In dit bestemmingsplan is met bouwblokken vastgelegd waren woningen mogen worden gebouwd. Het verzoek van de eigenaar voldoet niet aan het bestemmingsplan en is beoordeeld op zijn planologische en milieutechnische inpasbaarheid. Hieruit blijkt dat medewerking aan het verzoek niet stuit op planologische of milieutechnische bezwaren.

1.4 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond voor wat betreft milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de uitvoerbaarheid.

2. BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Huidige en nieuwe situatie

De beoogde woning is gelegen aan de Weemstraat in Loil. Dit gebied is een aantal jaren geleden in ontwikkeling genomen. De bestaande kassen zijn gesloopt om woningbouw mogelijk te maken, zodat het gebied ruimtelijk een opwaardering krijgt. Hiertoe is op 24 juni 2010 het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, Loil' vastgesteld, op basis waarvan een aantal woningen reeds is gerealiseerd. De onderstaande tekening geeft de beoogde herontwikkeling weer en geeft ter plaatse van het blauwe ovaal aan op welk perceel de beoogde woning is gewenst:

Op dit perceel is het planologisch mogelijk om 1 woning te realiseren. In verband met een moeizame verkoopbaarheid (het perceel staat al meer dan 5 jaar te koop) is verzocht of er een extra woning mag worden gebouwd zodat er 2 kleinere meer verkoopbare percelen ontstaan. Het is onwenselijk dat dit gebied voor een nog langere periode braak blijft liggen en bestaat de wens over te gaan tot afronding van de dorpskern aan deze zijde.



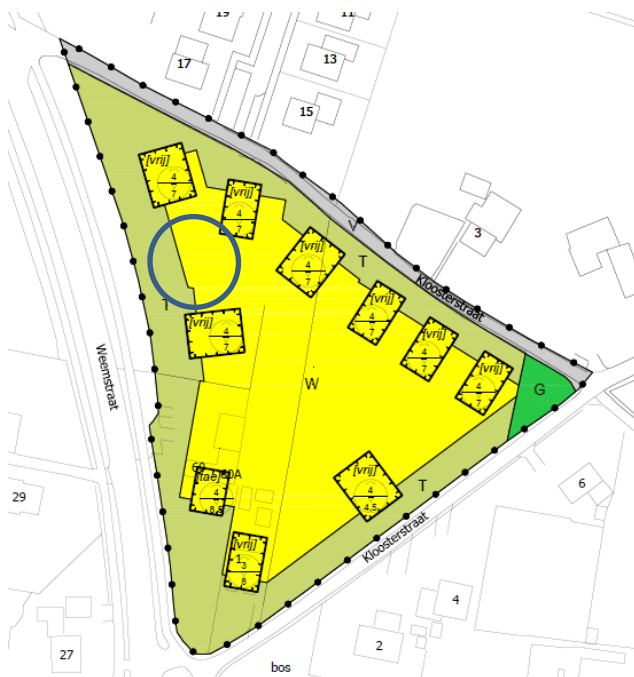
2.2 Omschrijving bouwplan en strijdigheid met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, Loil' is voorzien in de bouw van 8 vrijstaande woningen. De situering van de woningen is vastgelegd met bouwvlakken. De bouwvlakken zijn gemiddeld 10 meter breed en 15 meter diep. Daarnaast is bepaald dat de goot- en nokhoogte maximaal 4 en 7 meter mag bedragen.

Zoals aangegeven is verzocht om een verdichting in de vorm van de toevoeging van 1 extra woning. Daarom is een zogeheten herverkaveling opgesteld, waarbij is geschoven met de perceelsgrenzen en de bouwblokken zijn verkleind. Hieronder staat de nieuwe (links) en oude (rechts) verkaveling naast elkaar:



Aan de linkerkzijde van de het ontwikkelgebied is een woning toegevoegd. Hierdoor ontstaat de situatie dat in plaats van 1 kavel van circa 1350 m² er 2 bouwkvavels ontstaan van circa 650 en 700m². Wel is het bouwblok verkleind zodat de bouwmassa in een goede verhouding staat tot de kavelomvang. Voor het overige (goot- en nokhoogte e.d.) blijft de bestemming ongewijzigd.



In het vigerende bestemmingsplan zijn bouwblokken opgenomen die exact zijn gesitueerd op de plek waar woningen zijn geprojecteerd in de verkaveling. Woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwblok. Dit betekent dat op de beoogde plek voor een extra woning geen bouwblok ligt en dat het voornemen om een extra woning te bouwen niet in het bestemmingsplan past.

Het college van burgemeester en wethouders van Montferland heeft in principe ingestemd met de herverkaveling en besloten om dit verzoek mee te nemen in de lopende herziening van het vigerende bestemmingsplan. Deze onderbouwing zal als bijlage bij dit nieuwe bestemmingsplan worden gevoegd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Dit bestemmingsplan een marginale onderschikte wijziging is ten opzichte van het bestemmingsplan "Kloosterstraat Loil" waardoor het niet noodzakelijk is om een uitvoerige beschrijving te geven van het Rijksbeleid. Evenals bij het vorige plan is nog steeds sprake van een ontwikkeling die past binnen het beleid. Voor een uitgebreide beschrijving van dit beleid wordt verwezen naar het moederplan.

3.2 Provinciaal beleid

Dit bestemmingsplan een marginale onderschikte wijziging is ten opzichte van het bestemmingsplan "Kloosterstraat Loil" waardoor het niet noodzakelijk is om een uitvoerige beschrijving te geven van het provinciaal beleid. Evenals bij het vorige plan is nog steeds sprake van een ontwikkeling die past binnen het beleid. Voor een uitgebreide beschrijving van dit beleid wordt verwezen naar het moederplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woningbouwprojecten moeten qua programmering voldoen aan de Visie op de woningbouw 2010-2020 (Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009). Dit woningbehoefteonderzoek is de actualisering van de Woonkwaliteitsvisie 'Montferland, Visie op de woningbouw 2005-2015 (woningbehoefte onderzoek 2006) en schetst een beeld van de woningbehoefte voor de komende tien jaar. In het algemeen wordt gesteld dat nieuwe woningen een positieve bijdrage dienen te leveren aan de doorstroming en wooncarrière van inwoners van Montferland. Met dit bestemmingsplan worden een enkele nieuwe woning toegevoegd. Dat maakt de wijziging dermate ondergeschikt dat deze ontwikkeling past binnen gemeentelijk volkshuivestelijk beleid.

3.4 Conclusie

De toevoeging van een extra woning in de kern Loil past binnen het landelijke, provinciale en gemeentelijk beleidskader.

4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE AFWEGING

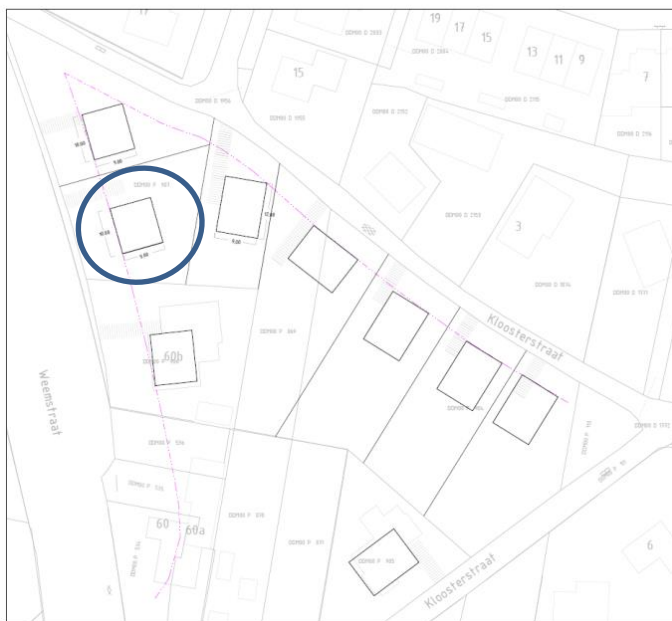
4.1 Aanpassing verkaveling en typologie – verantwoording gemaakte keuzen

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bestemmingsplan te worden voorzien van een toelichting waarin is beschreven:

- Een verantwoording van de gemaakte keuze van de bestemmingen
- De uitkomsten van uitgevoerde relevante onderzoeken
- De uitkomsten van het vooroverleg
- Een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van de waterhuishouding
- Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke instanties zijn betrokken bij de voorbereiding
- De inzichten over de uitvoerbaarheid van een plan

De verantwoording van de gemaakte keuze van de bestemmingen komt hieronder aan bod. In de volgende hoofdstukken komen de overige punten van de motivering aan bod.

Op de onderstaande afbeelding is met een blauwe cirkel aangegeven waar een extra bouwkvavel is voorzien. In het oorspronkelijke plan is gekozen voor een verkaveling met vrijstaande woningen op grote percelen tussen de 700 en 1400m². Reden hiervoor is dat de woningbouwlocatie aan de rand van het dorp Loil ligt tussen vrijstaande woningen en in het overgangsgebied naar agrarisch gebied. De bestaande bebouwingsopzet in de directe nabijheid van de planlocatie bestaat vrijwel



uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels. De diepe voortuinen geven de straten een groen karakter. De bebouwing bestaat vrijwel uit één of twee lagen met een kap en heeft een eenvoudige hoofdvorm met een duidelijk onderscheid tussen de hoofdbebouwing en de bijgebouwen. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met de bestaande bebouwingsstructuur in de directe omgeving van het plangebied als context. Het ontwerp bestaat uit ruime vrije sector kavels met vrijstaande woningen die zich presenteren naar de Kloosterstraat en de Weemstraat. De tuinen zijn hoofdzakelijk op het zuiden georiënteerd. De nieuw te realiseren woningen hebben een zadeldak waarbij de noklijn overwegend haaks op de straat

is geprojecteerd. De afmetingen van de nieuw te realiseren bebouwing en de afstand van die bebouwing tot aan de perceelsgrenzen sluiten aan op die van de directe omgeving. De gemiddelde kavelgrootte is circa 800 m². De woningdichtheid voor het plangebied komt daarmee op circa 12 won/ha.

Door het verzoek van de eigenaar wordt hier 1 woning aan toegevoegd. Daarmee is nog steeds sprake van een lage woningdichtheid. Door het splitsen van het grote kavel in 2 minder grote kavels van circa 600-700 m², wordt geen afbreuk gedaan aan het beoogde gewenste stedenbouwkundig beeld op deze locatie. De kavels hebben nog steeds een omvang die zorgt voor een ruime verkaveling en die overeenkomt met de kavelgrootte van bestaande woningen in de omgeving.

Wel is de grootte van het bouwblok aangepast. Waar in het vigerende plan een vrijstaande woning mogelijk was van 12 bij 15 meter en dus een oppervlakte van 180m²(exclusief aan- en uitbouwen), is in dit nieuwe plan de maximale maat teruggebracht naar 9 bij 10 meter en dus een oppervlakte van 90m². Reden hiervoor is dat de relatie tussen de grootte van het perceel en de bouwmassa dan beter in verhouding blijft en aansluit bij de omgeving. Ook op andere kleinere bouwkvavels in het ontwikkelgebied is sprake van bouwvlakken met een dergelijke omvang. Zoals reeds beschreven blijven overige stedenbouwkundige voorwaarden hetzelfde zoals de goot- en nokhoogte.

Hiermee ontstaan een situatie dat het toevoegen van een extra woning acceptabel wordt geacht omdat er geen sprake is van een onevenredige verdichting en de stedenbouwkundige opzet van vrijstaande woningen op ruime kavels overeind blijft. Weliswaar komt de nieuwe woning dichters te staan op de reeds aanwezige woning in het gebied, maar niet dermate dat er sprake is van een overmatige en onredelijke aantasting/verandering van de privacy, uitzicht of ligging. De woning is immers gesitueerd in een gebied met meerdere vrijstaande woningen.

Door het toevoegen van een woning ontstaat een situatie waarbij het gebied verder tot ontwikkeling komt en niet langer onverkoopbaar braak blijft liggen, waarbij de bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten blijven gehandhaafd.

4.2 Relevante onderzoeken – planologische inpassing

Ten aanzien van de uitkomsten van de uitgevoerde relevante onderzoeken, verwijzen we naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, Loil'. Daarin staat beschreven dat de ontwikkeling van woningen op deze locatie geen nadelig effect heeft op aspecten zoals de waterhuishouding, flora en fauna, luchtkwaliteit, geluid, archeologie, verkeer en parkeren en milieu. Hetzelfde geldt voor de molenbiiotoop.

Het toevoegen van 1 woning heeft geen invloed op de onderzoeksresultaten zoals opgenomen in de rapporten die ten grondslag lagen aan de hiervoor genoemde toelichting. Wij verwijzen daarom naar deze rapporten en toelichting om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, planologisch mogelijk is. Ter aanvulling hierop wordt hieronder nog kort ingegaan op de verschillende planologische aspecten.

4.3 Duurzaamheidsladder

Sinds het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, Loil' is vastgesteld, is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Aangezien het hier een aanpassing van de verkaveling betreft met de toevoeging van planologisch gezien 1 woning is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient derhalve niet te hoeven worden aangetoond dat het plan in een regionale behoefte voorziet.

4.4 Provinciale verordening

Ook in de provinciale verordening wordt verwezen naar de duurzaamheidsladder en gesteld dat er met een ontwikkeling voldaan wordt aan een regionale behoefte. De vraag of er een regionale behoefte is aan de voorziene woningen, wordt getoetst aan de regionale afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van de woningbouwprogrammering.

Door de Stadsregio Arnhem- Nijmegen is het rapport "Woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen" opgesteld. De regionale agenda en in het bijzonder het woningbouwprogramma speelt bij de duurzaamheidsladder een erg belangrijke rol. Op basis van de woningmarktanalyse zijn over de gehele regio afspraken gemaakt om tot een kwalitatief programma te komen.

Het toevoegen van nieuwe woningen moet in een gezonde verhouding staan tot de behoefte. De regionale woonagenda geeft het kader voor de afgesproken vervolgstappen. De concrete richting voor het vaststellen en waar nodig bijstellen van het woningbouwprogramma (kwantitatief en kwalitatief) is uitgewerkt in de subregionale woonagenda's. De gemeente Montferland valt, samen met de gemeenten Doesburg, Duiven, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar onder de subregio De Liemers.

In De Liemers is nu nog sprake van huishoudensgroei, maar vlakt dit sterk af in de periode 2020-2030. In het westelijk deel van De Liemers heeft de groei in de afgelopen decennia geleid tot een relatief jonge huishoudenssamenstelling, die leidt tot een natuurlijke huishoudensgroei. In het oostelijk deel van de Liemers zal in de toekomst als eerste sprake zijn van een nulgroei in huishoudens en een omslag naar krimp. In de regionale analyse en agenda is aangegeven dat het woningbouw-programma in De Liemers de behoefte, zoals deze blijkt uit de huishoudensprognose, overstijgt. Het daarom van belang om duidelijk te sturen in aantallen woningen en wanneer de woningen worden gerealiseerd.

Tot 2020 hebben de gemeenten binnen de subregio De Liemers afgesproken samen 1.940 woningen te gaan bouwen. Dit aantal is afgeleid van de behoefteonderzoeken die ten grondslag liggen aan de regionale woningbouwafspraken. Voor de gemeente Montferland is afgesproken dat tot 2020 419 woningen gebouwd kunnen worden volgens de woningbehoefte. Deze, en andere, afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst.

Stoplichtmodel

De huidige wijze van sturen met harde en zachte plannen past niet meer bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Onzekere prognoses, harde plannen die niet aansluiten op de behoefte en een afnemende groei van de huishoudens, vragen om meer flexibiliteit. Met het stoplichtmodel kunnen gemeenten focussen op de realisatie van plannen die direct aansluiten op de behoefte (code groen). Gemeenten kunnen plannen met potentie vanwege de goede locatie, of een programma dat bij aantrekkelijke groei weer zal voldoen aan de vraag, faseren, uitstellen, of herprogrammeren. Dit zijn plannen die ook voldoen aan een goede ruimtelijke ontwikkeling en in principe gerealiseerd kunnen worden vanaf 2020 (code oranje). Plannen die blijvend niet aansluiten op de behoefte worden uit de markt genomen (code rood, niet aanwezig in de gemeente Montferland). Het stoplichtmodel is geen eindpunt maar is een instrument om een proces van woningbouwprogrammering en afstemming daarover te ondersteunen. Zo kunnen voorziene woningbouwprojecten van kleur wisselen naarmate ze al dan niet concreet worden of zijn aangepast. Zo kunnen plannen die nu groen licht hebben verkleuren naar oranje als ontwikkeling voor 2020 niet meer is voorzien. Andersom geldt het ook. Als een woningbouwprogramma op oranje staat, dan kan deze verkleuren naar groen. Voorwaarde is dan wel dat een ander 'groen' programma verkleurt naar oranje.

In de "Overeenkomst over het woningbouwprogramma in de Liemers voor de periode tot 1-1-2020 op basis van het stoplichtmodel" is onder 'afpraak 2' onder C het volgende opgenomen: "De regels voor het schuiven van Oranje (of nieuwe initiatieven) naar Groen gelden niet voor plannen die kleiner zijn dan 6 woningen. Deze kunnen gemeenten (via de reguliere planologische procedure) in ontwikkeling nemen. Deze woningen zullen bij de eerstvolgende actualisatie meegenomen worden in het programma."

Aangezien dit een bestemmingsplan betreft dat planologisch 1 woning toevoegt, zal deze woning bij de eerstvolgende actualisatie worden meegenomen.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

4.5.1. Cultuurhistorie

Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische waarden die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling en de realisatie van de beoogde ontwikkeling met uitzondering van een molen.

Ten zuidoosten van het plangebied aan de Kloosterstraat 8, is de in 1855 gebouwde beltmolen De Korenbloem gesitueerd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, Loil' is de Gelderse Molenverordening in acht genomen, daaruit komt voort dat de molenbiotoop met de nodige zorg moet worden ingericht. In de Gelderse molenverordening is opgenomen dat een op te richten of te wijzigen obstakel in ieder geval nooit tot een verslechtering van de (reeds onvoldoende) windtoevoer mag leiden. Als dit wel het geval is, is een molenvergunning noodzakelijk.

Uitvoeringsregeling

In de uitvoeringsregeling van de Gelderse molenverordening zijn regels ter bepaling van de molenbiotoop opgenomen. In artikel 2 van deze uitvoeringsregeling is bepaald dat een formule moet worden gebruikt om te bepalen wat de toelaatbare hoogte is van nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen. Om de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de molenbiotoop te kunnen bepalen, is bij het geldende bestemmingsplan de genoemde uitvoeringsregeling gehanteerd. Hieruit blijkt dat op een afstand van 100 meter de maximum bouwhoogte 5,15 m mag zijn. Op een afstand van 150 meter is deze 5,51 m. Dit betekent dat de geplande nieuwbouw de obstakelhoogte met maximaal 2,4 meter overschrijdt.

In dat verband is een studie verricht (Peutz, 22 oktober 2009) naar de invloed van de geplande bebouwing op het windaanbod van de molen. Hieruit blijkt zoals gezegd dat de geplande nieuwbouw de obstakelhoogte met maximaal 2,4 meter overschrijdt, maar achter reeds bestaande bebouwing is geprojecteerd. Deze bestaande bebouwing overschrijdt de molenbiotoop met maximaal 4 meter. Tevens zorgt de bestaande begroeiing in de omgeving voor een overschrijding van de molenbiotoop. De invloed van de geplande nieuwbouw op de windvang is derhalve minimaal.

Het toevoegen van 1 woning heeft geen invloed op deze onderzoeksresultaten en conclusies. De bouwhoogte van de woningen en ook de afstand tot de molen blijft ongewijzigd waardoor de uitkomsten uit het rapport van Peutz niet anders worden. Temeer omdat deze nieuwe woning komt te liggen achter andere planologisch reeds mogelijke woningen. Conclusie is dat door de gelijk blijvende afstand en bouwhoogte, de windaanstroom bij de molen ca. 2% zal blijven van het totale windaanbod voor de molen. Daarmee is de wijziging van het plan niet van invloed op het aantal draaiuren van de molen.

4.5.2 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het plangebied kende een hoge archeologisch verwachtingswaarde. Daarom is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten de bevoegde overheid het gebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het is onwaarschijnlijk dat het gebied in het verleden (intensief) bewoond of in gebruik is geweest. Daarmee is het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, Loil' op het punt van archeologie uitvoerbaar.

Daarnaast lag ter plekke van dit nieuwe bouwvlak een persleiding van de Vitens, deze is verplaatst. Daardoor zijn deze percelen reeds geroerd en is bekend dat tijdens het graven geen archeologische sporen zijn aangetroffen. Derhalve bestaat er vanuit het oogpunt van archeologie geen bezwaar tegen het aanpassen van de verkaveling met de toevoeging van 1 woning.

4.6 Bodem

Met betrekking tot de kwaliteit van bodem en grondwater kan worden opgemerkt dat het onderhavige plan een toevoeging van 1 woning betreft. Voor heel het projectgebied 'Kloosterstraat, Loil' is bodemonderzoek gedaan. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is er voor de bodem aan de Kloosterstraat/Weemstraat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik. Sindsdien hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de regelgeving of de omgeving van het plangebied.

4.7 Externe veiligheid

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, Loil' is gebleken dat ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening aangezien stationaire risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied ontbreken en er sprake is van beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen op wegen nabij de planlocatie. Het aspect externe veiligheid legt dus geen beperkingen op voor realisatie van het plan. Sindsdien hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in de regelgeving of de omgeving van het plangebied.

4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrictlijn.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van, en ligt ook niet nabij een Vogel- en/of Habitatrictlijngebied of een beschermd natuurmonument. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde. Aangezien het plangebied ook niet in of nabij een EHS zone ligt hoeft met het onder-deel gebiedsbescherming geen rekening gehouden te worden. Soortenbescherming Voor zover verblijfs- of rustplaatsen worden aangetast betreft dit alleen beschermde soorten zoals Egel, Bosmuis, Huisspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosspitsmuis, Veldmuis, Konijn, Bruine kikker en Gewone pad, die algemeen voorkomen en waarvan de instandhouding niet in het geding is. Op basis van het Besluit Vrijstelling beschermde planten en dieren is aantasting van de rust- en verblijfplaatsen van deze algemeen voorkomende soorten mogelijk.

Er zijn geen procedurele gevolgen vanuit de natuurwetgeving voor dit plan, mits wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:

In het broedseizoen van vogels (globaal van half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan onder andere door het rooien en slopen buiten het voortplantingsseizoen plaats te laten vinden en het plangebied regelmatig kort te maaien voor dit seizoen (voorjaar en zomer).

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het toevoegen van 1 woning. Dit is een dermate ondergeschikte wijziging dat deze niet van invloed is op vogel- en/of

habitatrichtlijngebieden en de in het plangebied voorkomende flora en fauna. Ecologisch onderzoek is niet derhalve noodzakelijk.

4.9 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (hierna: Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeur-grenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voor-keurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Woningen zijn aan te merken als geluidsgevoelige functies. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Weemstraat en de Doetinchemseweg (N813) daarom is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, Loil' in het kader van de Wgh deze wegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen van de 48 dB-contouren bleek toen dat een deel van de geplande woningen binnen deze contouren ligt.



Voor Weemstraat (waaraan de toe te voegen bouwkaavel is gelegen) geldt dat uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij twee woningen de voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Weemstraat bedraagt 54 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Uit de berekening destijds van de geluidsbelasting en de cumulatieve geluidsbelasting van de woningen bleek dat de akoestische situatie ter plekke geen belemmering is voor het ontwikkelen van het plan, mits de hogere waarden aangevraagd worden bij de gemeente Montferland. Deze hogere waarde is aangevraagd en verleend.

Bij dit besluit Hogere Grenswaarde is geen rekening gehouden met deze nieuwe woning. Dit betekent dat voor deze nieuwe woning een nieuwe afweging dient plaats te vinden en (eventueel) een nieuwe hogere waarde te worden aangevraagd. De nieuwe woning is gelegen tussen de beide woningen aan de Weemstraat waarbij de gevelbelasting 54 dB bedraagt. Op basis hiervan valt te concluderen dat ook bij de nieuwe woning de gevelbelasting 54dB zal bedragen. Dat betekent dat voor deze woning ook een hogere waarde dient te worden aangevraagd.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden, Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' (= minder dan 500 woningen) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met dit bestemmingsplan wordt planologisch 1 extra woning mogelijk gemaakt. Aldus is geen sprake van problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.11 Waterhuishouding

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van dit dialoog is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen de planlocatie.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kloosterstraat, Loil' waarmee de realisering van woningen op deze locatie mogelijk is gemaakt, heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel. In paragraaf 3.3 van de toelichting van dit bestemmingsplan zijn de resultaten hiervan opgenomen waaruit blijkt dat er geen problemen ontstaan ten aanzien van de waterhuishouding. Voor een nadere motivering wordt verwezen naar de toelichting van dit bestemmingsplan.

Nu bij dit plan sprake is van de toevoeging van 1 woningen, is er sprake van toename van het verhard oppervlak. Deze toename is echter gering, omdat het bouwvlak is verkleind ten opzichte van het vigerende plan. Verder blijft het gebruik ongewijzigd ten opzichte van de bestaande planologische situatie, dus er is geen veranderde invloed op de kwaliteit of kwantiteit van het grondwater of oppervlaktewater te verwachten.

4.12 Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt het juridisch mogelijk om een extra woning toe te voegen. Ruimtelijke gezien is deze toevoeging acceptabel omdat het gebied zich blijft kenmerken door een ruime opzet met vrijstaande woningen op grote bouwkvavels. Er is geen sprake van onevenredige verdichting. Ook milieutechnisch levert het toevoegen van de woning geen problemen op.

5. FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering van onderhavige bouwlocatie is een initiatief van een particulier. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Montferland geen negatieve financiële gevolgen hebben, aangezien er geen ingrepen in de openbare ruimte vereist zijn.

6. PROCEDURES

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat overleg dient te worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Gelderland

In het voortraject is contact geweest met de provincie Gelderland, waarbij van hun zijde is aangegeven dat dit plan niet naar de provincie hoeft te worden gestuurd in het kader van het vooroverleg.

6.3 Waterschap Rijn en IJssel

Dit plan is voor het overleg toegestuurd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Zij hebben te kennen gegeven dat de voorgenomen afwijking geen waterbelangen zal raken en geen op- en aanmerkingen te hebben op de wijziging.

7. ZIENSWIJZEN

De verzochte planologische wijziging loopt mee in algemene herziening van het vigerende bestemmingsplan in Loil. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Dit betekent dat deze ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van de bestemmingsplanherziening gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken. De resultaten daarvan zullen in deze paragraaf worden opgenomen.

8. CONCLUSIE

De bouw van deze vrijstaande woning overeenkomstig de in de onderbouwing gegeven omschrijving van het project is ruimtelijk inpasbaar, en heeft geen onaanvaardbare negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen.

BIJLAGE 1

Verkaveling inclusief bouwblokken

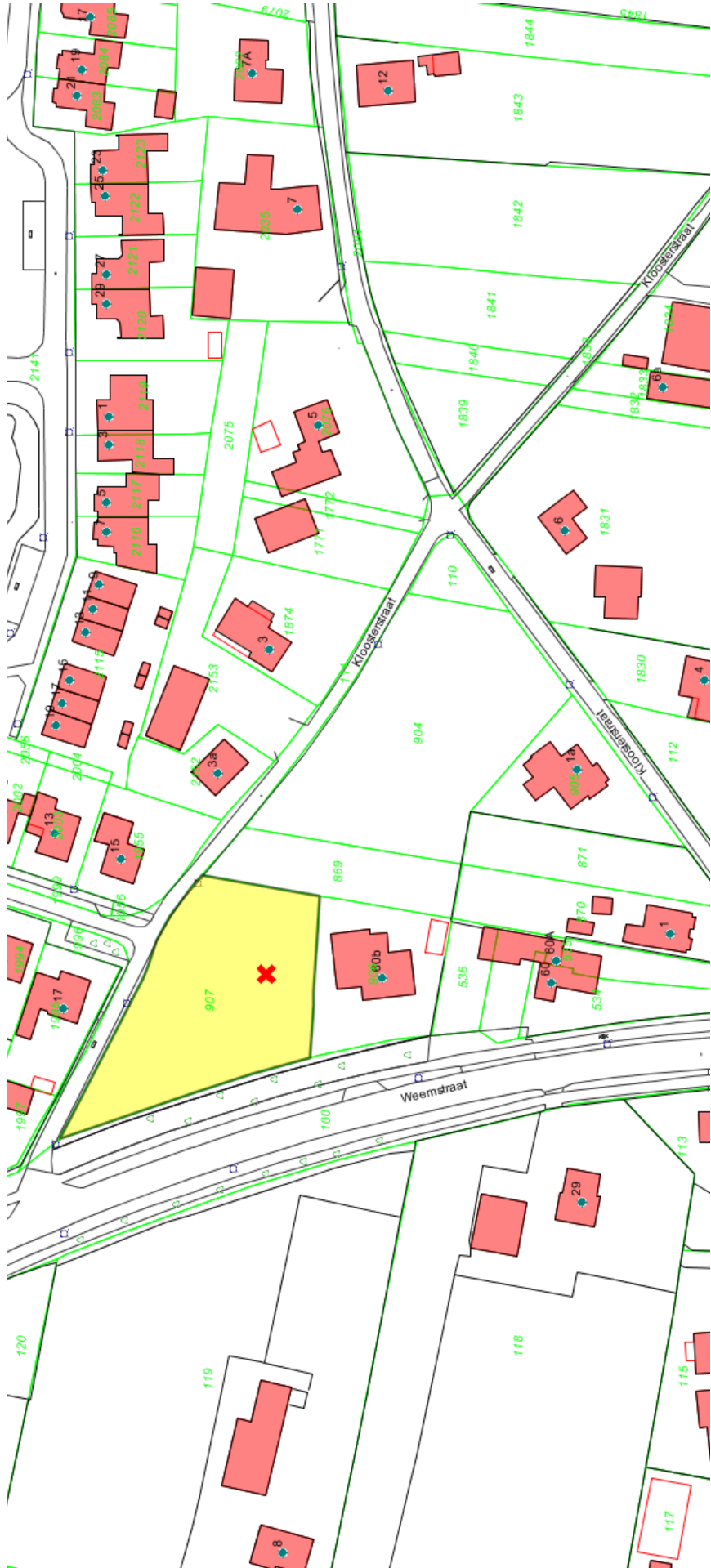
**STEDENBOUWKUNDIG PLAN LOIL,
BEBOUWINGSVLAKKEN / B**

datum: maart 2015
schaal: 1:500



BIJLAGE II

Kadastrale kaart



BIJLAGE III

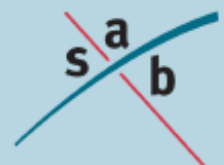
Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan

Kloosterstraat, Loil

Gemeente Montferland

Datum: 9 april 2010
Projectnummer: 60481.01
ID: NL.IMRO.1955.0202-0001



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Planbeschrijving	6
3	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	8
3.1	Beleid	8
3.2	Milieu	12
3.3	Water	20
3.4	Flora en fauna	24
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	25
3.6	Verkeer en parkeren	28
3.7	Economische uitvoerbaarheid	29
4	Wijze van bestemmen	30
4.1	Algemeen	30
4.2	Dit bestemmingsplan	31
5	Procedure	34
5.1	Overleg	34
5.2	Zienswijzen	37

Bijlage:

- Paragraaf flora en fauna

Separate bijlagen:

- onderzoek luchtkwaliteit, SAB Arnhem, d.d. 17 augustus 2006
- akoestisch onderzoek, SAB Arnhem d.d. 27 juli 2009
- verkennend bodemonderzoek, Witteveen+Bos, d.d. 20 juni 2005
- archeologisch onderzoek
- studie naar het windaanbod, Peutz, 22 oktober 2009

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Montferland is voornemens een nieuw woongebied te ontwikkelen op de locatie gelegen aan de Kloosterstraat te Loil. In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte¹ kan binnen het plangebied de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van het initiatief is een overeenkomst gesloten met de betreffende grondeigenaren.

Voor het plangebied is door SAB Arnhem een stedenbouwkundig ontwerp (2006) opgesteld. Dit ontwerp is door BBO B.V. aangepast in een schetsontwerp. Dit schetsontwerp is de basis voor dit bestemmingsplan. Het schetsontwerp gaat uit van het realiseren van acht grondgebonden woningen en de daarbij behorende erfinrichting. De beoogde ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Met dit bestemmingsplan wordt het initiatief planologisch mogelijk gemaakt en wordt een deel van het vigerende bestemmingsplan herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van Loil, net ten noorden van de Doetinchemseweg (N813). De planlocatie staat ook bekend als 'De Driehoek Loil'. De grenzen van het plangebied worden gevormd door:

- de Kloosterstraat (ten noordoosten);
- de Kloosterstraat (ten zuidoosten);
- de Weemstraat (ten westen).

Voor de exacte aanduiding van de plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding.



globale ligging plangebied (rode cirkel), bron : Google

¹ Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004



globale aanduiding plangrenzen, bron luchtfoto: Google

1.3 Vigerende bestemmingsplan

In de huidige situatie valt onderhavig plangebied onder de werking van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de voormalige gemeenteraad van Didam op 26 juni 1997 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 februari 1998 (nummer RE97.68117). Voorliggend plangebied is niet gelegen binnen het plandeel waaraan goedkeuring is onthouden. Met de uiteindelijke vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt een deel van het vigerende bestemmingsplan herzien. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als agrarisch gebied en wonen.

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied ter plaatse van de bestemming agrarisch gebied. Het gebruik (wonen) is niet te verenigen met de vigerende bestemming. De beoogde ontwikkeling kan derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging van de bestemming agrarisch gebied naar de beoogde woonbestemming. Voorliggende herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering en beoogde bebouwing mogelijk te maken.

Voor de bestaande woonpercelen (Weemstraat 60, 60a en Kloosterstraat 1) is voorliggend plan een beheersplan waarmee de bestaande ruimtelijke en functionele situatie wordt gewaarborgd en behouden. Binnen het plan zijn uitbreidingen van de bestaande bebouwing mogelijk. Het plan biedt echter geen mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven ter plaatse van die percelen.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven gevolgd door een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. De resultaten uit de diverse onderzoeken naar de haalbaarheid van het plan zijn als (separate) bijlagen bij deze toelichting gevoegd. In hoofdstuk 4 worden de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1.1 *Gebiedsbeschrijving huidige situatie*

Loil heeft van oorsprong een agrarisch karakter. Door verdichting van agrarische bebouwing aan de Wehlseweg is in de loop der tijd lintbebouwing ontstaan met hoofdzakelijk een woonfunctie. Het centrale woongebied van Loil is aan de zuidzijde van de Wehlseweg en westelijk van de Kloosterstraat gelegen. De bebouwing van Loil heeft zich ontwikkeld in oostwest richting tussen de Wehlseweg en de Kapelstraat. Recentelijk ontwikkelt Loil zich meer zuidelijke richting. In dit gebied is ook de planlocatie gelegen.

De bestaande bebouwingsopzet in de directe nabijheid van de planlocatie bestaat vrijwel uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels. De diepe voortuinen geven de straten een groen karakter. De bebouwing bestaat vrijwel uit één of twee lagen met een kap en heeft een eenvoudige hoofdvorm met een duidelijk onderscheid tussen de hoofdbebouwing en de bijgebouwen.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat onder andere uit een deel weiland en een deel ten behoeve van een kassencomplex. Het deelgebied weiland (circa 3.450 m²), staat bekend als perceel Didam sectie P, nummer 109 en 110. Het deelgebied met de kassen (circa 2.850 m²) is kadastraal bekend als perceel Didam, sectie P, nummer 537.

Het overige deel van het plangebied bestaat uit drie bestaande woonpercelen te weten Weemstraat 60, Weemstraat 60a en Kloosterstraat 1. Voor deze woningen en de daarbij behorende percelen is voorliggend plan een beheersplan waarmee de bestaande ruimtelijke en functionele situatie wordt gewaarborgd en behouden.

2.1.2 *Het plan*

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met de bestaande bebouwingsstructuur in de directe omgeving van het plangebied als context. Het ontwerp bestaat uit ruime vrije sector kavels met vrijstaande woningen die zich presenteren naar de Kloosterstraat en de Weemstraat. De tuinen zijn hoofdzakelijk op het zuiden georiënteerd. De nieuw te realiseren woningen hebben een zadeldak waarbij de noklijn overwegend haaks op de straat is geprojecteerd.

De afmetingen van de nieuw te realiseren bebouwing en de afstand van die bebouwing tot aan de perceelsgrenzen sluiten aan op die van de directe omgeving. De gemiddelde kavelgrootte is circa 800 m². De woningdichtheid voor het plangebied komt hiermee op circa 12 won/ha (met uitzondering van de drie bestaande woningen).

Twee woningen worden voor verkeer ontsloten op de Weemstraat (woning 1 en 2). De andere zes woningen (woning 3 tot en met 8) worden ontsloten op de Kloosterstraat. Via deze twee wegen kan de Doetinchemseweg (N813) worden bereikt voor gebiedsontsluiting. Bovendien staan de Weemstraat en de Kloosterstraat in verbinding met de historische lint de Wehlseweg ten noordoosten van het plangebied. Het parkeren kan plaatsvinden op de woonpercelen. Voor meer informatie omtrent parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.6.

De realisatie van de beoogde ontwikkeling is een kwaliteitsimpuls ter plaatse van het plangebied die aansluit op de bestaande omgeving in maat schaal en positionering. Ter verduidelijking van voorgaande omschrijving is navolgend kaartbeeld opgenomen.

De hoogte van de nieuwe woningen is beperkt vanwege de nabijheid van de molen; een goothoogte van 4m en een nokhoogte van 7m. Een uitzondering hierop vormt de woning in het zuiden van het plangebied (nummer 8). Hier zijn de goot- en nokhoogte respectievelijk 4m en 4,5m. Van de molen wordt overigens in paragraaf 3.5 Archeologie en cultuurhistorie melding gemaakt.



situatieschets, bron: BBO Hengelo, d.d. 4 mei 2009

Beeldkwaliteit

Om de gewenste ruimtelijke uistraling van de nieuwe woningen te waarborgen, wordt een apart beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan wordt te zijner tijd opgenomen in de gemeentelijke Welstandnota.

3 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota ruimte²

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofdoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding.

Bestaand bebouwd gebied

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;

² Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld in de Ministerraad d.d. 23 april 2004

- 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).

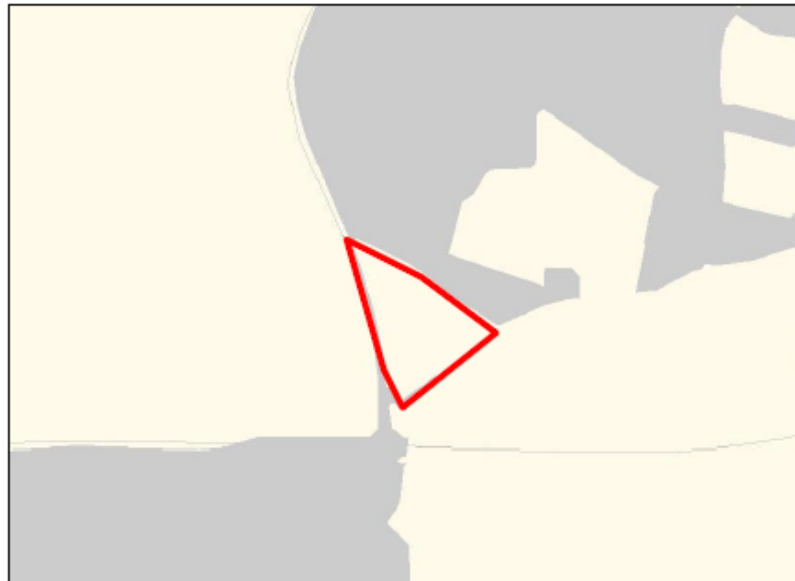
Uitbreidingen, herstructurering en transformatie

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Uit de navolgende uitsnede van de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling is waar te nemen dat de planlocatie is gelegen buiten bestaand bebouwd gebied en is aangewezen als multifunctioneel gebied. Op basis van het streekplan is voorliggend plan daarom aan te merken als een uitbreiding buiten bestaand bebouwd gebied.

De provincie acht van belang dat bij uitbreidingen, herstructurering en transformatie voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden. Zo dient minimaal 3% van het oppervlak te worden gereserveerd ten behoeve van speelruimte.

Een ander belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet 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'.

Bovendien wil de provincie een versnelling bevorderen van de 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.



ligging planlocatie (rode driehoek) in uitsnede beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling provincie Gelderland

Zoekzones voor uitbreiding stedelijke functies

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. De regio's werken met begeleiding van de provincie de 'zoekzones voor stedelijke functies' uit. Gemeentelijke visies voor wonen en werken kunnen hiervoor mede als basis dienen. De regionale uitwerkingen van zoekzones voor stedelijke functies worden als uitwerkingen van dit streekplan vastgesteld.

Het Streekplan noemt een aantal uitgangspunten waaraan de zoekzones moeten voldoen. Zo moet er rekening worden gehouden met bestaande waarden en moeten de zoekzones in principe aansluiten op bestaand stedelijk gebied.

Tot het moment van vaststelling van de zoekzones als streekplanuitwerking moeten afzonderlijke gemeenten beschikken over locatiewisies waaruit de noodzaak blijkt om in de vorm van uitbreiding het programma voor wonen en/ of werken te realiseren. Dit als overgangsbeleid tussen het inbreidingsregime van het Streekplan 1996 en het zoekzone-beleid in dit streekplan. Alleen voor locaties waarvoor op basis van het Pact van Brakkestein in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling tussen provincie en betreffende gemeente overeenkomsten zijn afgesloten, is het vereiste van een locatiewisie niet van toepassing.

Loil ligt binnen het gebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Hiervoor geldt het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen als streekplanuitwerking voor de zoekzones. Het Regionaal Plan komt aan de orde in paragraaf 3.1.4.

3.1.3 Regeling ruimte voor ruimte

Het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft in september 2009 te kennen gegeven dat er een einde komt aan het Ruimte voor Ruimte project omdat de doelstelling daarvan inmiddels is bereikt. Dat betekent dat de ontwikkeling van deze locatie niet langer valt onder de Ruimte voor Ruimte regeling en daarmee moet voldoen aan het reguliere beleid.

De invulling van het projectgebied met 8 vrijstaande woningen blijft echter ruimtelijk gezien de meest beste invulling. Vandaar dat het plan niet wordt verdicht om te kunnen voldoen aan de concessieafspraken. Gekozen is om onderaan de streep te voldoen aan deze afspraken, op een andere locatie extra betaalbare woningbouw te ontwikkelen. Hiertoe wordt in de exploitatie van deze locatie een bedrag gereserveerd van € 250.000,- voor het gemeentelijk Volkshuisvestingsfonds. Dit fonds wordt ingezet om betaalbare woningbouw mogelijk te maken binnen de gemeente.

Woonvisie Gelderland, deel a: Woonbeleid met kwaliteit

Het centrale thema hierin is 'Keuzevrijheid en identiteit'. Bij 'keuzevrijheid' staan de woonwensen van de burger centraal. Bij 'identiteit' is het karakteristieke van een wijk, dorp, straat of erf een belangrijke factor in de beleving van de woning of het woonmilieu. Het woningbouwbeleid richt zich meer kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst.

De woonvisie formuleert tenslotte drie centrale doelen van beleid:

- bewoners meer vrijheden en meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren;
- een aanbod aan woningen en woonmilieus, dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners;

- de provincie optredend als partner in wonen: stimulerend, ondersteunend en in dialoog met andere actoren in het veld.

3.1.4 Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

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 en 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.



uitsnede uit plankaart Regionaal Plan met aanduiding plangebied (rode cirkel)

Wat betreft nieuwe verstedelijking stelt het RP 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.

Uit het kaartbeeld van het Regionaal Plan blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een contour woningbouw (een zoekzone verstedelijking conform de terminologie van het Streekplan).

Concessie woningbouw 2004-2009, Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN)

Het College van Bestuur van het KAN heeft op 29 april 2004 een concessieovereenkomst gesloten met het bestuur van de voormalige gemeente Didam waarin is bepaald dat de gemeente zelf het aantal in de periode 2004-2009 aan de woningvoorraad toe te voegen woningen bepaalt. De nieuwbouw van woningen beperkt zich tot de gebieden, die vallen binnen de op de bij de overeenkomst horende kaarten weergegeven bebouwingsgrenzen of binnen de zoekgebieden voor uitbreiding, waarbij de uitbreidingen direct dienen aan te sluiten op de bebouwingsgrens. Het plangebied van voorliggende herziening maakt hier deel van uit.

Omdat deze locatie zich niet leent voor betaalbare woningbouw, zal in de exploitatie geld worden gereserveerd voor betaalbare woningbouw elders binnen de gemeente. Daarmee wordt de volkshuisvestelijke doelstelling toch bereikt.

3.1.5 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken aan de redelijke eisen van welstand moeten worden vastgelegd in een welstandsnota. De gemeente Montferland heeft aan deze verplichting inhoud gegeven door voor het gemeentelijk grondgebied in 2008 een welstandsnota³ vast te stellen. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving. Voor de verschillende delen van de gemeente gelden verschillende niveaus van toetsing.

Het plangebied is op basis van de welstandsnota gelegen in bijzonder welstandsgebied (niveau 1), specifiek in gangbare welstandsgebieden. Voor dit project worden afzonderlijke beeldkwaliteitseisen en welstandscriteria opgesteld. Deze worden tegelijk of voorafgaand aan het bestemmingsplan vastgesteld.

3.1.6 Conclusie

De gemeente Montferland verleent met dit plan medewerking aan de ontwikkeling van woningbouw voor de eigen behoefte van de regio. Voorliggend plan sluit aan op het geldende provinciaal beleid dat woningbouw voor de regionale woningbehoefte mogelijk maakt. De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies door middel van het aanwijzen van zoekzones. Het plangebied is gelegen binnen een dergelijke zoekzone.

Omdat deze locatie zich niet leent voor betaalbare woningbouw, zal in de exploitatie geld worden gereserveerd voor betaalbare woningbouw elders binnen de gemeente. Daarmee wordt de volkshuisvestelijke doelstelling toch bereikt.

Daarnaast is het initiatief een passende invulling ter plaatse van het plangebied dat aansluit op de bestaande (bebouwde) omgeving in maat, schaal, positionering en uitstraling. De bouwaanvraag wordt getoetst aan de welstandscriteria die gelden voor het specifieke gebiedstype.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

³ Gemeente Montferland, 1^e wijziging welstandsnota, 27 november 2008

Ter plaatse van de planlocatie is in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴ conform de NVN-5725, de NEN-5740 en de NEN-5707. Een bodemonderzoek dat is uitgevoerd conform NEN 5740 heeft doorgaans een geldigheid van twee jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouwaanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden. Aangezien het gebruik van de bodem sinds het onderzoek niet is gewijzigd zijn de resultaten van het bodemonderzoek uit 2005 nog van toepassing op de planlocatie.

Conclusies bodemonderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat in de grond en/of het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten aan minerale olie, PAK en/of bestrijdingsmiddelen zijn aangetoond. Volledigheidshalve wordt in het onderzoek opgemerkt dat het onderzoek een steekproef betreft. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het (voorgenomen) gebruik van de planlocatie en een eventuele bestemmingswijziging. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Aanbevelingen bodemonderzoek

Tijdens het bodemonderzoek zijn bijmengingen als kooltjes in de bovengrond aangetroffen. Geadviseerd wordt om tijdens graafwerkzaamheden alert te zijn op zintuiglijke afwijkingen, zoals kooltjes in de (boven)grond. Bij aantreffen van grote concentraties aan bijmengingen in de grond, dient deze grond separaat ontgraven te worden en in een separaat depot gezet te worden en afgevoerd te worden. Deze grond mag niet gemengd worden met zintuiglijk schone grond.

Voor de (zintuiglijk) schone grond die niet binnen de planlocatie toegepast of hergebruikt kan worden, gelden de (regionale) Bodemkwaliteitskaart en/of de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Voor de toepassingsregels wordt verwezen naar het bevoegd gezag, zijnde de gemeente.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat ten aanzien van voorliggend plan vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan.

3.2.2 Geluid

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

⁴ Rapportage verkennend bodemonderzoek locatie hoek Weemstraat en Kloosterstraat te Loil - Witteveen+Bos - referentie DDM111-1/does/001 - Deventer - 20 juni 2005

De ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt zijn aan te merken als geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Weemstraat en de Doetinchemseweg (N813) in het kader van de Wgh moet voor deze wegen een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Een uitzondering op de onderzoeksplicht wat betreft wegverkeerslawaai geldt indien een plangebied is gelegen binnen de geluidszone van een weg met een maximumsnelheid lager dan 50 km/uur. Voor de overige wegen in de directe omgeving van het plangebied, met een maximumsnelheid van 30 km/uur, geldt derhalve geen onderzoeksplicht.

Op de locatie "De Driehoek Loil" aan de Kloosterstraat in Loil wordt een woongebied ontwikkeld. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. SAB heeft dit akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd waarbij de geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit de berekeningen van de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Van Doetinchemseweg (N813), de Weemstraat en de Kloosterstraat blijkt dat een deel van de geplande woningen binnen deze contouren ligt.

Kloosterstraat

Doordat de Kloosterstraat een 30 km/uur-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van de Kloosterstraat een hogere waarde aan te vragen bij de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Kloosterstraat 52 dB bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Doetinchemseweg (N813)

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Doetinchemseweg (N813) bedraagt 50 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Weemstraat

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij drie woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Weemstraat bedraagt 54 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g

⁵ Akoestisch onderzoek Kloosterstraat Loil, SAB Amhem B.V. 60481.01, 27 juli 2009

Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Voor de vier woningen kan bij de gemeente Montferland een hogere waarde worden aangevraagd. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. Op dit moment bestaat het plangebied uit weiland, een kassencomplex en drie bestaande woonpercelen: Weemstraat 60, Weemstraat 60a en Kloosterstraat 1. De woningen en de daarbij behorende percelen blijven behouden.

De verwachting is dat veel gemeenten in hun geluidsbeleid de oude ontheffingscriteria voorlopig blijven volgen uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan voor deze woningen per weg een hogere waarde worden aangevraagd bij de gemeente Montferland. De aan te vragen hogere waarden zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Woning	Aan te vragen hogere waarden in dB	
	Doetinchemseweg (N813)	Weemstraat
W1	n.v.t.	54
W2	n.v.t.	49
W7	50	n.v.t.
W8	49	54

Tabel. Aan te vragen hogere waarden

Toename door cumulatie

Door cumulatie mag de geluidsbelasting niet sterk toenemen. Als leidraad kan worden aangehouden dat de hoogste cumulatieve geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan de hoogst te verlenen hogere waarde +2 dB.

De hoogst te verlenen hogere waarde bedraagt 54 dB. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding) bedraagt 55 dB bij dezelfde woning. Door cumulatie neemt de geluidsbelasting op deze woning toe met 1 dB. Tevens is de hoogste cumulatieve geluidsbelasting lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Conclusie

Uit de berekening van de geluidsbelasting en de cumulatieve geluidsbelasting van de woningen blijkt dat de akoestische situatie ter plekke geen belemmering is voor het ontwikkelen van het plan, mits de hogere waarden aangevraagd worden bij de gemeente Montferland.

3.2.3 *Luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor 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.

- In de ministeriele regeling NIBM is voor verschillende functies het aantal eenheden aangegeven waarbij de (N)IBM grens ligt. Het plan maakt de realisatie van 8 woningen mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling "NIBM" kan worden vastgesteld dat het project niet in betekenende mate (NIBM) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- De nieuw te realiseren woningen liggen op meer dan 50 meter van een provinciale weg (minimaal 57 meter van het hart van de N813) of 300 meter van een rijksweg: Er is geen sprake van 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van drukke infrastructuur.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Wonen is een verblijfsfunctie waarbij mensen langdurig kunnen worden blootgesteld aan de buitenlucht. In augustus 2006 heeft SAB een onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Hieruit volgde dat de concentraties luchtvervuilende stoffen dermate ver onder de grenswaarden liggen dat het uitgesloten is dat een nieuw onderzoek met een recent rekenmodel zal leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Deze grenswaarden zijn op wetenschappelijk niveau bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

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

3.2.4 Bedrijven en milieu

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 Leidt het plan tot hinder voor bestaande functies in de omgeving?
- 2 Leiden bestaande functies in de omgeving tot hinder op het plan?

Ad 1

Wat betreft dit punt kan gesteld worden dat het initiatief geen hinder vormt voor bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied zijn alleen woningen gesitueerd. Gesteld wordt dat de hinder voor de omgeving afneemt als gevolg van de realisatie van het beoogde ontwikkeling, aangezien in het noordelijk deel van het plangebied de bedrijfsfunctie is opgeheven ten gunste van een nieuwe woonfunctie.

Ad 2

Het project betreft de realisatie van een gevoelige functie in de vorm van woningen die hinder kan ondervinden van de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied zijn alleen woningen gelegen. Gesteld wordt dat het beoogde initiatief geen belemmering vormt voor bedrijven in de directe omgeving.

Geurhinder

Op grond van de Regeling geurhinder en veehouderij dient een afstand van 100 m tussen een stal en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom aangehouden te worden, voor bedrijven waarvoor in de regeling geen emissiefactoren zijn opgenomen. Gezien de afstand van de dichtstbijzijnde agrarische bouwblokken (dierenverblijven) tot de planlocatie, is het aannemelijk dat de geurcontouren van agrarische bedrijven het plangebied niet bestrijken.

De gemeente heeft een globale berekening⁶ laten maken voor de geurhindersituatie binnen de gehele gemeente. Hierin wordt onder andere bepaald welke milieukwaliteit, veroorzaakt door de voorgrond- en achtergrondbelasting, op het plangebied van toepassing is. De voorgrond belasting is de hoogste geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie is de achtergrond belasting. De Wvg kent geen normen voor de achtergrondbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit die behoort bij een bepaalde achtergrondwaarde acceptabel is en past binnen de doelstellingen voor een gebied.

Loil ligt in een gebied met in de huidige situatie een goede tot zeer goede milieu kwaliteit. In de toekomst is dit naar verwachting een redelijke goede tot goede milieukwaliteit.



De milieukwaliteit in de huidige en in de toekomstige situatie. Het plangebied ligt in de rode cirkel.

⁶ Quick scan Wet geurhinder en veehouderij, gemeente Montferland, De Roever Milieudiversering, 20081033, 11 mei 2009

Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is in onderstaande tabel aangegeven. Deze waarden gelden voor concentratiegebieden. De gemeente Montferland ligt in een concentratiegebied.

Milieukwaliteit	Geurghinderden	Voorgroondbelasting	Achtergrondbelasting
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 1,5 ou _g /m ³	0 - 3 ou _g /m ³
Goed	5 – 10 %	1,5 – 3,7 ou _g /m ³	3 - 8 ou _g /m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	3,7 - 6,5 ou _g /m ³	8 – 13 ou _g /m ³
Matig	15 – 20 %	6,5 – 10 ou _g /m ³	13 – 20 ou _g /m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	10 – 14 ou _g /m ³	20 – 28 ou _g /m ³
Slecht	25 – 30 %	14 – 19 ou _g /m ³	28 – 38 ou _g /m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	19 – 25 ou _g /m ³	38 – 50 ou _g /m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	25 – 32 ou _g /m ³	50 – 65 ou _g /m ³

De termen (zeer goed tot extreem slecht) zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder oktober 2002'.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving en ligt in een gebied met een goede tot zeer goede milieukwaliteit wat betreft voor- en achtergrond belasting veehouderijen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het uitvoeren van dit plan.

3.2.5 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁵). 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 10⁻⁵ 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 plangebied

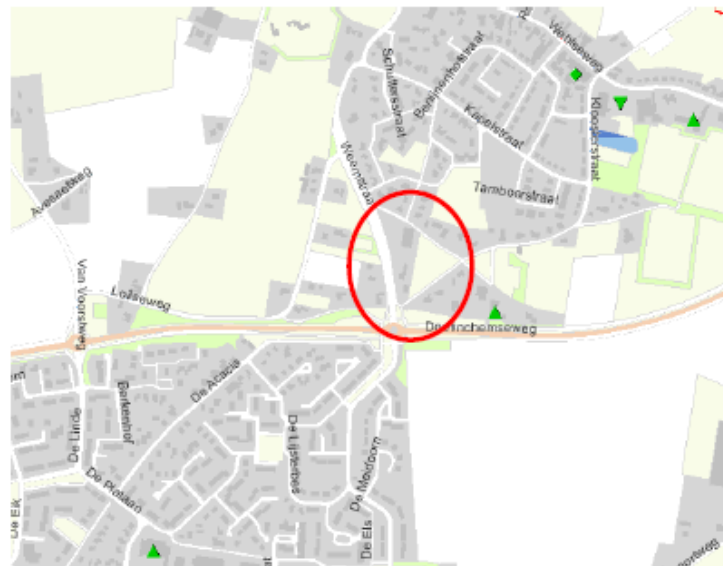
Stationaire bronnen

Blijkens de risicokaart van de provincie Gelderland zijn in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen aanwezig. Met betrekking tot stationaire bronnen zijn er geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid ten aanzien van voorliggend plan.

Route gevaarlijke stoffen

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen wegen gesitueerd die zijn aangegeven als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de Doetinchemseweg, de Weemstraat en de Kloosterstraat vinden beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is direct gelegen aan de Weemstraat en de Kloosterstraat, en is op circa 50 m gelegen van de Doetinchemseweg.

Het beperkte vervoer van gevaarlijke stoffen over deze wegen leidt naar verwachting niet tot problemen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter plaatse van het plangebied. Daarnaast zijn rondom het plangebied beduidend andere kwetsbare objecten gesitueerd in de vorm van woningen.



Ligging plangebied (rode cirkel) in uitsnede risicokaart provincie Gelderland

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid worden geen problemen verwacht gezien het ontbreken van stationaire risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied en het beperkte vervoer van gevaarlijke stoffen op wegen nabij de planlocatie.

3.3 Water

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

Provinciaal beleid

Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland

Het meest recente provinciaal beleid op het gebied van water is neergelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen. Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

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

Uit het plan blijkt bovendien dat de provincie Gelderland het van belang acht dat water in voldoende mate in het ontwerp van nieuw stedelijk gebied wordt meegenomen. Bij stedelijke uitbreidingen wordt het afzonderlijk afvoeren van regenwater naar de bodem of oppervlaktewater als een uitgangspunt beschouwd. In de ontwikkeling van stadranden (stedelijke uitloopgebieden en buitenplaatsen) moet rekening worden gehouden met de bergingsbehoefte van het aangrenzende stedelijk gebied.

Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

- vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

Regionaal beleid

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.

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 slootjes 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
Volksgesondheid	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

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 wordt 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.

Situatie plangebied

In het bodemonderzoek uit paragraaf 3.2.1 wordt de bodemopbouw en geohydrologie ter plaatse van het plangebied beschreven. Uit het onderzoek blijkt dat de maaiveldhoogte van de locatie circa NAP + 13 m bedraagt. De bodem ter plaatse van de locatie behoort, bodemkundig gezien, tot de fluvioperiglaciale afzettingen behorend tot de formatie van Twente. De afzetting bestaat uit slibhoudend matig fijn zand met dunne klei- en leemlaagjes.

De grondwaterstand gedurende de veldwerkzaamheden is aangetroffen op circa NAP + 11 m; dit is circa 2,5 m beneden maaiveld. De dikte van het eerste watervoerend pakket bedraagt circa 20 m. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk gericht.

Er ligt een persleiding in het plangebied die eigendom is van het waterschap Rijn en IJssel. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Het Waterschap is bereid om de persleiding te verleggen.

Watertoetstabel

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Riolering en Afvalwaterketen

1. Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel van Didam. Regenwater wordt afgevoerd via het riool. Het rioolsysteem is hierop ontworpen.
2. In de zonering van de persleiding van Waterschap Rijn en IJssel worden geen ontwikkelingen toegestaan die de bereikbaarheid van de persleiding kunnen bemmeren. Vandaar dat in overleg is besloten om de persleiding te verleggen naar buiten het plangebied in de openbare ruimte.
3. In de milieuzone van de RWZI zijn geen hinder gevoelige functies opgenomen.

Wateroverlast

1. Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 610 m². Deze wordt middels het gemengde stelsel afgevoerd.

Er heeft mede in het kader van het artikel 3.1.1. Bro-overleg, overleg plaatsgevonden met het waterschap. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 5 opgenomen.

3.4 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 (EHS) 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.

SAB heeft bezien in hoeverre gebieds- en soortenbescherming aan de orde is. De volledige onderbouwing is in de bijlage opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van, en ligt ook niet nabij een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied of een beschermd natuurmonument. Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde.

Aangezien het plangebied ook niet in of nabij een EHS zone ligt hoeft met het onderdeel gebiedsbescherming geen rekening gehouden te worden.

Soortenbescherming

Voor zover verblijfs- of rustplaatsen worden aangetast betreft dit alleen beschermde soorten zoals Egel, Bosmuis, Huisspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosspitsmuis, Veldmuis, Konijn, Bruine kikker en Gewone pad, die algemeen voorkomen en waarvan de instandhouding niet in het geding is. Op basis van het Besluit Vrijstelling beschermde planten en dieren is aantasting van de rust- en verblijfplaatsen van deze algemeen voorkomende soorten mogelijk. Hieraan zijn geen procedurele consequenties verbonden. Wel dient men te voldoen aan de zorgplicht.

De singels aan de noordkant van het plangebied om het rommelige erf bij de kassen zijn wel geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De singels maken echter geen onderdeel uit van een groter groen lijnelement waardoor het belang ervan voor vleermuizen zeer gering zal zijn. Verder worden, op basis van het intensieve gebruik en afwezigheid van geschikte biotopen en sporen, vaste rust- en verblijfplaatsen van meer strikt beschermde soorten niet in het plangebied verwacht. Er zijn geen procedurele gevolgen vanuit de natuurwetgeving voor dit plan, mits wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:

In het broedseizoen van vogels (globaal van half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

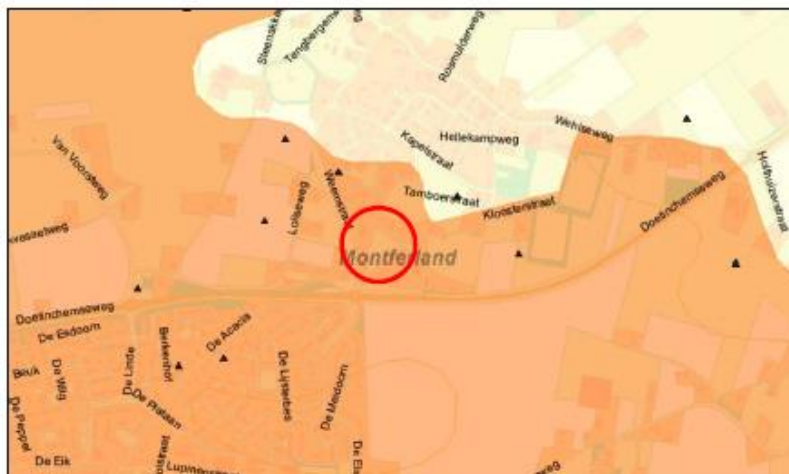
Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van

werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan onder andere door het rooien en slopen buiten het voortplantingsseizoen plaats te laten vinden en het plangebied regelmatig kort te maaien voor dit seizoen (voorjaar en zomer).

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Uit de Wateratlas van de provincie Gelderland blijkt dat aan het plangebied een hoge archeologisch verwachtingswaarde is toegekend. Daarom is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten de bevoegde overheid het gebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Het is onwaarschijnlijk dat het gebied in het verleden (intensief) bewoond of in gebruik is geweest. Daarmee is dit bestemmingsplan op het punt van archeologie uitvoerbaar.



globale ligging plangebied in uitsnede kaart Wateratlas provincie Gelderland

Cultuurhistorie

Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische waarden die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling en de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Molenververordening

Ten zuidoosten van het plangebied aan de Kloosterstraat 8, is de in 1855 gebouwde beltmolen De Korenbloem gesitueerd. Voor het behoud van molens en de 'molenbiotopen', dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en het herkenbaar houden van de molenomgeving, is de Gelderse Molenververordening van kracht. De provincie bevordert een goede samenloop van enerzijds aanwijzing in het kader van de Monumentenwet en Molenververordening en anderzijds toepassing van de Wet ruimtelijke ordening, ter bescherming van de cultuurhistorische

kwaliteiten die in het geding zijn. De molenbiotoop moet met de nodige zorg te worden ingericht. In de Gelderse molenverordening is opgenomen dat een op te richten of te wijzigen obstakel in ieder geval nooit tot een verslechtering van de (reeds onvoldoende) windtoevoer mag leiden. Als dit wel het geval is, is een molenvergunning noodzakelijk.



beltmolen De Korenbloem, bron: Wikipedia

Uitvoeringsregeling

In de uitvoeringsregeling van de Gelderse molenverordening zijn regels ter bepaling van de molenbiotoop opgenomen. In artikel 2 van deze uitvoeringsregeling is bepaald dat een formule moet worden gebruikt om te bepalen wat de toelaatbare hoogte is van nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen. Verder is in artikel 2, lid 3 van de uitvoeringsregeling bepaald dat bij een windmolen en beltmolen zich een obstakel mag bevinden indien de hoogte daarvan lager is dan het niveau van de stelling of het niveau van de kruin van de belt van de molen, over een uit de formule te berekenen afstand tot de molen, met een minimum afstand van 100 m.

Om de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de molenbiotoop te kunnen bepalen, is de genoemde uitvoeringsregeling gehanteerd (zie het kader). Hieruit blijkt dat op een afstand van 100 meter de maximum bouwhoogte 5,15 m mag zijn. Op een afstand van 150 meter is deze 5,51 m. Dit betekent dat de geplande nieuwbouw de obstakelhoogte met maximaal 2,4 meter overschrijdt.

In dat verband is een studie verricht⁷ (Peutz, 22 oktober 2009) naar de invloed van de geplande bebouwing op het windaanbod van de molen. Hieruit blijkt zoals gezegd dat de geplande nieuwbouw de obstakelhoogte met maximaal 2,4 meter overschrijdt, maar achter reeds bestaande bebouwing is geprojecteerd. Deze bestaande bebouwing overschrijdt de molenbiotoop met maximaal 4 meter. Tevens zorgt de bestaande begroeiing in de omgeving voor een overschrijding van de molenbiotoop. De invloed van de geplande nieuwbouw op de windvang is derhalve minimaal.

⁷ Theoretische studie naar de invloed van de nieuwbouwplannen aan de Kloosterstraat (22 oktober 2009) op het windaanbod van de molen de Korenbloem te Loil

Formule

De formule voor het bepalen van de maximale bouwhoogte is:

$$H_x = \frac{X}{n} + c \cdot z$$

*H_x: de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen.
De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen;*

X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

n: de ruwheidscoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt. In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen: open, ruw en gesloten gebieden. Bij elke klasse hoort een waarde n, de ruwheidscoëfficiënt.

Bij een windreductiepercentage tot 95 zijn de waarden van de ruwheidscoëfficiënt: 140 voor een open gebied;

c: de windreductiecoëfficiënt constante = 0,2; zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95%;

z: de askophoogte in meters, dit is de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen.

Peilverschil

Er is in de berekeningen ook rekening gehouden met het verschil in maaiveldhoogte op de plek van de molen en op de plek van de nieuwbouw. Het peil van de molen is 14,24 +NAP. Het gemiddelde peil van de nieuwbouwlocatie is 13 +NAP. Het verschil tussen deze twee hoogtes (1,24 m) kan bij H (de hoogte van het obstakel) worden opgeteld. Omdat de molen hoger ligt dan de nieuwbouwlocatie, komt dit ten gunste van de maximale bouwhoogtes in het plangebied.

Rekenvoorbeelden

De maximale bouwhoogtes op 100, 150 en 200 m bedragen:

$$H_{100} = 100/140 + 0,2 \times 16 = 5,99 + 1,24 = 5,15 \text{ m}$$

$$H_{120} = 120/140 + 0,2 \times 16 = 6,30 + 1,24 = 5,30 \text{ m}$$

$$H_{150} = 150/140 + 0,2 \times 16 = 6,68 + 1,24 = 5,51 \text{ m}$$

$$H_{160} = 160/140 + 0,2 \times 16 = 6,80 + 1,24 = 5,58 \text{ m}$$

$$H_{200} = 200/140 + 0,2 \times 16 = 7,30 + 1,24 = 5,87 \text{ m}$$

$$H_{250} = 250/140 + 0,2 \times 16 = 7,30 + 1,24 = 6,23 \text{ m}$$

De windaanstroom bij de molen uit de noordwestelijke richting komt overeen met ongeveer 2% van het totale windaanbod. Gezien de reeds aanwezige belemmering ten gevolge van de bestaande bebouwing en begroeiing zal de invloed van de nieuwbouw op het aantal mogelijke draaiuren van de molen in de praktijk veel lager uitvallen dan de vermelde 2%.

Omdat uit dit onderzoek is gebleken dat de invloed van de beoogde ontwikkeling op de windvang van de molen minimaal is, zal met deze motivatie een vergunning worden aangevraagd bij de Provincie Gelderland op basis van de Gelderse Molenverordening.

Daarmee trekt de ligging van het plangebied binnen de molenbiotoop geen wissel op de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Twee percelen binnen het plangebied worden voor autoverkeer ontsloten op de Weemstraat. De overige zes percelen worden ontsloten op de Kloosterstraat. Via deze wegen kan vervolgens de Doetinchemseweg (N813) worden bereikt voor gebiedsontsluiting. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op deze wegen.

Parkeernorm

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW⁸.

Voor de 8 nieuwe woningen is aangesloten bij de parkeernormen voor dure woningen in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied. Voor deze woningen wordt een norm van circa 2 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Dit betekent dat 16 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien. Per woning dient rekening te worden gehouden met een inrit van 5 meter breed of 12 meter lang.

Het plan

De realisatie van de 8 nieuwe woningen betekent een geringe toename van de parkeerbehoefte. De geprojecteerde nieuwbouw woningen hebben een lange oprit met garage. De oprit voorziet per woning in ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Daarbij kan de garage ook voor een parkeerplaats worden gebruikt. Bij het project kan in voldoende mate in de eigen parkeerbehoefte worden voorzien.

Conclusie

Het plan veroorzaakt geen onevenredige aantasting van de parkeerbalans in de openbare ruimte. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

⁸ CROW, 'parkeercijfers - basis voor parkeernormering', september 2008

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Tuin	8
Artikel 5	Verkeer	9
Artikel 6	Wonen	9
3	Algemene regels	12
Artikel 7	Antidubbeltelbepaling	12
Artikel 8	Algemene bouwregels	12
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	12
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	13
Artikel 12	Algemene procedureregels	13
4	Overgangs- en slotregels	14
Artikel 13	Overgangsrecht	14
Artikel 14	Slotregel	14
	Bijlage: staat van bedrijfsactiviteiten	3

De verbeelding

Verbeelding met verklaring NL.IMRO.1955.0202-0001

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b parken en plantsoenen;
- c paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a lichtmasten 6 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a indien het voorerf ten minste 6 m diep is, de diepte vanaf de voorgevel maximaal 2,5 m bedraagt;
- b indien het voorerf minder dan 6 m diep is, de diepte vanaf de voorgevel maximaal 1,5 m bedraagt;
- c de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 1 m bedraagt;
- d voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel bedraagt;
- e de bouwhoogte mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedragen doch niet meer dan 4 m.

4.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a het bepaalde in artikel 6.2.2 onder c met betrekking tot de oppervlakte van toepassing is;
- b de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte maximaal 5,5 m mag bedragen.

- 4.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

- 5.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 5.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de weg-aanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 2 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a Woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - 'twee-aaneen' twee-aan-eengebouwde woningen;
 - 'vrijstaand' vrijstaande woningen;
 - b aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven;

6.1.2 Het maximaal aantal woningen bedraagt 11.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- c bouwhoogte maximaal de 'ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 5 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 2 m;
- c de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal 60 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;

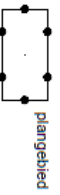
- d goothoogte maximaal 3,5 m;
 - e bouwhoogte maximaal 5,5 m.
- 6.2.3 In afwijking van artikel 6.2.2 onder a mogen uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd met dien verstande dat:
- a indien het voorerf ten minste 6 m diep is, de diepte vanaf de voorgevel maximaal 2,5 m bedraagt;
 - b indien het voorerf minder dan 6 m diep is, de diepte vanaf de voorgevel maximaal 1,5 m bedraagt;
 - c de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 1 m bedraagt;
 - d voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel bedraagt;
 - e de bouwhoogte mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedragen doch niet meer dan 4 m.
- 6.2.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.
- 6.3 Ontheffing van de bouwregels**
- 6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a artikel 6.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - b artikel 6.2.2 onder c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van maximaal 400 m² tot maximaal 75 m²;
 - c artikel 6.2.2 onder c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel van meer dan 400 m² tot maximaal 100 m²;
 - d artikel 6.2.2 onder c voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 60%;
- 6.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.
- 6.4 Ontheffing van de gebruiksregels**
- 6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een bedrijf aan huis, mits:
- a de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 50 m²;

- b het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- c in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - 1 het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
 - 2 behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- d er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- e het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- f er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- g de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.



LEGENDA

PLANGEBIED



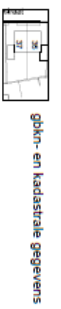
BESTEMMINGEN

- Groen **G**
- Tuin **T**
- Verkeer **V**
- Wonen **W**

AANDUIDINGEN

- bouwvlak
- twee-aaneen **twee/**
- vrijstaand **vrijst/**
- maximale goot- en bouwhoogte

VERKLARING



bestemmingsplan Kloosterstraat, Loil	
schaal : 1 : 1000 formaat : A3 projectnummer : 0048101 blad : 1 / 1 identificatiecode : NL.IMRCO.1856.0202-0001	datum : 00-04-2010 datum ondergrond : - voorontwerp : - ontwerp : - vaststelling : -
gemeente Montferland	

