

Bestemmingsplan

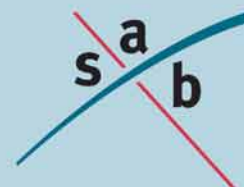
's-Heerenberg, Klinkerstraat deel 4a en b

Gemeente Montferland

Datum: 30 september 2010

Projectnummer: 90978

ID: NL.IMRO.1955.bpsgshbcntklink4ab-va01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3	Beoogde ontwikkeling	7
3	Haalbaarheid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Beleid	10
3.3	Milieuaspecten	17
3.4	Water	23
3.5	Flora en fauna	26
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	27
3.7	Parkeren	29
3.8	Economische uitvoerbaarheid	30
4	Toelichting op de regeling	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Dit bestemmingsplan	32
5	Procedure	34
5.1	Vooroverleg	34
5.2	Verdere procedure	34

Separate bijlagen:

- *Bijlage 1: Rapportage van het vleermuizenonderzoek op 3 mei 2010 aan een pand in de Klinkerstraat in 's-Heerenberg, Ecoburo Van der Loo*
- *Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Molenpoortstraat 13 te 's-Heerenberg gemeente Montferland, Econsultancy bv, 23 februari 2006*
- *Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Klinkerstraat 29, 31 en 33 en Stadsplein 1A te 's-Heerenberg gemeente Montferland, Econsultancy bv, 1 december 2006*

- *Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek
Molenpoortstraat 13 te 's-Heerenberg gemeente Montferland,
Econsultancy bv, 16 april 2007*
- *Bijlage 5: Akoestisch onderzoek, 's-Heerenberg, Klinkerstraat deel 4a en b,
gemeente Montferland, SAB Arnhem, projectnummer 90978,
27 mei 2010*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Janssen de Jong BV is voornemens om een appartementengebouw te realiseren op de hoek van de Klinkerstraat en de Molenpoortstraat. Hierin zijn 22 seniorenappartementen beoogd op de eerste en volgende verdiepingen, met op de begane commerciële ruimte voor detailhandel. Deze ontwikkeling vormt de zogenaamde fase 4a en b van het project Klinkerstraat. Tevens zal de gemeente de Klinkerstraat herinrichten, ter hoogte van dit nieuwe appartementengebouw, en verder naar het zuiden richting het Stadsplein.

Het plan maakt onderdeel uit van een groter plan om de historische kern en de directe omgeving van de kern te revitaliseren, het Masterplan 's-Heerenberg. Eén van de deelgebieden van het Masterplan is De Strip/Klinkerstraat. In het kader van het masterplan is de bebouwing in het plangebied van dit bestemmingsplan reeds gesloopt. Ook is aan de zuidkant van de Klinkerstraat al nieuwbouw mogelijk gemaakt met een artikel 19-procedure op basis van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De beoogde nieuwe bebouwing in het plangebied is nog niet planologisch mogelijk gemaakt. De nu in fase 4a en b beoogde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van 's-Heerenberg. Het plangebied bestaat uit de Klinkerstraat tussen de Molenpoortstraat en het Stadsplein, en enkele percelen aan de zuidwestkant van de hoek Klinkerstraat-Molenpoortstraat.

Op de volgende afbeelding is globaal de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding



Figuur 1: aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan geldt nu het bestemmingsplan “Kom 's-Heerenberg”. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergh op 4 december 1985 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 juni 1986 (besluitnr. RO86.4434/5-NOV/G5209). Zie onderstaande figuur voor een uitsnede van de plankaart.



Figuur 2: uitsnede plankaart “Kom 's-Heerenberg” met indicatie plangebied

Op grond van dit bestemmingsplan rusten op de gronden binnen het plangebied de bestemmingen “Winkels”, “Woondoeleinden”, “Wonen, Winkels toegestaan”, “Metaal-draaierij”, “Verkeersdoeleinden”, en “Openbaar Groen”.

Zowel voor wat betreft de gebruiks- als de bouwmogelijkheden past de beoogde ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde, waarbij wordt ingegaan op haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu, beleid en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen dat in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de procedure van dit bestemmingsplan.

2 Het plan

2.1 Inleiding

Voordat het plan verder wordt toegelicht wordt eerst een beschrijving van het plangebied en de omgeving gegeven.

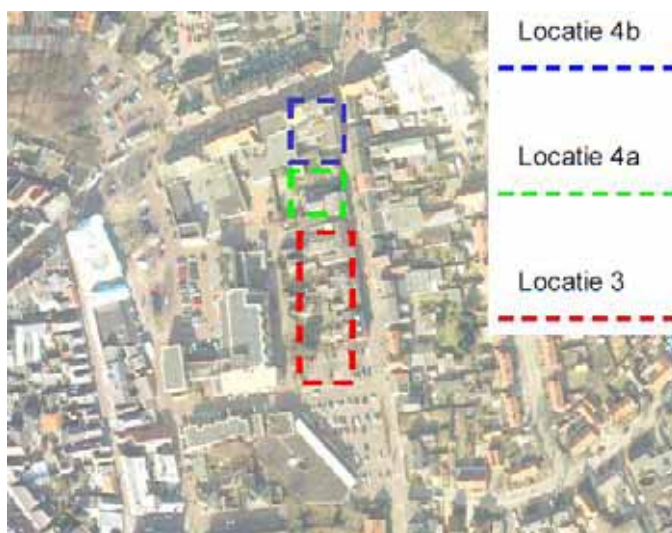
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

's-Heerenberg is met circa 8000 inwoners wat betreft inwonertal de tweede kern van de gemeente Montferland. 's-Heerenberg heeft een historisch hart, dat onderdeel uitmaakt van het centrumgebied, waarin onder andere Kasteel Bergh is gelegen. Het hart heeft behalve een voorzieningen- en woonfunctie, ook een toeristisch-recreatieve functie.

De Klinkerstraat, die vanaf de Molenpoortstraat tot het Stadsplein onderdeel uitmaakt van het plangebied, ligt ten oosten van het historische kern en buiten de voormalige stadsgracht. Deze straat, die noord-zuid door het centrum loopt en min of meer in het verlengde van de Zeddamseweg ligt, is een eenrichtingsweg voor autoverkeer (in zuidelijke richting) waarlangs geparkeerd wordt. Langs de weg is een voetgangersstrook aanwezig. De straat loopt langs het Stadsplein. De Klinkerstraat is een vrij smalle straat, zonder openbaar groen.

In de Klinkerstraat is bovendien sprake van hoogteverschil: vanaf de Molenpoortstraat loopt de straat enigszins af. Bij de Molenpoortstraat ligt het maaiveld op 18,12 meter boven NAP. Ter plaatse van het Stadsplein ligt de Klinkerstraat op 16,30 meter boven NAP.

Aan de oostzijde van de Klinkerstraat (buiten het plangebied) bevinden zich vooral woningen, maar ook enkele winkels, zoals een fietsenwinkel. Aan de westkant van de Klinkerstraat wordt aangrenzend aan het Stadsplein en het onderhavige plangebied door Woningstichting Bergh een appartementengebouw met daarin twee commerciële ruimten gerealiseerd. Deze is op dit moment (maart 2010) in aanbouw. Dit is de zogenaamde fase 3 van project de Klinkerstraat.



Figuur 3: overzicht fase 3, 4a en 4b project Klinkerstraat



Figuur 4: huidige situatie plangebied

Het plangebied zelf is nu onbebouwd. De voorheen aanwezige bebouwing op de hoek met de Molenpoortstraat is al gesloopt in verband met fase 3 van het project. Voorheen bood het plangebied ruimte aan winkels, woningen en een metaaldraaijerij.

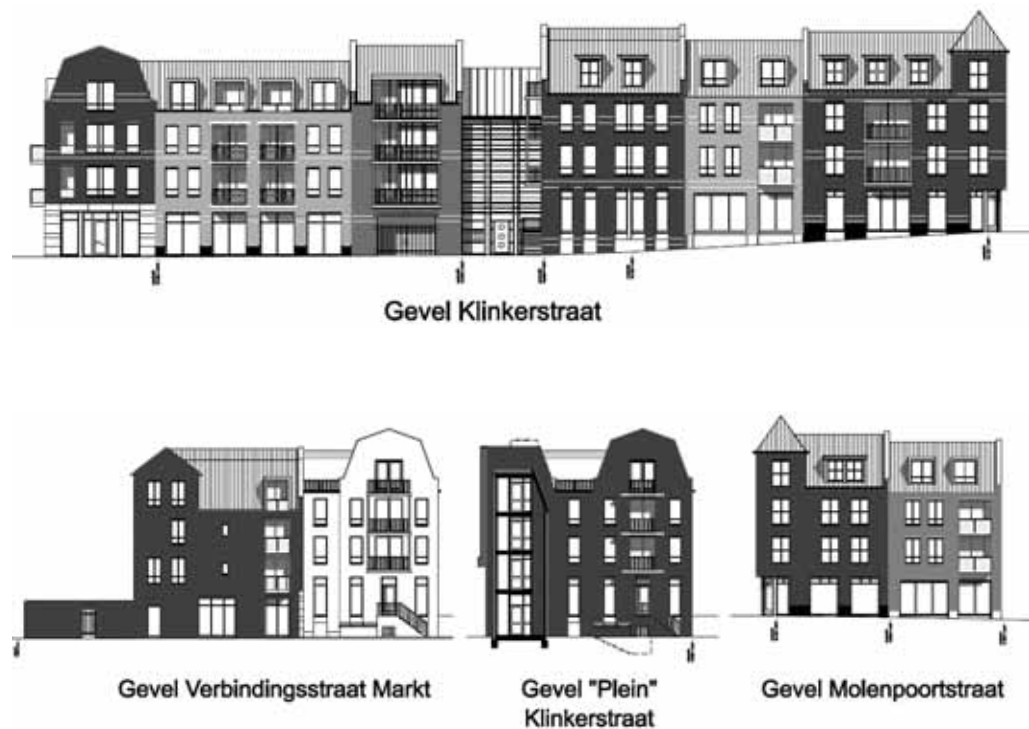
2.3 Beoogde ontwikkeling

2.3.1 Bebouwing

Janssen de Jong BV is voornemens om nieuwe bebouwing op te richten in het plangebied, en wel een appartementengebouw met 22 appartementen op de verdiepingen en commerciële ruimten (in dit geval winkels) op de begane grond. De doelgroep voor de appartementen is senioren. Op de begane grond zullen ook voorzieningen komen ten behoeve van de appartementen erboven, zoals een fietsenstalling en een lift. Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwdelen. In beide gebouwdelen komt commerciële ruimte. Het bruto vloeroppervlak van de commerciële ruimten zal in totaal circa 687 m² bedragen.

De bebouwing omvat drie lagen plus een kap, en wordt deels van een souterrain voorzien. De bouwhoogte bedraagt vanaf maaiveld maximaal 15,5 meter bij de hoek Klinkerstraat - Molenpoortstraat, waar in plaats een kap, een “torentje” met een kap komt. Voor het overige deel van het appartementencomplex is de hoogte maximaal 14,5 meter.

Er komt een knik in het gebouw en daarmee de rooilijn van de Klinkerstraat. De hoofdentree van het appartementencomplex ligt ter plaatse van de knik. Het gevelaanzicht zal zodanig zijn, dat het gebouw niet als één massief geheel zal ogen. Dit gebeurt door afwisseling in onder meer hoogtes en kleurgebruik. De commerciële ruimtes en de woonruimtes erboven vormen één architectonisch geheel. De commerciële ruimtes worden voorzien van grote ramen waardoor ze zich niet van de straat afsluiten. De parkeerplaatsen van het appartementencomplex komen aan de achterzijde, gezien van de Klinkerstraat, en zijn vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar.



Figuur 5: gevelaanzichten voorlopig ontwerp

2.3.2 Herinrichting openbare ruimte

De Klinkerstraat wordt heringericht, verbreed, en ten behoeve van tweerichtingsverkeer ingericht. Aan de noordzijde zal het profiel bestaan uit een tweerichtingsweg met aan weerszijden trottoirs. Verder naar het zuiden zal het profiel nog breder worden waarbij tussen de wegvakken parkeerplaatsen en openbaar groen worden gerealiseerd. De nu smalle Klinkerstraat wordt dus ruimer en groener. Op het gedeelte tussen de gescheiden wegvakken zijn 46 parkeerplaatsen voorzien.

Er komt bovendien een nieuwe verbinding tussen de Klinkerstraat en het Stadsplein. Deze verbinding is gesitueerd tussen het deel van de Klinkerstraat waar nu (maart 2010) nieuwbouw in aanbouw is (fase 3), en de bebouwing die met dit bestemmingsplan wordt beoogd (fase 4a en 4b). Hier komt één wegvak, omgeven door trottoirs. De verkeersfunctie van deze weg zal beperkt zijn.

Voor meer informatie over verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.7.



Figuur 6: ontwerp inrichting openbare ruimte

3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

3.2 Beleid

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid voor ruimtelijke ordening. Het waterbeleid komt aan de orde in de paragraaf water.

3.2.1 Rijk

Nota Ruimte (2005) (Structuurvisie)

Het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 is vastgelegd in de nota Ruimte. De nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het rijk 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 rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. De nota Ruimte is door het rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Ten opzichte van het beleidsvoornemen wordt het aantal regels dat het rijk aan anderen oplegt verminderd, terwijl de ruimte voor decentrale overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers wordt vergroot. Het rijk onderkent dat hierdoor de verschillen die er zijn tussen de verschillende provincies groter kunnen worden. In de nota Ruimte zijn regels opgenomen om met deze verschillen toch te zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze generieke regels zijn opgesteld om een aantal waarden te garanderen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. De regels hebben betrekking op onder andere het bundelingsbeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving, veiligheid, watertoets en groen in en om de stad.

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

De nationale ruimtelijke hoofdstructuur bestaat enerzijds uit nationale stedelijke netwerken waarbinnen verstedelijking en infrastructuur worden gebundeld. De verhouding tussen de binnen deze gebieden gebundelde en de daarbuiten verspreide verstedelijking moet ten minste gelijk blijven. Dit draagt bij aan versterking van de economische positie van de (steden van de) nationale stedelijke netwerken en aan het draagvlak voor voorzieningen in en bij de steden.

ontwerp-AMvB Ruimte (2009)

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2010. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

De Ontwerp-AMvB stelt dat ter bevordering van de bundeling van bebouwing en een zorgvuldig gebruik van de ruimte bij provinciale verordening regels worden gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied, of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Verder zouden per provinciale verordening regels moeten worden gesteld ten aanzien van de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen die ertoe strekken te waarborgen dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten kosten gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.

Conclusie

Het voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan de door het Rijk gewenste bundeling en behoud van de detailhandelsfunctie van binnensteden. Het sluit daarmee aan op het Rijksbeleid.

3.2.2 Provincie

Streekplan Gelderland 2005 incl. herzieningen en uitwerkingen (Structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Het plangebied behoort tot het bebouwd gebied binnen het multifunctioneel gebied. Inmiddels heeft de gemeente Montferland zich aangesloten bij het stedelijk netwerk Stadsregio Arnhem Nijmegen. In het

provinciaal planologisch beleid wordt op het multifunctionele gebied geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van het gebied wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

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

Een groot deel van de werkgelegenheid is te vinden binnen woonkernen, met name in de sectoren detailhandel, horeca, dienstverlening. Van belang is voldoende ruimte te houden in met name stads- en dorpscentra om deze werkgelegenheid ook in de toekomst te kunnen accommoderen. Het beleid is erop gericht om deze werkgelegenheid in en rond woonmilieus te situeren.

De provincie wil daarnaast ruimte bieden om veranderingen in vraag en aanbod binnen onder andere de detailhandelsector mogelijk te maken. Dit onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit. Vernieuwing en uitbreiding van de detailhandel moeten plaatsvinden binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden en in overeenstemming zijn met de aard, schaal en (verzorgings)functie van het aangrenzende winkelgebied.

Voorliggend plan betreft een herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan voorziet bovendien in vernieuwing en een beperkte uitbreiding van detailhandel binnen een centrumgebied en levert daarmee een bijdrage aan het versterken van de bestaande voorzieningenstructuur.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

De gemeente Montferland valt onder de regio Arnhem-Nijmegen. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren met het opgestelde afsprakenkader. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de regio 36.600 woningen netto worden toegevoegd. Afgesproken is om 40% van de woningbehoefte in te vullen als nultredenwoning, een woning die vanuit buiten zonder trappen te bereiken is, en waar binnen de woning de primaire woonruimtes (keuken, toilet, bad- of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder trappen vanuit de woonkamer te bereiken zijn.

In het plangebied waren voorheen al woningen aanwezig. Het gaat om een kleine toevoeging aan de woningvoorraad. De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van seniorenappartementen in het centrum van 's-Heerenberg. De woningen vallen onder de definitie van nultredenwoning. Het bestemmingsplan past binnen het beleid van het Kwalitatief Woningbouwprogramma 3.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (ontwerp)

Het ontwerp voor de Ruimtelijke verordening Gelderland is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 3 november 2009. Met een verordening kan de provincie regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De regels voor de thema's die binnen het plangebied relevant zijn, werken direct door in het bestemmingsplan. De relevante thema's worden hieronder beschreven.

Wonen

De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

In de toelichting op een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het Kwalitatief Woonprogramma en hoe de kwalitatieve differentiatie en fasering van de woningbouw in regionaal verband is afgestemd en op welke wijze de te bouwen woningen in die regionaal afgestemde differentiatie en fasering passen.

In voorgaande paragraaf is aangegeven dat het bestemmingsplan binnen het provinciaal beleid past.

Detailhandel

In een bestemmingsplan wordt ten aanzien van nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel er zorg voor gedragen dat deze niet leidt tot leegstand of versnippering van het bestaande detailhandelsbestand. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt dit zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht verantwoord.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt detailhandel toegestaan op de begane grond van het appartementengebouw. In een deel van het plangebied is detailhandel mogelijk op basis van de vigerende bestemming. Het gaat om een geringe toename aan detailhandel. De herstructurering van de Klinkerstraat maakt het centrum aantrekkelijker en draagt op een positieve manier bij aan het detailhandelsbestand van 's-Heerenberg.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid.

3.2.3 Regio

Regionaal Plan 2005-2020

Voor het Knooppunt Arnhem-Nijmegen, waar de gemeente Montferland ook deel van uitmaakt, is in 2006 het Regionaal Plan 2005-2020 vastgesteld. De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Dit regionaal plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen als geheel. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

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

De stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag.

Doelstelling van de regiovisie voor wonen is het voor iedere (toekomstige) inwoner van de stadsregio een juiste woning beschikbaar hebben met betrekking tot prijs, eigendomssituatie, aard & type en locatie. Voor de periode 2010 – 2015 is voornamelijk een opgave van circa 15.500 woningen opgenomen. Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met inachtneming van de in de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen.

De regiovisie heeft voor detailhandel als doel het versterken van de bestaande hiërarchie van winkelcentra en de bestaande perifere detailhandelconcentraties. De beleidsregels voor detailhandel uit de regiovisie vormen geen belemmering voor dit project.

Conclusies

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 22 appartementen mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan was de bouw van woningen al mogelijk. De nieuwbouw past binnen de regionaal afgestemde woningbouwprogrammering. Het onderhavige bestemmingsplan past binnen het regionaal beleid.

3.2.4 Gemeente

Structuurvisie gemeente Montferland

Deze structuurvisie is vastgesteld in april 2009. De visie is een actualisering van de bestaande visies aan de hand van alle relevante beleidsrapporten. De structuurvisie gaat in op de visie van de gemeente voor wat betreft wonen, bedrijvigheid en recreatie. Voor detailhandel wordt geen specifieke beleidsvisie gegeven. In de structuurvisie wordt verwezen naar het provinciaal beleid zoals verwoord in het streekplan/structuurvisie. De beleidsvisie van de gemeente Montferland is afgestemd op het beleid omschreven in het streekplan/structuurvisie.

Onderhavig plangebied valt binnen de contour bebouwd gebied. Binnen deze contour zijn mogelijkheden voor woningbouw en bedrijvigheid. Zoals aangegeven is voor detailhandel geen specifiek beleid omschreven en wordt in de structuurvisie verwezen naar het beleid uit het streekplan/structuurvisie. Eerder in deze toelichting is aangegeven dat aangesloten wordt op het beleid dat hierin omschreven is. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavig plan past binnen de structuurvisie van de gemeente Montferland.

Masterplan 's-Heerenberg

In het Masterplan 's-Heerenberg (2003) wordt een toekomstvisie gegeven op het centrum van 's-Heerenberg en directe omgeving. Het masterplan geeft op hoofdlijnen richting aan gewenste ingrepen in het centrum. Ook wordt gewenste beeldkwaliteit weergegeven. Verder wordt een fasering gegeven.

De verbreding van de Klinkerstraat maakt onderdeel uit van het Masterplan. In het Masterplan wordt sloop van de voormalige bebouwing in het plangebied van dit bestemmingsplan en nieuwbouw met 2 á 3 lagen met een kap voorgestaan. De belangrijkste functie in de toe te voegen nieuwe bebouwing is wonen. Bij de Molenpoortstraat ligt een detailhandelsfunctie voor de hand. Een strip tussen wegvakken kan plaats bieden aan parkeren. De parkeerplaatsen zouden in de blauwe zone opgenomen moeten worden. Voor bewoners zou parkeren op eigen terrein of andere parkeerfaciliteiten opgenomen moeten worden.

Herstructurering van de Klinkerstraat en omgeving (de Strip) wordt gezien als prioriteit.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ter realisering van een deel van het Masterplan.

Actualisering woningbouwbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009

Op 28 februari 2006 is door de gemeente Montferland, Woningstichting Bergh en Laris Wonen en Diensten het beleidsdocument 'Montferland: visie op de woningbouw 2005-2015' opgesteld. In deze visie wordt voor de gehele gemeente Montferland uiteengezet wat de actuele en toekomstige woningbehoefte is en waar welke woningen moeten worden gebouwd voor welke doelgroep. Om van deze behoefte een goed en recent beeld te behouden heeft de gemeente Montferland het woningbehoefteonderzoek uit 2006 geactualiseerd.

Op 24 september 2009 is het onderzoek 'Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009' vastgesteld door de gemeenteraad.

De ambitie van de gemeente is om een stabilisatie van het aantal inwoners rond de 35.000 de komende jaren vast te houden. We gaan daarvoor uit van een bouwprogramma van 1.400 woningen voor de jaren 2010 - 2020. Onze plancapaciteit aan harde bouwplannen voor de jaren na 2009 is goed voor ruim 1.800 woningen. De 30 procent overcapaciteit is nodig om vertraging te kunnen opvangen bij realisatie en extra behoefte aan capaciteit in verband met vervangende nieuwbouw.

Voor de kern 's-Heerenberg bestaat een verwachte eigen woningbehoefte voor de periode 2010-2020 van 385 woningen. Daarnaast is er een extra ambitie van 25 woningen opgenomen om te voorkomen dat de bevolking daalt. Voor deze periode is dus in totaal 410 woningen voorgesteld.

Met de bouw van de 22 appartementen in het plangebied wordt ingespeeld op de uitgangspunten zoals benoemd in de actualisering voor de periode 2010-2020. De geplande ontwikkeling is dus passend in het gemeentelijke woonbeleid.

Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Bodem

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

In dit kader zijn door Econsultancy bv in 2006 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de percelen Molenpoortstraat 13 (oostelijk deel van het perceel)¹, Klinkerstraat 29, 31 en 33 en Stadsplein 1A². In 2007 is door Econsultancy bv voor het perceel Molenpoortstraat 13 (westelijk deel van het perceel)³ een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

Molenpoortstraat 13 (oostelijk deel van het perceel)

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de geldende normen (vooronderzoek conform NVN 5725 Bodem, bodemonderzoek conform NEN 5740 bodem). Ter plaatse van het perceel Molenpoortstraat 13 zijn zintuiglijk in de grond verschillende gradaties puin- en kooldelen aangetroffen. Ter plaatse van boring 3 (binnenplaats) is, nabij de riolering, een zwarte afwijkende bodemlaag aangetroffen (matige olierottingsgeur, zwakke oliereactie). Bij herinrichting van dit gebiedsdeel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een verontreinigingsspot in de bodem. Deze spot dient separaat ontgraven te worden en op milieuhygiënisch verantwoorde wijze afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats.

In binnenstedelijke gebieden wordt vaak puin aangetroffen in de bodem, dat in principe als asbestverdacht dient te worden aangemerkt. Gezien de ouderdom van de bebouwing ter plaatse, en daarmee de ouderdom van eventueel puin hieronder, wordt de kans op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen ter plaatse echter gering geacht. Er zijn verder eveneens geen aanwijzingen gevonden, welke aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De onderzoekslocatie kan op grond van het vooronderzoek ten aanzien van de parameter asbest als “onverdacht” worden beschouwd.

De vooraf gesteld hypothese, dat de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd, wordt op basis van de aangetoonde verontreinigingen verworpen. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten bestaat geen directe aanleiding tot het verrichten van een aanvullend onderzoek ter plaatse van het bedrijfspand. De aanwezigheid van de verontreiniging vormt geen milieuhygiënische belemmering voor het huidige gebruik van de locatie. Hiervan zal eveneens geen sprake zijn in geval van toekomstige nieuwbouw ter plaatse. In geval van werkzaamheden ter plaatse dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van verontreiniging. Geadviseerd

¹ Verkennend bodemonderzoek Molenpoortstraat 13 te 's-Heerenberg gemeente Montferland, Econsultancy bv, 23 februari 2006

² Verkennend bodemonderzoek Klinkerstraat 29,31 en 33 en Stadsplein 1A te 's-Heerenberg gemeente Montferland, Econsultancy bv, 1 december 2006

³ Verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek Molenpoortstraat 13 te 's-Heerenberg gemeente Montferland, Econsultancy bv, 16 april 2007

wordt de verontreiniging, voor zover technisch mogelijk, in geval van nieuwbouw/grondverzet ter plaatse te verwijderen.

Klinkerstraat 29, 31 en 33 en Stadsplein 1A

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de geldende normen (vooronderzoek conform NVN 5725 Bodem, bodemonderzoek conform NEN 5740 bodem). Ter plaatse van het perceel Klinkerstraat 29 zijn zintuiglijk in de grond geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. De analyseresultaten van de grond stemmen overeen met die van voorgaand bodemonderzoek. Eerder aangetoonde lichte verontreinigingen met aromaten en EOX in het grondwater zijn niet bevestigd. Ter plaatse van het deelgebied Klinkerstraat 31 en 33 en Stadsplein 1a is een puinlaag aangetroffen (Klinkerstraat 31) en puindelen en sporen van kolengruis (bovengrond Klinkerstraat 33). Er zijn lichte verontreinigingen met PAK, koper, lood en zink gevonden. De gehalten bevinden zich allen boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. De verontreinigingen zijn merendeels hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de aangetroffen puin- en kooldelen. Het grondwater is licht verontreinigd met 1,1,2-trichloorethaan.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Molenpoortstraat 13 (westelijk deel van het perceel)

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

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De grond is tot maximaal 1,5 m - mv zwak tot matig puin- en/of kolengruishoudend. Verder zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden van het verkennend asbestonderzoek (NEN 5707) zijn in de bodem in de fractie <16 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Op basis hiervan is analytisch onderzoek naar de parameter asbest niet uitgevoerd.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink, en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met cis-1,2 dichlooretheen. Opgemerkt wordt dat het een marginale overschrijding van de streefwaarde betreft.

De vooraf gesteld hypothese wordt op basis van de lichte verontreinigingen verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

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

3.3.2 Geluid

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat of de reconstructie van een weg, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde bedrijventerreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies. Omdat dit bestemmingsplan voorziet in de oprichting van geluidsgevoelige bebouwing heeft SAB Arnhem een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴.

Doordat de Molenpoortstraat, de Klinkerstraat en de Zeddamseweg een 30 km/uurregime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Het akoestisch onderzoek is van belang 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.

Uit het onderzoek blijkt dat bij de appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door de Zeddamseweg niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Zeddamseweg bedraagt 45 dB. Bij de appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Molenpoortstraat en Klinkerstraat. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Molenpoortstraat en de Klinkerstraat bedraagt 54 respectievelijk 55 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

De optredende geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Molenpoortstraat en de Klinkerstraat zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting welke geldt voor woningen langs een bestaande 50 km-weg. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaai gegarandeerd te worden. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 61 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(61-33=)$ 28 dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

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.

⁴ Akoestisch onderzoek, Klinkerstraat deel 4a en b, gemeente Montferland, SAB 2010, projectnummer 90978, 27 mei 2010

De hoogst te verlenen geluidsbelasting van een individuele weg bedraagt 55 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding) bedraagt 56 dB bij dezelfde woning. Door cumulatie neemt de geluidsbelasting 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).

Vanuit oogpunt van akoestiek bestaat geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.3.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Het onderhavige plan maakt de bouw van woningen en detailhandel mogelijk. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor detailhandel. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtverontreiniging ten gevolge van het plan wordt veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 22 seniorenappartementen mogelijk. De verkeersaantrekkende werking daarvan is gering. Het bestemmingsplan maakt verder detailhandel mogelijk op de begane grond van het bestemmingsplan. Gelet op het geringe oppervlak van de detailhandel zal de verkeersgeneratie beperkt zijn. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Het plan voorziet niet in gevoelige groepen, zoals genoemd in de AMvB Gevoelige Bestemmingen. Uit de saneringstool van het ministerie van VROM blijkt dat grenswaarden voor luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2008 en 2020 niet worden overschreden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit aanvaardbaar.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

3.3.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Onderhavig plan voor de Klinkerstraat 4a en 4b bestaat uit het realiseren van een appartementencomplex met winkels op de begane grond. Woningen zijn hindergevoelig. Voor dit plan moeten de bedrijven in de omgeving in beeld worden gebracht.

De bestemming van de gronden in de directe omgeving is winkels (W2). Toegestaan zijn detailhandel en ambachtswinkels. Op dit moment zitten er kledingwinkels, een café, bakkerijen, restaurants, een electro-zaak, opticiens en dergelijke.

Op basis van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (uitgave 2009) kan de directe omgeving van onderhavig plangebied worden gekwalificeerd als gemengd gebied. Dit betekent dat de hinderafstanden gereduceerd mogen worden. Op basis van bijlage 1 van voornoemde uitgave geldt voor de bedrijven in de omgeving een indicatieve hinderafstand van 10 meter tot 30 meter tot een rustige woonwijk. Na reductie van deze hinderafstanden geldt dat tussen de woningen en de bedrijfsfuncties een afstand van 10 meter gewaarborgd moet zijn. Deze afstand is gewaarborgd, met uitzondering van het pand aan de Molenpoortstraat 17.

Aangrenzend aan het plangebied, op het perceel Molenpoortstraat 17, bevindt zich een sportartikelen- en kledingwinkel. De sportartikelen- en kledingwinkel is te beschetsen als een nauwelijks milieuhinderlijk bedrijf, vergelijkbaar met de detailhandel

die in het appartementencomplex mogelijk zal zijn. Van het bedrijf is geen onevenredige hinder te verwachten.

De commerciële ruimten in het appartementencomplex zijn qua milieueffecten vergelijkbaar met wat reeds in de omgeving aanwezig is. Hiervan is geen onevenredige hinder te verwachten.

Vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen voor dit aspect.

3.3.5 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 (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (transportleidingen, tankwagens) bronnen.

In en om het plangebied bevinden zich geen risicovolle activiteiten waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied. Transport van gevaarlijke stoffen waarbij externe veiligheid aan de orde is (bijvoorbeeld over de weg, of door buisleidingen), vindt ook niet plaats in de omgeving van het plangebied.



Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Figuur 7: uitsnede risicokaart.nl (plangebied groen omcirkeld)

3.4 Water

3.4.1 Watertoets algemeen

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Het aanwezige watersysteem vormt een belangrijke randvoorwaarde voor wat in een bepaald gebied wel of juist niet mogelijk is en stelt daarmee eisen aan de inrichting van de beperkte ruimte.

Mede naar aanleiding van het eind 2000 gepresenteerde advies "Waterbeleid voor de 21^e eeuw" heeft het kabinet op 3 juli 2003 besloten tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding. De watertoets is een instrument om te komen tot een juiste afstemming tussen water en ruimtelijke ordening. De watertoets heeft tot doel om in een vroegtijdig stadium een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met ruimtelijke relevante aspecten van duurzaam waterbeheer en biedt de mogelijkheid om alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. Dat advies omvat alle waterhuishoudkundige aspecten: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De inbreng van water en daarmee ook het doel en de inhoud van de waterparagraaf hangt sterk af van het type bestemmingsplan.

3.4.2 Waterbeleid

Nationaal Waterplan

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

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

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

3.4.3 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het provinciaal beleid is verwoord in Waterplan Gelderland 2010-2015. Hierin staat verwoord hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden.

Het Waterplan is de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

Het plangebied heeft niet een bijzondere status in het Waterplan. Voor het plan zijn er geen belemmeringen.

3.4.4 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel 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 met 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 opvangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer;
- water, landbouw en natuur zorgen gezamenlijk voor een aantrekkelijk landschap waar het ook aangenaam recreëren is, zowel in het landelijk gebied als in de bebouwde gebieden;
- het water is zo schoon dat het optimale leef- en voortplantingsmogelijkheden biedt aan planten en dieren;
- de zwemwateren zijn schoon en helder zodat recreanten zonder risico een frisse duik kunnen nemen.

3.4.5 Karakterisering waterhuishouding gemeente

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

3.4.6 Situatie plangebied

Vanuit het waterschap wordt gesteld dat voorkomen moet worden dat door toedoen van hevige regenbuien overlast ontstaat, omdat ter plaatse het hemelwater niet goed opgevangen en/of afgevoerd wordt. Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater gescheiden van het “vuile” huishoudelijke afvalwater wordt opgevangen en verwerkt. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving.

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

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

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Het afvalwater wordt via het vrijerval-riool afgevoerd naar het gemaal van het waterschap Rijn en IJssel vanwaar het naar de zuiveringsinstallatie in Etten wordt afgevoerd om aldaar gezuiverd te worden.

Het hemelwater van de daken en het verhard (weg)oppervlak wordt afgevoerd naar het infiltratieriool ter plaatse van waaruit het water in de bodem infiltreert. Dit infiltratieriool is reeds aangelegd. De statische berging hiervan is 10 mm. De ontwikkeling zal hierop worden aangesloten.

3.4.7 Afstemming met de waterbeheerder

Bovenstaande waterhuishoudelijke aspecten zullen worden overlegd met Waterschap Rijn en IJssel. Hiervan zal verslag worden gedaan in de plantoelichting.

3.5 Flora en fauna

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen bouw- en grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied zelf ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De locatie ligt bovendien niet in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Ook de Natuurbeschermingswet is niet van toepassing op het plangebied of de omgeving ervan. Er bevinden zich kortom geen beschermde natuurgebieden in de directe omgeving, zodat een passende beoordeling niet noodzakelijk is bij ruimtelijke ingrepen van lokale schaal.

Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de locatie.

3.5.2 Soortbescherming

Wat betreft soortbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Gelet op het karakter van het gebied en de beoogde ontwikkeling is alleen de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen van belang.

Door Ecoburo Van der Loo is een vleermuizenonderzoek uitgevoerd⁵, waarvan de inhoud hieronder kort wordt weergegeven. Door onderhavig plan zal een vroegere binnenmuur van een woonhuis, die nu door afbraak van het aanleunende pand buitenmuur is geworden, weer binnenmuur worden. Onderzocht is of in deze muur of in het pand mogelijk vleermuizen aanwezig kunnen zijn en zo ja of die door de aanbouw zouden worden ingesloten of gehinderd. Het onderzoek is uitgevoerd door een veldbezoek waarbij de muur is onderzocht.

Geconcludeerd wordt dat er, op het oog, geen invliegopeningen in de in te sluiten muur worden gebruikt. Bij vleermuizen is het echter gebruikelijk dat ze regelmatig van hangplaats wisselen. Ook zijn begin mei de kraamkolonies van vrouwtjes in oprichting waardoor het snel kan veranderen. De gaten in de muur kunnen momenteel ook gemakkelijk toegang verschaffen.

Om te voorkomen dat er zich mogelijk toch vleermuizen gaan vestigen of terugkomen, is geadviseerd meer gaten in de muur te maken. Hierdoor zal de spouwmuur van onder tot boven tochtig worden waardoor vleermuizen er niet zullen gaan hangen. Door dit op korte termijn te doen zullen geen eventuele vleermuizen worden verstoord. Daarna is de kans overigens klein dat vleermuizen worden verstoord. Er zijn verder geen mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

De voorgestelde maatregel wordt op korte termijn uitgevoerd. Voor het overige is soortenbescherming (ook voor andere soorten) niet in het geding.

3.6 Archeologie en cultuurhistorie

3.6.1 Archeologie

De Monumentenwet 1988 heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de Monumentenwet 1988 voorschriften met betrekking tot het "wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen" van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

⁵ Ecoburo Van der Loo, Rapportage van het vleermuizenonderzoek op 3 mei 2010 aan een pand in de Klinkerstraat in 's-Heerenberg

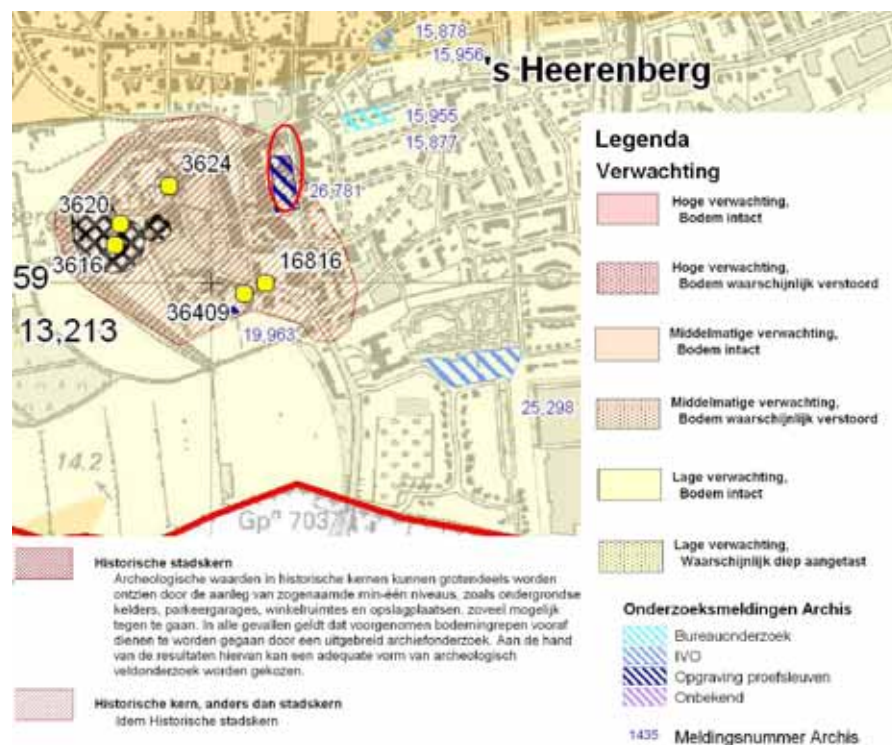
Het zonder meer opgraven van archeologische resten is op grond van de Monumentenwet 1988 niet toegestaan. De wet bevat voorschriften met betrekking tot de opgravingsvergunning en het melden van archeologische vondsten.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de Monumentenwet 1988 ook gewijzigd. Uitgangspunt van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het, waar nodig, beschermen van archeologische waarden. Artikel 38 geeft aan dat rekening gehouden moet worden met de aanwezige en/of te verwachten monumenten. De wet is alleen van toepassing op (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen.

Binnen de bepalingen van deze wet moet de gemeente de verantwoordelijk nemen voor het streven naar behoud 'in situ'. Ook moet de gemeente vroegtijdig het behoud van archeologische waarden afwegen tegen andere maatschappelijke belangen. Gemeenten moeten hun eigen archeologiebeleid opstellen en hier uitvoering aan geven.

De wet eist archeologisch vooronderzoek om de belangen goed af te kunnen wegen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Dit is het zogeheten archeologische vrijstellingenbeleid. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om (in een gemeentelijke archeologieverordening) een andere oppervlakte dan 100 m² vrij te stellen van de onderzoeksplicht. Overigens vallen activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning is vereist buiten de werkingssfeer van de wet.

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente heeft het plangebied deels de aanduiding historische stadskern, waarvan een groot deel al met proefsleuven is onderzocht, en verder de aanduiding lage verwachting. Zie onderstaande figuur.



Figuur 8: uitsnede archeologische verwachtingenkaart.

Het gebied met de aanduiding “Opgraving proefsleuven” is door ADC Archeo Projecten in 2008 archeologisch onderzocht. Het onderzoek betrof een inventariserend veldonderzoek met proefsleuven op de locatie Klinkerstraat 13-31. De reden voor het proefsleuvenonderzoek was de mogelijke aanwezigheid van middeleeuwse stadswalling en gracht binnen het onderzoeksgebied. Er zijn echter geen resten aangetroffen van deze structuren, noch van andere archeologisch interessante structuren. Waarschijnlijk liggen de gracht en stadswallen ten westen van het onderzoeksgebied. Tevens wordt zowel voor fysieke als inhoudelijke kwaliteit laag gescoord voor waardstelling voor archeologie. Verder onderzoek is op deze locatie niet nodig.

Voor de rest van het plangebied wordt archeologisch onderzoek ook niet nodig geacht. Dit in verband met de resultaten van het bovengenoemde onderzoek, het feit dat aanwezige bebouwing al is gesloopt, inclusief de fundering, en het feit dat er geen onderkeldering zal plaatsvinden onder de nieuwe bebouwing.

3.6.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig, dus ook geen cultuurhistorische of monumentale. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal aan op de omgeving en daardoor zijn ook geen cultuurhistorische waarden in de omgeving in het geding.

3.6.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen daarbij geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.7 Parkeren

3.7.1 Parkeervraag

Voor een inschatting van de parkeervraag wordt gebruik gemaakt van de parkeercijfers van het CROW (ASVV II). De doelgroep van appartementen in onderhavig plangebied is senioren. Op basis van deze doelgroep en de ligging van het plangebied in het centrum wordt op basis van het CROW een parkeercijfer van minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Dit betekent dat er voor de 22 appartementen minimaal 6,6 parkeerplaatsen benodigd zijn.

Voor winkels in de binnenstad in matig stedelijk gebied zijn minimaal 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) benodigd. Het plan maakt de realisatie van 687 m² bvo mogelijk. Dit komt neer op minimaal 19,1 parkeerplaatsen.

In totaal zijn er daarmee voor het plan minimaal 25,7 parkeerplaatsen benodigd.

3.7.2 Parkeeraanbod

Achter het appartementengebouw zullen 19 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze kunnen worden gebruikt door bewoners van de appartementen, en werknemers van de detailhandel. Het aantal parkeerplaatsen is echter niet voldoende om de totale parkeervraag, inclusief bezoekersparkeren, op te lossen. Een deel van de parkeervraag moet dan ook op openbaar terrein worden opgelost.

Op openbaar terrein komen, tussen de wegvakken van de Klinkerstraat, circa 46 parkeerplaatsen. Deze zullen onderdeel vormen van de “blauwe zone”, dat wil zeggen dat ze bedoeld zijn voor kort parkeren, en niet voor bijvoorbeeld werknemers van bedrijven en instellingen in de buurt van de Klinkerstraat. Omdat op eigen terrein binnen onderhavig plangebied niet kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de ontwikkeling, zullen enkele parkeerontheffingen worden afgegeven.

3.7.3 Conclusie

in het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde ontwikkeling. Het plan draagt bovendien bij aan vermindering van de parkeerdruk op het Stadsplein.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om aan kostenverhaal te doen bij onder meer de bouw van 1 of meer woningen. De gemeenteraad kan een exploitatieplan vaststellen. De gemeenteraad kan echter ook besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met Janssen de Jong BV, de ontwikkelaar van het appartementengebouw, is een overeenkomst afgesloten, waarmee kostenverhaal anderszins is geregeld.

Voor het gebied (hoek Molenpoortstraat/Klinkerstraat te 's-Heerenberg) is een financiële visie / grondexploitatie samengesteld, als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar. De grondexploitatie is bij de jaarrekening 2009 geactualiseerd. In de grondexploitatie zijn kosten en baten tegen elkaar afgezet. Voor het project is ISV subsidie toegekend. De gemeente heeft geld gereserveerd in het kader van het Masterplan voor de herstructurering van de Klinkerstraat. Uit de grondexploitatie en de bijstelling ervan blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is (lees: de beschikbare middelen toereikend zijn).

4 Toelichting op de regeling

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Detailhandel en Verkeer.

Detailhandel (artikel 3)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel en voor wonen op de verdieping, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogten zijn aangegeven op de verbeelding. Hierbij gaat het om de maximale goot- en bouwhoogte ten opzichte van het peil. Voor het peil is een aanduidingsvlak op de verbeelding opgenomen. Vanuit de gemiddelde hoogte van dit peil moet worden gemeten.

Verkeer (artikel 4)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

5.1 Vooroverleg

Omdat er geen provinciaal belang aan de orde is, is geen vooroverleg met de provincie gevoerd.

Het plan is toegezonden aan het waterschap. Het waterschap heeft de volgende opmerkingen.

- 1 In de watertoetstabel zijn enkele vragen nog niet beantwoord. Het waterthema riolering en afvalwaterketen “toename van het afvalwater (DWA)?” is niet relevant (vraag kan met nee beantwoord worden). Vraag 1 bij het thema wateroverlast kan beantwoord worden meer nee maar vraag 2 is wel relevant en zal beantwoord moeten worden met ja.
 - 2 De uitwerking van het onderdeel wateroverlast is te beperkt. Bij dit waterthema is het relevant hoeveel verhard oppervlak er in de huidige situatie is en hoeveel verhard oppervlak er in de toekomst komt. Ook zou het waterschap graag inzicht hebben in de uitwerking van het infiltratieriool dat wordt aangelegd. Conform de notitie duurzaam en veilig water in de stad van Waterschap Rijn en IJssel is 20mm statische berging in het IT riool gewenst. Het waterschap verzoekt deze waarde op te nemen in de toelichting in de waterparagraaf.
- Ad 1. De tabel is aangepast. Er is geen toename van het verhard oppervlak, omdat in zowel de oude als nieuwe situatie de totale ontwikkellocatie verhard is.
- Ad 2. De waterparagraaf is verduidelijkt. Er is al een infiltratieriool aanwezig, waarop de ontwikkeling wordt aangesloten.

5.2 Verdere procedure

In dit hoofdstuk of in een separate bijlage worden de uitkomsten van de verdere procedure verwerkt.