

Bestemmingsplan

's-Heerenberg, Stadspark

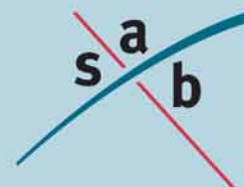
toelichting

Gemeente Montferland

Datum: 3 februari 2012

Projectnummer: 110483

ID: NL.IMRO.1955.bpsgshbwonstadsprk-on01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Plangebied	5
2.1	Historische en huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Haalbaarheid	8
3.1	Beleidsaspecten	8
3.2	Milieuaspecten	16
3.3	Overige aspecten	24
4	Regeling	32
4.1	Algemeen	32
4.2	De bestemmingen	34
5	Procedure	35
5.1	Vooroverleg	35
5.2	Zienswijzen	35

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Econsultancy B.V., rapportnr. 07095769
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Econsultancy B.V., rapportnr. 08116131
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek SAB B.V., rapportnr. 110483
- Bijlage 4: Geohydrologisch onderzoek Kobessen Milieu B.V., rapportnr. P193801

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van 's-Heerenberg zijn rondom het voormalig klooster 'Don Rua' verschillende ontwikkelingen gaande. Een aantal ontwikkelingen zijn inmiddels ook al afgerond. Eén van deze ontwikkelingen vindt plaats aan de rand van de voormalige kloostertuin. Dit project, met de naam 'Stadspark', maakt deel uit van het masterplan 's-Heerenberg. Voor het Stadspark is een stedenbouwkundig plan opgesteld¹. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op dit stedenbouwkundig plan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in 's-Heerenberg (gemeente Montferland), aan de zuidkant van het centrum. Het plangebied wordt begrensd door de Parklaan en het parkachtige gebied dat achter het klooster Don Rua ligt. Feitelijk bestaat het plangebied uit een deel van het voormalige kloosterterrein Don Rua.

Op navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven:



¹ SAB, Stedenbouwkundig ontwerp en welstandscriteria, 1 december 2009.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

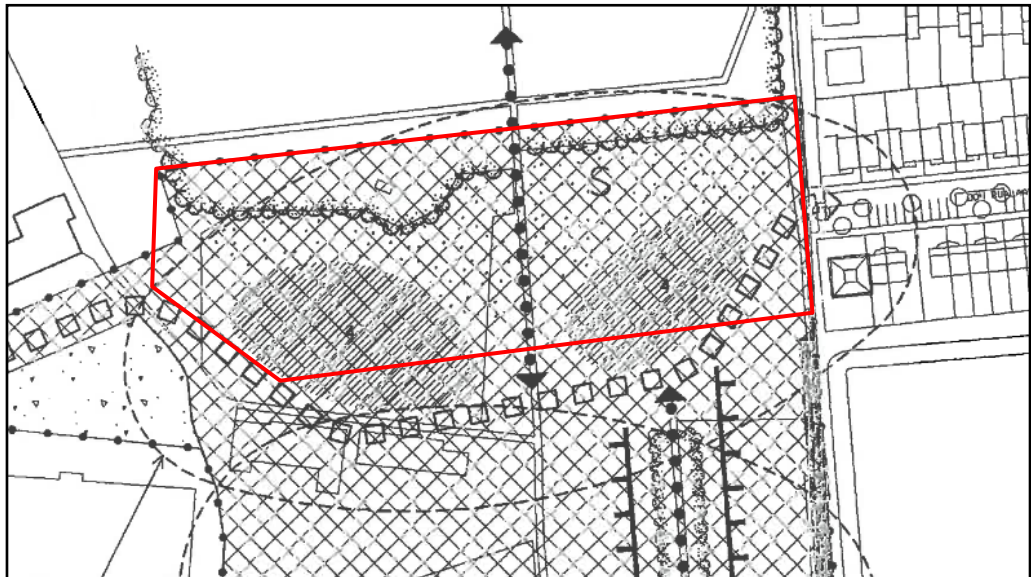
Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Omgeving Gouden Handen' van kracht van de toenmalige gemeente Bergh. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 januari 1996 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 17 mei 1996. Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- 1 Bos en beplantingsstroken
- 2 Wonen (nader uit te werken)

Daarnaast komen er een aantal aanduidingen voor binnen het plangebied. Dit zijn de volgende aanduidingen:

- Wijkpark
- Wandelroute
- Buurtontsluiting
- Locatie stapelbouw met aanduiding globale hoogte in lagen (4)
- Speelplek wijkniveau (S)

Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Omgeving Gouden Handen'

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

1.4 Leeswijzer

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

2 Plangebied

2.1 Historische en huidige situatie

Het plangebied en de directe omgeving zijn in het verleden gebruikt als Kloostertuin en park behorende bij het klooster Don Rua. Dit klooster is gesticht in 1910. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit een historische atlas van circa 1905, waaruit blijkt dat het perceel voor de bouw van het klooster onbebouwd was. De globale ligging van het plangebied is op deze kaart aangeduid.



Uitsnede historische atlas (circa 1905)

Het plangebied, een groen en parkachtig gebied, maakt deel uit van het voormalig kloostercomplex 'Don Rua'. Aan de bosrand, grenzend aan het plangebied, bevindt zich een markante Kapel. Daarnaast wordt het plangebied doorsneden door een wandelpad waarlangs Elzen zijn gepland, het zogenaamde 'Elzenlaantje'. Het overige deel van het plangebied ligt goeddeels braak.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan 'Stadspark' voorziet in de realisatie van verschillende woningen, evenals een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

2.2.1 *Stedenbouwkundige opzet en inrichting*

De begrenzing van het stedenbouwkundig plan wordt bepaald door de noordelijke bosrand en de Parklaan in het zuiden. Deze weg is de hoofdontsluiting van het plangebied en het wijkje ten zuiden daarvan. De bebouwingsstructuur wordt gekenmerkt door een (autovrij) hof, omsloten door gevarieerde bebouwing. Het ontwerpprincipe is

afgeleid van de begijnhoven, waarbij kleinschalige aaneengesloten bebouwing vaak in een fraai contrast staat met de hogere kerk of kapel. Op een tweetal plaatsen wordt de hof doorsneden door noord-zuid georiënteerde langzaam verkeerroutes.

Een woonpad met haakse parkeervakken langs de bosrand aan de noordkant biedt toegang aan verschillende aaneengesloten woningtypes. De binnenruimte van het hof is bestemd voor gezamenlijk gebruik en zou deels gebruikt kunnen worden als een gezamenlijke tuin. De woningen variëren in breedte en soms in hoogte. De meeste woningen hebben tuinen of terrassen op het zuiden. Tuinmuurtjes, hagen en stoepjes zorgen voor privacy. Vanaf het hof is er zicht op het hoofdgebouw. Samen met de grondgebonden woningen vormt het een stedenbouwkundige eenheid.

Het markante hoofdgebouw, met een architectonische verwijzing naar het klooster, biedt plaats aan appartementen en inpandige bergingen. Aan de noordzijde zijn de woningen gebouwd in drie rijen van vier, zes en vier woningen. Aan de zuidkant zijn de woningen gebouwd als twee- tot maximaal vieraaneen, waarmee een meer open structuur ontstaat. Daarmee wordt een overgang gecreëerd naar de vrijstaande woningen die aan de zuidkant van de Parklaan liggen.

De Kapel die nu aan de noordkant van het plangebied ligt, wordt verplaatst naar de oostzijde van het plangebied waarmee ook aan de oostelijke zijde van het hof een markant element ontstaat.



Sfeerimpressie van de bebouwing vanuit het zuidwesten

2.2.2 Woningprogramma

Het woningbouwprogramma bestaat uit 39 woningen, waarvan 32 grondgebonden. Daarnaast worden maximaal zeven appartementen gerealiseerd in een complex aan de westkant van de hof. Langs de bosrand worden daarnaast starterswoningen, vrije sector en levensloopbestendige woningen gebouwd, alle in rijvorm. Aan de zuidzijde, langs de Parklaan worden starterswoningen en vrije sector woningen gebouwd. Deels in rijvorm, deels als twee-onder-een-kap.



Inrichtingsplan 'Stadspark' 's-Heerenberg

Tot het bestemmingsplan behoren ook twee vrije kavels die aan de oostzijde van het plangebied liggen. Deze royale kavels zijn bestemd voor vrijstaande woningen.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Parklaan. Het parkeren is voorzien aan de buitenranden van het plangebied, deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat er een autovrij hof waaraan de woningen liggen.

In het plan zijn 64 parkeerplaatsen opgenomen. Van deze parkeerplaatsen liggen er 38 langs de noordelijke bosrand. De overige parkeerplaatsen liggen op eigen terrein langs de Parklaan. Het gaat hier om 16 parkeerplaatsen en 10 garages.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidsaspecten

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

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

Strategische nota op hoofdlijnen

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

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

Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn. Dit betreft nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en treedt deze 2012 in werking. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in die zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur - sterker dan voorheen - met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die op regionaal niveau doorwerken. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Aangezien de structuurvisie nog niet is vastgesteld vormt deze nog geen geldend beleidskader waaraan ontwikkelingen moeten worden getoetst. Medio 2012 zal de structuurvisie worden vastgesteld.

Nationaal Waterplan

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

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

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

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

In het Nationaal Waterplan is Nederland ingedeeld in verschillende deelgebieden. Deze zijn op onderstaande kaart weergegeven. Voor de ontwikkeling is de wateropgave zoals opgenomen voor 'Hoog Nederland' relevant. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.



3.1 Kaart deelgebieden Nationaal Waterplan

Watertekort

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

Grondwater

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

Wateroverlast

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

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

Waterkwaliteit

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

Watertoets

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

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

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

Voor de ontwikkeling van het Stadspark is dit proces doorlopen waarbij inzicht is verkregen in de waterrelevante consequenties van deze ontwikkeling. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (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.

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

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;

optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Regionaal Plan 2005 – 2020 (Stadsregio Arnhem – Nijmegen)

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

De projectlocatie is gelegen binnen een contour woningbouw (een zoekzone verstedelijking conform de terminologie van het Streekplan). Aangezien de locatie binnen de contour gelegen is, is verstedelijking mogelijk.

Kwalitatief woonbeleid

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten samenwerkend in de onderscheiden (WGR;) regio's, voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het KWP wordt periodiek bijgesteld om de afstemming tussen de (kwalitatieve) vraag en aanbod op de woningmarkt te actualiseren. Het kwalitatief woonbeleid is in 2004 afgerond in de driedelige Woonvisie Gelderland (algemene woonvisie, regionale woonvisie en kwalitatief woonprogramma). Het woonbeleid wordt daarin omschreven als een beleid, gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. In dit streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de (op grond van prognoses en woningbehoefteonderzoeken bepaalde) regionale woningbehoefte. Deze wordt bepaald in overleg met de in regionaal verband samenwerkende gemeenten. Het resultaat van dit overleg wordt periodiek vastgelegd in afspraken tussen provincie en (samenwerkende) gemeenten in het Kwalitatief Woonprogramma. Dit wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld in de vorm van uitwerking van dit streekplan.

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

- het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners (om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen) een versnelling van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied;
- het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie;
- het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

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

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Montferland

In 2008 heeft de gemeente Montferland besloten, om voor het grondgebied van de gemeente, met uitzondering van de bebouwde kommen, een structuurvisie op te stellen. Het doel van de Structuurvisie Montferland is tweeledig:

- Het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties;

- Het samenbrengen en actualiseren van bestaande visies en andere beleidsdocumenten in een nieuwe visie. Het gaat dus niet om het formuleren van nieuw beleid, maar om het samenbrengen in één visie van reeds bestaand beleid.

Deze structuurvisie blijft een visie op hoofdlijnen. De structuurvisie is in beeld gebracht op de kaart Structuurvisie Montferland

Voor de begrenzing van de bebouwde kommen (contour bebouwd gebied) is aangesloten op het Regionaal Plan (zie paragraaf 3.1.2). In beginsel zijn de gronden die vallen binnen de 'contour woningbouw' uit dat plan aangewezen als 'contour bebouwd gebied'. Daarnaast zijn de bestaande bedrijventerreinen als zodanig aangegeven. De locatie voor de voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de bebouwde kom.

In de structuurvisie gemeente Montferland zoals vastgesteld op 23 april 2009 is voor de bebouwde kommen aansluiting gezocht bij het bestaande beleid. Hierna zullen de gemeentelijke beleidsdocumenten die van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling worden samengevat en zal worden aangegeven in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past in de betreffende beleidsnotitie.

Masterplan 's-Heerenberg, gemeente Bergh maart 2003

In het Masterplan centrumgebied is de toekomstvisie voor het centrum van 's-Heerenberg en de directe omgeving vastgelegd. Een van de aanleidingen voor het masterplan is dat er verschillende potentiële inbreidingslocaties in het gebied bevinden. Op basis van het Masterplan kunnen locaties ontwikkeld worden. Het plangebied valt binnen het gebied dat is opgenomen in het Masterplan en is aangeduid als Stadspark (deelgebied 7).

In het Masterplan is als stedenbouwkundig uitgangspunt is aangegeven dat in het plangebied woningbouw dient te worden toegevoegd, zodat het park bewoonde randen krijgt en hiermee opgenomen wordt in het stedelijk weefsel.

Als algemene richtlijn geldt voor deze locatie dat voor de nieuwbouwranden duidelijk zichtbaar mag worden dat het nieuwbouw betreft. Echter, met materiaal- en kleurgebruik en vormgeving moet wel rekening gehouden worden met het feit dat wordt gebouwd nabij het klooster en de voormalige kloostertuin.

Voor eventuele hofjes zou gedacht kunnen worden aan oude kloosterhofjes zoals die bestaan in Dieren, Delft en dergelijke.

De bouwhoogten bedragen 2 of 3 bouwlagen met kap, of 4 bouwlagen aan de randen van het park, zowel aan de noord- als zuidzijde. De functie is primair wonen. Kleinschalige (aan huis gebonden) bedrijvigheid behoort tevens tot de mogelijkheden. In het Masterplan is aangegeven dat het afronden van het park aan de zuidrand de hoogste prioriteit heeft.

De voorgenomen ontwikkeling pas binnen de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Masterplan 's-Heerenberg.

Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009

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

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

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

In bijlage 2 van het geactualiseerde woningbehoefteonderzoek van de gemeente Montferland (2009) is voor de locatie Stadspark een plancapaciteit van 50 reguliere woningen opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 39 woningen en past hierdoor binnen de plancapaciteit.

Welstandsnota

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

Het welstandstoezicht is het sluitstuk van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Als schakel in een keten van ruimtelijke plannen is het welstandstoezicht in hoge mate afhankelijk van de kwaliteit van andere ruimtelijke plannen. Het plangebied is in de Welstandsnota opgenomen als gebiedstype 'lint', met een gangbaar welstandsniveau.

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

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

- de veelal voorkomende kleine aanpassingen en veranderingen van en bij bestaande bouwwerken, waarin het hoofdstuk "criteria voor kleine plannen" voorziet;
- de veelal kleine en meestal middelgrote projecten, die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het betreffende gebied. Het hoofdstuk "gebiedscriteria" stelt regels voor het betreffende gebied;
- de veelal kleine en meestal middelgrote projecten die zich niet voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het betreffende gebied. Het hoofdstuk "algemene criteria" wordt gehanteerd
- de grote ontwikkelingsprojecten, die dieper ingrijpen in, of totaal afwijken van de bestaande ruimtelijke structuur.

Welstandstoetsing

Het plan is getoetst aan welstandscriteria en het beeldkwaliteitsplan 'Stadspark'. De commissie kan op hoofdlijn instemmen met de gekozen opzet. Het spiegelen van de stedenbouwkundige opzet wordt als positief ervaren. De commissie is van mening dat het hogere accent nu beter gepositioneerd is en beter gerelateerd aan de zichtlijnen vanuit de aankomende rijroute. Dit werkt positief als markering (adressering) van dit bijzondere bebouwingscluster.

Het gekozen architectuurbeeld, bestaande uit bouwmassa's met kappen, is in lijn met de beeldkaders. Wel wordt geadviseerd het hoogste accent in de kap van de kapel op aassymmetrische wijze af te stemmen op de hoofdentree. Dit zorgt voor een betere afstemming.

De commissie wenst inzicht in de uitwerkingen van de wanden, c.q. erfafscheidingen van de achtererven. In het plan zijn twee randgebieden zeer kwetsbaar.

- Rand 1 (zichtbaar vanaf de weg / tegen de woonwijk) dient het concept te worden ontworpen als een samenhangend muurconcept, afwisselend met beplanting en-zovoort.
- Rand 2 (hofje) dient het concept te spreken van een sterk groen karakter.

Er is overeenstemming over een goede ruimtelijke inpassing van het plan. Het advies vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.2 Milieuaspecten

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

3.2.1 Bodem

Algemeen

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

Onderzoek

Voor het plangebied zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Door Econsultancy is het grootste deel van het plangebied onderzocht, namelijk de locatie van het stedenbouwkundige plan, en de vrije kavels in twee aparte onderzoeken².

Onderzoekslocatie 1, stedenbouwkundig plan

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.

² Econsultancy B.V., Verkennend bodemonderzoek, projectnummer 07095769, 4 maart 2008
En Econsultancy B.V., Verkennend bodemonderzoek, rapportnummer. 08116131, 28 november 2008.

De bodem bestaat tot circa 1,5 m -mv voornamelijk uit zwak zandige klei. Hieronder bevindt zich zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. In (met name) de bovengrond van het merendeel van de onderzoekslocatie zijn in verschillende gradaties kool- en puindelen aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De zintuiglijk met puin- en kooldelen verontreinigde zandige bovengrond is licht verontreinigd koper, lood, nikkel, zink en PAK. De gehalten aan koper, lood en nikkel bevinden zich tevens boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. In de zintuiglijk met puin- en kooldelen verontreinigde kleigrond is enkel een lichte verontreiniging met nikkel aangetoond. Het gehalte bevindt zich tevens boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarde.

In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Onderzoekslocatie 2, vrije kavels

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 bovengrond bestaat uit een zand- of een kleilaag. De zandlaag bestaat uit matig humeus, zwak siltig, matig fijnzand. De kleilaag is zwak humeus, zwak zandig en plaatselijk matig oerhoudend en zwak grindig. De ondergrond bestaat deels uit zand en deels uit klei. De zandlaag bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. Plaatselijk is de zandlaag zwak grindig.

In de bovengrond van de gehele onderzoekslocatie zijn in verschillende gradaties puindelen aangetroffen. Verder is de bovengrond plaatselijk matig slakhoudend en matig betonhoudend.

De bodemvreemde materialen hangen waarschijnlijk samen met een oud puinpad dat in de bovengrond van kavel 23 aanwezig was. Op het deel van kavel 23 is het puinpad uitgegraven, waarbij het puin (o.a. beton en slakken) is afgevoerd naar een erkende verwerker.

Dit puinpad loopt in ieder geval door tot aan de zuidelijke kavelgrens van de zuidelijke vrije kavel. Voor de verkoop van deze vrije kavels dient het puinpad getraceerd, ontgraven en afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

De zintuiglijk met puin verontreinigde kleilaag (bovengrond) is licht verontreinigd met barium en kwik. De zintuiglijk met puin verontreinigde zandlaag (bovengrond) is licht verontreinigd met barium, kwik, lood, zink, PAK en minerale olie. De parameters kwik, lood, zink en PAK bevinden zich boven de voor het gebied geldende achtergrond-

waarden. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Deze metalenverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De licht verhoogde gehalten zijn dusdanig gering verhoogd gemeten, dat risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd 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 verkoop van de locatie. Voor de verkoop van de kavels dient het puinpad vanaf kavel 23 getraceerd, ontgraven en afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. Ook het overige deel van het perceel wordt vrijgemaakt van puin, waarbij het puin wordt afgevoerd naar een erkende verwerker.

Puin

Tijdens de veldwerkzaamheden is gebleken dat in de bovengrond van kavel 23 lokaal veel puin aanwezig is.

Vanwege de hoeveelheid puin in de bovengrond, heeft de gemeente Montferland besloten om het aanwezige puin uit te zeven en af te voeren. In week 11 van 2009 is door Dusseldorp de puinhoudende grond ontgraven. Hierbij is selectief ontgraven tot in de ongeroerde grond.

Tijdens de graafwerkzaamheden kon een oud puinpad worden getraceerd. Het ontgraven puin uit dit oude puinpad is separaat in depot gezet (circa 20 m³). De overige ontgraven puinhoudende grond is uitgezeefd. De na het zeven vrijgekomen grond is ter plaatse verwerkt. Om een geschikte afvoerbestemming te bepalen, is de puinhoudende klei (ca 175 m³) in depot geplaatst.

Bij de inspectie voorafgaande aan de depotkeuring is op een aantal plaatsen aan de buitenzijde van het depot asbestverdacht materiaal aangetroffen. Om beter inzicht te krijgen in het voorkomen van asbest in dit depot ((in)homogeniteit), is het depot uitgevlakt en zijn monsters genomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de puinhoudende grond nauwelijks asbest bevat. De puinhoudende grond (oude puinpad: ca. 20 m³ en puinhoudende klei: ca. 175 m³) is uiteindelijk afgevoerd naar DOP Belderstraat Doetinchem.

Na het uitzeven en verwijdering van de puinhoudende grond is de bodem geschikt gemaakt voor de functie 'wonen'. Er zijn derhalve geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouwactiviteiten ter plaatse.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.2 Akoestiek

Algemeen

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

Op grond van de bepalingen van de Wgh dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden als nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een weg worden gesitueerd. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). SAB³ heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Uit onderzoek naar de geluidscontouren blijkt dat de bouwvlakken (en daarmee de woningen) buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Emmerikseweg en Plantsoensingel Zuid liggen. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de Emmerikseweg en de Plantsoensingel Zuid.

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat bij de eerstelijns woningen langs de Parklaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Parklaan bedraagt 51 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Het grootste deel van de woningen aan de Parklaan komen met de achtertuin richting de Parklaan te liggen. In de praktijk zal dit betekenen dat de woningen niet binnen de 48 dB-contour worden gebouwd. En dat op deze woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Echter bij de rijwoningen (aeg) ter hoogte van waarneempunt 2 wordt de voorgevel wel richting de Parklaan gebouwd. Bij deze woningen zal de geluidsbelasting maximaal 50 dB(A), inclusief aftrek bedragen. Omdat de Parklaan een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. 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.

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 51 en 50 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bij waarneempunt 1 respectievelijk 2. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 56 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van (56-33=) 23 dB en (55-33=) 22 dB worden bereikt bij de waarneempunten 1 en 2.

³ SAB B.V., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, 14 oktober 2011.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwaakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn. De toetsing in het kader van het Bouwbesluit vindt plaats bij de aanvraag bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (oude bouwvergunning)

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.3 Lucht

Algemeen

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

Onderzoek

Om het overheden gemakkelijker te maken worden in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie. In onderhavig plan ligt het aantal woningen lager dan 1.500. Daarmee kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) is.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.2.4 Externe Veiligheid

Algemeen

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

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

en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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

Onderzoek

Stationaire bronnen

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



3.12 Fragment risicokaart provincie

Mobiele bronnen

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

In de risicoatlas is nabij het plangebied geen knelpunt geïnventariseerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans dan ook geen veiligheidsknelpunten op. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied dan ook niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

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

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

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2.5 Bedrijvigheid

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in dat wordt voorkomen dat er voorzienbare hinder ontstaat. Deze hinder ontstaat wanneer bedrijvigheid en woningen zich niet op een verantwoorde afstand van elkaar bevinden. In het plangebied wordt een gevoelige bestemming in de vorm van wonen gerealiseerd. Het plan maakt geen hindergevend functies, zoals bedrijven mogelijk. De in de omgeving liggende bedrijven moeten worden beoordeeld.

Onderzoek

Ten noorden (ter plaatse van de Plantsoensingel-Zuid) en ten zuidoosten (De Immenhorst) liggen bedrijven. De bedrijven langs de Plantsoensingel-Zuid worden grotendeels gesaneerd en maken plaats voor woningbouw. Enkele bedrijven, waaronder een garagebedrijf, blijven aanwezig. Langs de Immenhorst liggen bedrijven. Voor deze bedrijven loopt een actualisering van het bestemmingsplan. In het vigerende en het nieuwe bestemmingsplan dient een afstand te worden aangehouden van 100 meter tot gevoelige functies zoals wonen. In een zone van 200 meter langs het woongebied zijn bedrijven tot de categorie 3.2 toegestaan. Voor dit type bedrijf moet een richtafstand worden aangehouden van 100 meter. De afstand van de vrije kavels tot het dichtstbijzijnde bedrijf (DSV, transport en logistiek) bedraagt ongeveer 35 meter. Dit is de afstand tussen het bedrijfsperceel en de gevel van het gevoelige object, de woning.

Hoewel deze afstand minder dan 100 meter bedraagt, kan een goed woon- en leefklimaat worden vastgesteld. Ook is aannemelijk dat de nieuwe woningen het bedrijf niet onevenredig in haar ontwikkelingsmogelijkheden schaden. Dit baseren wij op de volgende constatering:

- De belangrijkste milieuhinderlijke activiteiten (laad- en losactiviteiten, verkeersbewegingen, met uitzondering van het parkeren door werknemers) vinden plaats aan de oostelijke zijde van het bedrijf, op circa 180 meter afstand;
- Ten zuiden van de nieuw uit te geven vrije kavels liggen bestaande woningen, die dichterbij de bedrijfsbebouwing liggen. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen is lager dan op de woningen in de bestaande situatie;
- De uitgifte van de vrije kavels voor woningbouw is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf niet extra beperkend, omdat de bestaande woningen in dit verband al een maatgevende beperking vormen.

Omdat de ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf beperkt zijn, is het niet aannemelijk dat de bestaande situatie zal wijzigen. Een goed woon- en leefklimaat is dus ook voor de toekomst gegarandeerd.

Ten aanzien van de bedrijven langs de Plantsoensingel Zuid (waaronder een garagebedrijf) geldt dat deze op circa 100 meter van het plangebied liggen. Voor de bedrijvigheid langs de Plantsoensingel Zuid geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Voor dit plan levert dit geen strijdige situaties op. Een goed woon- en leefklimaat is dus gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3 Overige aspecten

3.3.1 Flora en fauna

Algemeen

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) van kracht. Met deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal onderzocht moeten worden of deze nadelige effecten kunnen hebben op beschermde flora en fauna. Met een natuurtoets kan worden bepaald of dier- en plantsoorten negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de werkzaamheden dan wel dat er gezocht moet worden naar mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Onderzoek flora en fauna

In het plangebied is een Quick scan⁴ flora en fauna uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Tussen de planlocatie en het verwevingsgebied in ligt de Emmerikseweg, die aan de westzijde begrensd wordt door een brede strook groen. Invulling van de planlocatie zal door de aanwezigheid van deze groenstrook en de aanwezigheid van de Emmerikseweg zelf een verwaarloosbare invloed hebben op de kernkwaliteiten van het verwevingsgebied. De te verwachten toename van de geluidsbelasting schatten wij in als niet significant voor de kernkwaliteiten van het verwevingsgebied. Ontheffing in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen bij de EHS hoeft niet te worden aangevraagd.

Soortenbescherming

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

Planten

De aangetroffen Gewone vogelmelk is een tabel 1 soort die in het kader van ruimtelijke ontheffingen valt onder de vrijstellingsregeling. Er is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet.

⁴ Quick scan natuurtoets Stadspark in 's Heerenberg, Zelhem juni 2008, projectnummer: 0958.

Zoogdieren

Tijdens de quickscan zijn geen zoogdieren waargenomen die bescherming genieten krachtens de Flora- en faunawet. Het is zeer waarschijnlijk dat er enkele, tijdens de quickscan niet waargenomen, beschermde zoogdiersoorten van het gebied gebruik maken. De (mogelijk) aanwezige (overige) zoogdiersoorten vallen grotendeels onder de vrijstellingsregeling voor ruimtelijke ingrepen. Het voorkomen van de Eekhoorn is niet vastgesteld. Er is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

Het inrichten van de planlocatie heeft geen gevolgen voor de mogelijk aan te treffen vleermuissoorten, mits het stadspark en het nieuw te bouwen vastgoed niet aangelicht worden en dus de lichtbelasting op het stadspark niet toeneemt. Er is geen aanvullend onderzoek nodig en er is ook geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet.

Vogels

In en rond het plangebied zijn enkele vogelsoorten aangetroffen en zijn verschillende soorten mogelijk tijdens het broedseizoen langs de randen van het gebied aanwezig. Om verstoring zo veel mogelijk te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal genomen tussen 15 maart - 15 juli) te starten, tenzij er zich geen broedende vogels in het gebied bevinden waar de werkzaamheden worden uitgevoerd. Broedgevallen buiten deze periode mogen uiteraard ook niet verstoord worden. Er is geen ontheffing mogelijk in het kader van de Flora- en faunawet.

Amfibieën en vissen

Er komen geen amfibieën en vissen in het gebied voor. Er is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet. Overige diersoorten, reptielen en ongewervelden maken geen gebruik van het gebied en op grond daarvan is er geen negatief effect te verwachten. Ongewervelden zijn voldoende mobiel om negatieve effecten tijdens de inrichtingsfase te vermijden. Er is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet.

3.3.2 Bomenonderzoek

Algemeen

In het plangebied is onderzoek⁵ uitgevoerd naar de aanwezig bomen.

Onderzoek

Het onderzoek richt zich op het behoud van monumentale bomen. Het doel is om waardevolle bomen te behouden. In het planconcept is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Er is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd bij 81 bomen op en direct nabij het plangebied. Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de laanstructuur met voornamelijk esdoorns, grenzend aan het te bebouwen terrein grotendeels te handhaven is. Deze bomen verkeren in een goede conditie en mechanische kwaliteit en hebben voldoende toekomstverwachting. Deze bomen zijn het zeker

⁵ BSI Bomenservice B.V., Bomenonderzoek, bomen effect analyse Stadspark 's-Heerenberg, 8 januari 2009.

waard om rekening mee te houden tijdens de reconstructiewerkzaamheden. De bomen die tussen de Parklaan en genoemde laanstructuur in het terrein staan (eiken, zilverlinden en een haag van elzen) zijn niet te behouden binnen de kaders van het bouwplan. De eiken en zilverlinden zijn gezien de leeftijd en omvang niet te verplanten. De elzenhaag is ook niet te verplanten.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

3.3.3 Water

Algemeen

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

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

Watertoetstabel

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

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2

Riolering en Afvalwaterketten	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Ja	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

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

Geohydrologisch onderzoek

Voor de ontwikkeling in het Stadspark is een geohydrologisch onderzoek⁶ uitgevoerd. De bodem bestaat in het algemeen tot 1 á 1,5 m-mv uit klei. Bij het verrichte bodemonderzoek op de locatie is onder deze laag tot circa 3 m-mv een zandlaag aangetroffen die matig fijn tot matig grof is en zwak siltig.

De klei in de bovengrond is ongeschikt voor de infiltratie van hemelwater, waardoor de aanleg van bovengrondse infiltratievoorzieningen zoals wadi's niet mogelijk is. Uit metingen blijkt dat de doorlatendheid (k-waarde) van de zandlaag onder de klei varieert tussen de 2,0 en 6,7 m/dag. Op basis van deze metingen wordt de zandlaag geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

Uit beschikbare (meet)gegevens blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) waarschijnlijk onder de 0,8 m-mv zal liggen. In welke mate is onduidelijk. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt rond de 1,9 m-mv.

De toepassing van eventuele ondergrondse infiltratievoorzieningen (daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan IT-riolen) zal mede afhankelijk zijn van de GHG.

Voor de mogelijke toepassing van ondergrondse infiltratievoorzieningen van hemelwater is het van belang om een beter inzicht te hebben in met name de hoogste te verwachten grondwaterstanden. Geadviseerd wordt het aankomend half jaar regelmatig de grondwaterstanden in de op de planlocatie aanwezige peilbuizen te meten (winterperiode).

Conclusie

Op grond van de thans beschikbare gegevens wordt geconstateerd dat de realisatie van bovengrondse infiltratievoorzieningen, zoals wadi's, niet mogelijk is. De aanwezigheid van een onvoldoende doorlatende kleilaag verhindert dit. Ondergrondse infiltratievoorzieningen (zoals kratten en / of een IT-riool) zijn mogelijk wel toepasbaar, waarbij vooralsnog het voorbehoud moet worden geplaatst dat dit afhankelijk is van de GHG, die nog niet nauwkeurig is bepaald. Hiervoor zijn meer meetgegevens over een langere periode noodzakelijk.

Een mogelijk alternatief is de realisatie van infiltratievoorzieningen direct ten noorden van het plangebied, in de voormalige kloostertuin. Of dit mogelijk is en binnen welke randvoorwaarden, is vooralsnog niet onderzocht.

Reactie waterschap

Het plan is overlegd met het waterschap. Uit dit overleg is gekomen dat de boven beschreven mogelijkheid om infiltratievoorzieningen te realiseren in de voormalige kloostertuin meer is dan een mogelijkheid. Volgens het waterschap is dit feitelijk de oplossing.

⁶ Geohydrologisch onderzoek, Kobessen Milieu B.V. Rapportnummer 1938.01.

Verder stelt het waterschap het volgende voor: De waterbergingsopgave wordt gerealiseerd in de vijver van de Kloostertuin. In deze vijver is voldoende ruimte om de m³ waterberging te realiseren. Vanuit deze vijver zal door middel van een knijpconstructie een overloop gerealiseerd worden naar de watergang van WRIJ. De vijver van Gouden handen zal in beheer en eigendom van de gemeente blijven.

Dit voorstel is door de gemeente Montferland overgenomen en wordt in dit plan uitgewerkt.

3.3.4 Archeologie

Algemeen

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

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

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

Als uitwerking van het Verdrag van Valetta is in 2007 de wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Onderzoek

In opdracht van Econsultancy heeft ADC ArcheoProjecten⁷ een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Op basis van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische resten verwacht, vanaf het begin van het Holoceen (Mesolithicum). De ligging op de overgang tussen de hoge stuwwal en de lagergelegen riviervlakte, maakte het gebied in het verleden een interessante locatie voor bewoning. De resten worden verwacht in het kleidek dat door de rivier de Wild is afgezet. Uit waarnemingen in de omgeving zijn echter geen aanwijzingen af te leiden dat de regio voor de Late Middeleeuwen bewoond is geweest. De kans op resten daterend van voor de 12e eeuw wordt derhalve klein geacht. Daarnaast is het mogelijk dat onder het kleidek rivierduinen aanwezig

⁷ ADC ArcheoProjecten, archeologisch onderzoek rapport 1261, januari 2008.

zijn, die langs de ijsstijdrivieren zijn opgestoven. Hierop kunnen resten worden verwacht uit het Laat Paleolithicum.

Er zijn echter geen aanwijzingen dat deze zich in of in de nabijheid van het plangebied bevinden. Derhalve geldt ook voor resten uit het Laat Paleolithicum een lage archeologische verwachting. De resultaten van het booronderzoek onderschrijven het opgestelde verwachtingsmodel. De diepste afzettingen bestaan uit beddingzand van de Formatie van Kreftenheye. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor rivierduinen in het plangebied. Op het zand is een dik pakket oeverafzettingen van de rivier de Wild aangetroffen. Naar boven toe wordt dit geleidelijk van sterk zandig, sterk siltig. De top van de oeverafzettingen is verstoord door een vermoedelijk recent aangebrachte ophogingslaag met baksteen- en puinfragmenten.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om in het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.3.5 Verkeer en parkeren

Algemeen

Door de voorgestelde ontwikkeling zal de parkeerbehoefte in de omgeving veranderen. Deze verandering mag voor de directe omgeving niet tot onevenredige overlast leiden. Daarnaast moet de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling op de omliggende infrastructuur worden beoordeeld.

Verkeer

Via de Parklaan wordt het plangebied ontsloten op de Emmerikseweg. De Parklaan is geschikt om als ontsluitingsweg de verkeersaantrekkende werking van het project, naar de Emmerikseweg te kunnen afwikkelen. De Emmerikseweg is een doorgaande weg tussen het centrum en via Duitsland naar N- en A-wegen.

Parkeren

In het plangebied zijn 64 parkeerplaatsen aanwezig. Het gaat hier om 38 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, 16 parkeerplaatsen op privé terrein en 10 garages (inclusief de twee vrije kavels).

In het plangebied worden 39 woningen gebouwd. Het gaat hier om 12 starterswoningen, 6 levensloopbestendige woningen, 12 vrije sector woningen, 7 appartementen en 2 vrije kavels.

Om te bepalen of het aantal parkeerplaatsen voldoet, is getoetst aan de parkeernormen van het CROW. De starterswoningen, de appartementen en de levensloopbestendige woningen zijn aan te merken als 'Woning goedkoop'. De vrije sector wonin-

gen zijn aan te merken als 'Woning midden' en de vrije kavels als 'Woning duur' Het gebied wordt getypeerd met 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'

Voor de 25 goedkope woningen in het plan geldt een norm van minimaal 1,4 parkeerplaats per woning. Voor de 12 woningen in het middeldure segment geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de 2 vrije kavels in het dure segment geldt een norm van 2 parkeerplaats per woning. Op grond van deze normering dienen in het plan 61 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Met 64 parkeerplaatsen is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat door een aantal vertegenwoordigers van de buurt Parklaan/Willem Schuurmanlaan is verzocht om aanvullend circa 3 tot 6 langspaarkeerplaatsen in de Parklaan aan te leggen, om zodoende mogelijke parkeeroverlast in verband met de woningen aan de zuidzijde van de nieuwbouwlocatie te voorkomen. De aanleg van deze parkeerplaatsen is mogelijk binnen het aangrenzende bestemmingsplan ter plaatse, waardoor het verzoek kan worden meegenomen tijdens het bepalen van de definitieve inrichting voor het openbaar gebied.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3.6 Kabels en leidingen

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

3.3.7 Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het plangebied zijn alle in eigendom van de gemeente en worden ten behoeve van de ontwikkeling aan de projectontwikkelaar verkocht. De projectontwikkelaar is - naast de opstalontwikkeling – verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijpmaken van het gebied.

De samenwerking, evenals de onderliggende financiële uitgangspunten, zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Op grond van deze overeenkomst heeft de gemeente volledig kostenverhaal geregeld.

Op grond van het bovenstaande mag de economische uitvoerbaarheid van het initiatief als aangetoond worden beschouwd.

4 Regeling

4.1 Algemeen

4.1.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

4.1.2 *De verbeelding*

De analoge verbeelding bestaat uit een kaartblad met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens) en worden daarom verklaringen genoemd.

4.1.3 *De regels*

Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke bestemmingsregels en van de verbeelding te garanderen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 6) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot en met 10) bevat de algemene regels van het plan waaronder algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels..
- Hoofdstuk 4 (artikelen 11 en 12) bevatten overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (*indien aanwezig*);
- afwijking van de bouwregels (*indien aanwezig*);
- afwijking van de gebruiksregels (*indien aanwezig*).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een aanduiding.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders of het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking van een regel toe te staan.

Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor burgemeester en wethouders of het bevoegd gezag. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria / voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond, is het aan het bevoegd gezag om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige gevraagd.

De bevoegdheden zijn concreet begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

4.2 De bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Groen

De plantsoenen en structurele groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. In de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 is opgesomd welke vormen van gebruik zijn toegestaan. In de bouwregels is geregeld dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Tuin

De voortuinen van de geprojecteerde woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt voor tuin en erf. In een uitgebreide set bouwregels is omschreven welke bouwwerken zijn toegestaan, en tot welke maatvoering.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen en structurele paden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1 is opgesomd welke vormen van gebruik zijn toegestaan. In de bouwregels is omschreven welke bouwwerken zijn toegestaan, en tot welke maatvoering.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' zijn de geprojecteerde woningen geregeld. Er is een onderscheid gemaakt in vier woningbouwcategorieën: aaneengebouwd, gestapeld en vrijstaand. Aan huis verbonden beroepen zijn eveneens toegestaan. Bedrijven aan huis kunnen worden toegestaan door gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid. In de bouwregels is uitgebreid omschreven aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten voldoen. Ook is een bevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen.

5 Procedure

5.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt vooroverleg gevoerd.

5.2 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een aparte bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de zienswijzen opgenomen.