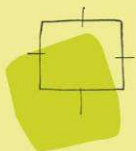


**Bestemmingsplan Oude Doetinchemseweg
20-22 Zeddam**

gemeente
Montferland

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

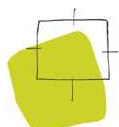
**Bestemmingsplan Oude Doetinchemseweg
20-22 Zeddam**

O N T W E R P

Inhoud

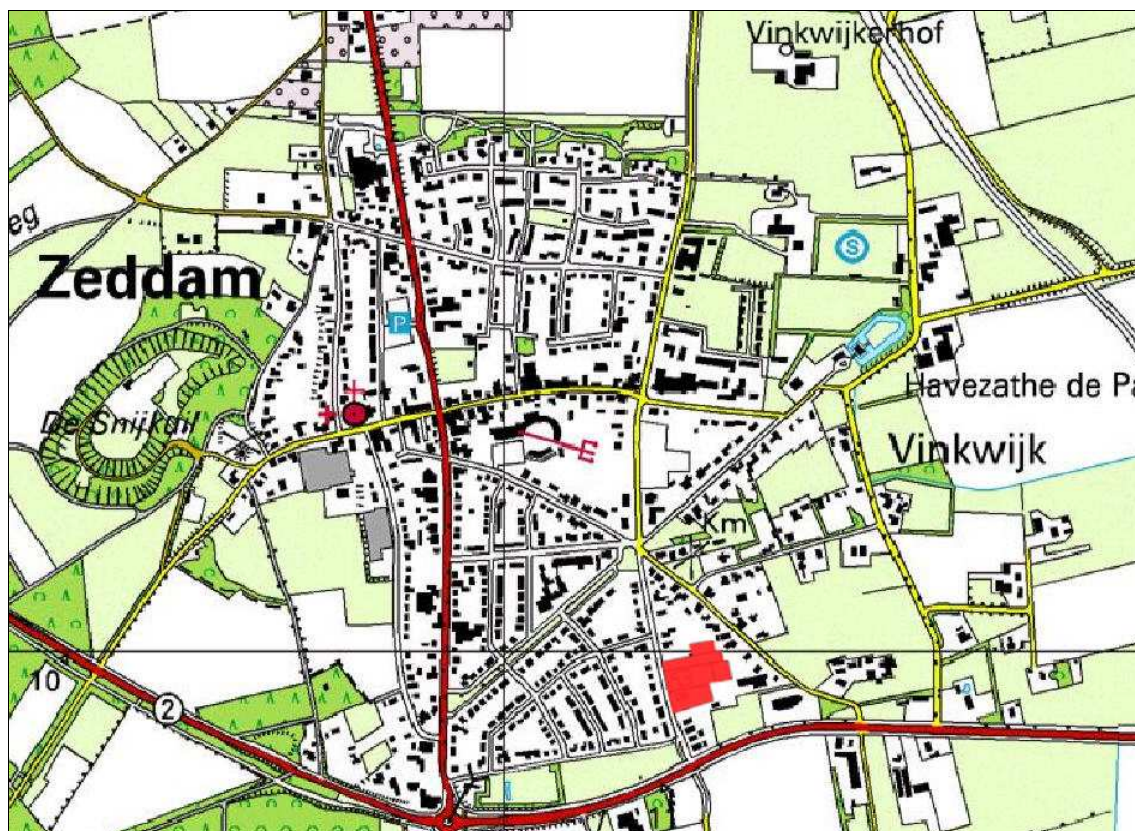
Toelichting
Regels
Verbeelding

17 maart 2010
Projectnummer 151.13.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Nota ruimte	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.2.1	Streekplan 'Gelderland 2005'	10
2.2.2	Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014	10
2.2.3	Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem Nijmegen	11
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.3.1	Structuurvisie Montferland	11
2.3.2	Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009	12
2.3.3	Klimaatprogramma 2009-2013	12
3	Bestaande en toekomstige situatie	13
3.1	Bestaande situatie	13
3.2	Geldend bestemmingsplan: 'kom Zeddam'	15
3.3	Toekomstige situatie	15
4	Uitvoeringsaspecten	19
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2	Bodem	20
4.3	Ecologie	22
4.4	Geluid	24
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Verkeer	28
4.7.1	Verkeersontsluiting	28
4.7.2	Parkeren	28
4.7.3	Toename verkeersbewegingen	29
4.8	Water	29
4.9	Duurzaamheid	33
4.10	Molenbiotop	34
4.11	Kabels, leidingen en gsm-masten	36
4.12	Conclusie	36
5	Juridische aspecten	37
5.1	Algemene juridische opzet	37
5.2	Bestemmingen	37

6	Economische uitvoerbaarheid	39
7	Vooroverleg	41
7.1	Inleiding	41
7.2	Reacties vooroverleg	41

Inleiding



Voor de percelen aan de Oude Doetinchemseweg 20 en 22 te Zeddum (gemeente Montferland) is een plan gemaakt voor de bouw van 19 woningen. Het plan betreft de herontwikkeling van het terrein van het huidige hotel 'Carpe Diem', dat zal worden verplaatst naar de Langeboomsestraat.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet in het ter plaatse geldende Bestemmingsplan 'Kom Zeddum, herziening 2007'. De gemeente Montferland heeft echter aangegeven in principe te willen meewerken aan de realisatie van het plan. Om die reden is het voorliggende 'Bestemmingsplan Oude Doetinchemseweg 20-22 Zeddum' opgesteld.

In de toelichting bij voorliggend plan wordt aangegeven hoe het te realiseren project past binnen het (toekomstig) beleid. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de, bij de afweging betrokken, belangen en aspecten.

Bij de planregels is waar mogelijk aangesloten bij de regeling van het geldende bestemmingsplan 'Kom Zeddum, herziening 2007'. Hierbij is rekening gehouden met de laatste stand van zaken over digitale regels en standaarden (onder andere IMRO 2008, SVBP 2008).

De verbeelding is eveneens opgesteld volgens de systematiek van Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2008) en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008).

Opbouw van het rapport

Hoofdstuk 2 geeft een korte beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische uitwerking van het plan. Ten slotte zullen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en het (voor)overleg aan de orde komen.

Beleidskader

2

2.1

Rijksbeleid

2.1.1

Nota ruimte

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

De provincie regelt de verdeling van de ruimte voor wonen en werken over de gemeenten. Daarbij wordt rekening gehouden met uiteenlopende ruimtelijke belangen van bovenlokale aard, zoals het bovengemeentelijk niveau van woning- en bedrijventerreinenmarkt, waterberging, natuurbehoud, infrastructuur en de kwaliteit van grotere kernen. In iedere gemeente zal voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Met de Huisvestingswet hebben gemeenten onder voorwaarden een instrument in handen om woningen toe te kunnen wijzen aan woningzoekenden met lokale binding.

Een deel van de ruimtevrage van burgers, bedrijven en voorzieningen kan in het bestaande bebouwd gebied worden geacommodeerd. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Het is daarom van belang dat ook voor de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de productie binnen de bestaande bebouwde omgeving te realiseren. Mogelijkheden tot verdichting in het bestaand bebouwd gebied moeten dan ook zo optimaal mogelijk worden benut.

De geplande ontwikkeling aan de Oude Doetinchemseweg past derhalve binnen de doelstelling van de Nota ruimte om de mogelijkheden tot verdichting in het bestaand bebouwd gebied zo optimaal mogelijk te benutten.

2.2

Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1

Streekplan 'Gelderland 2005'

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragerende functies op het beperkte oppervlak.

Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten 'bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur' en het 'organiseren in stedelijke netwerken'.

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. In het 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 regionale woningbehoefte.

Ruimtelijke beleidsaccenten van het provinciaal woonbeleid zijn onder meer:

- het aanbod van woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie onder meer de bouw van woningen voor starters;
- tevens wil de provincie de herstructurering van bestaand bebouwd gebied bevorderen.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan een bijdrage kan leveren aan de hierboven genoemde twee beleidsaccenten.

2.2.2

Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben eind 2005 het 'Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2)' vastgesteld. Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP2 is een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005, en maakt sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 2 juli 2008 deel uit van de provinciale ruimtelijke structuurvisie.

Het KWP beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte. Voor de zes Gelderse regio's biedt het KWP een woningbouwprogramma, waarmee de woningbehoefte tot 2015 optimaal bediend kan worden en het huidige woningtekort is ingelopen. De afspraken en ambities per regio vloeien voort uit de regionale afstemming van lokale woonprogramma's. In het KWP2 wordt ervan uitgegaan dat de gemeente Montferland onderdeel van de regio Achterhoek is.

De gemeente Montferland heeft echter woningbouwafspraken gemaakt met de Stadsregio. Een onderdeel van de afspraken met de Stadsregio is minimaal 50% van de nieuwbouw in de betaalbare huur- en koopsector te laten plaatsvinden. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan een bijdrage kan leveren aan een deel van bovengenoemde doelstellingen van het kwalitatief woonprogramma. In begin 2010 wordt het woonbeleid 2010 - 2019 (KWP3) verwacht.

2.2.3

Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem Nijmegen

Het gaat meer om kwaliteit dan kwantiteit in de kern van dit Regionaal Plan. Het gaat om het herstructureren en herontwikkelen van het bestaande ten behoeve van een kwaliteitssprong van het stedelijke netwerk Arnhem Nijmegen. De ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de dorpen moet behouden blijven. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening hebben een grote invloed op de sociaaleconomische vitaliteit van de dorpen. Ook blijft de vraag naar landelijke woonmilieus aanhouden. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. De geplande woningbouwontwikkeling ligt binnen de in het Regionaal Plan aangegeven 'contour woningbouw'.

Binnen de 'Contouren woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen.

In het gemeentelijk beleid wordt gesteld dat op nieuwbouwlocaties ten minste 50% van de woningen in de betaalbare klasse moeten worden gebouwd.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het voorgenomen plan past binnen de bestaande beleidskaders. Het plan zal moeten voldoen aan de gestelde eis dat 50% van de woningen in de betaalbare klasse moet vallen.

2.3

Gemeentelijk beleid

2.3.1

Structuurvisie Montferland

Op 23 april 2009 is de structuurvisie voor het grondgebied van Montferland, met uitzondering van de bebouwde kommen, vastgesteld. De woningbouwcontouren uit het Regionaal Plan zijn overgenomen in de structuurvisie als 'contour bebouwd gebied'. Binnen deze contouren zijn de regionale regels (woonconcessies) van toepassing.

Voor de kernen worden afzonderlijke structuurvisies voorbereid.

2.3.2

Actualisering woningbehoefteonderzoek gemeente Montferland 2009

Om een goed beeld te krijgen van de woningbehoefte in de gemeente heeft de Gemeente Montferland het woningbehoefteonderzoek uit 2006 ('Montferland: visie op de woningbouw 2005 - 2015'). In het onderzoek wordt voor de verschillende kernen een indicatie bouwprogramma voor de komende tien jaar (2010-2020) gegeven. Voor de kern Zeddam wordt uitgegaan van een behoefte van 115 woningen.

	Huur		Koop		Totaal
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins	
Starters	4	5	10	0	20
Doorstromers < 55 jaar	5	2	8	0	15
Doorstromers < 55 jaar	9	9	0	1	20
Vestigers regulier	15	0	33	2	50
Vestigers extra	3	0	6	0	10
	37	16	58	4	115

Voorliggend plan past bij de behoefte aan woning die er bestaat de kern Zeddam.

2.3.3

Klimaatprogramma 2009-2013

In deze notitie wordt het gemeentelijke klimaatbeleid verwoord. Uitgangspunt ten aanzien van duurzaamheid is dat de kansen in alle stappen van het planproces om energiezuinige en duurzame woningbouw te realiseren moeten worden benut. Dit alles heeft tot doel om de uitstoot van het broeikasgas CO₂ te beperken.”

Wat betreft woningbouw (nieuwbouw) wordt de doelstelling gesteld om een verscherping van de Energie prestatie coëfficiënt (EPC) met 5-10 % te bereiken. Wat betreft duurzame energie geldt als doelstelling dat bij uitbreidingsplannen sprake is van minimaal 70% zongerichte verkaveling.

Om dit te bereiken zal de gemeente de toepassing van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Nieuwbouw en Bestaande Bouw stimuleren. Ook past de gemeente zelf het Nationaal Pakket Duurzame GWW en het nationale Pakket Duurzame Stedenbouw toe. Hiernaast worden, om de doelstellingen te halen bij een bestemmingsplanwijziging de duurzaamheidseisen in de toelichting opgenomen.

Bij de bouw van de nieuwe woningen zal voldaan worden aan de verscherping van de EPC.

Bestaande en toekomstige situatie

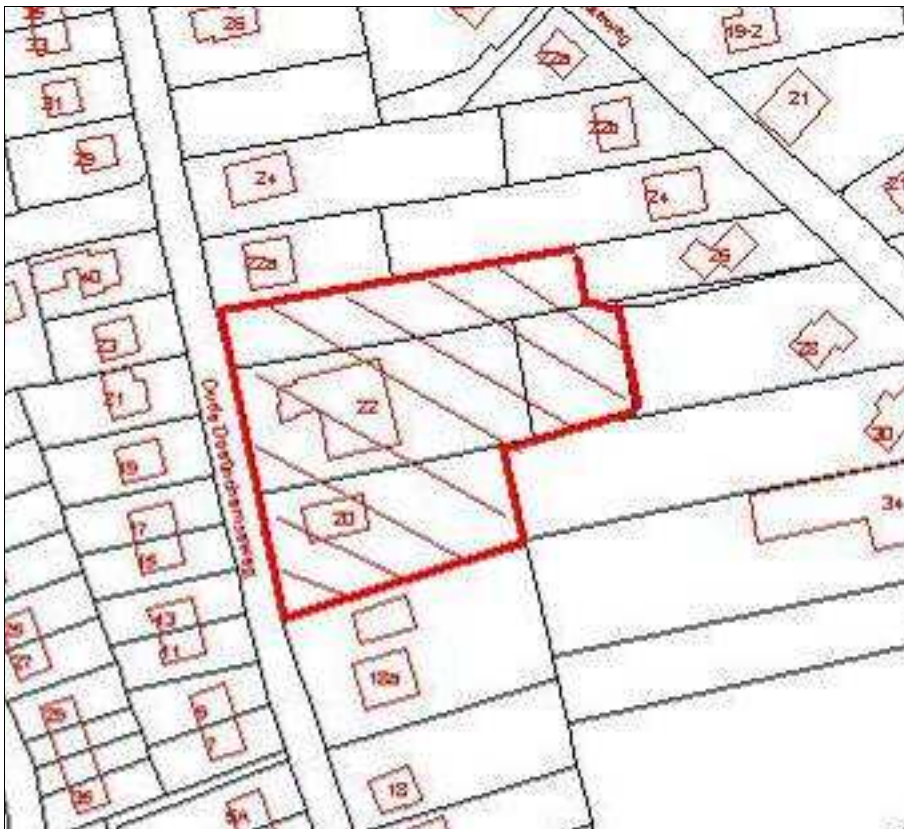
3

3.1

Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen in het zuiden van het dorp Zeddam. Het betreft de percelen gelegen aan de Oude Doetinchemseweg nummer 20 en 22, kadastraal bekend als 260, 261, 262 en 1046.

Op de betreffende locatie bevindt zich een hotel op een ruim perceel met daarachter een vrijstaande (dienst)woning en een paardenweide. Op het naastgelegen perceel bevinden zich een vrijstaande woning (Oude Doetinchemseweg 20) met tuin.



Kadastrale percelen betrokken bij plangebied



Hotel aan de Oude Doetinchemseweg 22

Aangrenzend aan het plangebied liggen aan weerszijden vrijstaande woningen. Ten westen van het plangebied aan de overzijde van de Oude Doetinchemseweg, bevinden zich eengezinswoningen. Deze woningen zijn in een iets hogere dichtheid gebouwd en bestaan uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Aan de achterzijde van het hotel en deel uitmakend van het plangebied ligt een grote tuin die grenst aan de tuinen van de vrijstaande woningen aan de Vinkwijkseweg.

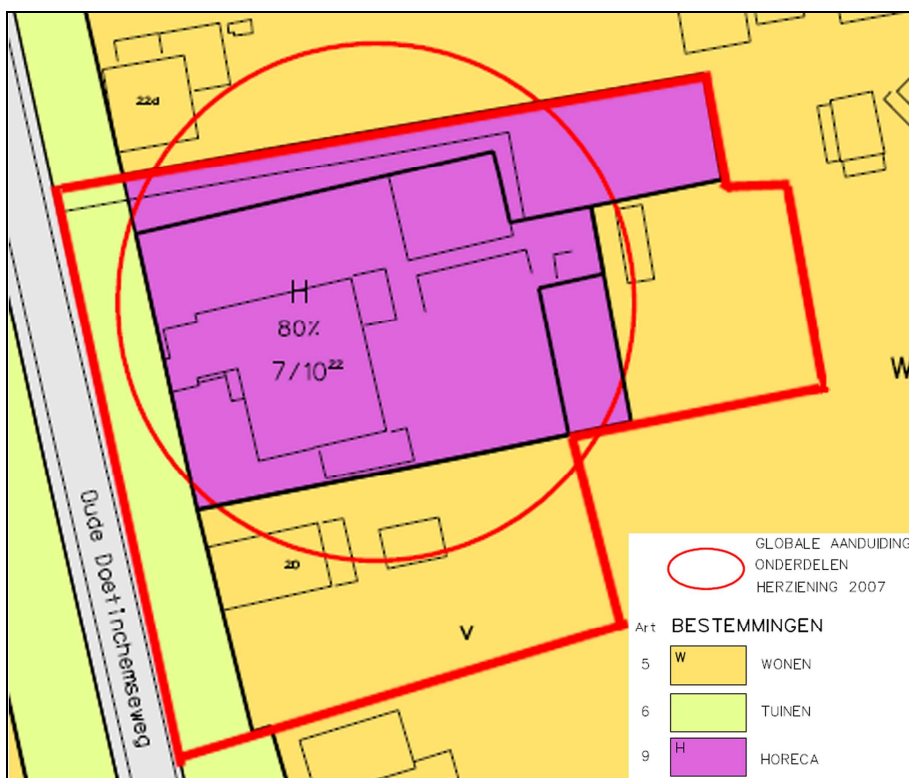


Woning aan de Oude Doetinchemseweg 20

3.2

Geldend bestemmingsplan: 'kom Zeddam'

Het plangebied is op dit moment planologisch/juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kom Zeddam, herziening 2007' van de gemeente Montferland, zoals deze door de raad is vastgesteld op 18 februari 2009.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Zeddam, herziening 2007' (plangebied rood omlijnd)

Het grootste gedeelte van het plangebied valt in de bestemming Horeca. Het plangebied grenst aan de Oude Doetinchemseweg met daartussen een strook met de bestemming Tuinen. Aan de overige zijden van het plangebied liggen gronden met de bestemming Wonen. In deze bestemming Wonen ligt ook een deel van het plangebied.

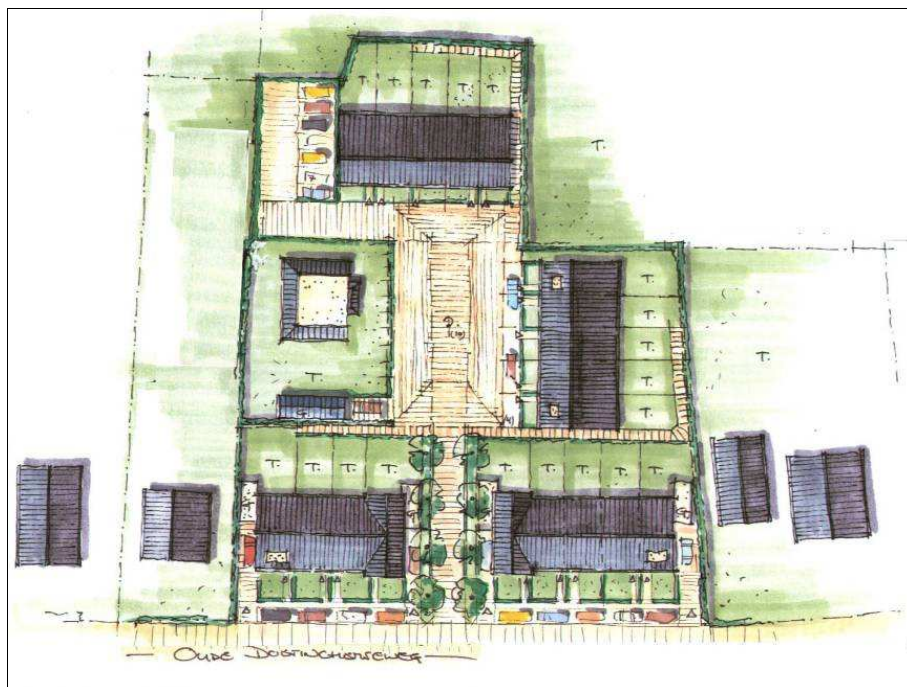
3.3

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande opstallen aan de Oude Doetinchemseweg 20 en 22 te slopen. Op het terrein van hotel Carpe Diem worden 19 nieuwe woningen in vier woningblokken gerealiseerd.

De bestaande en centraal in het plangebied gelegen (dienst)woning achter het hotel zal behouden blijven.

In de totale planontwikkeling zullen 19 woningen worden gerealiseerd en zal de bestaande dienstwoning worden ingepast.



Planopzet herinrichting Oude Doetinchemseweg 20/22 (schets Bouwkunsten.nl, 30-09-'08)

WEGZIJDE Aan de wegzijde komt een blok van vier woningen en een blok van vijf woningen. Dit betreft grondgebonden woningen met twee bouwlagen en een langskap. De woningen aan de toegangsweg naar het binnenterrein hebben een dwarskap gekregen, waardoor de entree naar het binnenterrein wordt gemarkeerd.



Gevelaanzicht woningen langs de Oude Doetinchemseweg

BINNENTERREIN Op het binnenterrein zal de bestaande (dienst)woning behouden blijven en zullen twee blokken worden gebouwd met elk vijf woningen. Dit betreft betaalbare koopwoningen voor starters. Hiermee wordt voldaan aan de eis uit het regionaal plan 2005-2020 om 50% van de woningen in de betaalbare klasse te realiseren.

De woningen hebben twee lagen met kap aan de zijde van het binnenterrein en één laag met kap aan de achterzijde, waardoor een goede overgang naar de tuinen van de achterliggende percelen wordt gerealiseerd.

De nieuw te bouwen woningen liggen in de huidige bestemming Horeca en gedeeltelijk in de woonbestemming. Het bouwen van 19 woningen is op grond van dit geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Het parkeren ten behoeve van de woonfunctie zal binnen het plangebied worden opgelost. Hierbij zullen de parkeerplaatsen zoveel mogelijk op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast zal op het binnenterrein een centrale parkeervoorziening worden gerealiseerd. In de paragraaf 'verkeer' van hoofdstuk 4 zal nader in worden gegaan op de wijze waarop het parkeren wordt opgelost.

PARKEREN

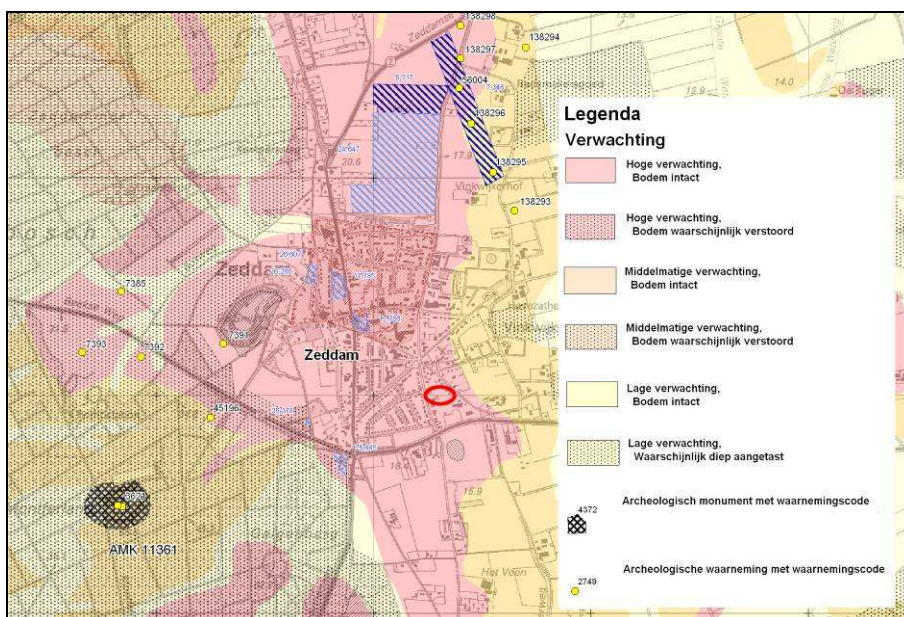
Uitvoerings- aspecten

4

4.1

Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het dorp Zeddam. Op de themakaart 'Archeologie' van het streekplan van de provincie Gelderland is voor het dorp zelf geen archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Sinds 2009 heeft de gemeente Montferland een eigen kaart met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde. Hierop is aangegeven dat het plangebied gelegen is in een gebied met hoge (archeologische) verwachting, waarbij de bodem waarschijnlijk intact is.



Uitsnede gemeentelijke kaart 'archeologische verwachting, gaafheid en bekende vindplaatsen'

Archeologisch onderzoek is vanaf een middelmatige verwachting noodzakelijk. Door ARC bv is daarom een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om de archeologische verwachting van het plangebied vast te stellen. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport (ARC 2008-81 (CIS-code 29173/4)). Het onderzoek met bijbehorende rapportage is uitgevoerd conform de hiervoor geldende normen en richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.1, protocol bureauonderzoek en protocol IVO).

In tien boringen op de onderzoekslocatie aan de Oude Doetinchemseweg 20-22 is geconstateerd dat er een dikke, verstoorde toplaag van zand gelegen is op geel onverstoord (dek)zand. Er zijn geen resten van een oude bodem aangetroffen en ook geen archeologische indicatoren van waarde.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat deze oude bodem is verdwenen, dan wel is opgenomen in de verstoorde toplaag. De aanwezigheid van archeologische resten van enige waarde wordt daarom nihil geacht. Het lijkt derhalve zeer onwaarschijnlijk dat de voorgenomen bouwactiviteiten nog enige resten van archeologische waarden zullen verstoren. Er lijkt geen bezwaar de voorgenomen activiteiten uit te voeren.

Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Wel dient bij het afgeven van de bouwvergunning melding te worden gemaakt van de wettelijke meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet 1988)

Meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet 1988)

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuur/Landschap en Monumenten, Het verdient de aanbeveling ook de verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente, waar de vondst is gedaan, hiervan per direct in kennis te stellen.

4.2

B o d e m

In het plangebied is door Hopman en Peters Holding B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht. Het doel van dit onderzoek was het bepalen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel in verband met de voorgenomen herontwikkeling en verkoop van het perceel.

Het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden in 2 fasen: In de eerst fase zijn de percelen Oude Doetinchemseweg 20 en 22 te Zeddam onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in het rapport 'Oude Doetinchemseweg 20 en 22 te Zeddam' (rapportnummer: 08-P-148-II).

Het doel van het onderzoek was het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'niet-verdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht;
- zintuiglijk is in de opgeboorde grond van geen van de boringen afwijkingen aangetroffen;
- door zintuiglijke waarnemingen is geen asbest verdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen.

Het onderzoek leverde de volgende bevindingen;

- in twee van de mengmonsters van de bovengrond (laag 0,0-0,5 m-mv) in zowel fase 1 als fase 2 is analytisch een licht verhoogde concentratie PAK vastgesteld;
- in de monsters van de bovengrond (laag 0,0/0,2-0,5 m-mv) zijn analytisch geen waarden boven de streefwaarden van de onder-zochte parameters vastgesteld;
- in de grondmonsters van de ondergrond (laag 0,5-1,0/1.5 m-mv) zijn analytisch geen waarden boven de streefwaarden van de onder-zochte parameters vastgesteld;
- in het grondwatermonster uit peilbuis 108 (fase 1) is analytisch een licht verhoogde concentratie koper vastgesteld. In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 3 (fase 2) zijn analytisch een licht verhoogde concentratie chroom en gehalogeneerde koolwaterstoffen vastgesteld.

Conclusies

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er in het plangebied gehalten boven de streefwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht' formeel verworpen dient te worden.

De licht verhoogde concentratie PAK in het mengmonster 001 van de bovengrond (fase I) is niet eenduidig te verklaren, maar is van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeft. Opgemerkt dient te worden, dat in het bodemonderzoek van 1994 ook een licht verhoogde concentratie PAK in de bovengrond is aangetroffen.

De licht verhoogde concentratie koper in het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 108 (fase I) is niet eenduidig te verklaren, maar is van dien aard, dat deze geen verdere aandacht behoeft.

De licht verhoogde concentraties chroom en gehalogeneerde koolwaterstoffen uit peilbuis 3 (fase II) zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Op basis van de thans beschikbare gegevens, wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen bouw.

4.3

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen is, door BügelHajema Adviseurs, een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het projectgebied (rapport: 151.13.50.00.00). Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is hiertoe op 20 februari 2008 bezocht door een ecooloog.

SOORTBESCHERMING (FLORA- EN FAUNAWET)

Ten aanzien van de soortenbescherming zijn vijf aspecten (van belang in de verdere procedure) in acht genomen:

- nadere inventarisatie;
- niet bedreigde waarden;
- bescherming vogels;
- vrijgestelde soorten;
- ontheffingen.

NADER INVENTARISATIE VLEERMUIZEN

Tijdens het veldbezoek bleek dat het te slopen hotel en de woning mogelijk geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen biedt. Er zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar het gebruik van deze panden door vleermuizen. Op 14 mei en 13 juni 2008 is aanvullend onderzoek uitgevoerd om de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen vast te stellen. In de aanvullende notitie 'Vleermuizenonderzoek Carpe Diem Zeddam' is het resultaat van dit onderzoek beschreven.

Geconcludeerd wordt dat het niet aannemelijk is dat er in de gebouwen vleermuizen gehuisvest zijn. Tevens is geconstateerd dat de bomen in het plangebied ongeschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten.

STEENMARTER

Er is geen nader onderzoek naar steenmarter nodig als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het slopen van het hotel en de woning moet buiten het voortplantingsseizoen (van maart tot juni) gebeuren;
- voordat het hotel en de woning worden gesloopt, moet deze van binnen worden opgeruimd;
- de sloop moet vanaf één kant van het pand gebeuren.

Op deze manier wordt de verstoring van de eventuele steenmarter zo klein mogelijk. Indien dit om een bepaalde reden niet mogelijk is, moet nader onderzoek de aan- of afwezigheid van de soort aantonen.

NIET BEDREIGDE WAARDEN

Van de volgende soortengroepen worden geen verbodsbepalingen overtreden in het plangebied:

- vaatplanten;
- reptielen;
- vissen;
- dagvlinders;
- libellen;
- overige ongewervelde soorten.

Alle vogelsoorten (met uitzondering van exoten) zijn beschermd. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Er broedt wel een aantal algemene vogelsoorten in en rond het plangebied. Daarom kan men in dit plangebied ervan uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of de werkzaamheden voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren.

BESCHERMING VOGELS

Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen de broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Het verwijderen van struiken en bomen zal echter ook in dit laatste geval buiten het broedseizoen moeten gebeuren.

Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Flora- en faunawet geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren die worden verstoord door de werkzaamheden. Deze staan in tabel B. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor de artikelen 9 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De verboden in de artikelen 9, 10 en 11 gelden niet voor bosmuis en veldmuis. Ook gelden ze niet voor huisspitsmuis als deze zich in of op gebouwen of daarbij behorende erven of roerende zaken bevindt.

VRIJGESTELDE SOORTEN

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Bastaard kikker	<i>Rana klepton esculenta</i>
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>

Tabel B. Soorten in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt

ONTHEFFINGEN Uit het aanvullend onderzoek naar vleermuizen en eventueel steenmarter zal blijken of ontheffingen moeten worden aangevraagd en voor welke soorten.

GEBIEDSBESCHERMING Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. De activiteit is op dit punt niet in strijd met het Streekplan Gelderland 2005.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie en het aanvullende vleermuizenonderzoek is naar voren gekomen dat er geen oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Gezien de beperkte natuurwaarden en ligging van het projectgebied kan met betrekking tot het vooronderzoek in het kader van de flora- en faunawet worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de ter plaatse aanwezige natuurwaarden.

4.4

Geluid

WET GELUIDHINDER In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen zones. Binnen de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 200 m voor tweestrooks wegen, die aan weerszijden van de weg (gerekend vanuit de weg) in acht genomen moet worden. Voor tweebaanswegen buiten de bebouwde kom geldt een zonebreedte van 250 m. Wanneer binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, wordt gerealiseerd, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een uitzondering hierop wordt

gemaakt voor wegen die zijn gelegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen, die liggen binnen de geluidszone van een weg. Overeenkomstig artikel 82.1 van de Wgh geldt, voor woningen binnen een geluidszone van een weg, de zogenaamde 'voorkeursgrenswaarde' van ten hoogste 48 dB.

Voor de ter plaatse geldende hoogst toelaatbare geluidsbelasting, kunnen burgemeester en wethouders, op basis van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen', een hogere waarde vaststellen. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor nog niet geprojecteerde woningen langs bestaande wegen bedraagt maximaal 53 dB. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

HOGERE GRENSWAARDE
PROCEDURE

Op ruim 100 meter van het plangebied bevindt zich de provinciale weg N335/de Terborgseweg met een snelheidsregime van 80km/h. Het plangebied ligt daarmee volledig binnen de zonebreedte van deze weg en hiervoor dient dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

SITUATIE RONDOM HET
PLANGEBIED

De wegen in de directe omgeving van het plangebied (Doetinchemseweg, de Vinkwijkseweg, en Padevoortseallee) kennen een snelheidsregime van 30 km/h. In deze situaties is geen sprake van een geluidszone in het kader van de Wet geluidhinder en zou geen akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeven worden. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt echter dat in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing een onderzoek wenselijk kan zijn. De gemeente heeft dan ook aangegeven dat een onderzoek voor deze wegen uitgevoerd dient te worden.

In opdracht van de initiatiefnemer is door akoestisch adviesbureau 'ABOVO acoustics' een onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in de 'Akoestische rapportage betreffende de gevelbelasting ten gevolge van het wegverkeer, voor plan 'Carpe Diem' te Zeddam' (rapportnummer S1202-1-GB).

AKOESTISCH ONDERZOEK

Bij deze geluidsberekeningen is uitgegaan van de gegevens van de Regionale Verkeersmilieukaart (RMVK) van de Milieusamenwerking Regio Arnhem (MRA) en zijn de geprognosticeerde situatie van 2019 berekend.

In de akoestische rapportage wordt geconcludeerd dat de gevelbelasting in het plangebied niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer van de Terborgseweg bedraagt ten hoogste 53 dB. Aangezien maatregelen bij de bron, gezien de hoge kosten, geen reële optie is om de geluidsbelasting ter plaatse te verminderen, zal voor de betreffende woningen een hogere waarde verleend moeten worden. De gemeente

Montferland kan binnen de bebouwde kom een ontheffing verlenen voor een hogere waarde tot maximaal 63dB.

Ten slotte wordt in het rapport geconcludeerd dat bij de bouwplanfase voldoende geluidwerende maatregelen getroffen kunnen worden om een afdoende akoestische kwaliteit in de woningen te realiseren. Bij de aanvraag van de bouwvergunning zal onderbouwd moeten worden welke maatregelen worden getroffen om aan de eisen te voldoen.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat het wegverkeer geen belemmering in het kader van de Wet geluidhinder vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Enerzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit als 'niet in betekende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm. Hierbij is uitgegaan van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden.

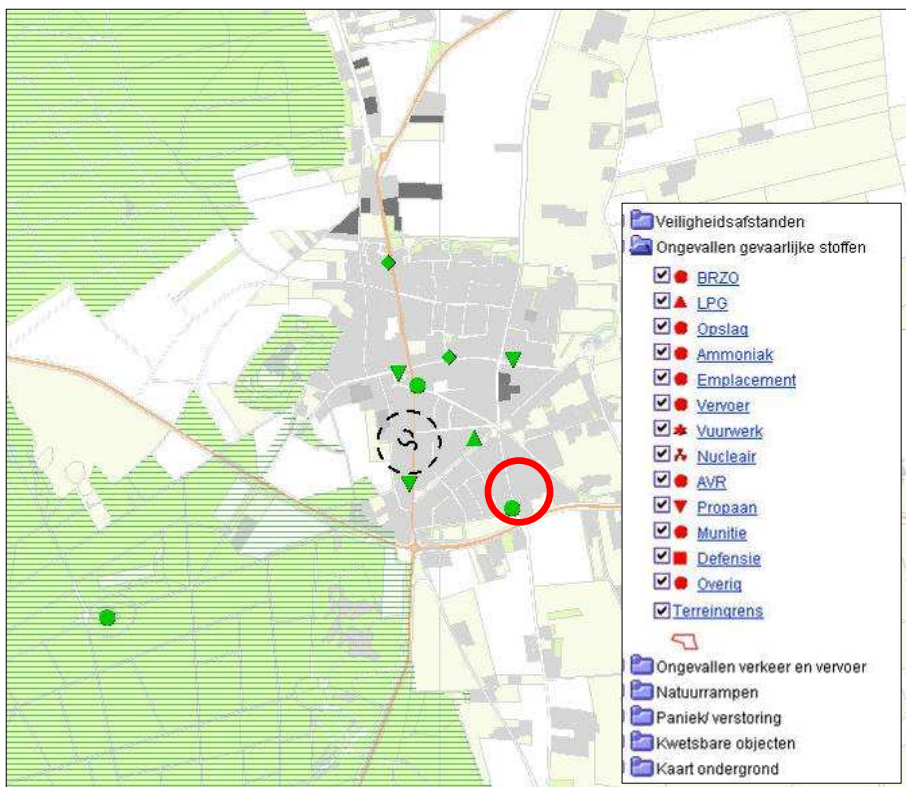
Voor de komende jaren wordt door het Planbureau voor de leefomgeving een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM10 als NO2 met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Hierdoor wordt deze 1% binnen een jaar gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

In de 'Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekenende mate bijdragen (nibm)' van het ministerie van VROM (mei 2008) wordt aangegeven dat bij woningbouwprojecten tot aan ongeveer 500 woningen doorgaans sprake is van maximaal 1% verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 19 woningen en daarmee wordt ruim voldaan aan de 1%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.6

Externe veiligheid

Naar aanleiding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004 moet het plan worden getoetst op de aspecten van externe veiligheid. De provincie Gelderland heeft op haar website de risicokaart gepubliceerd. Uit deze kaart blijkt dat zich in de directe omgeving geen inrichtingen bevinden, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bouwplan in het kader van het Bevi.



Uitsnede risicokaart (provincie Gelderland)

Daarnaast zal door onderhavig plan geen risicovolle functie worden toegelaten die, in het kader van de Bevi, een belemmering zal vormen voor gevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.7

Verkeer

4.7.1

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting vindt plaats via de Oude Doetinchemseweg, die een snelheidsregime van 30 km/uur kent. De weg leidt langs bestaande woningen en bedrijven en bevat zowel bestemmingsverkeer als doorgaand verkeer.

4.7.2

Parkeren

Parkeren ten behoeve van de woonfunctie zal aan de voorzijde van de nieuw geprojecteerde woningen langs de Oude Doetinchemseweg en op de centrale parkeervoorzieningen op het binnenterrein plaatsvinden. In totaal zullen er 29 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd en vijf plaatsen bij de woningen op eigen terrein.

Hiermee komt het aantal parkeerplekken op 1,3 plaatsen per woning. In de CROW-publicatie 182 'Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering' (maart 2004) worden parkeercijfers gegeven per woningsoort en verstedelingsgraad. Het plan voorziet in goedkope tot middeldure woningen en het plangebied is gelegen in de schil van een matig stedelijk gebied. Voor dit type woning en deze omgeving wordt in de publicatie uitgegaan van een parkeerbehoefte per woning zoals aangegeven in onderstaande tabel.

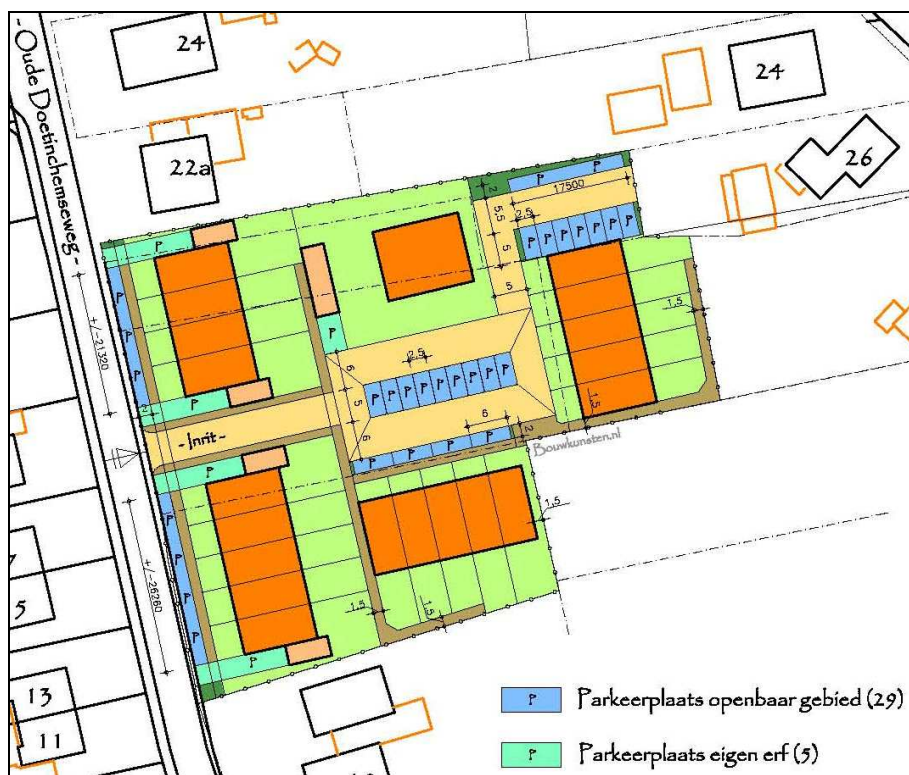
Woning type	Locatie voorziene parkeerruimte	Aantal woningen	Parkeer-kencijfer	Aantal benodigde parkeerplaatsen
goedkoop	openbaar gebied	10	1,4	14
middelduur	eigen erf	4	0,4	1,6
	openbaar gebied	5	1,7	8,5
bestaande woning	Eigen terrein	1	0,4	0,4
Totaal P				24,5

Volgens de normering van het CROW zullen er in totaal 25 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Hierbij is er van uitgegaan dat er bij vijf woningen op eigen terrein geparkeerd gaat worden. Waarvan er ten minste twee op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

INRICHTINGSSCHETS
PARKEREN

Voor het plangebied is een parkeerplan opgesteld dat voorziet in 29 openbare parkeerplaatsen en vijf parkeerplaatsen eigen terrein. Geconcludeerd kan

worden dat voorliggend plan hiermee voldoende ruimte biedt voor parkeren. In onderstaande figuur is een inrichtingsschets gegeven, die aangeeft waar de benodigde parkeervoorzieningen gerealiseerd zullen worden.



Inrichtingsschets parkeren (bron: Bouwkunsten.nl (01-04-09))

4.7.3

Toename verkeersbewegingen

Het aantal voertuigbewegingen zal door de voorgenomen ontwikkeling enigszins stijgen.

Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8,2 ritten per woning. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 19 nieuwe woningen. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 156 mvt/etmaal. Deze toename van verkeer is niet van dien aard dat hierdoor verkeerstechnische problemen in de omgeving van het plangebied zijn te verwachten.

4.8

Water

Het Rijk heeft met het waterbeleid van de 21e eeuw twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in een stroomgebied wordt vastgehouden. Vervolgens wordt, zo nodig, het water tijdelijk geborgen en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, in het Besluit ruimtelijke ordening verankerd. Een 'watertoets' is hierin verplicht gesteld bij de ruimtelijke planvorming.

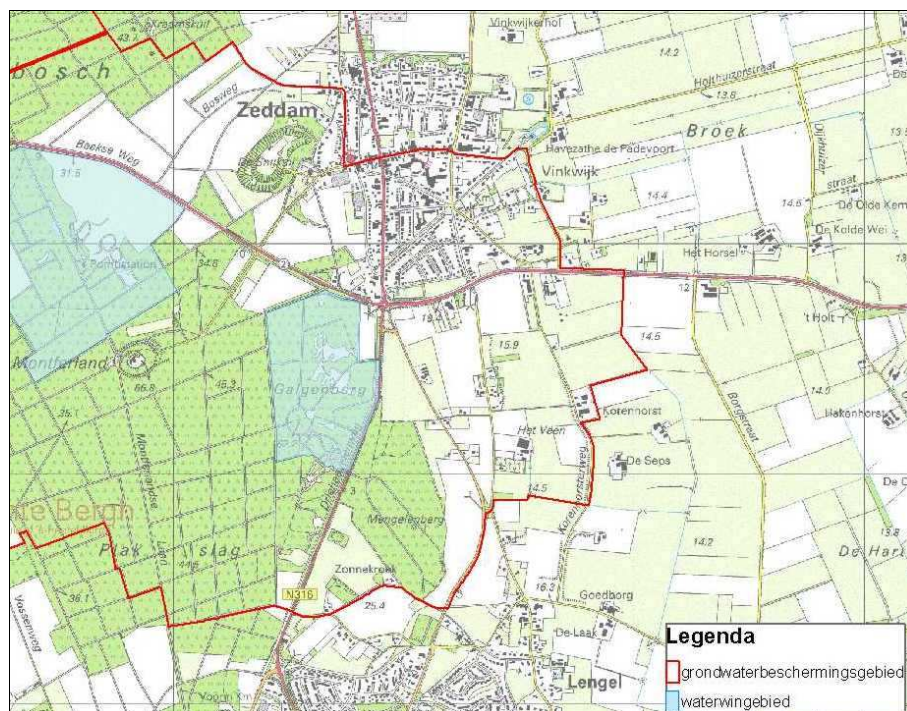
De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerders(s) en geldt voor structuurplan, bestemmingsplan, ontheffing bestemmingsplan en regionaal structuurplan. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Rijn en IJssel stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren.

In de onderstaande tabel worden alle waterhuishoudkundige aspecten besproken die relevant zijn voor het project.

Tabel. Watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant
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)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van Waterschap Rijn en IJssel?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is sprake van toename van verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laaggelegen gebieden, beekdalen en 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 in het plangebied een beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja
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 een hydrologisch beïnvloedingsgebied voor natte land natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte ecologische verbindingzone?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte landnatuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn van het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	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.



Ligging grondwaterbeschermingsgebied en drinkwaterwingebied.

**GRONDWATER-
BESCHERMINGSGEBIED**

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. In een dergelijk gebied zijn geen inrichtingen toegestaan met een verhoogde kans op bodemverontreiniging.

Het gaat hierbij ook om de beoordeling van de risico's dat emissies in de bodem en het grondwater kunnen geraken in onvoorziene omstandigheden. De planologische beoordeling is gericht op het verkleinen van het risico van dergelijke emissies met schadelijke stoffen. Toename van risico's kunnen aan de orde zijn bij grootschalige nieuwe woonlocaties, bedrijventerreinen, verblijfsrecreatieterreinen, concentraties van dagrecreatie, hervestiging van glastuinbouw en intensieve verblijfsrecreatie.

De voorgestelde bouw van 19 nieuwe woningen in het voorliggende bestemmingsplan betreft geen grootschalige ontwikkelingen, zoals hiervoor genoemd.

Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt verder het 'stand-still/step-forward'-beginsel. Dit betekent dat ingrepen met ruimtelijke gevolgen geen groter risico op bodemverontreiniging mogen veroorzaken dan in de bestaande situatie het geval is. Is dit wel het geval, doordat geen reële alternatieven bestaan, dan dienen binnen het grondwaterbeschermingsgebied compenserende maatregelen te worden getroffen, waarbij sprake is van minder risico dan in de bestaande situatie, dan wel maatregelen die het risico tot een minimum beperken.

In het voorliggende geval wordt bestaande bebouwing gesloopt en komt nieuwe bebouwing terug. Het risico op bodemverontreiniging wordt daarmee zeker niet vergroot.

Het verharde oppervlak (van bebouwing en oppervlakteverharding) zal als gevolg van het plan enigszins veranderen. In de huidige situatie bedraagt het verharde oppervlak in het plangebied 3.193 m². In de nieuwe situatie zal het onverharde oppervlak zo'n 3.100 m² bedragen. Het verharde oppervlak zal als gevolg van het plan dan ook nagenoeg niet wijzigen.

VERHARDE OPPERVLAK

Op 5 februari 2010 heeft er vooroverleg plaatsgevonden tussen Vitens, Provincie Gelderland en Gemeente Montferland. Hierin is afgesproken dat het gezien de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied beter is het hemelwater van de bebouwing niet af te koppelen maar af te voeren via het gemengde rioolstelsel.

VOOROVERLEG

Verder is vastgesteld dat het oppervlak aan verharding nagenoeg gelijk blijft en dat er derhalve geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie waterparagraaf

Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogen. De hoeveelheid verhard oppervlak zal nagenoeg niet veranderen ten opzicht van de bestaande situatie. Het hemelwater van de bebouwing zal afgevoerd worden via het gemengde rioolstelsel.

Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

4.9

Duurzaamheid

Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma 2009-2013 zullen de woningen voldoen aan de volgende duurzaamheidseisen:

- kansen om energiezuinige en duurzame woningen te realiseren zullen in alle stappen van het planproces benut worden;
- passieve en actieve zonne-energie zal zoveel mogelijk benut moeten worden. Warmtevragende vertrekken kunnen het beste aan de zuidzijde van het gebouw worden gesitueerd en zonnecollectoren/-panelen kunnen geplaatst worden;
- de energetische kwaliteit kan worden verbeterd door woningen te realiseren met minimaal een 10% verscherpte EPC en te streven naar een hogere EPC verscherping dan in het Bouwbesluit is genoemd.

Voorgenomen ontwikkeling sluit zoveel mogelijk aan bij deze duurzaamheidseisen. De ligging van het plangebied biedt echter maar weinig ruimte om de

stedenbouwkundige opzet zo te kiezen dat de meeste woningen een zongerichte ligging hebben.

Van de 19 woningen hebben slechts 5 woningen een optimale zongerichte ligging. De woningen en het dakvlak zijn noord-zuid gericht. De twee hoekwoningen aan weerszijden van de toegangsweg naar het binnenterrein aan de Oude Doetinchemseweg hebben, met een dakhelling op het zuiden, eveneens een gunstig dakvlak voor zonne-energie.

De overige woningen in het plan liggen oost-west en hebben daarmee een minder gunstige ligging voor zowel passieve als actieve zonne-energie. Aan de overige duurzaamheidseisen kan zeker worden bijgedragen.

4.10

Molenbiotoop

Uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de windvangzone van Korenmolen De Volharding. In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan is een tabel opgenomen met toegestane bouwhoogtes in de windvangzone.

Tabel Zone molenbiotoop (Bron: Bestemmingsplan 'Kom Zeddam, herziening 2007')

afstand bouwwerk of beplanting tot het onderste punt van de verticaal staande wijk	maximale hoogte van bouwwerken en beplanting
0 m tot 100 m	19,9 m +NAP ¹
100 m tot 200 m	22,3 m +NAP
200 m tot 300 m	23,6 m +NAP
300 m tot 400 m	26,0 m +NAP

De berekening is gebaseerd op een ruwheidcoëfficiënt voor ruw gebied. In overleg met het team cultuur en cultuurhistorie van de provincie Gelderland (de heer Th. W. J. Heijdra) is geconstateerd dat er in dit geval uitgegaan mag worden van bebouwd gebied.

De bouwlocatie ligt op circa 165 m vanaf de molen. Op deze afstand mag de bouwhoogte 6,04 m hoger liggen dan de onderkant van de belt. De geplande woningen hebben een bouwhoogte van 9,5 m. Er wordt dus hoger gebouwd dan is toegestaan volgens de Gelderse Molenverordening. Daarom heeft overleg plaatsgevonden met de heer Heijdra van de provincie Gelderland. Daaruit is gebleken dat er meerdere argumenten zijn om in dit geval af te wijken van de regels van de Molenverordening aangezien er geen wezenlijke wijziging is van de windvang voor de molen:

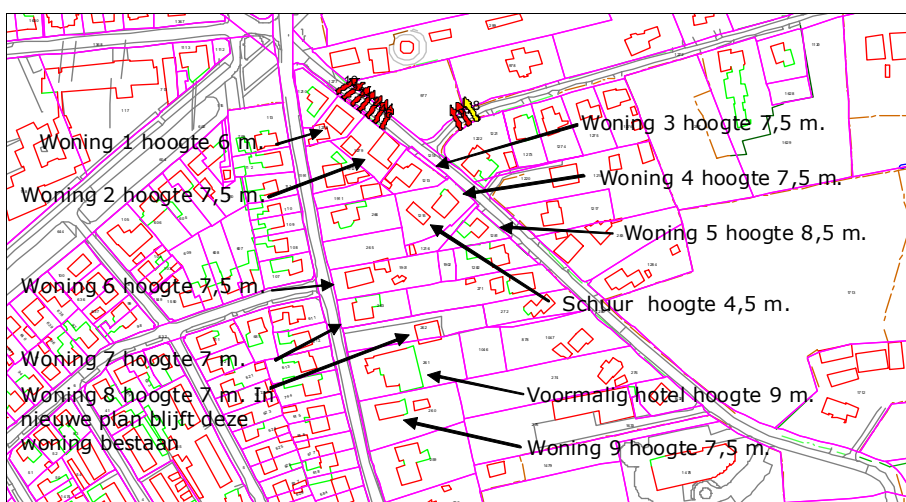
¹ is de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wijk van de betreffende molen



Bron: Google Maps



Bestaande woningen langs de Vinkwijkseweg en bomen aan de achterzijde van deze percelen.



- Op kortere afstand van de molen is al bebouwing aanwezig, die al voor verstoring zorgt.
- Op kortere afstand van de molen bevinden zich al hoge bomen, die zorgen voor een beperking van de windvang.
- De bestaande bebouwing op de locatie Oude Doetinchemsweg 22 heeft een zelfde bouwhoogte als de vervangende bebouwing (zie foto op blz. 13 van deze toelichting).
- Een bestaand bosperceel aan de achterzijde van de Oude Doetinchemsweg 22 wordt verwijderd ten behoeve van het bouwplan. Hiermee wordt de windvang verbeterd.
- In het bouwplan is overwegend sprake van kappen in noordoostelijke richting waardoor het effect voor de windvang van de molen beperkt is.

Hiertoe zijn de nodige stukken aan de provincie aangeleverd voor een zorgvuldige beoordeling. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft de provincie bevestigd dat in dit geval het bouwen binnen de windvangzone in dit geval acceptabel is.

4.11

Kabels, leidingen en gsm-masten

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

4.12

Conclusie

Aangetoond is dat de hiervoor genoemde uitvoeringsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan. Er is aangetoond dat voorgenomen plan geen problemen zal opleveren op het gebied van water, verkeer, geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen en de molenbiotop.

Juridische aspecten

5

5.1

Algemene juridische opzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Oude Doetinchemseweg 20-22 Zeddam' voldoet aan de vereisten die de wet aan het bestemmingsplan stelt. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan ook aan de vereisten die zijn gesteld in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Deze ministeriële regeling is sinds 1 juli 2009 van kracht.

In dit plan is gewerkt met een directe gedetailleerde bestemming, die een bruikbare basis vormt voor toetsing van de toekomstige bouwaanvragen binnen dit project. Het bestemmingsplan kent drie hoofdbestemmingen:

- Tuin.
- Verkeer - Verblijfsgebied.
- Wonen.

5.2

Bestemmingen

Voor de realisatie van de woningen is een woonbestemming opgenomen die ruimte geeft voor de ambities en afmetingen van het plan. Op de verbeelding wordt met behulp van een bouwvlak aangegeven waar de woningen gerealiseerd mogen worden. De bestaande bedrijfswoning is eveneens binnen een bouwvlak gelegen. Daarnaast is met behulp van een aanduiding aangegeven welke woningtype mag worden gebouwd. Aan- en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de in de regels voorgeschreven maximale maatvoering in acht wordt genomen.

BESTEMMING 'WONEN

Binnen de bestemming 'wonen' is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van deze activiteit mag echter niet meer dan 30% van de totale oppervlakte van de betreffende woning (inclusief aanbouwen en bijgebouwen) en maximaal 50 m² bedragen.

Aan de gronden die tussen de woningen en de openbare weg gelegen zijn is een bestemming 'Tuin' toegekend. In de bestemming 'Tuin' is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Wel is het mogelijk aangebouwde delen van de hoofdgebouwen, zoals erkers, in deze zone te realiseren. De voorgevelrooilijn

BESTEMMING 'TUIN'

wordt gevormd door de scheiding tussen de tuinbestemming en de woonbestemming. Woningen mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd.

BESTEMMING
'VERKEER -
VERBLIJFSGEBIED'

De in het plan opgenomen toegangsweg voor het achterterrein heeft een openbaar karakter. Dit geldt ook voor de benodigde parkeerruimte, die aan de voorzijde van de woningen aan de Oude Doetinchemseweg en op het binnenterrein wordt gerealiseerd. Deze functies zijn dan ook opgenomen in de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied.

INLEIDENDE EN
ALGEMENE REGELS

Verder zijn de inleidende regels en de algemene regels opgenomen in het bestemmingsplan. Bij het opstellen van de inleidende regels, zoals artikel 1 Begrippen en artikel 2 Wijze van meten, is de SVBP 2008 in acht genomen. Daarnaast zijn op grond van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichte anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht opgenomen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze herziening en de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Aan de verplichting tot kostenverhaal op grond van art. 6.12 Wro is derhalve voldaan.

Tevens is ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woningen een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en tussen initiatiefnemer en de gemeente een planschadeovereenkomst gesloten.

Voor de gemeente Montferland zijn aan de opstelling van het plan en de uitvoering daarvan dan ook geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

V o o r o v e r l e g

7

7.1

Inleiding

In het kader van het in artikel 3.1.1. Bro genoemde vooroverleg is het bestemmingsplan voor een reactie toegestuurd aan de betrokken overheids- en overleginstanties. Van de mogelijkheid om te reageren hebben de volgende instanties gebruikgemaakt:

1. VROM-inspectie
2. Provincie Gelderland
3. Waterschap Rijn en IJssel
4. Vitens

De binnengekomen reacties zijn per instantie samengevat en voorzien van een reactie van het college. In de reactie is aangegeven op welke wijze in de vervolprocedure van het bestemmingsplan rekening zal worden gehouden met de gemaakte opmerkingen.

7.2

Reacties vooroverleg

1. VROM-Inspectie, Regioafdeling Oost

Binnengekomen op 29 januari 2010

Samenvatting reactie:

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Oude Doetinchemseweg 20-22 Zeddam' geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1).

Reactie gemeente:

De gemeente dankt de VROM-inspectie voor haar reactie. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

2. Reactie Provincie Gelderland, postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Binnengekomen op 11 februari 2010

Samenvatting reactie:

Het voorgenomen woningbouwplan aan de Oude Doetinchemseweg 20 en 22 is gelegen binnen de molenbiotoop van molen "De Volharding" te Zeddam. De

provincie geen bezwaar te hebben tegen het voorgenomen plan omdat de molenbiotoop van molen "De Volharding" niet verslechtert.

De bestaande bomen en gebouwen zijn al versturende elementen in de molenbiotoop omdat de hoogte daarvan hoger is dan de toegestane hoogte. De nieuwe woningen vormen ten opzichte van de bestaande situatie grotere obstakels. Echter door de vorm en de richting van de daken hebben de nieuwe woningen een gunstig effect op de aanvoer en de afvoer van de wind voor de molen. De kap van de bomen zorgt daarnaast voor een ander positief effect op de aanvoer van de wind voor de molen. Een vergunning op grond van de Gelderse molenverordening is dan ook niet nodig.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt de provincie voor haar reactie. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

Binnengekomen op 19 januari 2010

Samenvatting reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft het Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ) aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Het waterschap betwijfelt of er, zoals gesteld in de toelichting, in het plangebied geen kansen zijn voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. De bestaande bedrijfswoning biedt hiertoe volgens het waterschap mogelijkheden.
- In de conclusie van de waterparagraaf staat vermeld dat het regenwater van het verharde oppervlak geïnfiltreerd wordt. Het is het waterschap niet duidelijk hoe en waar het regenwater geïnfiltreerd en geborgen zal worden.
- In de regels van het bestemmingsplan is niet opgenomen dat de aanleg van watergangen, infiltratievoorzieningen etc. is toegestaan. Het waterschap vraagt zich dan ook af in welke bestemmingen het regenwater geïnfiltreerd mag worden.

Het waterschap adviseert de opmerkingen in het plan door te voeren alvorens het verder in procedure te brengen.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt het Waterschap Rijn en IJssel voor haar reactie. De vooroverlegreactie van het waterschap is bekeken en beoordeeld. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap en de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, heeft overleg met Vitens en de Provincie plaatsgevonden. Er is gekozen om het hemelwater af te voeren via het gemengde rioolstelsel. Hierdoor zijn de opmerkingen van het waterschap niet meer relevant.

4. Vitens Gelderland, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad

Binnengekomen op 18 november 2008

Samenvatting reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft Vitens aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Het plangebied ligt zoals ook in de toelichting gemeld binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de grond- en drinkwaterwinning Dr. Van Heek. Binnen dergelijke gebieden geldt het zogenoemde standstill/step-forward principe. Dit principe hanteren Provincie en Vitens bij de afweging of een nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden. Hiertoe wordt in de regel een zogenaamd vooroverleg georganiseerd. Het is Vitens niet bekend of een dergelijk overleg heeft plaatsgevonden.
- Daarnaast attendeert Vitens de gemeente erop dat binnen het plangebied drinkwaterleidingen van het bedrijf gelegen zijn. De ligging hiervan is aangegeven op de bijgevoegde revisiekaarten. Vitens verzoekt om hiermee rekening te houden in voorliggend bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De gemeente dankt het Waterschap Rijn en IJssel voor haar reactie.

- Er heeft een overleg met de Provincie en Vitens plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. In het overleg is naar voren gekomen dat in het bestemmingsplan onvoldoende duidelijk is gemaakt of het verhard oppervlak toeneemt. Uit een nadere inventarisatie van het (on)verharde oppervlak is gebleken dat in de huidige situatie op de percelen aan de Doetinchemseweg 20-22 in Zeddam 1.707,5 m² onverhard is. Wanneer het voorgenomen bouwplan wordt uitgevoerd zal het onverharde oppervlak zo'n 1.805 m² bedragen. Het verschil tussen de bestaande en nieuwe situatie is derhalve gering. Compenserende maatregelen hoeven dan ook niet genomen te worden. De waterparagraaf in de toelichting is hierop aangepast. Daarnaast is afgesproken het hemelwater in het plangebied niet af te koppelen in verband met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. In de waterparagraaf is daarom opgenomen dat de keus is gemaakt om het water af te voeren via het gemengde rioolstelsel in plaats van geïnfiltreerd binnen het plangebied.
- De bij de reactie aangeleverde revisiekaarten, waarop de ligging van de drinkwaterleidingen is aangegeven betroffen geen percelen die binnen de plangrens van voorliggend bestemmingsplan zijn gelegen. Deze opmerking heeft daarom niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

