

Bestemmingsplan

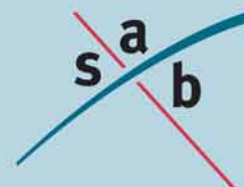
# Centrum Didam 2010

Gemeente Montferland

Datum: 28 april 2011

Projectnummer: 90606.01

ID: NL.IMRO.1955.bpsgddmcentrdid-VA01





## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Het plan</b>	<b>6</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bestaande ruimtelijke situatie	6
2.3	Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie	8
2.4	Ontwikkeling	10
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>12</b>
3.1	Inleiding	12
3.2	Beleid	12
3.3	Milieuaspecten	19
3.4	Water	23
3.5	Flora en fauna	27
3.6	Archeologie en cultuurhistorie	28
3.7	Verkeer en parkeren	30
3.8	Economische uitvoerbaarheid	33
3.9	Handhaafbaarheid	34
<b>4</b>	<b>Toelichting op de regeling</b>	<b>35</b>
4.1	Algemeen	35
4.2	De bestemmingen	37
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>40</b>
5.1	Vooroverleg	40
5.2	Zienswijzen	40

### Separate bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Albertusgebouw d.d. 21 juli 2010
- Bijlage 2: Zienswijzenverslag



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Montferland heeft eind jaren negentig besloten om voor een groot deel van de bebouwde kom van Didam de vigerende bestemmingsplannen te herzien. Aanleiding hiertoe vormt het gegeven dat de meerderheid van die bestemmingsplannen gedateerd is. De vigerende plannen vormen geen actueel beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Omdat veel plannen het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd, is er geen sprake van uniformiteit in de regelgeving. Bovendien zijn de geldende bestemmingsplannen veelal ouder dan tien jaar. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet een bestemmingsplan eens per tien jaar worden herzien. Met de herziening van de bestemmingsplannen wordt een aantal doelen nagestreefd:

- het aanbrengen van uniformiteit in regels en wijze van bestemmen voor het centrum van Didam;
- naast actualisering kan ook heroriëntering en herformulering van het beleid plaatsvinden.

Voorliggend plan maakt ook onderdeel uit van de herzieningenreeks. Een eerste concept van dit plan is al in 2001 opgesteld. Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie is het bestemmingsplan destijds op de nodige punten aangepast. In 2005 is er een tweede concept opgesteld. De planvorming is toen echter stilgelegd, omdat er ook gewerkt werd aan een detailhandelsvisie en een gecombineerde structuurvisie en beeldkwaliteitsplan voor Didam.

Beide nota's zijn in dit plan verwerkt; het vormt daarmee een actueel beleidskader voor het centrumgebied van de kern Didam. Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de huidige situatie en van de vigerende bestemmingen, één en ander in combinatie met het huidig gebruik. Uit een waardering van de inventarisatie zijn in combinatie met geformuleerde beleidslijnen nieuwe bestemmingen geprojecteerd.

Opgemerkt wordt dat het plan een overwegend consoliderend karakter heeft, waarbij de huidige ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Wijzigingen daarin worden mogelijk gemaakt voor zover deze passen binnen de geformuleerde beleidslijnen en overige recente besluitvorming van het gemeentebestuur. Daarnaast wordt één ontwikkeling mogelijk gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het centrum van Didam en wordt aan de westzijde globaal begrensd door de Kardinaal de Jonglaan, Torenstraat, Drostlaan, Kosterstraat en Kerkstraat. De Bodenclauwstraat vormt de noordgrens. In het oosten wordt het plangebied globaal begrensd door de Polstraat, Lockhorststraat, Ambachtstraat, Hoofdstraat, Schoolstraat en Wilhelminastraat. De Spoorstraat en Komweg vormen globaal de zuidgrens van het plangebied. Op diverse locaties vormt niet de straat, maar het achtererf van percelen de plangrens. Op de volgende afbeelding is globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan is een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Centrum' zoals dat door de raad van de voormalige gemeente Didam op 14 maart 1984 is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten bij besluit van 1 maart 1985 is goedgekeurd. Bij de Kroon is destijds beroep aangetekend. Bij besluit van 27 november 1986 nr. 32 is dit beroep ongegrond verklaard. Daarnaast wordt bestemmingsplan 'Centrumpark', zoals dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Didam op 17 augustus 1978 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14 februari 1979 (nr. 13353/214/RO102/dva/B1o) in zijn geheel opgenomen in voorliggend plan. Ook volledig opgenomen wordt bestemmingsplan 'Kwadrant', zoals dat is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Didam op 21 december 2000 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 17 april 2001 (RE2000.87357).

### 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de resultaten uit de procedure opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde, waarbij wordt ingegaan op haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu, beleid en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen dat in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tenslotte komen in hoofdstuk 5 de resultaten van overleg aan de orde.

## 2 Het plan

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Door de natuurlijke gesteldheid rondom het huidige Didam is er al vrij vroeg sprake van een vorming van relatief dichte bebouwing. In het noorden en westen lagen broeklanden, terwijl de rest van het gebied bestond uit hogere gronden bedekt met heide en bos. Op de grenzen van hoog en laag ontstonden de eerste nederzettingen of buurtschappen. Elk buurtschap had een eigen organisatie, die gemeenschappelijke gronden beheerde en sloten schouwde. Rond 1680 verenigden de buurtschappen zich tot het kerspel Didam. Didam heeft de kenmerkende structuur van enk-, veld- of esdorpen (oude zandnederzettingen) met een concentrisch-lineaire opbouw op en vanaf de hogere delen.

### 2.2 Bestaande ruimtelijke situatie

#### 2.2.1 *Ruimtelijke structuur*

##### *Centrumgebied*

Het centrumgebied ligt in het zuidelijk deel van het plangebied. Het centrumgebied bestaat grotendeels uit winkels. In mindere mate zijn er horecagelegenheden, commerciële voorzieningen (kantoren) en woningen aanwezig. De ruimte rondom de Onze Lieve Vrouwekerk is ingericht als een pleinachtige openbare ruimte.

##### *Menggebied*

Het menggebied ligt tussen het centrumgebied aan de zuidzijde en het winkelgebied aan de noordzijde. Globaal gezien is dit tussen de Hoofdstraat en de Lockhorststraat. Het menggebied is een verzamelgebied van verschillende functies. De woningen aan de zuidzijde van het menggebied zijn jaren '60 (rij)woningen bestaande uit twee lagen met kap. De woningen aan de noordzijde, voor het merendeel gelegen aan de Schoolstraat, bestaan uit een mix van vrijstaande en twee onder één kap woningen. Woningbouw aan de Schoolstraat is er al vanaf het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw. De woningen die er nu staan zijn overigens van recentere datum. De openbare ruimte binnen het menggebied is vrij stenig van aard. Er staan nauwelijks bomen langs de weg, met uitzondering van de omgeving van het gemeentehuis.

##### *Zorg- en winkelgebied*

Het zorg- en winkelgebied is gelegen in het noordelijk deel van het plangebied en concentreert zich met name rondom de kruising van de Lockhorststraat met de Kerkstraat (Marktplaats). Op deze plaats is al vanaf het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw een concentratie van bebouwing aanwezig. De ontstane verkavelingstructuur heeft alles te maken met de radiale wegenstructuur van het gebied, en de daaraan verbonden lintbebouwing langs deze wegen. De voorgevels van de winkels en de andere functies zijn direct gesitueerd aan de openbare ruimte, zodat ook hier het straatbeeld een vrij stenige uitstraling heeft. In het noorden van dit gebied liggen het woonzorgcomplex Meulenvelden met de voormalige kloostertuin en het gezondheidscentrum. Het woonzorgcomplex bestaat uit drie complexen van ieder vier bouwlagen. Het gezondheidscentrum bestaat uit drie bouwlagen.



### *Groengebied*

Ten noorden van de Onze Lieve Vrouwekerk is een park gelegen, het centropark genaamd. Het park is gelegen in het westelijk deel van het plangebied en heeft een openbaar karakter. De paadjes die in een soort achtvorm in het park zijn gelegen worden merendeels begeleid door hoge bomen. Voor het overige bestaat het park uit gazon, beplant met jongere bomen. Het park, hoewel openbaar van karakter, wordt vanuit het zuiden gezien vrijwel geheel uit het zicht gehouden. Vanuit het noorden gezien is het park open. Dit is dan ook de zijde die het meest uitnodigend werkt.

### *Monumentale panden*

Binnen het plangebied liggen 12 panden waarvan er 11 zijn aangewezen als gemeentelijk monument en één als rijksmonument.

## **2.2.2 Functionele structuur**

### *Centrumgebied*

In het centrumgebied is detailhandel de belangrijkste en meest omvangrijke functie. Daarnaast bevinden zich er horecagelegenheden, kantoren en woningen. Woningbouw binnen het centrumgebied komt op vele plaatsen voor, met name in de vorm van wonen boven winkels.

### *Menggebied*

Het menggebied is een verzamelgebied van verschillende functies. De menging bestaat hier vooral uit een combinatie van voorzieningen als de bibliotheek, de muziekschool, een peuterspeelzaal, woningen en een enkele winkel.

### *Zorg- en winkelgebied*

In dit gebied bevinden zich naast winkels een aantal horecagelegenheden, een aantal kantoren, een bedrijf en een enkele woning. In het noorden van dit gebied liggen het woonzorgcomplex Meulenvelden en het gezondheidscentrum. Het woonzorgcomplex bestaat uit 220 wooneenheden en heeft voorzieningen als een restaurant, kapsalon, VVV-post en filmhuis. Aangezien in dit gebied een aantal publieksaantrekkende functies is gelegen, is er behoefte aan voldoende parkeergelegenheid.

### *Groengebied*

Aan de westzijde van het plangebied is een park met een openbaar karakter gelegen. Dit gebied bestaat uit groen. Binnen de contour van het park valt de kerk en het te ontwikkelen Albertusgebouw. Dit gebouw bestaat uit 23 wooneenheden en maatschappelijk culturele functies op de begane grond. Het gemis aan openbaar groen binnen de andere gebieden wordt ruimschoots gecompenseerd door het park.

### *Wegen*

Binnen het plangebied is een tweetal soorten wegen te onderscheiden, namelijk:

- gebiedsontsluitingswegen; dit zijn ontsluitingswegen, verzamelwegen en wegen met een doorgaande functie;
- wegen met een verblijfsfunctie; dit zijn woonstraten, erven, pleinen, parkeerplaatsen en dergelijke.

De eerste categorie wegen betreft wegen met een ontsluitingsfunctie binnen de kern Didam. Binnen het plangebied zijn dit de Raadhuisstraat, met in het verlengde daarvan de Kerkstraat, de Spoorstraat en de Wilhelminastraat. Deze wegen hebben een

bovenwijks karakter en vormen een belangrijk onderdeel van de huidige verkeersdragers binnen de kern Didam. De tweede categorie wegen komt binnen het plangebied maar beperkt voor. Het betreft een aantal wegen die deels dan wel geheel in de aan het centrum grenzende woonwijken zijn gelegen. Op alle wegen binnen het plangebied geldt een maximale snelheid van 30 km per uur.

## **2.3 Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie**

Voorliggend plan is grotendeels consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd (behalve de ontwikkeling die in paragraaf 2.4 is beschreven). Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie is in meer of mindere mate wel mogelijk. Een woning blijft een woning en een maatschappelijke functie blijft een maatschappelijke functie. Afhankelijk van de functie worden meer of minder mogelijkheden binnen de functie gegeven.

De verschillende functies zoals die in het plangebied voorkomen zijn veelal bestaande functies. De vraag bij deze functies is in het kader van dit bestemmingsplan niet of de functie daar goed of mooi is; het feit is dat ze er gewoon zijn. Hierbij is wel een nuancering nodig. Als ergens een functie voorkomt die daar werkelijk storend is dan is dat een aspect waar actief gemeentelijk optreden bij noodzakelijk is. In het plangebied komen overigens geen functies voor die zeer storend zijn.

Hieronder wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt voor enkele belangrijke functies bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

### **2.3.1 Wonen**

De woonfunctie komt verspreid over het plangebied voor. In dit bestemmingsplan wordt deze functie in de bestaande vorm beheerd. Hierdoor wordt bereikt dat het karakter van de diverse straten en wijken in stand blijft. De planmatige uitbreidingen van Didam hebben de laatste jaren plaatsgevonden in het oosten van de kern Didam. In het bestemmingsplan Centrum Didam 2010 zijn geen plannen voor grootschalige in- en/of uitbreidingen, omdat de ruimte daartoe niet toereikend is.

Indien uitbreiding van de bouwmassa gewenst is, kan dit onder voorwaarden gerealiseerd worden met een binnenplanse afwijking (dit geldt ook voor andere functies dan de woonfunctie). Indien de binnenplanse afwijking niet voldoende mogelijkheden biedt, kan gebruik worden gemaakt van een eigen planologische procedure.

### **2.3.2 Verkeer, verblijf, groen, water, etc.**

De openbare gebieden van het plangebied zijn flexibel bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. Zaken als het wijzigen van de loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg of het verleggen van een groenstrook zullen binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan

voorziet in die aanpassingen. Het openbare gebied blijft na een herinrichting nog steeds een openbaar gebied.

Binnen het plangebied is weinig structureel groen aanwezig. Het groen concentreert zich in het centropark, met een uitloper naar het noorden toe (hoek Drostlaan/Kerkstraat) en kan worden omschreven als verblijfsgroen. Parallel aan de ontwikkeling van Meulenvelden is de kloostertuin in ere hersteld. In de Structuurvisie Didam wordt een verbinding tussen het groen van de kloostertuin en het, buiten voorliggend plan gelegen, Lockhorstpark voorgesteld. Voor het overige beperkt het groen zich tot solitaire bomen en bermen, mee-ontworpen met de infrastructuur. De grotere groene gebieden zoals een park zijn als zodanig bestemd. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat het park er blijft. Voor het hele plangebied wordt een versterking en/of herstel van de groene laanstructuur aansluitend op de hoofdstructuur nagestreefd.

De ontwikkelingen in dit plan gaan niet gepaard met aanpassing of verandering van de waterhuishoudkundige structuur. Er wordt geen water toegevoegd in de vorm van vijvers of watergangen. Evenmin wordt er water onttrokken aan het plangebied. In paragraaf 3.4 van deze toelichting is een uitgebreide beschrijving gegeven van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

### **2.3.3 *Centrumfuncties, winkels, horeca***

Deze functies komen veel in het plangebied voor. Het beheerkader dat voor deze functies is opgenomen, is vrij neutraal te noemen. Er is de mogelijkheid voor extra bebouwing tenzij er al zeer veel aanwezig is. Dit is perceelsafhankelijk. Ook het gebruik is toegesneden op de wijze waarop deze bedrijven functioneren. Een slagerij past, als winkelvoorbeeld, in ruimtelijk opzicht even goed als een lampenwinkel waardoor geen nadere bestemmingsbepalingen voor dit onderscheid zijn aangebracht. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een afwijking of herziening van het bestemmingsplan mogelijk onder de genoemde voorwaarden.

Het is niet toegestaan bestaande ruimte die nu wordt gebruikt als bijvoorbeeld kantoor of winkel te gaan gebruiken als woning. De verdiepingen boven de winkel, kantoor of andere functie zijn bestemd voor wonen.

### **2.3.4 *Maatschappelijke voorzieningen***

Binnen het plangebied bevindt zich een strook met maatschappelijke voorzieningen. Deze strook is globaal gelegen tussen het zorg- en winkelgebied rondom de markthal en het centrumgebied, en bestaat uit de bibliotheek, een verzamelgebouw voor sociaal-culturele functies en het verenigingsleven (Albertusgebouw) en de Onze Lieve Vrouwekerk. Deze voorzieningen zijn, net als de winkels in de vorige paragraaf, van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een dorp. De bouwmogelijkheden bij deze functies zijn daarom ook wat groter dan bij de overige niet-woonfuncties. Hierbij is wel rekening gehouden met de nabijheid van woningen. Daar waar woningen vlakbij de maatschappelijke functie zijn gelegen heeft de maatschappelijke functie weinig bouwmogelijkheden. Daar waar de woningen verder weg zijn gelegen, zijn de mogelijkheden groter. Echt grootse bouwuitbreidingen zijn niet mogelijk op grond van dit bestemmingsplan. De gebruiksmogelijkheden zijn ruim ge-

formuleerd. Dit is gedaan omdat de verscheidenheid aan maatschappelijke voorzieningen groot is. Een niet-maatschappelijke functie is pas na een nieuw ruimtelijk-juridisch afwegingsproces mogelijk op de plaats van de maatschappelijke functie.

### **2.3.5 Bedrijven**

De bedrijvigheid in het plangebied bestaat uit twee bedrijven tussen de woningen. In het algemeen geldt volgens de huidige inzichten dat bedrijven niet zonder meer thuis horen in een woongebied; zeker niet als het categorie 3 bedrijven (of hoger) zijn volgens de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>1</sup>. De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn positief bestemd en hebben beperkte bouwmogelijkheden gekregen. Zo wordt vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en van een goede ruimtelijke ordening de beste optie gekozen. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie is het volledig vastzetten van de functie niet toegestaan, tenzij daar zeer dringende redenen voor zijn. Dergelijke situaties komen in dit bestemmingsplan niet voor.

Als een bedrijf meer bebouwing wenst dan binnen dit plan mogelijk is, of een ander gebruik c.q. het toelaten van een ander bedrijf, dan is daarvoor een nieuw afwegingsproces nodig. Een verzoek daartoe wordt terughoudend tegemoet getreden. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juiste strakke bouwregime dat past bij de bedrijfsfunctie in deze omgeving.

Op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en de wijziging wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan. Essentieel bij een afweging zijn de exacte plannen voor extra bebouwing en/of gebruik, de achtergronden bij die vraag, de relatie met de integrale bedrijfsvoering, de precieze omgevingsfactoren en diverse overige randvoorwaarden. De herziening is de aangewezen weg als het bedrijf ophoudt te bestaan op deze locatie (en wellicht naar elders gaat) en iemand hier woningen of een andere functie wil realiseren.

Ten aanzien van bedrijvigheid zijn er op dit moment geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten.

## **2.4 Ontwikkeling**

Dit bestemmingsplan heeft naast de beheerdoelstelling die in de vorige paragraaf is beschreven nog een tweede doelstelling. Deze tweede doelstelling heeft betrekking op de ontwikkeling van het Albertusgebouw.

Naast de ontwikkeling, die binnen de planperiode wordt gerealiseerd dan wel wordt opgestart, zijn er ontwikkelingen voorzien op het gebied van de groenstructuur, zoals beschreven in de Structuurvisie Didam.

### **2.4.1 Albertusgebouw**

Het oude gezondheidscentrum in het centrumpark zal gesloopt worden. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe vleugel aan de westzijde van het Albertusgebouw gerealiseerd. Dit is op de locatie waar in het verleden ook een, destijds gesloopte, vleugel

---

<sup>1</sup> Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009.

van het Albertusgebouw heeft gestaan. De nieuwe vleugel zal bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De reeds aanwezige sociaal-culturele functies zullen in de toekomst gehuisvest worden op de begane grond van het bestaande gebouw en de nieuwe vleugel. Op de verdiepingen daarboven worden woningen gerealiseerd. Met de ontwikkelingen rond het Albertusgebouw zal ook de direct aangrenzende buitenruimte worden opgeknapt.

Het totale oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen neemt beperkt toe, van 1136 m<sup>2</sup> naar 1220 m<sup>2</sup> (NVO). Ook het aantal woningen neemt toe. In de nieuwe situatie zijn er 23 woningen. Ten behoeve van de ontwikkeling is reeds een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken opgesteld, Deze zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.



*Bebouwd oppervlak van de nieuwe situatie (bruin) en de globale contouren van het te slopen gezondheidscentrum*



*Vogelvlucht aanzicht vanuit zuidwestzijde Albertusgebouw (Karel Nieuwland Architecten).*

## **3 Haalbaarheid**

### **3.1 Inleiding**

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of nieuwe ontwikkelingen in kader van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven een rol, evenals water, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren. Ten slotte moet aangetoond worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Met dit bestemmingsplan wordt overwegend een bestaande situatie van een actueel juridisch-planologisch kader voorzien. De uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan wordt wel getoetst op bovengenoemde aspecten, maar voor het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan is nader onderzoek niet noodzakelijk. Voor de ontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 2.4 geldt wel dat de haalbaarheidsaspecten specifiek bekeken moeten zijn.

### **3.2 Beleid**

#### **3.2.1 *Rijksbeleid***

##### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet scheidt ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

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

#### **3.2.2 *Provinciaal beleid***

##### ***Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie)***

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Op grond van het streekplan behoort het plangebied binnen het bebouwd gebied tot het overig bebouwd gebied.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt hier 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).

### **3.2.3 Regionaal beleid**

#### ***Regionaal plan 2005-2020***

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit regionaal plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Dit regionaal plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen als geheel. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

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

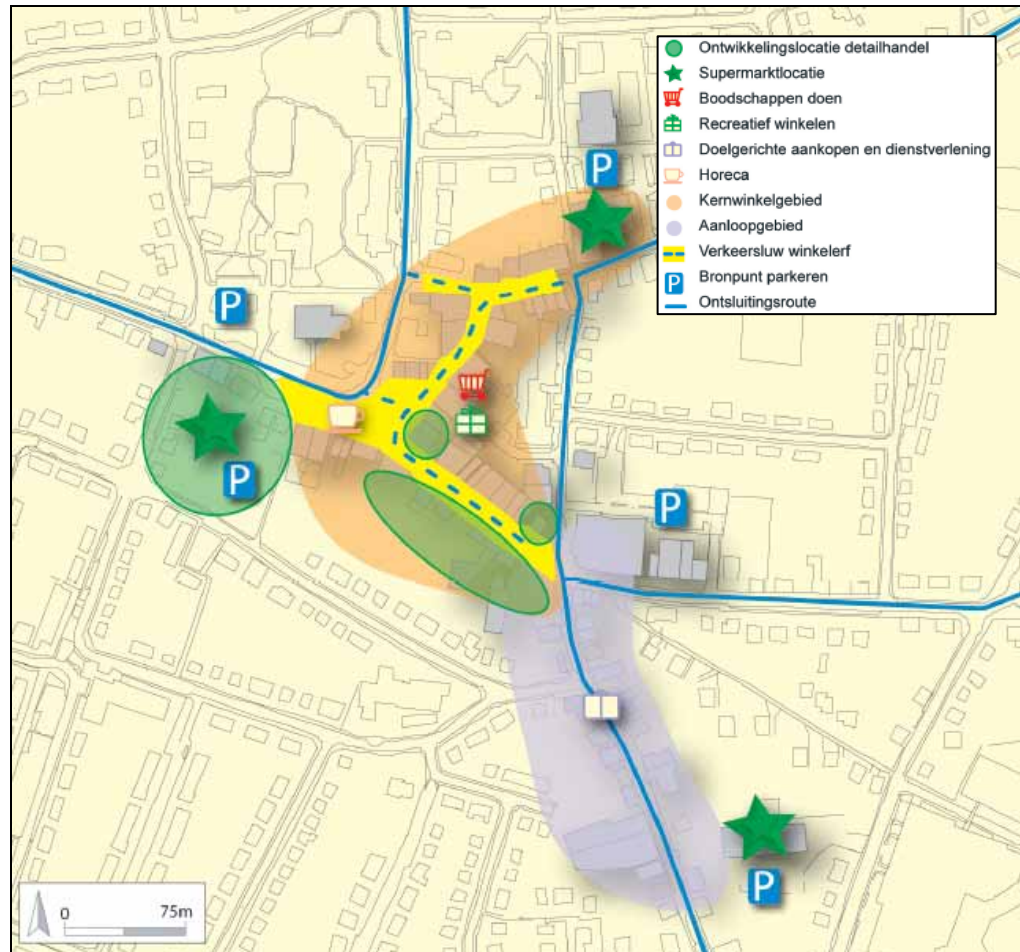
De stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Voor de beleidsthema's is aansluiting gezocht bij het provinciale streekplan (structuurvisie).

Buiten het centrumstedelijk gebied van de stadsregio liggen vele dorpen. Veelal is van nature de eigenheid en de authenticiteit van deze dorpen concreet aanwezig, maar kampen deze gemeenschappen met een grote ruimtelijke, economische en sociale dynamiek waardoor de identiteit van de dorpen onder druk komt te staan. Door binnen deze dorpen mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan en kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van deze dorpen worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief.

### 3.2.4 Gemeentelijk beleid

#### **Ruimtelijke structuurvisie detailhandel**

Uitgangspunt in de detailhandelsvisie voor Didam is om de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten. Hiertoe is het van belang zowel het aanbod als de structuur in het centrum te versterken.



*Functioneel-ruimtelijke visie centrum Didam (bron: Droogh Trommelen en partners)*

Om het centrum van Didam te versterken is een meer compacte structuur met een aaneengesloten winkelfront gewenst. Voorgesteld wordt een duidelijk begrensd gebied aan te wijzen, waarbinnen (nieuwe) detailhandelsontwikkelingen mogen plaatsvinden en worden gestimuleerd. Om investeringen in dit gebied te stimuleren is het van belang het centrum niet te groot te maken. Het centrumgebied van Didam wordt in de visie gevormd door de Wilhelminastraat (tussen Spoorstraat en Kardinaal De Jonglaan), Onze Lieve Vrouweplein, Oranjestraat, Hoofdstraat (tot en met Super-Coop) en Spoorstraat (tot en met Nettoramalocatie). In dit gebied zijn nu al de meeste winkels en overige centrumfuncties gevestigd. Het nieuwe centrumgebied is compact, maar is groot genoeg om ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

Om de aantrekkingskracht en structuur te versterken dient prioriteit gegeven te worden aan de ontwikkeling van projecten in het hierboven beschreven centrumgebied. De belangrijkste locatie ter versterking van de structuur is de supermarktlocatie aan de westrand van het centrum. Door op deze locatie een publiekstrekker toe te voegen,



ontstaat een goede spreiding van trekkers over het gehele centrum. Hierdoor wordt de loop door het centrum bevorderd. Op die manier kunnen de overige winkels in het centrum optimaal profiteren van de publieksaantrekkende werking van de supermarkten. Een supermarkt op deze locatie kan, in combinatie met een parkeerterrein, gaan fungeren als nieuw bronpunt voor het centrum. De ligging aan de rand van het centrum, aan de ontsluitingsroute, garandeert tevens een goede bereikbaarheid van deze trekker.

De huidige bebouwing op de hoekpunten van de noordzijde van de Wilhelminastraat is van matige kwaliteit. Juist op deze cruciale punten (de aansluitingen tussen de verschillende winkelstraten) is het van belang een sterke winkelfunctie en sterke, kwalitatief aantrekkelijke bebouwing te realiseren, zodat bezoekers op een logische manier door het hele centrum worden geleid.

Een belangrijke voorwaarde voor verbetering van het verblijfsklimaat in het centrum is het autoluw maken van de Wilhelminastraat. Hiertoe is een aanleg van de zuidelijke rondweg noodzakelijk.

Naast het kernwinkelgebied maakt ook de Spoorstraat onderdeel uit van het centrumgebied, maar hier wordt gekozen voor een andere profilering (aanloopgebied) dan het kernwinkelgebied. Uitbreiding en nieuwvestiging van winkels en overige centrumfuncties wordt hier toegestaan en ondersteund door voorwaardenscheppend beleid (openbare ruimte, parkeren).

In een centrum met een belangrijke functie voor het doen van dagelijkse boodschappen zijn een goede bereikbaarheid per auto en fiets en voldoende parkeergelegenheid belangrijke randvoorwaarden. In de ontwikkelingsvisie wordt bewust gekozen voor toegankelijkheid per auto van de winkelstraten in het centrum. Zo blijft het mogelijk de auto voor de deur van de winkels te parkeren voor een snelle of doelgerichte boodschap. De auto in de straat zorgt bovendien op rustige dagen voor enige levendigheid in het centrum. De auto wordt wel ondergeschikt aan de voetganger.

De inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van het centrum wordt door veel ondernemers en bezoekers als zwak beoordeeld. Een herinrichting van het openbaar gebied (modernisering) in het centrum is gewenst.

### ***Structuurvisie en beeldkwaliteitplan Didam***

De nota Structuurvisie en Beeldkwaliteitplan Didam is op 25 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft een antwoord op de vraag op welke wijze de potenties van Didam het best tot hun recht komen, en welke ruimtelijke ingrepen daarvoor nodig zijn, rekening houdend met de huidige beperkingen daarvan. De kernpunten in de structuurvisie zijn:

#### Behoud en versterken dorps karakter

De kwaliteiten van het dorpse karakter zijn:

- de maat en schaal van de bestaande bebouwing: overwegend twee verdiepingen met kap;
- een duidelijk herkenbaar dorpscentrum, met daar de concentratie van voorzieningen;
- ruimte voor lucht en groen.

### Versterking voorzieningenniveau

Doel is het voorzieningenniveau te versterken. Dit betekent concreet:

- een aantrekkelijk dorpscentrum, met voldoende variatie in winkelaanbod, voldoende variatie in horeca, voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid, fraai ingerichte openbare ruimte, met aandacht voor de cultuurhistorische panden die het centrum rijk is;
- voortzetting van de winkel- en voorzieningenconcentratie, opdat het huidige niveau kan worden gehandhaafd. De hiervoor behandelde 'Ruimtelijke structuurvisie detailhandel' heeft uitgewezen dat het aanbod van dagelijkse boodschappen de basis is voor het winkelaanbod. De supermarkten spelen naast de ontwikkeling van een compact centrumgebied hierin een centrale rol. Het centrumgebied van Didam wordt gevormd door de Wilhelminastraat (tussen Spoorstraat en Kardinaal De Jonglaan), Lieve Vrouweplein, Oranjestraat, Hoofdstraat (tot en met de Super-Coop) en Spoorstraat (tot en met de Nettorama locatie). Om het winkelniveau op het huidige niveau te houden of te verbeteren is naast een compact centrumgebied ook uitbreiding of nieuwvestiging van supermarkten noodzakelijk.

Hierdoor zal de bezoekersstroom blijven bestaan en is er ruimte voor divers aanbod in de meer recreatieve branches zoals: optiek, juwelier, boekenwinkel, nijverheidswinkel, kunstgalerie, horeca en woninginrichting.

### Versterken groen en openbare ruimte

Het gewaardeerde dorpse karakter van Didam wordt voor een deel bepaald door het aanwezige groen. Met name de verschillende parken spelen hierin een belangrijke rol. In de structuurvisie wordt ingezet op:

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

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

### Versterken herkenbaarheid hoofdwegenstructuur

Doel is om de herkenbaarheid en functie van de hoofdstructuur en overige wegen te versterken. Concreet betekent dit:

- onderscheid in inrichtingsniveau: hoogwaardig (centrumgebied en hoofdontsluitingswegen), standaard (overige wegen, erftoegangswegen en openbare ruimte buurt);
- inrichting die hoort bij de maximale rijnsnelheid;
- het aanzetten van hoofdontsluitingswegen met bomen/laanbeplanting.

### Versterken herkenbaarheid cultuurhistorie

In de structuurvisie wordt ingezet op versterking van de aanwezige cultuurhistorie en vergroting van de herkenbaarheid van deze elementen. De herkenbaarheid van de cultuurhistorie omvat niet alleen de herkenbaarheid van het historische tracé zelf, maar ook de begeleidende bebouwing. Dit betekent:

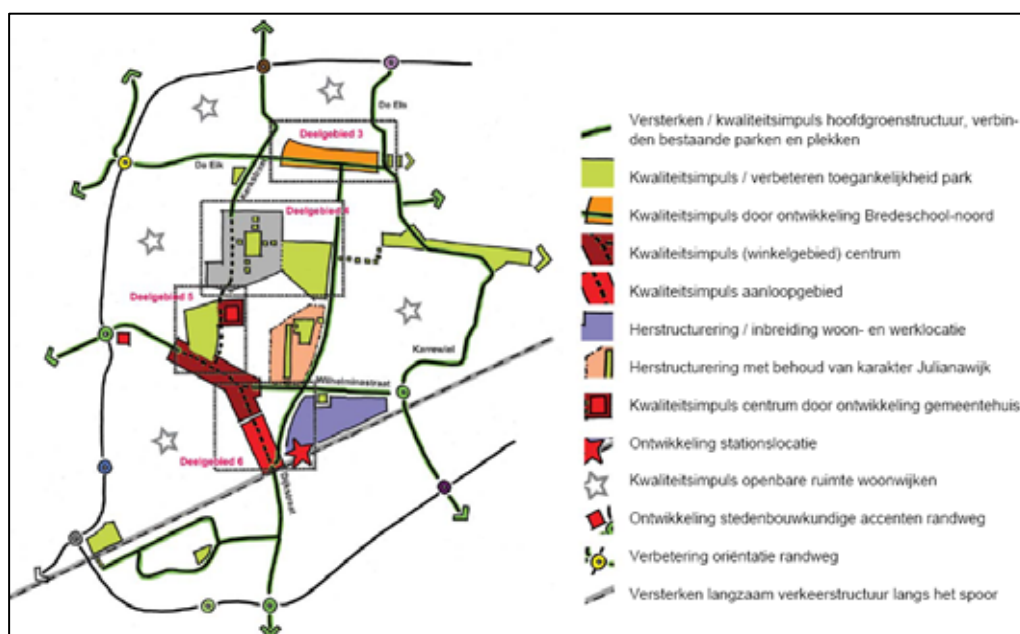
- herinrichting van het historisch wegenpatroon aansluitend op de begeleidende bebouwing;
- stimuleren behoud en/of renovatie beeldbepalende panden;
- vergroten herkenbaarheid monumenten door middel van bebording.

### Gedifferentieerd woningaanbod

Bouwen voor de lokale behoefte (betaalbare woningen voor starters en senioren) is de centrale opgave die de gemeente Montferland stelt voor alle kernen binnen de gemeente, zo ook voor Didam. Voor Didam ligt een grote woningbouwopgave in Kerkwijk en Loilseveld. Daar zullen vooral eengezinswoningen worden gerealiseerd. Appartementen kunnen juist in het centrum of nabij de secundaire voorzieningencentra een plaats krijgen. Hierbij dient wel weer het dorps karakter in ogenschouw te worden gehouden.

### Behoud werkgelegenheid

Voor Didam wordt gestreefd naar minimaal behoud van werkgelegenheid en lokaal gebonden bedrijven. Om scheefgroei in de beroepsbevolking te voorkomen is het van belang dat aanbod voor zowel de hoog- als laagopgeleide beroepsbevolking behouden blijft. De werkgelegenheid die verloren gaat door de transformatie van de Fluun noord zou derhalve een plaats terug moeten krijgen in de Kollenburg of op een andere locatie in de nabijheid van Didam.



Structuurvisiekaart Didam (bron: Royal Haskoning)

De deelgebieden 4, 5 en 6 op bovenstaande afbeelding liggen (deels) binnen de grenzen van voorliggend plan. Deelgebied 4 heeft in het recente verleden een grote transformatie ondergaan. Door de ontwikkeling van Meulenvelden en het gezondheidscentrum is het gebied tot volle wasdom gekomen.

Parallel aan de ontwikkeling van Meulenvelden is de kloostertuin in ere hersteld, en vormt vandaag de dag een oase van rust. Met de herstructurering van het Klimop terrein wordt het besloten karakter van de kloostertuin verder versterkt. Daarnaast biedt deze ontwikkeling de mogelijkheid de kloostertuin functioneel met het Lockhorstpark te verbinden. Door een stedenbouwkundige opwaardering van de Kerkstraat, met behoud van de kleine schaal, wordt de functionele en ruimtelijke relatie Marktplaats/Raadhuisstraat versterkt.

Deelgebied 5 speelt een belangrijke rol voor het verbeteren en het op peil houden van het voorzieningenniveau op het gebied van winkelen, wonen, recreëren en cultuur. Naast het versterken van het voorzieningenniveau spelen behoud en versterking van

het dorpse karakter, de groene parels en de hoofdstructuur hier een belangrijke rol. Door de aanleg van de randweg zuid zal de verkeersdruk in het oude centrum afnemen. Herinrichting van de openbare ruimte biedt mogelijkheden tot herstel van het dorpse karakter en de "historische" wegenstructuur. Het herstel van het dorpse karakter zal een positieve uitwerking hebben op een verdere toename en verbreding van het aantal winkels, horeca en sociaalculturele voorzieningen in de kern van Didam. Deelgebied 6 speelt een belangrijke rol op het gebied van toekomstige woon- en werkmilieus (kantoren). De grootste herstructureringsopgave vindt plaats op de locatie van het huidige bedrijventerrein De Fluun-noord. Dit bedrijventerrein valt echter buiten voorliggend plan. Daarnaast biedt dit gebied de mogelijkheid tot versterking en herstel van de hoofdgroenstructuur door middel van aanplant van bomen in de Spoorstraat, Wilhelminastraat en Kruisstraat.

De hoofdaspecten voor de beeldkwaliteit zijn:

#### Bebouwing

Om het dorpse karakter te behouden is het essentieel dat nieuwbouw in Didam op hoofdlijnen wat maat, kleur en schaal betreft (hoogte, breedte, gevelindeling, kapvorm en dergelijke) past bij de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving, wat voor woningbouw betekent dat er gebouwd wordt met kap. Dit betekent niet dat nieuwbouw nooit hoger kan zijn dan zijn omgeving, of altijd dezelfde kleur moet hebben als de buren. Het betekent wel dat het contrast niet te groot mag zijn, dat de nieuwbouw niet te massief mag overkomen. Zorgvuldig ingepast zijn accenten op belangrijke locaties, zichtlijnen of functies denkbaar en vaak zelfs wenselijk.

#### Openbare ruimte

De openbare ruimte dient aaneengesloten en eenduidig ingericht te worden, dus geen lapjeskat van verschillende profielen, materialen, kleuren en bestratingsverbanden.

#### Groenstructuur

De bomen in de hoofdstructuur dienen voldoende groot te zijn (circa 20 meter hoog). Met deze omvang hebben ze een duidelijk structurerende werking. De groenstructuur dient daarbij zoveel mogelijk aaneengesloten te zijn, en eenduidig ingericht te worden. Daarnaast is de groenstructuur open van structuur in verband met sociale controle (dicht struikgewas is derhalve op veel plaatsen niet wenselijk).

#### Verkeer en parkeren

De 30 km/u-wegen dienen te worden heringericht conform de maximum snelheid. Materialisatie hiervan dient aan te sluiten op de stedenbouwkundige context. Het aantal bestaande parkeerplaatsen dient te worden gehandhaafd opdat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft. Daarnaast dienen de parkeerplaatsen zo groen mogelijk te worden ingericht door middel van heggen en hagen aansluitend op de groenstructuur. Het langzaamverkeersnetwerk moet worden versterkt in herkenbaarheid en toegankelijkheid, waarbij dient te worden aangesloten op het bestaande, doorgaande netwerk.

### **3.2.5 Conclusie**

Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit in Nederland. De eisen die gesteld worden aan de generieke basiskwaliteit worden in paragraaf 3.3 en verder behandeld.

Voorliggend plan heeft een overwegend consoliderend karakter. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op de vernieuwing van bestaand bebouwd gebied. Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte, de intensivering van het stedelijk grondgebruik met behoud van karakteristieke elementen en de optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied die de provincie en stadsregio nastreeft.

Met voorliggend plan wordt aangesloten bij zowel het provinciale, regionale als lokale beleid.

## **3.3 Milieuaspecten**

### **3.3.1 Bedrijven en milieuzonering**

#### *Algemeen*

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

#### *Beheer bestaande situatie*

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitga-ve 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG). De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

Met de ontwikkeling van woningen in het Albertusgebouw wordt een nieuwe milieuhindergevoelige functie mogelijk gemaakt. Hiervoor dient aangetoond te worden dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. 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 en de directe omgeving bevindt zich geen bedrijvigheid die beperkingen opleggen ten aanzien van de voorziene ontwikkelingen. In het nieuwbouwproject zijn verschillende sociaal-culturele functies gepland (oa jongerencentrum, peuterspeelzaal, musiatier) die zowel naar de bovenliggende appartementen en de omgeving hinder kunnen veroorzaken. De afstand van de sociaal-culturele functies tot de omliggende woningen is voldoende om geen onoverkomelijke problemen te creëren. Bouwkundig dient er rekening gehouden te worden met de overlast van de sociaal-culturele functies ten opzichte van de bovenliggende appartementen.

### **3.3.2 Bodem**

#### *Algemeen*

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik.

#### *Beheer bestaande situatie*

Het conserverende deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

Voor het Albertusgebouw moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy<sup>2</sup>.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. Met name ter plaatse van het zuidoostelijk locatie-deel is de bovengrond zwak puinhoudend. Verspreid over de gehele locatie is de ondergrond in bepaalde bodemtrajecten zwak puin, kolengruisen/of slakhoudend. Verder zijn er zintuiglijk in het opgeboorde materiaal geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De zwak houdende puingrond en de zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met kwik en lood en is plaatse-

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek, rapportnummer: 10025142, Econsultancy, 31 maart 2010.

lijk licht verontreinigd met zink en PAK. De licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK bevinden zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde.

In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. De puin-, kolengruis-, en slakhoudende ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en minerale olie. De aangetoonde lichte verontreinigingen houden waarschijnlijk verband met de aangetroffen bijmengingen van puin, kolengruis en slakken. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

#### *Conclusie*

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging, verworpen. Echter, gelet op de aard en de mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanherziening en de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Voor vrijkomende grond gelden de regels van het Actief Bodembeheer (bodemkwaliteitskaart en bodemneheerplan) en/of het Besluit bodemkwaliteit.

### **3.3.3 Geluid**

#### *Algemeen*

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

#### *Beheer bestaande situatie*

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

Met de ontwikkeling van woningen in het Albertusgebouw wordt een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Hiervoor dient akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting verricht te worden. Door de gemeente Montferland is aangegeven dat in verband met de relatief hoge verkeersdrukke aan (vracht)wagens de geluidbelasting een rol speelt in de ruimtelijke afweging. Er moet op basis van akoestisch onderzoek beoordeeld worden of er bij de nieuw te realiseren bestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geluidbelasting op het Albertusgebouw wordt veroorzaakt door het wegverkeer over de Raadhuisstraat, de Torenstraat en het Onze Lieve Vrouweplein (Wilhelminastraat). Door middel van akoestisch onderzoek is nagegaan, welke geluidbelasting Lden op de gevel van de appartementen in het Al-

bertusgebouw optreedt. Dit onderzoek is uitgevoerd door Wensink akoestiek & milieu<sup>3</sup>.

#### *Conclusie*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen bestaan om de appartementen in het Albertusgebouw te realiseren.

### **3.3.4 Lucht**

#### *Algemeen*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### *Beheer bestaande situatie*

Met het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is beheersgericht en leidt hierdoor niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking. Uit de 'Rapportage luchtkwaliteit 2006' van de gemeente Montferland blijkt dat er geen overschrijdingen in het plangebied zijn voor wat betreft stikstofdioxide en fijn stof.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

Voor de ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt. De veranderingen in de verkeerssituatie als gevolg van de realisatie van het project hebben een verwaarloosbare invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse, omdat de ontwikkeling valt binnen de criteria van de ministeriele regeling 'niet in betekende mate' (IBM). Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is hierdoor niet noodzakelijk.

### **3.3.5 Externe veiligheid**

#### *Algemeen*

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. *Uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)*

---

<sup>3</sup> Akoestisch onderzoek, Wensink akoestiek en milieu, 15 juli 2010.



#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het 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 Besluit externe beveiliging inrichtingen (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.

#### *Beheer bestaande situatie*

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich geen stationaire bronnen met risicovolle activiteiten in het plangebied. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het gebruik van de (spoor)wegen in de omgeving van het plangebied onacceptabele risico's oplevert.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

Met de ontwikkelingen in het Albertusgebouw, neemt het aantal risicovolle bedrijven niet toe. Het aantal kwetsbare objecten neemt wel toe. Aangevoerd dient te worden dat wordt voldaan aan de eisen op het gebied van externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Gezien het feit dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle activiteiten ontplooid worden levert het aspect externe veiligheid naar verwachting geen problemen op voor voorliggend plan.

## **3.4 Water**

### **3.4.1 Nationaal Waterplan**

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

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

De belangrijkste wateropgaven voor Didam zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

### **3.4.2 Waterplan Gelderland 2010-2015**

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'stedelijk gebied'. De functie 'stedelijk gebied' geldt voor alle bebouwde kommen in Gelderland. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

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

### **3.4.3 Beleid Waterschap Rijn en IJssel**

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het

veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

### 3.4.4 *Situatie plangebied*

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

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

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

Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
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

#### *Beheer bestaande situatie*

Dit bestemmingsplan legt grotendeels een bestaande situatie vast. Bij bestaande bebouwing is net als in het oude bestemmingsplan over het algemeen een beperkte uitbreiding mogelijk. De extra verharding die dit oplevert dient afgekoppeld te worden van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' behandeld.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

Door de sloop van het gezondheidscentrum en de bouw van een nieuwe vleugel aan het Albertusgebouw neemt het verhard oppervlak met circa 860 m<sup>2</sup> af (2871 m<sup>2</sup> – 2011 m<sup>2</sup> = 860 m<sup>2</sup>). Daarbij is de verharde buitenruimte meegenomen. Zie onderstaand overzicht.

	<b>Huidig m<sup>2</sup></b>	<b>Nieuw m<sup>2</sup></b>	<b>Totaal m<sup>2</sup></b>
<b>Albertusgebouw</b>	1055	696	1751
<b>Gezondheidscentrum daken</b>	1187	-	-
<b>Gezondheidscentrum verharding</b>	629	-	-
<b>Parkeerplaatsen (16) en toegangsweg</b>	-	260	260
<b>Totaal</b>	2871	956	2011

Het totaal aan verhard oppervlak binnen het plangebied zal afnemen. De algemene voorkeur is om bovengronds te infiltreren door middel van bijvoorbeeld wadi's. De gemeente is van mening dat er onvoldoende ruimte is tussen de bomen en wil de uitstraling van het park niet aantasten. Als gevolg hiervan is voorgesteld om ondergronds te infiltreren in de vorm van infiltratierool, infiltratiekragen of infiltratieputten. Dit infiltratiesysteem zal circa 19 m<sup>3</sup> hemelwater moet kunnen bergen. Dit is gebaseerd op de volgende berekening. Er is rekening gehouden met een bergingseis van 20 mm. Op basis van deze bergingseis is berekend dat met het nieuwe verhard oppervlak van 956 m<sup>2</sup> de bergingseis leidt tot 19 m<sup>3</sup>.

Een definitieve keuze voor dit systeem zal worden gemaakt bij de verdere uitwerking van de plannen.

Uitgangspunt van de watertoets is dat de situatie van het water door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet mag verslechteren (stand still beginsel). Bij de voorgenomen

ontwikkeling wordt de nieuwbouw afgekoppeld. Daarnaast wordt het bestaande gezondheidscentrum gesloopt. Deze is aangesloten op het gemengd stelsel. Per saldo verbeterd de situatie van het water door de voorgenomen ontwikkeling. Op basis hiervan is besloten het dakoppervlak van het Albertusgebouw niet af te koppelen<sup>4</sup>.

### 3.5 Flora en fauna

#### *Algemeen*

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. 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.

#### *Beheer bestaande situatie*

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op ongeveer vier kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Dit betreft het gebied 'Gelderse Poort' dat in procedure is om aangewezen te worden als Natura 2000-gebied. Op ongeveer drie kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt een gebied dat valt binnen de EHS.

Gezien deze afstanden, het huidige verharde en bebouwde karakter van het plangebied en de conserverende aard van voorliggend plan zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten op strikt beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS niet te verwachten.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

Voor de ontwikkeling die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt dient aangetoond te worden of er (in)directe negatieve effecten op strikt beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS te verwachten zijn. Om aan de zorgplicht te kunnen voldoen is door Boudewijn bv opdracht gegeven aan Ecochore Natuurtechniek voor de uitvoering van een quickscan natuurtoets om zo de mogelijk negatieve effecten op flora en fauna in kaart te brengen. Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzingen of de invloedssfeer van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), provinciale verbindingzones (PEHS of evz) of natura 2000 gebieden waardoor verdere toetsing aan deze gebieden niet noodzakelijk is.

#### *Conclusie*

---

<sup>4</sup> Watertoets Albertusgebouw, Civicon, Mei 2011

In de quickscan natuurtoets is het volgende geconcludeerd: Door de inventarisatie uit te voeren in de vorm van een quickscan kan niet worden uitgesloten dat er dier- en plantsoorten zijn gemist. Bij het Natuurloket en de verspreidingsatlas zijn verscheidene waarnemingen bekend van beschermde soorten. Hierdoor kan, ondanks dat er alleen waarnemingen zijn gedaan van beschermde vogelsoorten en geen beschermde dieren en planten, geen gefundeerde uitspraken worden gedaan met betrekking tot de geplande werkzaamheden. Voordat de werkzaamheden worden gestart dient nader onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van de volgende groepen:

soortgroep	Aantal bezoeken	Tijdstip onderzoek	Type onderzoek	Periode van onderzoek
Grondgebonden zoogdieren	(1)	dagbezoek	visueel	april – september (indien de planlocatie langere tijd – meer dan enkele maanden – ongemoeid blijft)
Vleermuizen: Kraam- en zomerverblijven	2-3	avond/nacht en ochtend	bat-detctor	april – 15 juli
Vleermuizen: Balts- en paarverblijven	2	avond	bat-detector	15 augustus – 15 september
Vogels (huismus en gierzwaluw)	2	ochtend-avond/dag	visueel	april - juni

Voor de overige groepen zijn geen nadere onderzoeken of ontheffingen noodzakelijk. Op grond van deze conclusie wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren. In aanvulling hierop zijn in de rapportage enkele aanbevelingen opgenomen ten aanzien van het realiseren van geschikte verblijfplaatsen voor bijvoorbeeld de huismus. Dit nader onderzoek zal in overleg met de gemeente Montferland worden uitgevoerd.

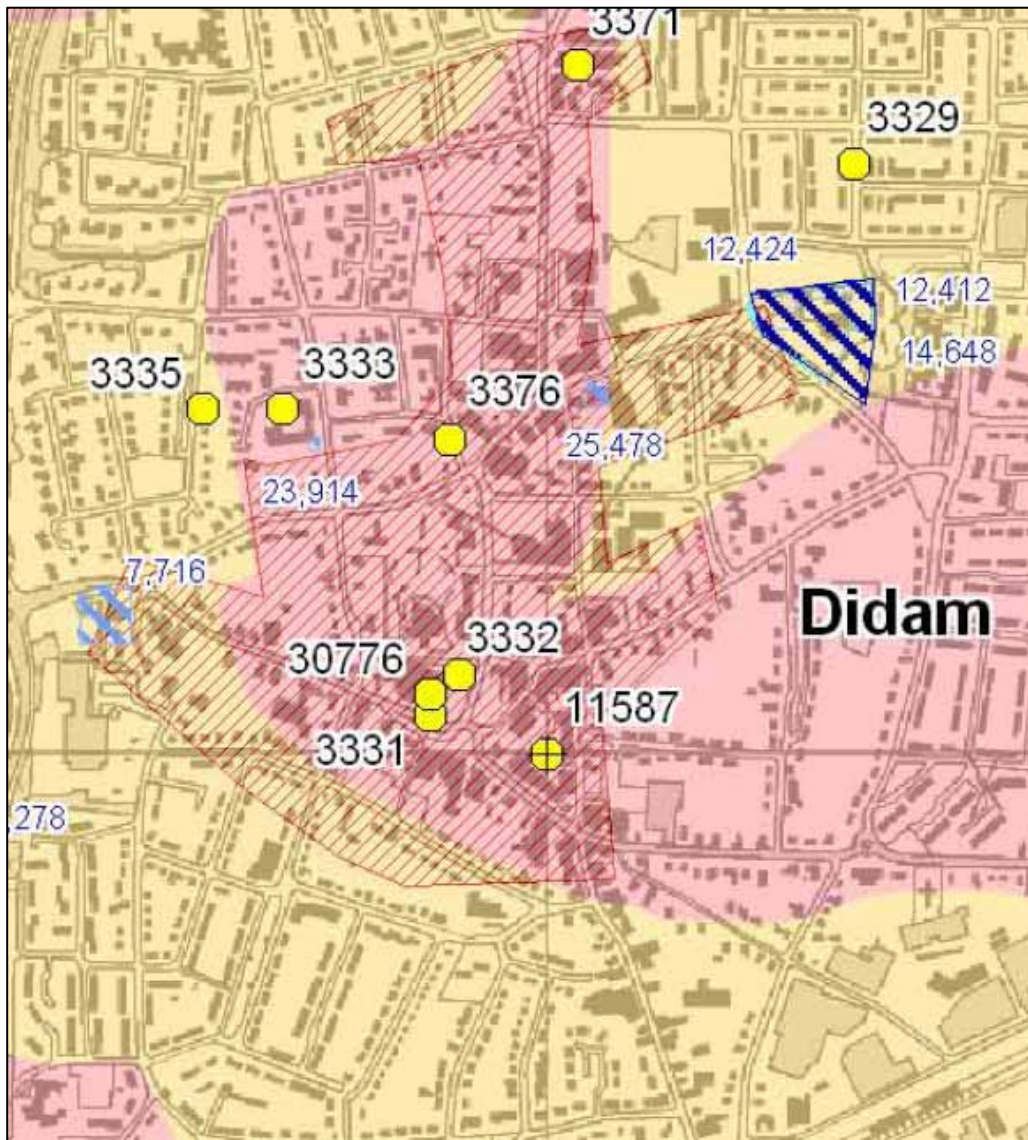
### 3.6 Archeologie en cultuurhistorie

#### *Algemeen*

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

#### *Beheer bestaande situatie*

Door de gemeenteraad is op 18 december 2008 een archeologische verwachtings- en maatregelenkaart vastgesteld. De gemeente Montferland is in te delen in drie archeologische verwachtingszones: hoog, middelmatig en laag. Het plangebied heeft deels een hoge en deels een middelmatige verwachtingswaarde.



Archeologische verwachtingskaart (bron: gemeente Montferland)

In zones met een hoge verwachtingswaarde dient voorafgaand aan planvorming en vergunningverlening voor bodemversturende ingrepen met een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> een bureauonderzoek aangevuld met boringen te worden uitgevoerd om de mate van verstoring vast te stellen. Het vervolgtraject is afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek. Voor gebieden met een middelmatige archeologische verwachting gelden dezelfde beleidsadviezen als voor gebieden met een hoge verwachting. Een deel van het plangebied is daarnaast aangeduid als historische kern. Hier dienen bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen leiden. Is behoud niet mogelijk, dan wordt bouwhistorisch en archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht voor terreinen met een groter oppervlak dan 30m<sup>2</sup>. Deze ondergrens valt samen met de bovengrens

gesteld binnen de Woningwet waarin vergunningsvrij gebouwd mag worden. Voor aangewezen monumenten gelden andere, strengere regels. Indien behoud niet mogelijk is, dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Gaafheid en omvang van daarbij aangetroffen archeologische waarden dient te worden vastgesteld door middel van een waarderend onderzoek.

Een waardering zou kunnen leiden tot behoud door middel van inpassing in het inrichtingsplan of tot het aanhouden of niet verlenen van een vergunning. Indien behoud in situ niet mogelijk is, dient voorafgaand aan planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening voor bodemverstorende ingrepen inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, ligt in de historische kern. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal de ondergrond worden geroerd met een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup>. Hierbij dient aangetoond te worden dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. In dit kader is er door Econsultancy<sup>5</sup> en ARC een archeologisch bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek uitgevoerd. Doelstelling van dit onderzoek, dat is uitgevoerd volgens de hiervoor geldende richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.1), was het verkrijgen van inzicht in de specifieke archeologische waarden van het plangebied. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van de aan karterend booronderzoek. In overleg met het bevoegd gezag, de gemeente Montferland zal dit aanvullend onderzoek worden uitgevoerd.

Aanvankelijk was op grond van het bureauonderzoek en veldonderzoek dat door Econsultancy geconcludeerd dat een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk was om het terrein te waarderen. Bij nadere bestudering van de beschikbare gegevens over de oudbouw en de nieuwbouw op locatie bleek dat het plangebied vrijwel volledig geroerd was in het verleden. Dientengevolge is door Hamaland Advies op 17 maart 2010 een advies opgesteld voor Laris Wonen en het bevoegd gezag waarin aanbevolen is om het proefsleuvenonderzoek te laten vervangen door een beperkte archeologische begeleiding. Door gemeente Montferland is in samenspraak met de Regionaal Archeoloog van Regio Achterhoek besloten om de sloop- en graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van een kelder onder de nieuw te bouwen vleugel van het Albertusgebouw archeologische te laten begeleiden conform KNA Protocol AB-Opgraven<sup>6</sup>.

### **3.7 Verkeer en parkeren**

De geplande aanleg van de randweg zuid zal op het niveau van de bereikbaarheid van Didam een belangrijke rol vervullen. Zo zal naar verwachting het aantal verkeersbewegingen in het centrum door de aanleg van de randweg zuid sterk afnemen, hetgeen ruimte biedt voor een herziening van de inrichting van de openbare ruimte in het centrum, bijvoorbeeld door omvorming van het centrumgebied tot verblijfsgebied. De

---

<sup>5</sup> Archeologisch veldonderzoek en karterend booronderzoek, Econsultancy, Maart 2010.

<sup>6</sup> Programma van Eisen voor archeologische begeleiding, Hamaland Advies, Maart 2011.



gemeente heeft de wens de Wilhelminastraat her in te richten en minder aantrekkelijk te maken voor sluipverkeer door het versmallen van de rijweg, de vervanging van asfalt door klinkerverharding, het verbeteren van de herkenbaarheid, het herzien van parkeerplaatsen en eventueel het toevoegen van groen. Het gebied aansluitend op de Meulenvelden vormt hiervoor een goed voorbeeld.

Uit parkeeronderzoek (Goudappel Coffeng, 2004) blijkt niet dat er in totaliteit te weinig parkeerplaatsen in het centrum zijn. Binnen Didam zijn wel verschillen te zien in parkeerdruk; zo is het zuidelijke deel van het centrum aanzienlijk drukker dan het noordelijk deel. Met name de parkeerdruk in het oude lint vormt in toenemende mate een probleem. Door het instellen van blauwe parkeerzones, waar alleen kort parkeren wordt toegestaan, wordt geprobeerd het parkeerprobleem te reduceren.

#### *Beheer bestaande situatie*

Door het conserverende deel van voorliggend bestemmingsplan zal de huidige situatie niet veranderen. In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van verkeer en parkeren bekend.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

Voor de ontwikkelingen die met voorliggend plan mogelijk worden gemaakt dient aangetoond te worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen oplevert.

In de oude situatie werd zowel bij het Albertusgebouw als bij het voormalig gezondheidscentrum geparkeerd in het openbare gebied. Al deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd op grond van de gemeente en voor iedereen vrij toegankelijk. In de nieuwe situatie is het voormalig gezondheidscentrum geamoveerd. De netto vloeroppervlakte die hiermee weg is genomen is één op één in de nieuwe situatie teruggekomen in de vorm van de nieuwe vleugel aan de westzijde van het Albertusgebouw. De parkeerbehoefte welke voortkomt uit deze maatschappelijke functie is vergelijkbaar met de oude situatie. Wat wel een wijziging is ten opzichte van de oude situatie is dat er een toevoeging is van 23 appartementen op de verdieping van het Albertusgebouw. Voor deze 23 appartementen is conform de CROW richtlijnen een parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaats per appartement aangegeven. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte en geeft kencijfers voor ondermeer het aantal parkeerplaatsen per appartement. Met de toevoeging van 23 appartementen met een parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaats per appartement komt de totale parkeerbehoefte op 32 parkeerplaatsen.

Het gemeentelijk streven is erop gericht dat bij elke ontwikkeling in eerste instantie wordt voorzien in parkeren op eigen terrein. In onderhavig geval was de gemeente eigenaar van het Albertusgebouw en heeft deze op haar beurt verkocht aan woningcorporatie Laris. Bij deze verkoop is de ondergrond en enkel de direct aangrenzende buitenruimte om het Albertusgebouw verkocht. Er is zeer kritisch gekeken naar de hoeveelheid te verkopen grond. De reden hiervoor is dat bij de verkoop van de omliggende gronden de gemeente geen zeggenschap meer heeft over deze gronden. Hiermee zou de oorspronkelijk gedachte van het toevoegen van park verloren kunnen gaan. De insteek is namelijk dat door de sloop van het voormalige gezondheidscentrum en door de uitbreiding van het Albertusgebouw er al met al meer vierkante meters park ontstaan.

Er bestaat door de verkoop van een beperkte hoeveelheid grond aan Laris geen mogelijkheid om te voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. In de directe omgeving echter zijn diverse parkeerplaatsen gesitueerd. Om de beschikbaarheid van deze openbare parkeerplaatsen te onderzoeken is door Royal Haskoning onderzoek hier naar gedaan. Hiertoe zijn diverse tellingen uitgevoerd in de maanden juni en september van 2010. Aan de hand van de bezettingsgraad uit het onderzoek is doorgerekend hoeveel parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de gebruikers van het Albertusgebouw na de herbestemming.

Aan de voorzijde van het Albertusgebouw aan de Raadhuisstraat liggen 18 parkeerplaatsen. Gemiddeld genomen is 49% van deze parkeerruimte bezet. In het algemeen wordt een maximale gemiddelde bezetting van totaal 85% acceptabel geacht. Dit betekent dat aan de oostzijde van het Albertusgebouw 6 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Het plein aan de voorzijde van de kerk biedt plaats aan 39 parkeerplaatsen. Bezoekers parkeren relatief weinig op het plein. Gemiddeld genomen is 38% van deze parkeerruimte bezet. In totaal zijn 18 parkeerplaatsen op het plein hierdoor beschikbaar voor de gebruikers van het Albertusgebouw.

Samenvattend is de parkeerdruk in de omgeving van het Albertusgebouw zodanig dat 24 voertuigen in de openbare ruimte kunnen parkeren.

Uit een berekening aan de hand van CROW kengetallen<sup>7</sup> blijkt dat de parkeervraag door de herbestemming van het Albertusgebouw met 32 parkeerplaatsen zal stijgen. Het betreft hier een rekenkundige onderbouwing welke in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoende wordt geacht. Derhalve zijn 8 extra parkeerplaatsen minimaal vereist om de totale parkeervraag op te vangen.

In het bovenstaande is uitgegaan van een gemiddelde bezetting over diverse dagen in 2 verschillende maanden in 2010. Het onderzoek is voor het gehele centrum van Didam uitgevoerd. Hierbij is naar voren gekomen dat het centrum in zijn geheel genomen in ruime mate voorziet in parkeeraanbod. Hierbij zijn enkele parkeerplaatsen bovengemiddeld bezet door bijvoorbeeld een gunstige ligging en zijn daarnaast ook duidelijk diverse piekmomenten waar te nemen. In overleg met Laris is overeengekomen dat er naast de 8 verplichte parkeerplaatsen nog 8 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiermee wordt gerealiseerd dat zelfs bij een meer dan gemiddelde bezetting er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn rondom het Albertusgebouw. Om de piekmomenten nog verder af te vlakken zal de gemeente bij de herontwikkeling van de locatie van het huidige gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 16 parkeerplaatsen extra toerekenen aan de gebruikers van het Albertusgebouw.

Deze parkeerplaatsen zullen worden gesitueerd aan de zuidzijde van de nieuwe vleugel van het Albertusgebouw, op grond in eigendom van de gemeente. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de gebruikers van het Albertusgebouw en wordt voorts dubbelgebruik bevorderd. Immers de parkeerplaatsen worden niet afgesloten en kunnen ook worden gebruikt door bezoekers van het centrum. Er kan immers in de directe omgeving gebruik worden gemaakt van bestaande parkeerplaatsen. Daarnaast zullen de 16 extra openbare parkeerplaatsen, gedurende drukke momenten in het centrum, ook door bezoekers van het centrum gebruikt kunnen worden. De toe-

---

<sup>7</sup> Relevante uitsnede van de parkeertelling Centrum Didam, gemeente Montferland, mei 2011

voeging van de 16 parkeerplaatsen zal zodanig worden gesitueerd dat dit niet ten koste gaat van het bestaande park.

### 3.8 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat met name is gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie van het centrum van Didam.

Op grond van de Wro kan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Onder een bouwplan wordt in dit kader het volgende verstaan:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste tien woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup>.

De gemeenteraad kan echter ook besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Er worden met dit bestemmingsplan grotendeels geen (grootschalige) ontwikkelingen toegestaan waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan. De mogelijkheden die het plan biedt ten aanzien van ontwikkelingen kunnen op particulier initiatief toegepast worden (met instemming van de gemeente).

Bij het oprichten van particuliere initiatieven binnen de bepalingen van het bestemmingsplan bestaan er geen kosten voor de gemeente. Via de legesverordening worden kosten reeds doorgerekend aan initiatiefnemers. Ook het aspect planschade wordt doorberekend aan initiatiefnemers. Van het stellen van nadere eisen, regels, e.d. is in dit plan geen sprake. Ook het aspect uitwerking of fasering is in dit plan niet aan de orde. Het opstellen van een exploitatieplan wordt dan ook niet noodzakelijk geacht en is achterwege gelaten voor het conserverende deel van dit plan.

#### *Ontwikkeling Albertusgebouw*

Bij de uitvoering van dit plan treedt de woningcorporatie op als investeerder en exploitant van het nieuwe Albertusgebouw. De gemeente faciliteert uitsluitend middels aanpassing van de bestemmingsregeling en beoordeling van de bouwaanvraag. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Albertusgebouw is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd en tussen initiatiefnemer en de gemeente is een

overeenkomst gesloten waarin onder andere is geregeld dat mogelijk uit te keren planschade door de gemeente verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Het project wordt uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer, welke financieel verantwoordelijk is voor de uitvoering.

### **3.9 Handhaafbaarheid**

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

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

## **4 Toelichting op de 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. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Slechts wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn en in elk geval binnen de planperiode wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken.

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 de gemeentegrens) en worden daarom verklaringen genoemd.

Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones voor. Deze zones zijn de gebiedsaanduidingen en geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde (bijvoorbeeld een zone ter bescherming van een aardgasleiding of ter bescherming van archeologische waarden). Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

#### **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 15) 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 16 tot en met 21) bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 22 en 23) 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*);
- specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- afwijking van de gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (*indien aanwezig*);
- wijziging (*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 bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

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 afwijkings- en wijzigingsregels geven burgemeester en wethouders of het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking te verlenen van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

### *Flexibiliteitsbepalingen*

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden 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

Voorliggend bestemmingsplan kent de bestemmingen Bedrijf, Centrum, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Groen, Horeca, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer en Wonen.

### ***Bedrijf (artikel 3)***

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de gronden met de bestemming Bedrijf mogen worden gebruikt voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De gronden mogen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ook worden gebruikt voor een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. In de bouwregels is onder meer opgenomen dat bedrijfswoningen een maximale inhoud hebben van 500 m<sup>3</sup>. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en hebben een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte per bedrijfswoning van 30 m<sup>2</sup>. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan mits dit bedrijf is opgenomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en mits aangrenzende gronden geen onevenredige aantasting ondervinden in hun bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### ***Centrum (artikel 4)***

Binnen de bestemming Centrum zijn toegestaan: detailhandel, dienstverlening, horeca (geen zware horeca) en kantoren op de begane grond en bestaande detailhandel, dienstverlening, horeca (geen zware horeca) en kantoren op de verdieping op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Verder is wonen toegestaan en is een constructiebedrijf toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf'.

### ***Detailhandel (artikel 5)***

Binnen de bestemming Detailhandel is detailhandel toegestaan en is wonen op de verdieping toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht en dienen te voldoen aan de maximale gooten bouwhoogte die ter plaatse aangeduid is.

***Dienstverlening (artikel 6)***

Binnen de bestemming Dienstverlening is dienstverlening toegestaan en is wonen op de verdieping toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht en dienen te voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte die ter plaatse aangeduid is.

***Gemengd (artikel 7)***

De gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor een woonzorgcomplex, dienstverlening, detailhandel, horeca (geen zware horeca) en cultuur en ontspanning. De maximale vloeroppervlakte voor de functies dienstverlening, detailhandel, horeca (geen zware horeca) en cultuur en ontspanning is opgenomen in de regels. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht en dienen te voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte die ter plaatse aangeduid is.

***Groen (artikel 8)***

Groenvoorzieningen die een duidelijke beeldbepalende functie vervullen vanwege aankleding, begeleiding van straten en dergelijke zijn als Groen bestemd. Binnen de bestemming Groen zijn geen gebouwen toegestaan. Wel mogen er groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding worden gerealiseerd, met inachtneming van de keur van het waterschap.

***Horeca (artikel 9)***

Met dien verstande dat zware horeca niet is toegestaan, zijn de gronden met de bestemming Horeca bestemd voor horeca en voor wonen, uitsluitend op de verdieping. In de bouwregels is opgenomen dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht en dienen te voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte die ter plaatse aangeduid is.

***Maatschappelijk (artikel 10)***

Het betreft hier een verzamelbestemming ten behoeve van medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie' religieuze instellingen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn bedrijfswoningen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Karakteristieke en/of cultuurhistorische bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geniet bescherming door middel van een sloopvergunning. In de bouwregels is onder meer opgenomen dat bedrijfswoningen een maximale inhoud hebben van 500 m<sup>3</sup>. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en hebben een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte per bedrijfswoning van 30 m<sup>2</sup>.

***Wonen (artikel 13) en Tuin (artikel 11)***

De bestemming Wonen is toegekend aan de gronden waarop woningen aanwezig zijn. Ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aan-eeën' en 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend die typen woningen toegestaan. Ten aanzien van de maatvoering worden de goothoogte en de bouwhoogte in het plan voorgeschreven. Qua situering van de woningen wordt in de regels aangegeven waar de voorgevel van de woning dient



te worden opgericht. Daarnaast dient de woning in het bouwvlak gebouwd te worden en wordt een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voorgeschreven. Verder zijn er op de begane grond gelijknamige functies toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel', 'detailhandel - galerie' en 'dienstverlening - kapsalon'. Voor aan huis verbonden beroepen geldt een oppervlakte van maximaal 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aan de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen, onder voorwaarden die in de regels zijn opgenomen, uitbouwen in de vorm van erkers worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal de eerste bouwlaag + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor oprichting van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen die horen bij hoofdgebouwen op aangrenzende gronden. De afwijking kan worden verleend mits de belangen van eigenaren en /of gebruikers van nabijgelegen gronden en het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

#### ***Waarde - Archeologische verwachting (artikel 14 en 15)***

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologische verwachting 1 en Waarde - Archeologische verwachting 2 beschermen de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Middels een onderzoeksplicht en omgevingsvergunningstelsel worden de te verwachten waarden in de bodem beschermd.

#### ***Verkeer (artikel 12)***

Binnen de bestemming Verkeer zijn naast wegen, straten, wandel- en fietspaden ook parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan, evenals een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Verder vallen voorzieningen voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen binnen deze bestemming. Binnen de bestemming Verkeer mogen geen gebouwen worden gebouwd en bedraagt de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die geen verkeersfunctie hebben maximaal 2 meter.

## 5 Procedure

### 5.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is een reactie van het Waterschap Rijn en IJssel ontvangen.

Het waterschap geeft aan samen met de gemeente bezig te zijn watergang 13 in ere te herstellen. In dat kader wordt gevraagd of het mogelijk is in het plan een regeling op te nemen om open water/ droge greppels te creëren. Het waterschap vraagt of water in elke bestemming een plaats kan krijgen.

Het is nu planologisch niet mogelijk om binnen een consoliderend plan de bestemming te wijzigen van bijvoorbeeld "maatschappelijke doeleinden" naar de bestemming "groen" waarbinnen water een plaats kan krijgen. De reden hiervoor is dat er nog geen vastgesteld beleid is in de vorm van een water structuurvisie. Als je een bestemming wijzigt dien je deze onder meer met vastgesteld beleid te onderbouwen. Een water visie is dus vereist. Bovenstaande sluit uiteraard niet uit dat we bij eventuele planontwikkeling geen rekening kunnen houden met de in voorbereiding zijnde water structuurvisie.

Het waterschap heeft daarnaast tekstueel wat opmerkingen op paragraaf 3.4.4. Deze zijn verwerkt in voorliggend plan.

### 5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 oktober 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn 41 zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn door de gemeente beantwoord. Het zienswijzenverslag is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen:

- De goothoogte van het pand Kerkstraat 5 is aangepast van 3 naar 6 m op de verbeelding.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in de toelichting doorgevoerd:

- De wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 1' is verwijderd in de hele toelichting;
- De wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 2' is verwijderd in de hele toelichting;
- In paragraaf 3.7 zijn de uitkomsten uit het parkeeronderzoek verwerkt;
- In paragraaf 4.2 is de laatste zin bij het kopje 'Centrum' verwijderd;
- In paragraaf 3.4.4 is de laatste informatie over water verwerkt;
- In paragraaf 3.6 is de laatste informatie over archeologie verwerkt.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in de regels doorgevoerd:

- In artikel 4.1 sub d is 'Dienstverlening' gewijzigd in 'Horeca';

- In artikel 10.2.1 sub b is omschreven dat de bestaande goot- en bouwhoogte bij vaststelling van het plan zijn uitgesloten van de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn op de verbeelding doorgevoerd:

- De contour van het bouwvlak op de locatie Raadhuisstraat 3 is met maximaal 3 m verruimd;
- De goothoogte op de locatie Raadhuisstraat 3 is gewijzigd naar 11 m in plaats van 9 m;
- De bestemming op de locatie Kerkstraat 8 is gewijzigd van 'Dienstverlening' in 'Detailhandel';
- De bestemming 'Verkeer' op de locatie Burgemeester Kronenburglaan 8 is gewijzigd in 'Maatschappelijk' met een bouwvlak.