

Bestemmingsplan

Bloemenbuurt

Gemeente Montferland



Bloemenbuurt, Didam

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Bloemenbuurt, Didam
Identificatienummer:	NL.IMRO.1955.bpsgddmwonbloembrt-va01
Status:	Vastgesteld
Datum:	6 februari 2020
Projectnummer Buro SRO:	61.10.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Montferland en Plavei
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. W. van Beek en dhr. M. van Bodegraven

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	G. Yntema
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en doelstelling	6
1.2	Begrenzing plangebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Het plan	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Huidige situatie	10
2.3	Duurzaamheid	10
2.4	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.5	Conclusie	23
Hoofdstuk 4	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	24
4.1	Bodem	24
4.2	Externe veiligheid	25
4.3	Flora en fauna	26
4.4	Geluid	28
4.5	Luchtkwaliteit	29
4.6	Milieuhinder bedrijvigheid	29
4.7	Waterparagraaf	30
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.9	Milieueffectrapportage	33
4.10	Verkeer en parkeren	34
4.11	Explosieven	34
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	35
5.1	Algemene regels	35
5.2	Verbeelding	35
5.3	Regels	35
5.4	Bestemmingsbepalingen	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek Bloemenbuurt Didam
Bijlage 2	Projectplannen Flora en fauna Bloemenbuurt Didam
Bijlage 3	Onderzoek stikstofdepositie Bloemenbuurt Didam
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Archeologisch bureauonderzoek Bloemenbuurt Didam
Bijlage 6	Archeologisch Programma van Eisen Bloemenbuurt Didam
Bijlage 7	Advies veiligheidsregio
Bijlage 8	Zienswijzennotitie ontwerp bestemmingsplan Bloemenbuurt, Didam

Regels	57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Groen
Artikel 4	Tuin
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 6	Wonen
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 2
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling
Artikel 9	Algemene bouwregels
Artikel 10	Algemene gebruiksregels
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels
Artikel 13	Overige regels
Artikel 14	Algemene procedureregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 15	Overgangsrecht
Artikel 16	Slotregel

Bijlagen bij de regels	79
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De Bloemenbuurt in Didam is toe aan een opknapbeurt. De gemeente Montferland en de woningbouwcorporatie Plavei hebben hiertoe gezamenlijk met de buurtbewoners een toekomstvisie voor de Bloemenbuurt opgesteld. Tijdens de planontwikkeling zijn alle ideeën omtrent woningen, parkeren, groen en water ter sprake gekomen wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een duurzaam stedenbouwkundig plan.

Het stedenbouwkundig plan bevat een uitgekende combinatie van renovatie van de huurwoningen, nieuwbouw en opwaardering van de openbare ruimte. In totaal worden er circa 136 woningen gerenoveerd, circa 73 woningen worden gesloopt waarvoor circa 73 woningen terug worden gebouwd. Het resultaat is een toekomstbestendige duurzame buurt van een goede woonkwaliteit met veel groen.

Omdat het initiatief passend wordt geacht op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

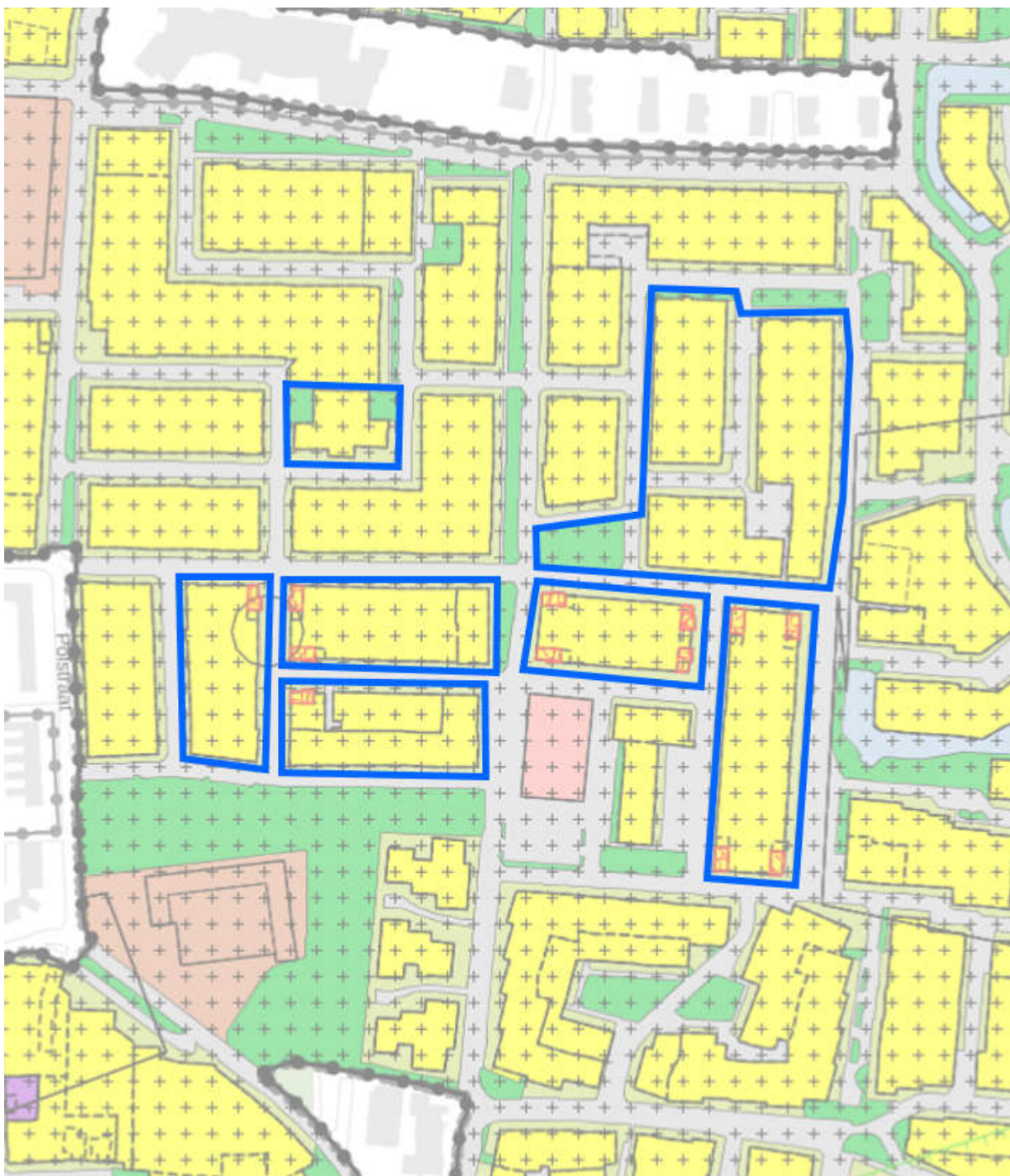
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Didam. Voor de gehele buurt is een stedenbouwkundig plan opgezet. Alleen die delen van de buurt waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden betreft het plangebied voor voorliggend bestemmingsplan. In navolgende afbeelding zijn deze deelgebieden weergegeven.

De wijzigingen betreffen met name het verplaatsen en vergroten van bouwvlakken binnen de bestemming Wonen. Dit om de nieuwbouw mogelijk te maken en bij de renovatie voor een eventuele toevoeging van een nieuwe schil om de bestaande woning (Nul Op de Meter renovatie). De herinrichting van de openbare ruimte kan grotendeels binnen de vigerende bestemmingen plaatsvinden, met uitzondering van de nieuwe parkruimte en mogelijke aanpassing van de voortuinen bij de huurwoningen. Waar nodig zijn hiervoor ook bestemmingen in het voorliggende plan opgenomen. In navolgende afbeelding zijn de deelgebieden van het plangebied weergegeven.



Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woonwijken Didam', vastgesteld op 28 juni 2012 door de gemeente Montferland. In navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Woonwijken Didam', voorliggend plangebied betreft het gebied binnen de blauwe kaders (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Groen'. Daarnaast heeft het gehele gebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachting 2', met uitzondering van één locatie aan de Strobloemstraat (aangegeven met de zwarte cirkel in de uitsnede van de verbeelding). Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'bijgebouwen' opgenomen. Ook zijn er op enkele plaatsen afwijkende dieptematen en bouw- en goothoogtes toegestaan. Tenslotte geldt op een aantal hoeken van bouwblokken de gebiedaanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied', waar met behulp van een afwijking de mogelijkheid bestaat gestapelde woningen te realiseren.

Daarnaast is het 'Facetplan parkeren', zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 november 2018, van toepassing en geldt voor het plangebied de 'Parapluherziening Wonen en Horeca', vastgesteld op 21 november 2019.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied is een geheel nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. De ontwikkeling omvat renovatie, nieuwbouw en opwaardering van de openbare ruimte. De realisatie van deze ontwikkelingen passen niet binnen de huidige bestemmingen. Om het voorgenomen initiatief mogelijk te maken is hierom voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied;
- in hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod;
- in hoofdstuk 4 wordt aandacht geschonken aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden;
- hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving;
- in hoofdstuk 6 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.2 Huidige situatie

Plavei heeft 222 woningen in de Bloemenbuurt in Didam. De meeste woningen hebben de einddatum van de technische levensduur bijna bereikt. Daarom is onderzocht hoe de buurt weer toekomstbestendig kan worden gemaakt.

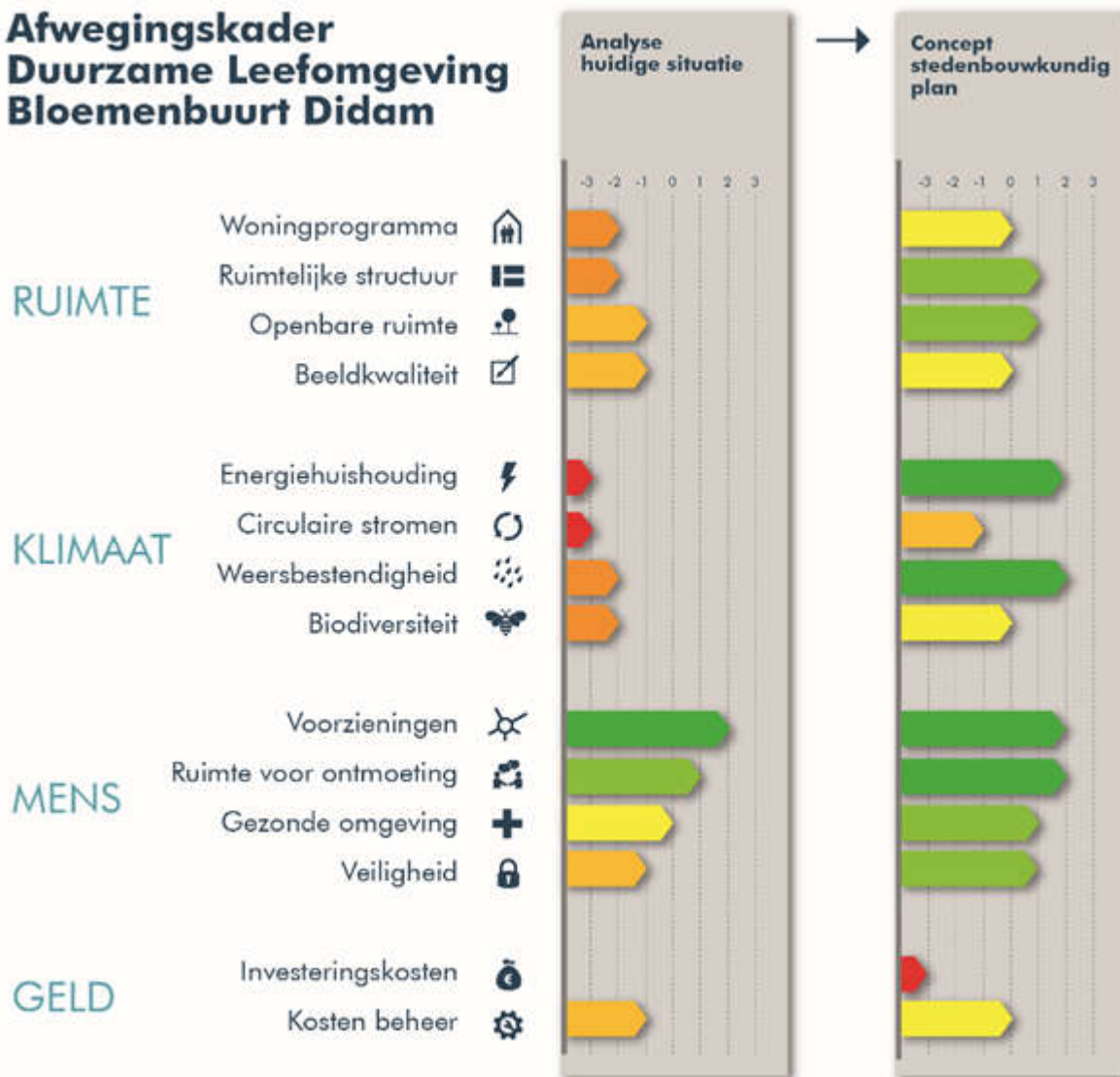
De woningvoorraad in de Bloemenbuurt is eenzijdig door een groot aantal rijtjeswoningen. De KIV en VANEG woningen zijn catalogus woningen zoals er duizenden werden gebouwd in Nederland in de jaren '60 en '70. Ze hebben geen bijzondere architectonische vormgeving. De diversiteit van de woningvoorraad scoort slecht in de Leefbaarometer van het Ministerie van BZK. Een gevarieerde woningvoorraad wordt door het Ministerie van BZK beschouwd als noodzakelijk voor de leefbaarheid. De 54 VANEG woningen hebben prefab gevels met een lage esthetische kwaliteit. De meeste VANEG woningen hebben op dit moment energielabel D. Enkele hebben label C of E. In de VANEG woningen is het casco nog in orde, maar de buitenschil zal geheel moeten worden vervangen. De KIV woningen hebben hoofdzakelijk energielabel D of E en een lage conditiescore wat betekent dat ze binnen 10 jaar vervangen moeten worden. De 10 seniorenwoningen in Dahliastraat, Salviastraat en Strobloemstraat verkeren in een vergelijkbare slechte staat.

In de Leefbaarometer scoort de Bloemenbuurt daarnaast ook slecht op het onderdeel voorzieningen. Ook is de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied matig. Er is weinig groen in de wijk en daardoor oogt de wijk “stenig”. Daarnaast zijn er veel gesloten gevels op de hoeken van de straten. In de Petuniastraat is sprake van een afgelegen parkeerhof waar auto's worden geparkeerd. Ook zijn sommige voortuinen slecht onderhouden.

2.3 Duurzaamheid

Bij de planvorming is steeds vanuit een brede blik gekeken naar de buurt. Mogelijke ingrepen zijn afgewogen aan de hand van het 'Afwegingskader Duurzame Leefomgeving' (zie afbeelding hieronder). De thema's Ruimte, Klimaat, Mens en Geld zijn vanaf het begin van de planvorming benoemd en meegewogen. Uit de analyse bleek onder andere dat de buurt matig scoort op toekomstbestendige woningvoorraad, kwaliteit van de ruimtelijke structuur, energieverbruik, weersbestendigheid en (sociale) veiligheid. Op de aspecten aanwezigheid van voorzieningen en ruimte voor ontmoeting scoort de buurt juist een stuk beter.

Afwegingskader Duurzame Leefomgeving Bloemenbuurt Didam



In het stedenbouwkundig plan gaat de buurt op alle aspecten van duurzaamheid er op vooruit. De grootste sprongen zitten bij de thema's ruimte en klimaat. Door de toevoeging van appartementen en levensloopbestendige woningen ontstaat een diverse woningaanbod. Dit doorbreekt tevens de eentonige uitstraling van bebouwing die een deel van de buurt nu heeft. Het nieuwe park levert daar als nieuwe, centraal gelegen verbijzondering in de buurt ook een bijdrage aan. Het park zorgt in combinatie met het netwerk van groen-blauwe routes door de buurt voor een versterking van de ruimtelijke structuur en herstel van de relatie met het buitengebied en een historische route. Door een herinrichting van de openbare ruimte wordt deze structuurverbetering zichtbaar gemaakt. Park en groen-blauw netwerk zorgen voor een structurele vergroening van de buurt, wat nu vooral uit versnipperd groen bestaat. Dit komt, samen met renovatie en nieuwbouw van de woningen, ten goede aan de woonkwaliteit en uitstraling van de buurt.

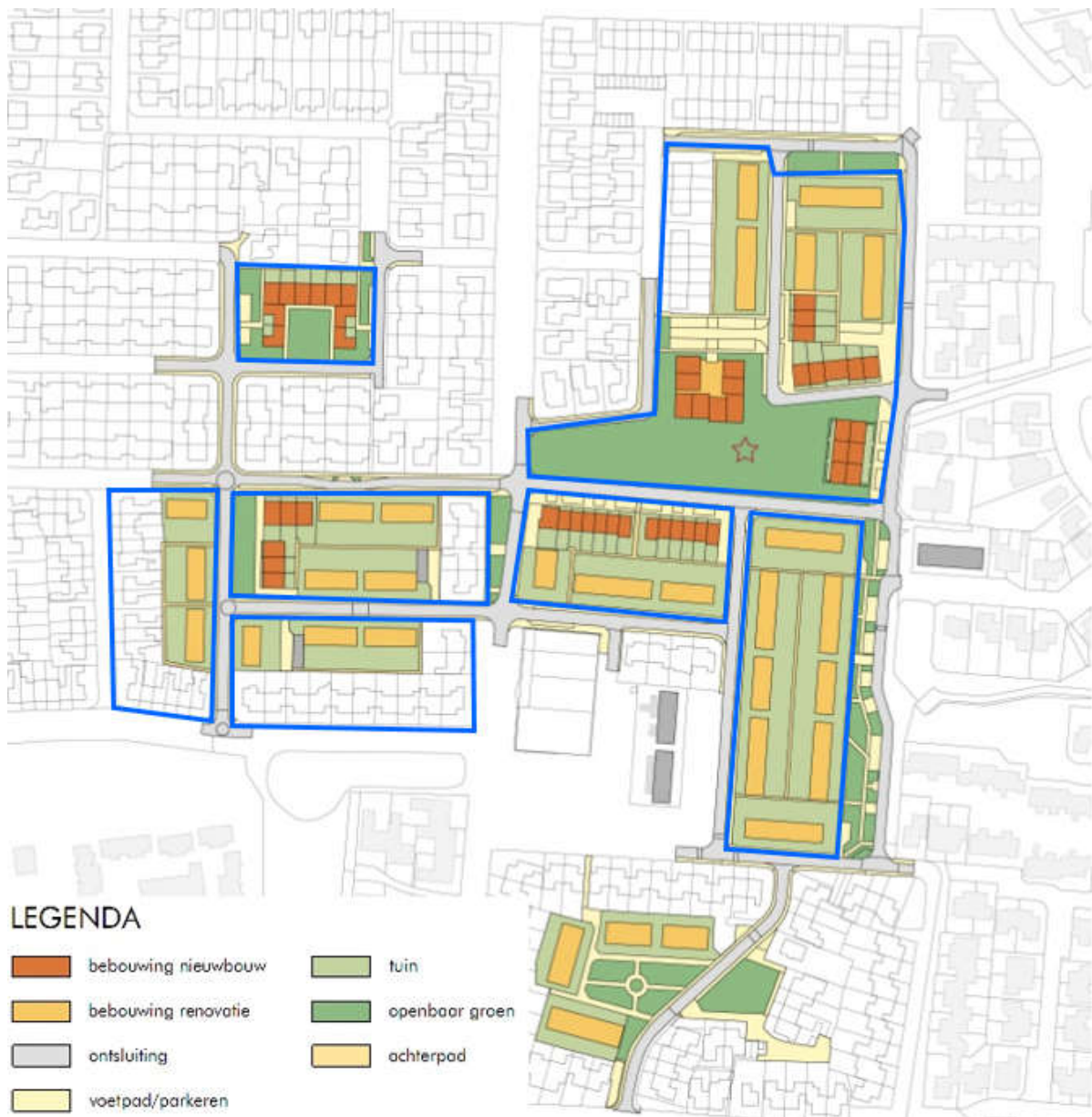
De te realiseren energiezuinige woningen, zoals bij renovatie als nieuwbouw, zorgen voor een sterke verbetering van de energiehuishouding binnen de buurt. Een collectieve energieopwekker binnen het park (zoals zonneboom of ecovat) kan dit verder aanvullen. Het park ligt tevens op een gunstige positie voor waterberging. Hier bevindt zich het laagst gelegen gedeelte van de buurt. Ook zorgt het groen voor het tegengaan van hittestress door verstening en biedt verkoeling. Voorgaande geldt ook voor de straten waar eveneens toevoeging van groen en voorzieningen voor waterberging zijn voorzien. Door divers te vergroenen komt dit ook ten goede aan vergroting van de biodiversiteit.

Binnen het thema Mens waren de voorzieningen in de buurt al goed op peil, maar deze krijgen door de verbetering van de ruimtelijke structuur meer samenhang. Het park en groen-blauwe netwerk biedt extra mogelijkheden voor ontmoeting in de buurt en draagt ook bij aan een gezonde omgeving (zoals beweging). Verbetering van veiligheid ontstaat door andere situering van bouwblokken (meer sociale controle en vermindering achteraf gelegen gebieden).

In een relatief kort tijdsbestek wordt een behoorlijk grote investering gedaan. Het stedenbouwkundig plan (zie paragraaf hierna) levert over de gehele breedte gezien het meeste rendement op en ook voor de langere termijn. Door de combinatie van vernieuwing van de woningen met creëren van een park en de transformatie van de omliggende straten een groen/blauw netwerk is de basis gelegd voor een toekomstbestendige Bloemenbuurt.

2.4 Toekomstige situatie

Het stedenbouwkundig plan legt de basis voor een toekomstbestendige Bloemenbuurt in de vorm van een uitgekiende combinatie van renovatie, nieuwbouw en opwaardering van de openbare ruimte. In navolgende afbeelding is de uitwerking van het stedenbouwkundig plan weergegeven. In totaal worden er circa 136 woningen gerenoveerd, circa 73 woningen gesloopt en circa 73 nieuwe woningen gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan Bloemenbuurt, plangebied omkaderd met blauw. Bron: Buro SRO

Bij de renovatie ligt de focus vooral op het energiezuinig maken van de woningen en het verbeteren van de uitstraling. Daarnaast wordt een deel van de woningen vervangen door nieuwbouw. In het buurtpanel is gekeken naar de meest geschikte plekken om dat te doen. De grootste ingreep is het scheppen van ruimte voor een nieuw park (zie sfeerimpressie hieronder). Hier ligt op dit moment het grootste stedenbouwkundige knelpunt (parkeerhof Petuniastraat). Aan het park komen allerlei typen nieuwbouwwoningen. Dit park biedt tevens mogelijkheden voor waterberging en veel bloemen, planten en bomen. Naast het nieuwe Bloemenpark worden verspreid over de buurt kleine parkpleintjes gecreëerd door opwaardering van huidige groenstroken of door een nieuw pleintje te maken. Dit laatste gebeurt ter hoogte van de Geraniumstraat en de Dahliastraat. Hier komen ook nieuwbouwwoningen aan het nieuw parkpleintje. Zodoende ontstaan verspreid over de hele buurt diverse en aantrekkelijke plekken om elkaar te ontmoeten.



De parkpleintjes worden onderling met elkaar en met het grote park verbonden door de groenstructuur en een netwerk van veilige en aantrekkelijk ingerichte straten. Ter plaatse van de straten wordt gekeken naar mogelijkheden voor ruimte voor waterberging en de afvoer van water richting de parken. Het voorstel is om de voortuinen van huurwoningen te verkleinen voor een openbare groene strook en mogelijk aanvullende parkeergelegenheid. Het straatbeeld kan hierdoor ook een stuk groener en aantrekkelijker worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en biedt lagere overheden, burgers en bedrijven, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'acute regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Conclusie

Gebiedsgericht

In en in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van erfgoederen en andere in het Barro genoemde nationale belangen. Wel ligt in en rondom verschillende kernen EHS-gebied (nu: Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone). Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk/dorps gebied. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn niet in strijd met de nationale belangen op grond van het Barro en de SVIR.

Ladder duurzame verstedelijking

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De locatie van voorliggend initiatief ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en voorziet in de sloop van circa 73 woningen waarvoor circa 73 woningen in de plaats komen. Per saldo blijft het aantal woningen nagenoeg gelijk, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een toets aan de Ladder duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.1.2 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan is op 14 december 2015 vastgesteld en is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het plan bevat de stroomgebied-beheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens aan te merken als structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem van Nederland, zowel oppervlaktewater, grondwater, als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke.

Het kabinet kiest voor een strategie die bestaat uit 'meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken', een adaptieve aanpak en samenwerking binnen en buiten het waterbeheer.

- meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken
Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven. Dit kan onder andere door mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Met een gebiedsgerichte aanpak is het vaak mogelijk om het waterbeheer te verbeteren en tegelijk te werken aan versterking van de economie en de leefomgeving, tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- adaptieve aanpak
Het kabinet anticipeert met een passende aanpak op toekomstige ontwikkelingen (klimaatverandering, effectiviteit van maatregelen, etc.). Daarmee kunnen adequate maatregelen genomen worden, maar kunnen deze ook aangepast worden aan nieuwe inzichten of veranderende ontwikkelingen.
- samenwerking binnen en buiten het waterbeheer
Waterbeheer is een gezamenlijk proces van rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Betrokkenheid van alle relevante partijen, zowel publiek als privaat, bij zowel het definiëren van de opgaven als het vinden van oplossingen vindt het kabinet van groot belang. De samenwerking binnen stroomgebieden staat centraal bij de werkwijze van de onderlinge overheden.

De uitgangspunten uit het Nationaal Waterplan zijn veelal doorvertaald in beleidsstukken van de provincie en de waterbeheerders.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

In de vastgestelde Omgevingsvisie (vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014) staan maatschappelijke opgaven in Gelderland. De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Ze worden bijgesteld als ontwikkelingen daarom vragen. De meest recente actualisatie dateert van 1 januari 2018.

Provincie en partners hebben elkaar nodig om dorpen en steden in Gelderland verder te versterken. Vanuit dat perspectief zijn in de Omgevingsvisie 'het speelveld en de spelregels' beschreven. Doelen en kwaliteit staan centraal, niet de exacte middelen.

De provincie kiest in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

De provinciale hoofddoelen zijn in verschillende hoofdstukken opgenomen en vertaald in provinciale ambities. Afhankelijk van het accent van de ambitie, zijn ze opgenomen onder het deel 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;
2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel.' De gemeente Montferland valt voor de beleidsterreinen Wonen, Werken (inclusief Economie), Ruimte en Mobiliteit onder de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Voor andere beleidsterreinen, zoals natuur en landschap, valt de gemeente onder de regio Achterhoek.

De provincie ziet bij de uitwerking van de eigen provinciale ambities een of meer van de volgende vier rollen voor zichzelf. Dit is per provinciale ambitie en aanpak uitgewerkt. De exacte invulling van deze globale rollen vindt plaats via onder meer provinciale uitvoeringsprogramma's die uitdrukking geven aan de volgende rollen.

De provincie:

1. normeert: ze biedt ruimte binnen kaders, kaders waarmee de provincie de belangrijkste kwaliteiten wil borgen, ruimte die uitdaagt tot initiatief;
2. onderneemt: ze grijpt 'zelf' kansen via projecten en programma's en nodigt ook anderen daartoe uit;
3. verbindt: ze verbindt thema's die onderling en vaak bovenlokaal samenhangen;
4. inspireert: ze biedt inzet en inspiratie om processen verder te brengen, kwaliteiten optimaal te benutten en over en weer van elkaar te leren.

In onderstaande zijn per hoofddoel de ambities kort opgesomd:

Divers Gelderland

De gemeente Montferland valt voor sommige thema's onder de Stadsregio Arnhem- Nijmegen en voor andere thema's onder de regio Achterhoek.

De gezamenlijke inspanningen ten aanzien van de Stadsregio Arnhem- Nijmegen richten zich op vier speerpunten:

Innovatie en economische structuurversterking

- Topsector Health, Energie- en Milieutechnologie;
- creatieve industrie, logistiek, agro, toerisme;
- innovatie en samenwerking; overheid, ondernemingen, kennisinstellingen.

Bereikbaar en verbonden

- een goed bereikbare regio;
- verbeteringen bestaande infrastructuur weg, water, spoor;
- voorkomen, benutten, bouwen.

Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking

OV-knooppunten en versterking stedelijke structuur;

- het belang van de bestaande woningvoorraad;
- het voorzieningenniveau van de kernen staat onder druk;
- voorkomen van overaanbod van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren.

Gebiedskwaliteiten benutten

- kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) verbinden met ontwikkelingsmogelijkheden.

De gezamenlijke inspanningen ten aanzien van de regio Achterhoek richten zich op vier speerpunten:

Kansrijk platteland

- ruimtelijke kwaliteit
- landbouw

Duurzame en innovatieve economie

- maakindustrie verbinden met TOP-sectoren
- hernieuwbare energie (in relatie tot het PlanMER: Optimale locatiekeuze mest(co)vergisters)

Vitale leefomgeving

- wonen
- voorzieningen

Slim en snel verbinden

- bereikbaarheid

Dynamisch Gelderland

Ten aanzien van het hoofddoel 'dynamisch Gelderland' zet de provincie zich in voor:

- Krachtige steden en vitale dorpen. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Daarvoor biedt deze Omgevingsvisie de volgende handvatten:
 1. versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen;
 2. een basis voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in plannen;
 3. zorgvuldige locatie-afwegingen die voortbouwen op de kwaliteit en de kracht van het bestaande en anticiperen op veranderingen in de toekomst, zonder het uitgaan van het bestaande tot dogma te verheffen;
 4. een basis voor regionale afspraken over wonen en werken.
- Energietransitie: op weg naar energieneutraliteit in 2050 wil de provincie als tussendoelstelling jaarlijks minimaal 2% energie besparen en in 2020 minimaal 14% hernieuwbare energie opwekken, waarvan 50% decentraal.
- Vrijtijdseconomie: De provincie streeft naar een impuls aan de werkgelegenheid binnen de vrijetijdseconomie door meer toeristische bezoekers en daarmee bestedingen aan te trekken. Daartoe moet de kwaliteit van het toeristisch product omhoog. De provincie wil het bedrijfsleven ondersteunen bij het verbeteren van die kwaliteit. Verder wil de provincie de huidige kwaliteit van de dagrecreatieterreinen en routestructuren behouden of verbeteren.
- Land- en tuinbouw: De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen. De provincie wil stimuleren dat de sector een kleinere ecologische voetafdruk krijgt en een sector wordt en

blijft die bijdraagt aan een sociaal en vitaal landelijk gebied in Gelderland, goed is voor mens, dier en omgeving en die daarmee een breed maatschappelijk draagvlak heeft en de concurrentie op de wereldmarkt aan kan.

- **Mobiliteit:** Personen en goederen wisselen regelmatig van vervoermiddelen. Vanuit die invalshoek werken verschillende vervoersnetwerken op elkaar in en kunnen elkaar versterken. Naast de verschillende vormen van openbaar vervoer is daarbij binnen de infrastructuur van wegen en paden te denken aan de twee samenhangende, complementaire infrastructurele netwerken.

Mooi Gelderland

Ten aanzien van het hoofddoel 'mooi Gelderland' zet de provincie zich in voor:

- **Ruimtelijke kwaliteit:** de provincie en haar partners streven naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De opgaven van de provincie en haar partners die zij hierbij zien, zijn:
 1. ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied;
 2. bij een ingrijpende ruimtelijke ingreep initiatiefnemers en gemeenten ondersteunen
 3. bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit;
 4. de unieke Gelderse kwaliteiten vermarkten voor de vrijetijdseconomie.
- **Natuur en landschap:** De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en naar behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Natuur en landschap zijn het kapitaal van Gelderland. De opgaven die de provincie en haar partners hierbij zien, zijn:
 1. het behouden en mogelijk vergroten van de biodiversiteit (soortenrijkdom) in de natuur;
 2. het verbinden van de Gelderse natuur met natuurgebieden in aangrenzende provincies en Duitsland;
 3. het betrekken van de mensen in een gebied bij het beheer van hun natuur en landschap.
- **Gezonde en veilige leefomgeving:** De provincie en haar partners streven naar een gezonde en veilige leefomgeving. De opgaven die de provincie en haar partners hierbij zien, zijn het signaleren, informeren en handelen om de omgevingskwaliteit en veiligheid van mensen in Gelderland te waarborgen. De provincie wil dat het in Gelderland prettig wonen, werken, recreëren - kortom prettig leven - is én blijft. Een gezonde en veilige leefomgeving wil de provincie op de eerste plaats voor de mensen, maar ook voor de regionale economie: het is een van de randvoorwaarden voor een goed vestigingsklimaat en het is van belang voor recreatie en toerisme. Een gezonde en veilige leefomgeving draagt kortom bij aan een goed verblijfs- en vestigingsklimaat.
- **Water en ondergrond:** De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Wonen

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor de kernen van de gemeente Montferland vormt het thema 'wonen' een belangrijk issue bij toekomstige ontwikkelingen. In de Omgevingsvisie is de 'gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik opgenomen'. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:

- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Bij nieuwe initiatieven in bestaand stedelijk gebied dient onderstaande 'ladder' doorlopen te worden.



Gelders kwalitatief woonbeleid

Een belangrijk onderdeel van het de Gelderlandse Omgevingsvisie en -Verordening is het Gelders kwalitatief woonbeleid. Vanuit dit beleid dient bij nieuwbouwinitiatieven invulling te worden gegeven aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Uitgangspunt van het woonbeleid is dat de gemeenten samenwerkend in de onderscheiden (WGR-) regio's voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale woningbehoefte. Dit is vastgelegd in de kwantitatieve opgave wonen, vastgesteld op 9 juni 2015. Een belangrijk onderdeel van de regionale afspraken is de introductie van het stoplichtmodel.

Dit model kent de kleuren groen, oranje of rood toe aan de bekende woningbouwplannen van gemeenten. Op deze manier kan gestuurd worden op het aantal woningen dat binnen een gemeente wordt gerealiseerd: groene plannen passen binnen de programmeringsafspraken en rode plannen passen niet.

Stadsregio Arnhem- Nijmegen

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in deze Omgevingsvisie. Veel van deze regels waren eerder in diverse andere verordeningen van de provincie opgenomen. De provincie trekt deze oude verordeningen in en brengt de Omgevingsverordening ervoor in de plaats. De regels in de Omgevingsverordening zijn zodanig dat zij goed passen bij de accenten in de aanpak van deze Omgevingsvisie.

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Veel van deze regels dienen één op één verwerkt te worden in gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.2.3 Conclusie

De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is niet aan de orde, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is vanuit het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Liemerse Woonagenda 2017-2027

De wethouders Wonen van de Liemerse gemeenten Duiven, Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort en Zevenaar hebben samen de Liemerse Woonagenda voor de periode 2017-2027 ondertekend. Op 14 november 2017 hebben Gedeputeerde Staten (GS) de Liemerse Woonagenda vastgesteld. Via deze regionale agenda hebben ze afspraken gemaakt over wat voor soort woningen, de aantallen woningen die er de komende 10 jaar in de regio gebouwd worden en waar deze nieuwbouw zou moeten plaatsvinden.

Via zeven basisafspraken geven de Liemerse gemeenten samen richting aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de regio. Zo zal er speciale aandacht zijn voor transformatie van bestaande gebouwen en locaties tot woningen. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats binnen de bestaande woonkernen. Kleinschalige plannen vormen daarbij het uitgangspunt. Ook wordt ruimte geboden voor maatwerk in de verschillende dorpskernen. De gemeenten willen dat oude woningbouwplannen, die niet van de grond komen, goede nieuwe woningbouwplannen niet in de weg zitten. Bovendien zal extra aandacht worden geschonken aan verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad.

De regionale woningbouwafspraken zijn tot stand gekomen op basis van recent uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige woonbehoeftes in de Liemers. Op basis van nieuwe cijfers kunnen in de Liemers de komende tien jaar ruim 2.800 nieuwbouwwoningen gebouwd worden. Van dit aantal kunnen 880 woningen in de gemeente Montferland worden gerealiseerd.

3.3.2 Conclusie

Voorliggend plan voorziet in de renovatie van circa 136 bestaande woningen en de sloop/nieuwbouw van circa 73 woningen. Daarmee wordt voldaan aan de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw binnen de bestaande woonkern van Didam.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Montferland

Op 23 april 2009 is de Structuurvisie Montferland vastgesteld. De structuurvisie geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de bebouwde kommen.

Het doel van de structuurvisie is tweeledig:

- het samenbrengen en actualiseren van bestaande visies en andere beleidsdocumenten in een nieuwe visie. Het gaat dus niet om het formuleren van nieuw beleid, maar om het samenbrengen in één visie van reeds bestaand beleid.
- het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties; in het Regionaal Plan van de Stadsregio Arnhem/Nijmegen zijn een aantal uitbreidingsrichtingen van woonkernen opgenomen. In de structuurvisie worden deze zoekrichtingen vertaald en begrensd in concrete locaties. Daarnaast kan via de structuurvisie het gevestigde voorkeursrecht voor enkele uitbreidingslocaties worden bestendigd.

Voor de kernen is een enigszins behoudende koers geformuleerd, gericht op het behoud van waardevolle elementen en verbetering van de toeristische infrastructuur en de voorzieningen.

3.4.2 Woonvisie Montferland

In de Woonvisie Montferland 2016-2020 legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en maatregelen vast over het wonen in de gemeente voor de komende jaren. De gemeente hanteert daarbij de volgende visie op het wonen:

De gemeente Montferland is een groene gemeente, die haar inwoners de kans geeft binnen deze gemeente de wooncarrière te doorlopen. Bijzondere aandacht krijgen de jonge, vaak startende huishoudens en de groeiende groep ouderen. Bestaande woongebieden, woningen en vastgoed worden optimaal benut en ontbrekende woningen en woonruimten voegen we toe. De gemeente Montferland wil haar bewoners een prettige woon- en leefsituatie op kernenniveau blijven bieden. De gemeente heeft vooral een regierol bij het realiseren van haar doelen.

Bij deze visie behoren de volgende ambities:

- Inwoners moeten binnen de gemeente een wooncarrière kunnen doorlopen. Dat houdt in dat de gemeente jonge en startende woningzoekenden de kans wil geven binnen de gemeente de gewenste woning te vinden, waar mogelijk op kernenniveau.
- Huishoudensgroei neemt af en bevolking verandert van samenstelling, o.a. vergrijzing. De gemeente wil deze groeiende groep ouderen en mensen met een zorgvraag ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.
- De gemeente wil een huurwoningvoorraad die wat betreft omvang en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarnaast streeft de gemeente naar een meer duurzame en energiezuinige woningvoorraad.
- Er zijn nog ruim 1.000 woningen nodig in de periode 2015-2025; met de provincie zijn afspraken gemaakt voor het realiseren van 419 woningen in de periode 2015-2019. Huisvesten van vergunninghouders om bijdrage te leveren aan het actuele vraagstuk.
- Leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderen door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en de woonomgeving.

3.4.3 Groenstructuurplan

Op 27 januari 2011 is het Groenstructuurplan vastgesteld. Het groen is kenmerkend voor de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van het landschap, met name ook van de kernen. Velen hebben belang bij aantrekkelijke kernen die, naast mogelijkheden voor een vitale economie, rust en ruimte bieden.

Voor iedere kern is een werkboek opgesteld dat handreikingen biedt voor het ontwikkelen en begeleiden van projecten. Drie motto's staan in het Groenstructuurplan centraal:

1. sluit aan bij het landschap;
2. versterk de karakteristiek van de kern;
3. draagvlak in projecten.

Per kern is in het kader van het Groenstructuurplan een werkboek opgesteld met daarin handvatten voor initiatiefnemers.

3.4.4 Conclusie

Onderhavig plangebied ligt binnen contour bebouwd gebied. Woningbouw is mogelijk binnen deze contour. Op basis hiervan kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen de Structuurvisie van de gemeente Montferland. De geplande renovatie en sloop/nieuwbouw van de bestaande bewoning sluit voorts naadloos aan op de ambities uit de Woonvisie. Bij de renovatie van de 136 bestaande woningen is het hoofddoel dezen duurzaam en energiezuinig te maken. Daarnaast zorgt de sloop/nieuwbouw voor een meer passend woningaanbod door het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Tenslotte omvat voorliggend plan tevens een verbetering van de woonomgeving door onder andere de toevoeging van veel groen en een groot bloemenpark waarmee in de leefbaarheid van de buurt een grote verbetering wordt gemaakt. Het toevoegen van de groene voorzieningen past goed in het Groenstructuurplan.

3.5 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Bodem

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.

Toetsing

Een groot deel van het plangebied is reeds bestemd voor de bodemgevoelige functie 'Wonen'. Ter plaatse van deze gronden is reeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen is een bodemonderzoek derhalve noodzakelijk. Om te kunnen bepalen of de bodemkwaliteit aansluit op het toekomstig functiegebruik is ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1).

Per deellocatie zijn de volgende resultaten te melden:

- *Deellocatie A, gelegen aan de Dahliastraat en Salviatraat*

De zintuiglijk verontreinigde, tevens verdachte laag, is licht verontreinigd met zink en PCB. In de zintuiglijk schone bodemlagen en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

- *Deellocatie B, Strobloemstraat en Goudsbloemstraat*

Zowel in de verdachte laag als in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

- *Deellocatie C, gelegen aan de Goudsbloemstraat en Zonnebloemstraat*

De verdachte laag is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, zink, minerale olie en/of PCB. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

- *Deellocatie D, gelegen aan de Goudsbloemstraat en Begoniastraat*

De verdachte laag is plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie, lood en/of zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Asbest

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden dan ook géén aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Een verkennend onderzoek asbest in bodem en/of puin conform de NEN 5707 en/of 5897 is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Er bestaan volgens de conclusies in de rapportage met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen binnen de Bloemenbuurt.

4.2 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.

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.

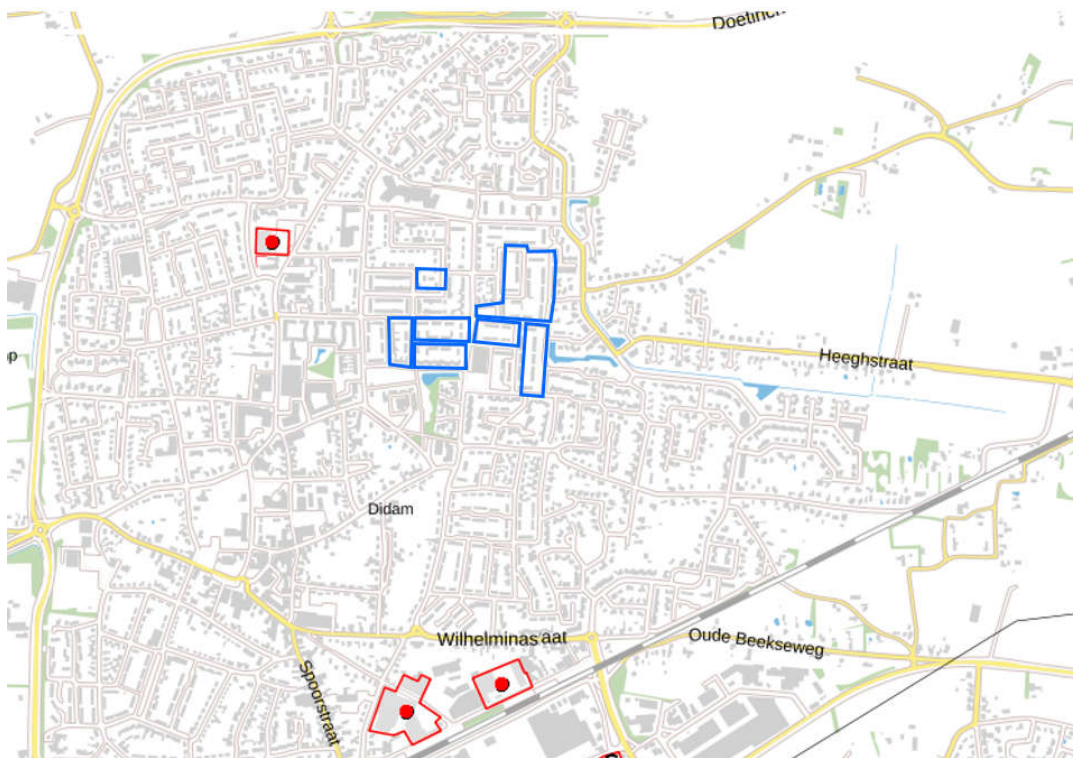
Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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 veiligheid 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.

Toetsing

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart, plangebied aangegeven met blauw

Uit raadpleging van de risicokaart volgt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Daarnaast is er ook geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen binnen de Bloemenbuurt.

4.3 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

In het kader van de Wet natuurbescherming geldt dat altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Van belang is voorts te beseffen dat menig activiteit in het plangebied ook mogelijk is zonder een procedure volgens de Wro. Voor dagelijkse activiteiten zoals kappen, slopen, dempen van sloten e.a. geldt in het kader van de omgevingsvergunning (t.b.v. de toets aan (voorheen) de Flora en faunawet) dat mogelijk een ontheffing of vrijstelling nodig is. In elk plangebied zijn algemeen beschermde soorten te verwachten (tabel 1 van de Flora- en faunawet), zoals konijn, egel en mol. Hiervoor geldt een vrijstelling zonder gedragscode. In elk plangebied zijn tabel 2-soorten op voorhand ook niet geheel uit te sluiten. Hiervoor geldt dat indien een gedragscode gevolgd wordt vrijstelling niet nodig is. De uitvoerbaarheid als bedoeld in de Wro komt hiermee derhalve niet in het geding. Bij de strikter beschermde soorten zoals tabel 3-soorten geldt een strenger regime. In het kader van een Wro-procedure dient aannemelijk te zijn dat indien verstoring onvermijdelijk is voldoende maatregelen genomen kunnen worden. Dit vraagt vooraf nader onderzoek om aannemelijk te maken dat eventuele maatregelen gedragen kunnen worden en uitgevoerd zullen worden.

Toetsing

Ten behoeve van de onderzoeksopzet is de te onderzoeken bebouwing in eerste instantie beoordeeld aan de hand van Google streetview. Hieruit is naar voren gekomen dat alle bebouwing in principe geschikt is als verblijfplaats voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. In het seizoen 2018 en 2019 is soortgericht veldonderzoek verricht naar genoemde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat voor alle onderzochte soorten functies aanwezig zijn.

Vervolgens zijn in het kader van de Wet natuurbescherming projectplannen opgesteld ten behoeve van de voorgenomen sloop- en renovatiewerkzaamheden aan woningen in de Bloemenbuurt te Didam. Het totale plan Bloemenbuurt in Didam betreft 3 fases. Om overzicht te behouden in de rapportage van de geleverde onderzoeksinspanning, de tijdelijke en permanente mitigatie is gekozen voor een rapportage per onderzocht deelgebied. Hierbij wordt opgemerkt dat de tijdelijke mitigatie voor de gierzwaluw is gericht op de gehele populatie, dus voor alle fases van de renovatie, sloop en nieuwbouw in de Bloemenbuurt. De projectplannen zijn opgenomen in bijlage 2. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het initiatief uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect flora en fauna.

Onderzoek stikstofdepositie

Het plan ligt op circa 4 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en op circa 5 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Vogelschutzgebiet Unterer Niederrhein'. Deze afstanden zijn te groot om effecten te ondervinden als gevolg van geluid, trillingen, optische verstoring e.d. Een toename van stikstofdepositie als gevolg van de aanleg en gebruik van de woningen kan mogelijk wel effect hebben op de natuurwaarden ter plaatse. Daarom is voor het plan een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen in bijlage 3.

Uit de Aeries-berekening blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen bijdrage aan de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar veroorzaakt op de Natura-2000 gebieden in de omgeving. Omdat de stikstofdepositie niet toeneemt is er geen sprake van significante effecten in Natura 2000-gebied als gevolg van het plan.

4.4 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).

Toetsing

De wegen in het plangebied kennen een snelheidsregime van 30 km per uur. Voor deze wegen is een onderzoek naar wegverkeerlawaai niet noodzakelijk vanuit de Wet geluidhinder. De nabijgelegen Singel kent een snelheidsregime van 50 km per uur. De onderzoekszone van deze weg valt over het oostelijk deel van het plangebied heen, waardoor onderzoek wel noodzakelijk is. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is hierom momenteel een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai uitgevoerd, zie bijlage 4. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de omliggende 30 km/uur wegen in het onderzoek betrokken.

De nieuw te realiseren woningen zijn onderzocht. In navolgend kaartbeeld is het stedenbouwkundig plan weergegeven waarbij de woningen zijn onderverdeeld in blokken A t/m I.



Planindeling t.b.v. het akoestisch onderzoek

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Ten gevolge van de 30 km/uur wegen Petuniastraat, Rozenstraat en Goudsbloemstraat treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

- De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor bouwblok D wordt door de Rozenstraat en de Goudsbloemstraat overschreden. De Rozenstraat zorgt alleen op de westelijke gevel voor een overschrijding van maximaal 5 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van de Goudsbloemstraat zorgt alleen op de noordelijke gevels voor overschrijdingen van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Voor bouwblok B en E worden alleen op de noordelijke gevels, ten gevolge van het verkeer op de Goudsbloemstraat, overschrijdingen berekend.
- Alleen op de zuidelijke gevels van bouwblok H worden overschrijdingen ten gevolge van de Petuniastraat berekend. Dit deel van de Petuniastraat betreft een nieuw aan te leggen weg welke functie draagt voor de ontsluiting van de nieuwbouwwoningen.
- In het kader van een goede ruimtelijke ordening volgt voor de Rozenstraat, Goudsbloemstraat en de Petuniastraat een afweging van geluidsreducerende maatregelen. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende stedenbouwkundige bezwaren.
- Voor bouwvlok B, D, E en H wordt de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden ten gevolge van de Rozenstraat, Goudsbloemstraat en Petuniastraat. Voor deze 30 km/uur wegen kan, vanwege het ontbreken van een zone, formeel geen hogere waarden worden vastgesteld.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect geluid.

4.5 Luchtkwaliteit

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 vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende 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.

Toetsing

Onderhavig initiatief betreft het renoveren van circa 136 bestaande woningen en de sloop-nieuwbouw van circa 73 woningen. Er is geen sprake van een toename aan woningen waardoor er ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit niets veranderd. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling daarmee 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect lucht.

4.6 Milieuhinder bedrijvigheid

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.

Toetsing

De omgeving van het plangebied betreft een woongebied. Daarmee kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als een rustige woonwijk. In de directe omgeving is een supermarkt gelegen. Dit bedrijf kan daarmee worden aangemerkt als een bedrijf van maximaal milieucategorie 1. De minimale gewenste afstand tot dergelijke inrichtingen bedraagt 10 meter in een rustige woonwijk. De afstand tot het plangebied bedraagt 20 m en is daarmee ruimvoldoende. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect milieuhinder bedrijvigheid.

4.7 Waterparagraaf

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Ook in deze wet is afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Al sinds enige jaren wordt in ruimtelijke plannen aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Hiervoor wordt het watertoetsproces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven.

In artikel 3.1.1 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met o.a. de waterschappen. In artikel 3.1.6. van datzelfde besluit is aangegeven dat in de toelichting op een ontwerpbestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

4.7.1 Nationaal Waterplan

Op 15 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 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. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. De belangrijkste wateropgaven voor de gemeente zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

4.7.2 Beleid Waterschap Rijn en IJssel

Het algemeen bestuur van Waterschap Rijn en IJssel heeft op 3 november 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en hoe de samenwerking met de partners gaat. Vanuit die omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Waterschap Rijn en IJssel is voor de gemeente Montferland voor een groot aantal wateraspecten de aangewezen waterbeheerder waar relevante informatie is te verkrijgen om aan de wettelijke plicht te kunnen voldoen. Het is raadzaam om bij nieuwe ontwikkelingen zo vroeg mogelijk contact met het waterschap op te nemen, zodat zij mee kunnen denken in de voorbereiding van een plan. Waterschap Rijn en IJssel heeft niet alleen een toetsende rol, maar is een medeoverheid die de gemeente op het gebied van water ondersteunt bij nieuwe planontwikkeling. Zij denken mee om mogelijkheden te (onder)zoeken en te benutten zodat de verschillende wateraspecten niet alleen goed en adequaat ingevuld worden, maar ook zodanig dat dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en het functioneren van het gebied. Als waterschap en gemeente vroegtijdig overleg voeren en afronden in het stadium voordat het ontwerpplan ter visie wordt gelegd hebben de gemeente en het waterschap gezamenlijk op een goede wijze invulling gegeven aan de verschillende

wateraspecten en daarmee voldaan aan de wettelijke eis.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een handreiking ontworpen voor het opstellen van de waterparagraaf waardoor het proces voor zowel de opsteller als de toetser vlotter kan verlopen. Met deze handreiking kan een initiatiefnemer zelf relevante wateraspecten in beeld brengen en een waterparagraaf opstellen. Voor meer complexe ontwikkelingen kan deze handreiking voor het waterschap en de initiatiefnemer als leidraad en geheugensteun gelden in het ontwerpproces. Gezamenlijk wordt er invulling gegeven aan de wateraspecten en kan water een positieve bijdrage leveren aan de leefomgeving. Als er overeenstemming is over de inhoud van de waterparagraaf kan de gemeente de tekst opnemen in de toelichting van het ruimtelijk plan.

4.7.3 Toetsing

Water is richtinggevend voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen. Op lokale schaal wordt nuttig gebruik gemaakt van regenwater. Bij overschot dient regenwater in de bodem te worden geïnfiltreerd, of naar het oppervlaktewater geleid. Regenwater wordt bij voorkeur niet meer afgevoerd via de riolering. Hierdoor wordt het rioleringsstelsel minder zwaar belast en komen overstortingen van rioolwater op het oppervlaktewater niet meer voor. Ook voor huishoudelijk gebruik wordt water op lokale schaal gewonnen, waarna het weer gezuiverd wordt en hergebruikt.

Hemelwaterafvoer

Bij invulling van nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar beperking van het verhard oppervlak, zodat het hemelwater kan infiltreren in de grond. De dakvlakken van de woningen zullen worden afgekoppeld van de riolering en ter plaatse geïnfiltreerd. In het plangebied is daarnaast op diverse plaatse openbaar groen ingepast, waar wordt gekeken naar de mogelijkheden daar het hemelwater te laten infiltreren in de grond. Met name het grote park zal een belangrijke rol spelen voor waterberging en daarnaast klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress. Ter plaatse van de straten wordt gekeken naar mogelijkheden voor ruimte voor waterberging en de afvoer van water richting de parken. Daarnaast is het streven de voortuinen van de te renoveren huurwoningen te verkleinen en te vervangen door een strook openbaar groen. Ondanks dat binnen de groene strook eveneens parkeren is toegestaan zal het aantal m² verhard oppervlak per saldo afnemen daarmee.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied komen geen belangrijke watergangen voor. Er wordt daarnaast geen oppervlaktewater toegevoegd.

Verharding

Het verhard oppervlak neemt in de nieuwe situatie drastisch af omdat het park in de plaats komt van een groot bebouwd gebied. Tenslotte zal er bij de bouw van de woningen er op toegezien worden dat er geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect water.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

4.8.1 Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Archeologisch beleid gemeente Montferland

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. In 2012 is door de gemeenteraad 'archeologie met beleid' vastgesteld en op 7 april 2015 hebben B&W van Montferland de geactualiseerde archeologische waarden- en verwachtingskaarten vastgesteld.

Toetsing

Bij de realisatie van de woningen worden bouwwerkzaamheden binnen het plangebied uitgevoerd. Het is daarom van belang te kijken naar de archeologische waarden binnen het plangebied. Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart en het vigerende bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de gebiedstypologie AWG 5 met bijbehorende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuw te realiseren woningen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5).

Op basis van de rapportage is de verwachting dat het archeologisch spoorniveau onder de bestaande woningen nog (deels) intact aanwezig kan zijn. Hetzelfde geldt voor de bijgebouwen, die ondieper gefundeerd zijn dan de woningen. Vanwege de hoge archeologische verwachting en de mogelijkheid dat eventueel aanwezige vindplaatsen nog grotendeels intact aanwezig zijn dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek (inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, verkennende en karterende fase). Hiertoe is een Programma van eisen opgesteld, zie bijlage 6. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

4.8.2 Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Toetsing

In het plangebied ligt niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied, noch zijn er binnen het plangebied waardevolle cultuurhistorische objecten aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatief effect heeft vanuit het aspect cultuurhistorie.

4.9 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Een plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

Toetsing Besluit milieueffectrapportage

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Planspecifiek

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke

ontwikkeling een rol spelen.

Onderhavige ontwikkeling betreft de renovatie van circa 136 woningen, de sloop van circa 73 woningen en realisatie van circa 73 nieuwe woningen. Daarmee is het initiatief naar aard en omvang zeer beperkt, gezien er geen extra woningen bij komen in de buurt. Daarnaast blijft het type gebruik nagenoeg gelijk aan de huidige situatie, omdat de gronden reeds voor wonen zijn bestemd. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Planspecifiek

Verkeer

De nieuwe woningen worden ontsloten via de bestaande wegen. De Lobeliastraat aan de noordzijde van het park is de enige straat die wordt gewijzigd, ter plaatse van de toekomstige appartementen is deze straat doorbroken en zal het verkeer haar weg moeten vervolgen via de Muurbloemstraat en de Irisstraat. De verwachting is dat het initiatief voor geen toename zorgt aan verkeersbewegingen gezien het aantal woningen gelijk blijft en dat de voorgenoemde wegen deze toename gemakkelijk kunnen verwerken.

Parkeren

In 2018 heeft gemeente Montferland het "Facetplan Parkeren" vastgesteld (29 november 2018) waarin per functie is aangegeven welke parkeernormering bij nieuwe ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. In voorliggend bestemmingsplan is dit Facetplan van toepassing verklaard. Daarnaast voert de gemeente momenteel een onderzoek uit naar de huidige parkeerdruk en parkeerbalans in de wijk.

4.11 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Montferland diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

Planspecifiek

Momenteel wordt er een onderzoek uitgevoerd naar Niet Gesprongen Explosieven (NGE).

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

- *Antidubbeltelbepaling*

Het artikel 'Antidubbeltelbepaling' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

- *Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening*

In dit artikel is bepaald dat de bouwverordening buiten toepassing blijft met uitzondering van de met name genoemde bepalingen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden bereikt dat bij het stellen van parkeernormen en dergelijke de bouwverordening kan worden toegepast.

- *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

- *Algemene gebruiksregels*

Deze gebruiksregel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

- *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

5.2 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit 2 kaartbladen en is getekend op schaal 1 : 1.000. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. De kaart is volgens IMRO 2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners, en is het plan via internet te raadplegen.

5.3 Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De regels zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsbepalingen.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

5.4 Bestemmingsbepalingen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

5.4.1 Groen

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, uitgezonderd van een paviljoen (1) en/of voorzieningen voor duurzame energieopwekking en opslag, ter plaatse van de aanduiding 'paviljoen'. Daarnaast mogen er dierenweiden, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen voor energieopwekking en opslag, paden, kunstwerken, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, bestaande lichtmasten, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding worden gerealiseerd, met inachtneming van de keur van het waterschap.

5.4.2 Tuin

Om de openheid aan de voorzijde van de woningen en het aanzien van de voorgevel van de woningen te behouden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming is openbaar parkeren en openbaar groen eveneens toegestaan. Tenslotte zijn de bebouwingsmogelijkheden binnen deze gronden beperkt.

5.4.3 Verkeer- Verblijfsgebied

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woonstraten, pleinen-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, bermen, groen en speelvoorzieningen.

5.4.4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van beroep aan huis. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende woningbouw categorieën, te weten: aaneengebouwd en gestapelde woningen. De toegestane goot- en bouwhoogtes van de hoofdbebouwing wordt in de regels vermeld. Afwijkingen zijn op de kaart weergegeven. De gronden buiten het bouwvlak maar binnen de woonbestemming zijn de erven waarop de bebouwingsregeling in de regels van toepassing is. De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn bestemd als Tuin, zodat deze gronden zoveel mogelijk onbebouwd blijven.

5.4.5 Waarde- Archeologische Verwachting 2

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. De gemeente heeft een archeologische beleidskaart opgesteld waarbij gebieden verschillen (verwachtings)waarden hebben. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemmingen Waarde- Archeologische Verwachting 2. Deze dubbelbestemmingen komt overeen met de archeologische beleidskaart Hoge verwachtingszone met conserverend dek. Hiervoor zijn de standaardregels van de gemeente Montferland gebruikt.

Daarnaast is het 'Facetplan parkeren', zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 november 2018, van toepassing en geldt voor het plangebied de 'Parapluherziening Wonen en Horeca', vastgesteld op 21 november 2019.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is vooroverleg gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Van het waterschap en de veiligheidsregio is een reactie ontvangen. Het waterschap geeft aan dat er minder verhard oppervlak komt en daarmee minder water wordt aangeboden aan het watersysteem. Het bestemmingsplan raakt daarmee niet het waterbelang. De veiligheidsregio heeft enkele adviezen gegeven voor de uitwerking van het plan, zie bijlage 7.

6.1.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bloemenbuurt, Didam' met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 27 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzagelegging is een ieder de gelegenheid geboden om zienswijzen omtrent het ontwerpplan bij de raad kenbaar te maken. Er zijn 4 reacties binnengekomen, waarvan één reactie namens meerdere bewoners. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien, zie "Zienswijzennotitie ontwerp bestemmingsplan 'Bloemenbuurt, Didam'" in de bijlage 8 van voorliggend bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

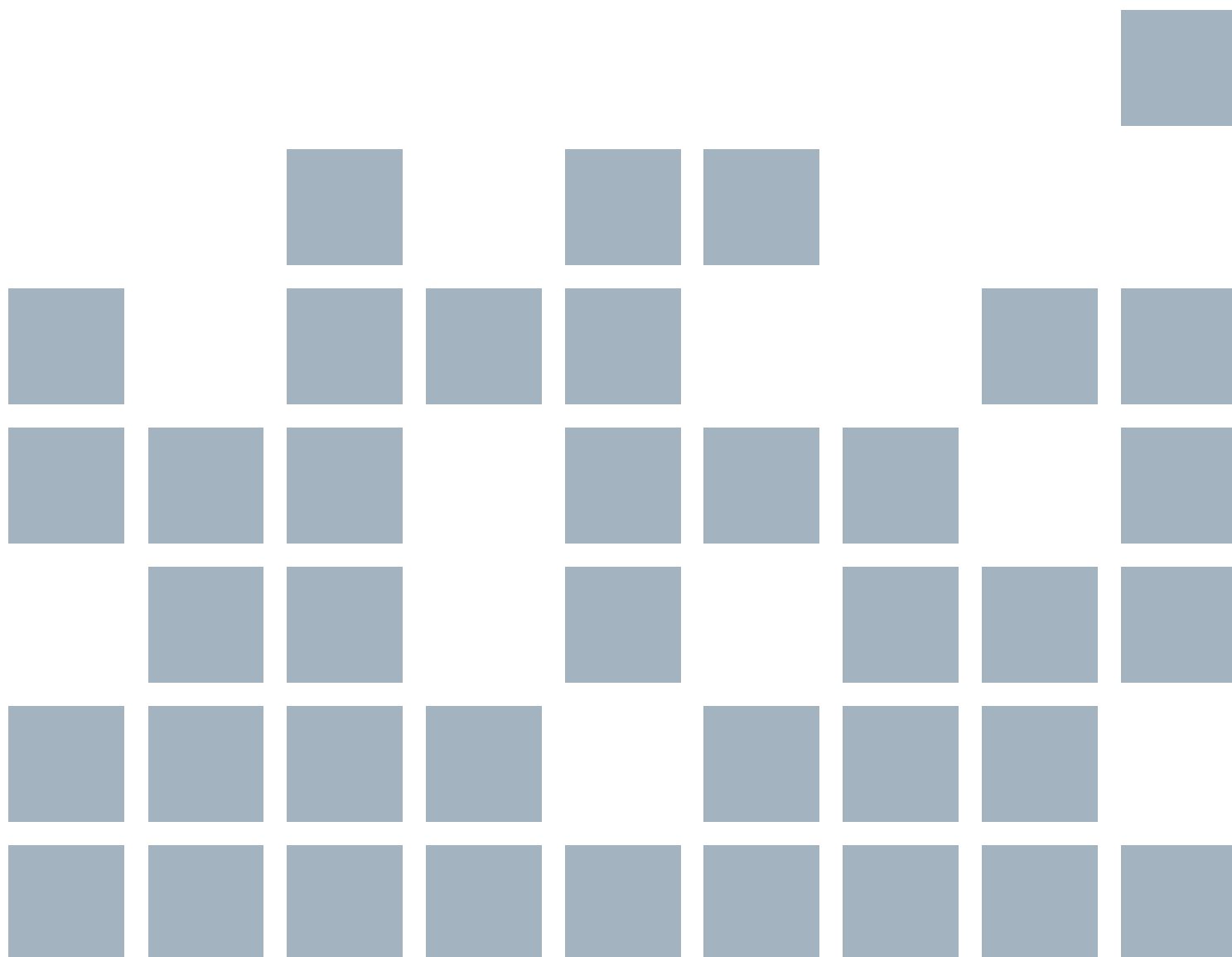
- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen voor de rekening van de initiatiefnemers Plavei en de gemeente Didam. Plavei is verantwoordelijk voor de kosten die gemoeid gaan bij de renovatie en de sloop/nieuwbouw van de woningen, en de gemeente voor het aanleggen van het park en de openbare voorzieningen. Hiertoe hebben deze partijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Bloemenbuurt Didam

Bijlage 2 Projectplannen Flora en fauna Bloemenbuurt Didam

Bijlage 3 Onderzoek stikstofdepositie Bloemenbuurt Didam

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

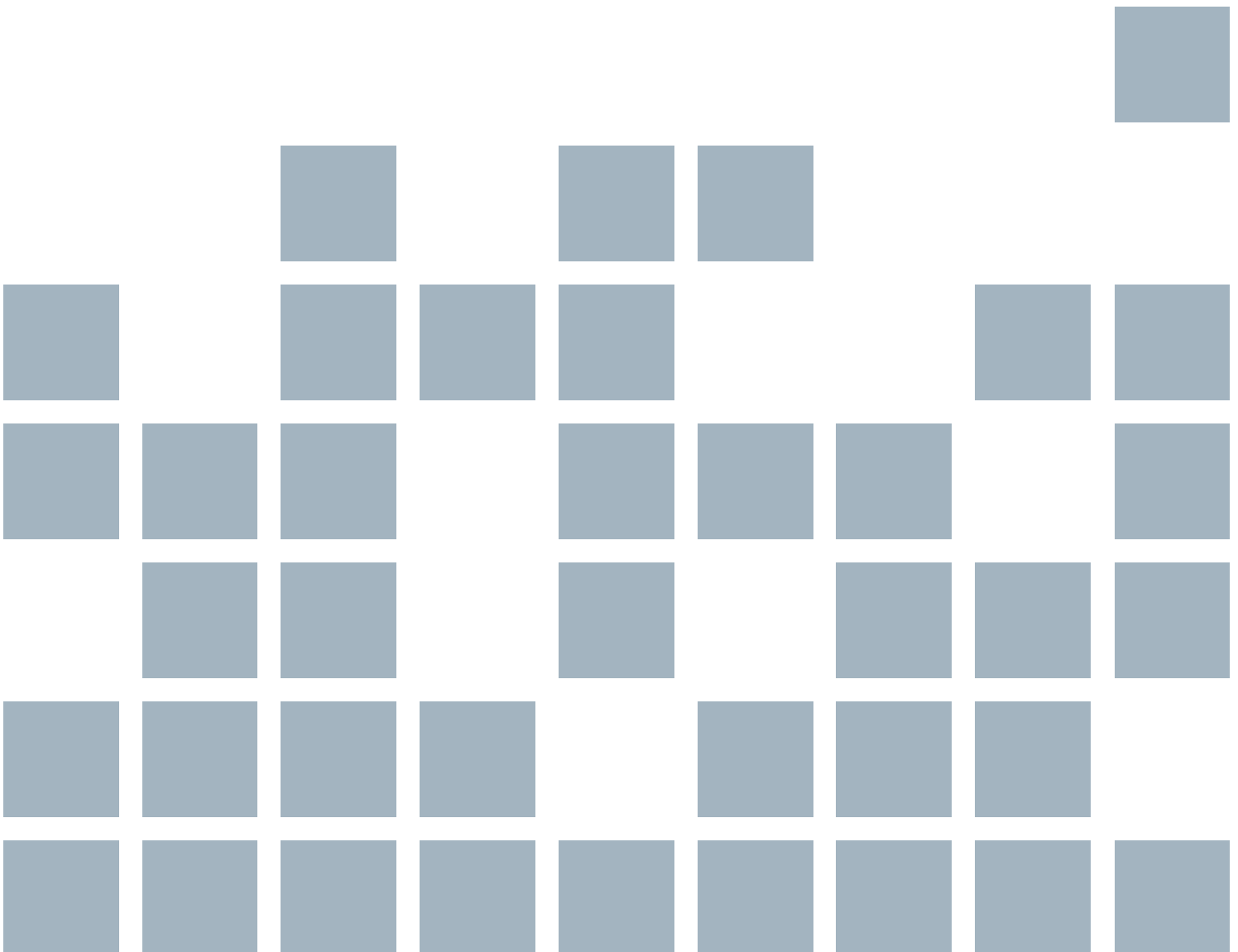
Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek Bloemenbuurt Didam

Bijlage 6 Archeologisch Programma van Eisen Bloemenbuurt Didam

Bijlage 7 Advies veiligheidsregio

**Bijlage 8 Zienswijzennotitie ontwerp bestemmingsplan Bloemenbuurt,
Didam**

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Bloemenbuurt, Didam met identificatienummer NL.IMRO.1955.bpsgddmwonbloembt-va01 van de gemeente Montferland.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.6 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.7 achtergevel

Een gevel van een gebouw aan de tegenovergestelde zijde van de voorgevel.

1.8 archeologisch monument

Terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 dan wel gemeentelijke verordening is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.9 archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.10 bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage

De oppervlakte van de bebouwing binnen het bebouwingsvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.12 bed and breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie in een woning of bedrijfswoning, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed and breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.13 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroepen aan huis daaronder niet begrepen.

1.14 bedrijf aan huis

Een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door een bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is. Hieronder wordt mede verstaan een bed & breakfast en een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf, een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het bedrijf kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of prostitutie in welke vorm dan ook.

1.15 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.16 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.17 beroep aan huis

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, financieel, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, persoonlijk, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de bijbehorende bouwwerken daarvan, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van kappersactiviteiten, het voeren van een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het beroep kan worden aangemerkt, een seksbedrijf of een beroep in de prostitutie, in welke vorm dan ook.

1.18 bestaand

- a. Ten aanzien van bebouwing: bebouwing die op het moment van inwerkingtreding van het plan rechte
- aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik; het gebruik van grond en opstallen zoals op het moment van inwerkingtreding van het plan rechte
- bestaat.

1.19 bestemming

De doeleinden waarvoor bepaalde gronden kunnen worden gebruikt.

1.20 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met dak.

1.21 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

Een al dan niet doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.24 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 cultuur en ontspanning

Het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op vrijetijdsbesteding, creatieve uitingsvormen, spel en vermaak.

1.29 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt tevens verstaan verkoop via internet, waarbij sprake is van publieksgerichte activiteiten in de vorm van een showroom en/of een afhaalpunt voor consumenten.

1.30 detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen:

Detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een woon-/winkelgebied niet verantwoord is.

1.31 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.32 evenement

Een meerdaags jaarlijks terugkerend en verplaatsbare georganiseerde gebeurtenis die meestal publiek is, maar ook besloten kan zijn.

1.33 geluidzone:

Het op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegde gebied om een industrieterrein, waarbuiten de geluidsbelasting van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).

1.34 garagebox

Een gebouw dat bedoeld is voor de stalling van motorvoertuigen.

1.35 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.37 horeca

Hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijsen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een bed & breakfast en een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot het verrichten van seksuele handelingen met een derde tegen betaling.

1.38 Huishouden

Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.39 industrieterrein

Terrein waaraan een bestemming is gegeven die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen die in een belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, insluit.

1.40 kantoor

Een gebouw, dan wel een ruimte die blijkens zijn indeling en inrichting, dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.41 kelder

Onder de begane grondvloer, of, voor zover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, onder peil, aanwezige constructiedeel of -delen worden niet meegerekend voor zover die zijn gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van de scheidingsmuren) én voor zover niet rechtstreeks buiten de woning bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang.

1.42 maatschappelijke voorzieningen

Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Hieronder wordt in ieder geval begrepen; kinderopvang en bestaande zorg.

1.43 molen

Een door windkracht aangedreven krachtwerktuig van monumentale waarde, inclusief het bouwwerk waarin bedoeld werktuig zich bevindt, dat specifiek is opgericht, bestemd of geschikt is voor de uitoefening van het maalbedrijf.

1.44 molenbiotoop

De omgeving van een molen gelegen binnen een straal van 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen.

1.45 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

1.46 ondergeschikte functie

De functie die ondersteunend is aan de primaire functie overeenkomstig de planologische bestemming van het hoofdgebouw. Bij een woning zal dat in het merendeel van de gevallen gaan om een garage/berging, bijkeuken, atelier, tuinhuisje, fietsenberging of hobbyruimte.

1.47 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie -geen gebouw zijnde- van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.48 overkapping

Een bouwwerk dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.49 paviljoen

Een bouwwerk met een maatschappelijke functie dat bestemd is voor het gebruik als ontmoetingsruimte.

1.50 peil

- a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld, hierbij dient te worden uitgegaan van de oorspronkelijke hoogte van het bouwperceel;
- c. indien in of op het water gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.51 permanente bewoning

Bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.52 primaire functie

De functie conform de planologische bestemming van het hoofdgebouw, bijvoorbeeld de woning.

1.53 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.54 recreatiewoning

Een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen.

1.55 relatie

Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen en waarmee die bestemmingsvlakken één vlak vormen.

1.56 seksbedrijf

Een inrichting waarin bedrijfsmatig, of in de vorm alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen, dan wel in enige vorm erotisch-pornografische werkzaamheden worden uitgevoerd. Hieronder wordt begrepen:

- a. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof het bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elke geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b. sekswinkel: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd.

1.57 slopen

Het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken.

1.58 staat van Bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.59 verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.60 verdieping

Een bouwlaag van een gebouw gelegen boven de bouwlaag op de begane grond.

1.61 vloeroppervlakte

De totale binnenwerks gemeten oppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.62 voorgevel

De naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of,

- a. indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt; of
- b. de gevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

1.63 voorgevelrooilijn

Denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

1.64 voorziening waterhuishouding

Voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

1.65 Wonen

Huisvesting in een woning waarbij de bewoner(s) gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen.

1.66 woning

Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden en niet zijnde een woonwagen. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen met in ieder geval een eigen toegang, toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

1.67 zijgevel

Een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, dakkapellen uitgezonderd.

2.4 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 de diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, luchtbehandelingskasten, schoorstenen, liftschachten, installaties, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en de aangegeven maximale bouwhoogten, niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.9 startpunt meting

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. één gebouw voor een paviljoen en/of voorzieningen voor duurzame energieopwekking en opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paviljoen';
- d. dierenweiden, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, paden, kunstwerken, parkeervoorzieningen, bestaande lichtmasten, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding; met bijbehorende overige bouwwerken, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'paviljoen' met een maximale oppervlakte van 30 m², met een maximale bouwhoogte van 4 m.

3.2.2 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal:

- a. lichtmasten 3 m;
- b. speeltoestellen 5 m;
- c. voorzieningen voor energieopwekking 10 m;
- d. overige bouwwerken 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 en een maximum oppervlakte van 75 m² toestaan, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. de beeldkwaliteit en het groenkarakter van het park niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - openbaar': openbaar parkeren en openbaar groen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erkers en ingangspartijen aan een woning;

- b. bij de bestemming behorende overige bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde carports en overkappingen;

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 4.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie met een verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel van een woning worden gebouwd mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
1. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag ten hoogste 1,5 meter bedragen;
 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 33% van de breedte van de voorgevel;
 3. er kan worden afgeweken van de geldende maximum goothoogte, doch niet van de in het bestemmingsplan maximum toegestane hoogte;
- b. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie zonder verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel van een woning worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
1. de hoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag maximaal bedragen:
 - indien het voorerf ten minste 6 meter diep is: 2,5 meter;
 - indien het voorerf minder dan 6 meter diep is: 1,5 meter;
 - de breedte mag maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 3. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 meter te bedragen;
 4. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 0,25 meter te bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie mogen aan de zijgevel van een woning worden gebouwd, mits:
1. de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 4 en 5 m bedragen;
 2. minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;
 3. de diepte ten opzichte van de zijgevel mag maximaal bedragen:
 - indien het zijerf ten minste 6 meter diep is: 2,5 meter;
 - indien het zijerf minder dan 6 meter diep is: 1,5 meter;
 - de breedte maximaal 60% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 4. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 meter te bedragen;
- d. voor zover de gronden als bedoeld in sublid 4.1, bij een woning behoren, mag het bouwperceel voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
pergola's	3 m
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn, op of rond een terrein waarop een gebouw staat	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	1 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, pleinen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf, waaronder terrassen;
 - b. markten;
 - c. parkeer-, groen-, water- en speelvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - e.abri's;
 - f. esthetische kunstwerken zoals beelden, waaronder ook begrepen oorlogsmonumenten;
- met overige bouwwerken waaronder ook begrepen zitelementen, podiums en bankjes.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met dien verstande dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd waarvan de oppervlakte het hele aanduidingsvlak mag beslaan en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.2.2 Overige bouwwerken

De bouwhoogte van overige bouwwerken, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en kunstwerken bedraagt maximaal 6 m. De maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 10 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep aan huis of het bestaande bedrijf aan huis;
- c. openbaar parkeren;
- d. tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

6.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 6.2.1 gelden de volgende bepalingen:

woningen

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevels in of ten hoogste 3 m achter de bouwgrens, die is gekeerd naar de weg, waaraan het betreffende gebouw is gelegen;
- b. woningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 - 2. er plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens, zonder bijbehorende bouwwerken, bedraagt bij:
 - 1. aaneengebouwde woningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 1 m;
 - 2. indien de bestaande afstand minder bedraagt dan hiervoor aangegeven, dan is dat de te hanteren minimale afstand;
- d. de diepte van woningen, zonder bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 14 m;

- e. de goot- en bouwhoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan 7 respectievelijk 11 meter of, in voorkomend geval niet meer dan op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- f. indien geen maximale goot- en bouwhoogte staan aangegeven, en de bestaande goot- en bouwhoogte bedraagt meer dan 7 respectievelijk 11 meter, dan gelden de bestaande maten als maximale maatvoering.

Bijbehorende bouwwerken

- g. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie met een verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel van een woning worden gebouwd mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
1. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag ten hoogste 1,5 meter bedragen;
 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 33% van de breedte van de voorgevel;
 3. er kan worden afgeweken van de geldende maximum goothoogte, doch niet van de in het bestemmingsplan maximum toegestane hoogte;
- h. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie zonder verbinding naar buiten mogen aan de voorgevel van een woning worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:
1. de hoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de diepte ten opzichte van de voorgevel mag maximaal bedragen:
 - indien het voorerf ten minste 6 meter diep is: 2,5 meter;
 - indien het voorerf minder dan 6 meter diep is, 1,5 meter;
 - de breedte mag maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen.
 3. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 1 meter te bedragen;
 4. onverminderd het vorenstaande dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 0,25 meter te bedragen;
- i. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie mogen aan de zijgevel van een woning worden gebouwd, mits:
1. minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn;
 2. mits de diepte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3 meter of maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 3. mits de goothoogte niet meer dan 4 meter en de nokhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- j. bijbehorende bouwwerken met een primaire functie mogen aan de achtergevel van een woning worden gebouwd, mits
1. de in het bestemmingsplan toegestane diepte van het hoofdgebouw plus maximaal 3 meter niet wordt overschreden;
 2. de goothoogte niet meer dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- k. onverminderd het vorenstaande mag het bouwperceel, op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn, voor ten hoogste 50% worden bebouwd en mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik en/of overige bouwwerken:
- op een perceel met een oppervlakte van tot en met 400 m² niet meer dan 75 m² bedragen;
 - op een perceel met een oppervlakte van meer dan 400 m² niet meer dan 100 m² bedragen;
 - voor bijbehorende bouwwerken met een functioneel ondergeschikt gebruik mag de goothoogte niet meer dan 4 meter bedragen en mag de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen;
- l. in afwijking van het bepaalde onder lid k zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een maximum van 8 m².

Overige bouwwerken

- m. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	<i>max. bouwhoogte</i>
pergola's	3 m
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn, op een terrein waarop een	2 m

gebouw staat:	
overige erf- of perceelafscheidings:	1 m
overige bouwwerken:	4,5 m

vloeroppervlakte beroep aan huis

- n. de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag, in voorkomend geval samen met de oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis als bedoeld in sublid 6.3.1, niet meer bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken, en ieder geval niet meer dan 50 m².

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

6.3.1 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 6.1, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het betreft bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis als bedoeld in sublid 6.2.2, onder n, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bouwwerken, en in ieder geval niet meer dan 50 m²;
- c. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf plaatsvindt;
- d. de bedrijfsactiviteiten geen prostitutie, horeca of detailhandel betreffen, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
- e. de bedrijfsuitoefening vindt plaats door één van de bewoners;
- f. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. het parkeren ten behoeve van het bedrijf zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en
- g. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij de grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld plaatsvinden, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

- b. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a. genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. in de situatie als bedoeld in sub b, onder 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. het overleggen van een rapport als bedoeld onder a. blijft achterwege indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder in sublid 7.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.; of
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid of de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit (archeologisch) onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. indien de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk, waarop sublid 7.2.2 van toepassing is;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale, op grond van de bestemming toegestane gebruik;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- g. indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- h. indien de werken worden begeleid door een archeologisch deskundige;
- i. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria

- a. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar haar oordeel uit een bij de aanvraag te overleggen rapport, waarin de archeologische waarden van de rondes waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld, genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in sublid 7.4.3, onder a., sub 2 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;

- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

9.3 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.4 Parkeren

9.4.1 Parkeernormen

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' dan wel de opvolger(s) hiervan.

9.4.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte.

9.4.3 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.4.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren

10.1.1 Parkeernormen

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' dan wel de opvolger(s) hiervan.

10.1.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte.

10.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

10.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- e. parkeren in tuinen voor (het verlengde van) de voorgevel, uitgezonderd openbaar parkeren.

10.3 Evenementen

Evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits:

- a. hiervoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, en;
- b. geen significante aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming of een opvolger van deze wet.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bevoegdheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;

- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages, mits daardoor de ten hoogste toegestane bouwhoogte van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' niet wordt overschreden;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

11.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het afwijken als bedoeld in artikel 11.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Algemene regels van toepassing verklaard

De volgende bestemmingsplannen zijn overeenkomstig van toepassing op de gronden van het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt, Didam':

- 1. 'Parapluerziening Wonen en Horeca', zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 november 2019; en
- 2. 'Facetplan parkeren', zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 november 2018.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Bij de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde in de regels van dit plan is de navolgende voorbereidingsprocedure van toepassing:

- a. voorafgaand aan de terinzagelegging maken burgemeester en wethouders het voornemen om nadere eisen te stellen in een huis-aan-huisblad dat in de gemeente wordt verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in dat belanghebbenden schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn van terinzagelegging;

- d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit omtrent het stellen van nadere eisen met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders stellen de indiener(s) van een zienswijze in kennis van hun besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 *Bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot ,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 *Vergroten bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 *Uitgesloten bouwwerken*

Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 *Gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2 *Veranderen van gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.2.3 *Ondoorbroken verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 *Uitgesloten gebruik*

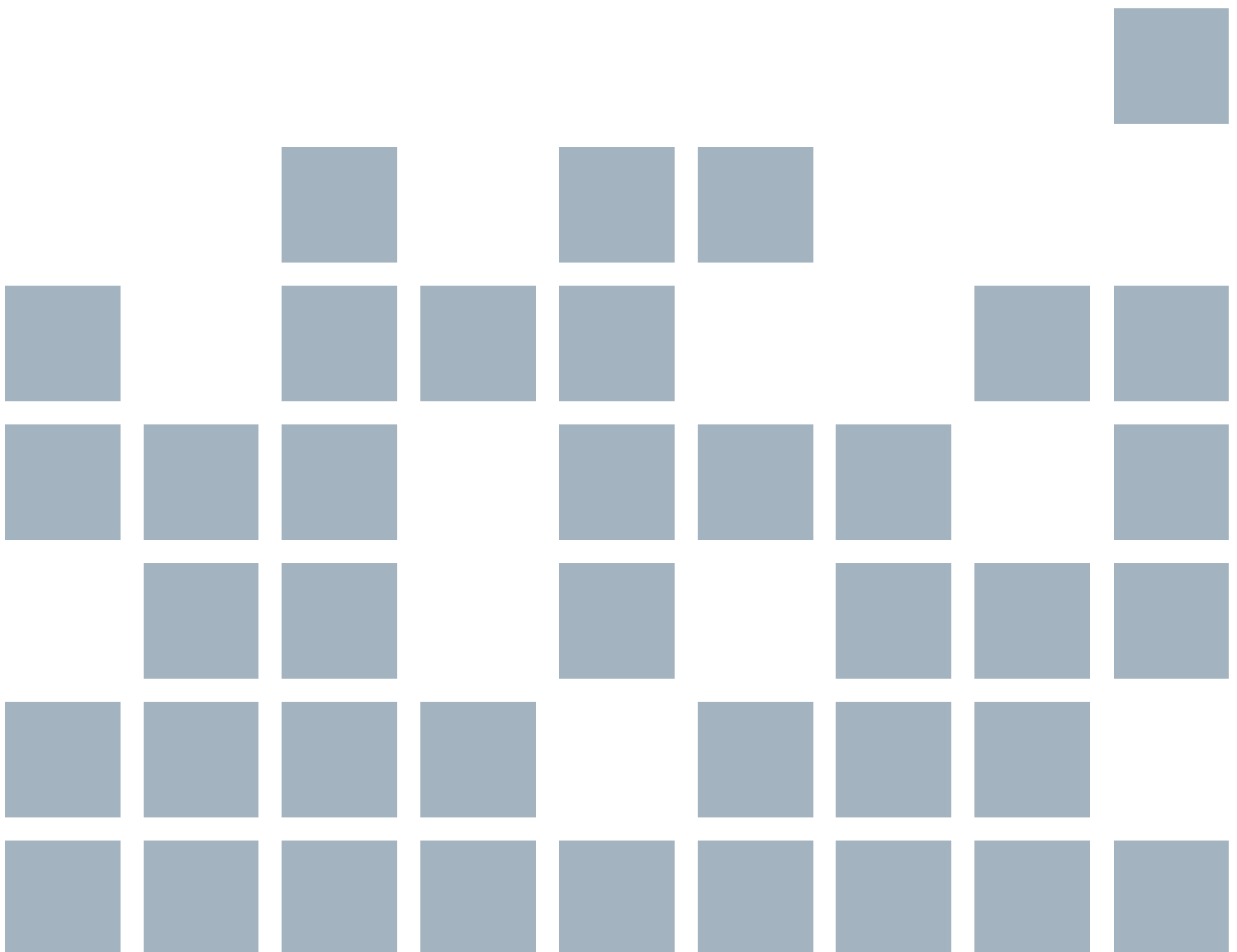
Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt, Didam'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

SBI- CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				INDICES		
		GEU	STOF	GEL	GEV	CATEGORIE	VE	BO LU
		R		UID	AAR		RK	DE CH
Tabel 1: Bedrijven								
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	2	1	
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	2	1	
0162	KI-stations	30	10	30	0	2	1	
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN							
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:							
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	2	1	
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	2	1	
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	2	1	
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	2	1	
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	2	1	
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	2	2	
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	2	1	
58	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	2	1	B
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1	
1814	Binderijen	30	0	30	0	2	2	
1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	2	B
1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	2	B
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1	
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN							

232,	Aardewerkfabrieken:								
234									
232,	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	2	1	L	
234									
26, 28,	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN								
33	COMPUTERS								
26, 28,	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	2	1		
33									
26, 27,	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES,								
33	APPARATEN EN BENODIGDH.								
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2	1		
26, 32,	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE								
33	APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
26, 32,	Fabrieken voor medische en optische apparaten en	30	0	30	0	2	1		
33	instrumenten e.d. incl. reparatie								
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE								
	GOEDEREN N.E.G.								
9524	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	1	1		
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	2	1	B	
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2		
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	2	1		
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS,								
	STOOM EN WARM WATER								
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met								
	transformatorvermogen:								
35	- < 10 MVA	0	0	30	10	2	1	B	
35	Gasdistributiebedrijven:								
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat.	0	0	10	10	1	1		
	A								
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen),	0	0	30	10	2	1		
	cat. B en C								
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
35	- blokverwarming	10	0	30	10	2	1		
36	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER								
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:								
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
36	- < 1 MW	0	0	30	10	2	1		
41,	BOUWNIJVERHEID								
42, 43									
41, 42,	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	2	1	B	
43									
45, 47	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN;								
	BENZINESERVICESTATIONS								
451,	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en	10	0	30	10	2	2	B	
452,	servicebedrijven								
454									
45204	Autobeklederijen	0	0	10	10	1	1		
45205	Autowasserijen	10	0	30	0	2	3		
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -	0	0	30	10	2	1		

	accessoires							
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0		1	1
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0		2	2
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10		1	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING							
562	Cateringbedrijven	10	0	30	10		2	1
49	VERVOER OVER LAND							
493	Taxibedrijven	0	0	30	0		2	2
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10		2	1 B
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10		2	2
5221	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0		2	3 L
53	POST EN TELECOMMUNICATIE							
531,	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0		2	2
532								
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0		1	1
61	zendinstallaties:							
61	- FM en TV	0	0	0	10		1	1
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig)	0	0	0	10		1	1
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10		2	2
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10		2	2
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE							
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0		1	1
58, 63	Datacentra	0	0	30	0		2	1
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	R	2	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0		1	1
63,	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING							
69tm71								
, 73, 74,								
77, 78,								
80tm82								
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10		2	2 B
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0		1	2
86	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG							
8891	Kinderopvang	0	0	30	0		2	2
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE							
591,	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	10		2	2
592,								
601,								
602								
91041	Kinderboerderijen	30	10	30	0		2	1

931	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30	0	2	2
96	OVERIGE DIENSTVERLENING						
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	2	1
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	1	1
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0	2	1
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	1

Bijlage 2 Nadere toelichting staat van bedrijfsactiviteiten

Deze bijlage is ontleend aan 'Bedrijven en milieuzonering', Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009).

1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

1. bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven of
2. het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:

10 m
30 m
50 m
100 m
200 m
300 m
500 m
700 m
1.000 m
1.500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)

Voor bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor gevaar de letter R van 'risico' aangegeven. Dat houdt in dat voor deze bedrijfsactiviteiten moet worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Daarnaast is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor gevaar de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze bedrijfsactiviteiten dient getoetst te worden aan het Vuurwerkbesluit.

4. Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvóór in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'.

Onder de kop 'categorie' is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

5. Indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem (B) en lucht (L)

Het aspect verkeer(saantrekkende werking) is kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Het aspect bodem (bodemverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Het aspect lucht (luchtverontreiniging) geeft aan dat een activiteit een uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht heeft die mogelijk in planologisch opzicht relevant is.

6. Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd
o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar
B	:	bodemverontreiniging
L	:	luchtverontreiniging
R	:	risico (Besluit externe veiligheid inrichting mogelijk van toepassing)
V	:	vuurwerkbesluit van toepassing