



GEMEENTE
WINTERSWIJK

Bestemmingsplan
Watermolencomplex Den Helder

Juli 2015

Vastgesteld



BESTEMMINGSPLAN

WATERMOLENCOMPLEX DEN HELDER

Plannaam: Watermolencomplex Den Helder
IMRO-nummer: NL.IMRO.0294.BP1407BGDENHELDER-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING | 6 |
| 1.1 | AANLEIDING | 6 |
| 1.2 | LIGGING VAN HET PLANGEBIED | 6 |
| 1.3 | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN | 7 |
| 1.4 | HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM | 7 |
| 1.5 | LEESWIJZER | 8 |
| HOOFDSTUK 2 | GESCHIEDENIS & HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED | 9 |
| 2.1 | GESCHIEDENIS | 9 |
| 2.2 | HUIDIGE SITUATIE BINNEN HET PLANGEBIED | 9 |
| HOOFDSTUK 3 | PLANBESCHRIJVING | 12 |
| 3.1 | GEWENSTE SITUATIE | 12 |
| 3.2 | VERKEER EN PARKEREN | 14 |
| HOOFDSTUK 4 | BELEIDSKADER | 16 |
| 4.1 | RIJKSBELEID | 16 |
| 4.2 | PROVINCIAAL BELEID | 18 |
| 4.3 | REGIONAAL BELEID | 22 |
| 4.4 | GEMEENTELIJK BELEID | 23 |
| HOOFDSTUK 5 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 26 |
| 5.1 | GELUID (WET GELUIDHINDER) | 26 |
| 5.2 | BODEMKWALITEIT | 27 |
| 5.3 | LUCHTKWALITEIT | 28 |
| 5.4 | EXTERNE VEILIGHEID | 29 |
| 5.5 | MILIEUZONERING | 30 |
| 5.6 | GEURHINDER | 32 |
| 5.7 | ECOLOGIE | 33 |
| 5.8 | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE | 36 |
| HOOFDSTUK 6 | WATERPARAGRAAF | 39 |
| 6.1 | BELEID | 39 |
| 6.2 | WATERTOETS | 39 |
| HOOFDSTUK 7 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING | 42 |
| 7.1 | INLEIDING | 42 |
| 7.2 | OPZET VAN DE REGELS | 42 |
| 7.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS | 44 |
| HOOFDSTUK 8 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 45 |
| HOOFDSTUK 9 | INSPRAAK EN VOOROVERLEG | 46 |
| 9.1 | INSPRAAK | 46 |
| 9.2 | VOOROVERLEG | 46 |

| | |
|--|-----------|
| BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... | 47 |
| BIJLAGE 1 LANDSCHAPSANALYSE | 48 |
| BIJLAGE 2 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK..... | 49 |
| BIJLAGE 3 ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK..... | 50 |
| BIJLAGE 4 PROGRAMMA VAN EISEN MET ACCORDERING..... | 51 |
| BIJLAGE 5 BOUWVERKENNING EN WAARDESTELLING WATERMOLENCOMPLEX DEN HELDER | 52 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Mr. A. Th. Ten Houtenlaan 6-8 in het buitengebied van Winterswijk, bevindt zich aan de Boven-Slinge het watermolencomplex Den Helder. Het complex bestaat uit een dubbele watermolen; een oliemolen (later uitgebreid met aanbouw) en een korenmolen. De molens zijn omstreeks 1303 gebouwd en zijn beiden aangemerkt als rijksmonument vanwege de bebouwingskenmerken van de molens en het feit dat het gaat om een dubbele watermolen. Dergelijke molens zijn zeldzaam in Nederland. De watermolens zijn niet meer als zodanig in gebruik en verkeren in een matige bouwkundige staat. In beide molens is in de huidige situatie een woning aanwezig.

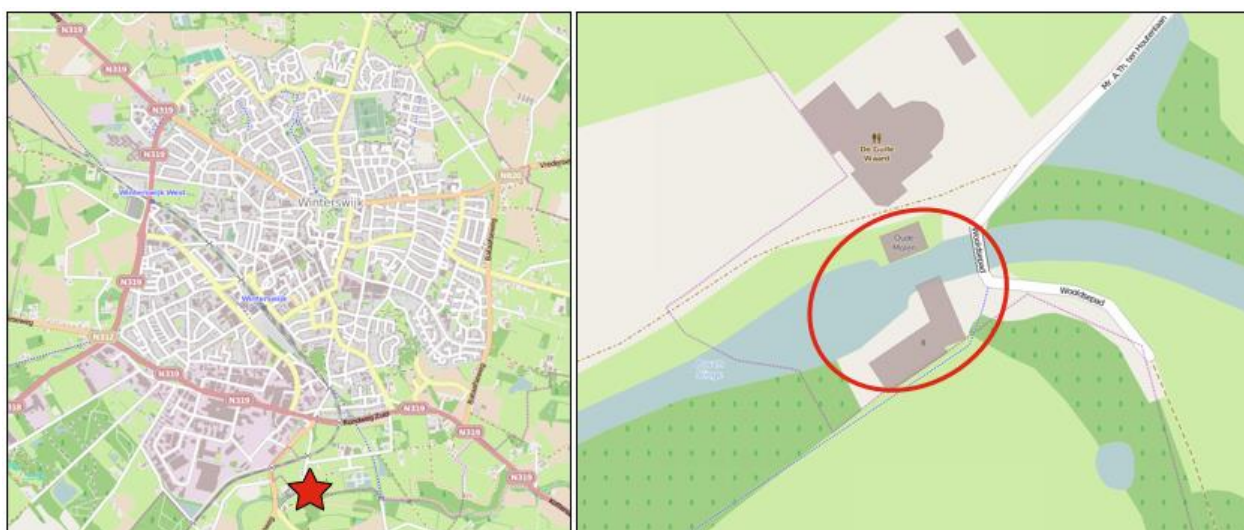
Initiatiefnemer is voornemens om de watermolens te restaureren en de waterraderen te herstellen. Om dit plan financieel uitvoerbaar te maken worden de molens in pandig verbouwd tot wooneenheden. Het zal hierbij in totaal gaan om twee wooneenheden in de oliemolen en één wooneenheid in de korenmolen (inclusief bestaande wooneenheden).

De voorgenomen ontwikkeling is, vanwege het feit dat het maximaal aantal woningen wordt overschreden en het plaatsen van waterraderen niet is toegestaan, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk'. Middels een herziening van het bestemmingsplan wordt voorzien in de juridische planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan zal aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Opgemerkt wordt dat waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Winterswijk voornemens zijn om de bijbehorende voorzieningen (stuw, brug en watergangen) bij de molens te herstellen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied, het watermolencomplex Den Helder, is gelegen ten zuiden van de kern Winterswijk. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Winterswijk en aan de Boven-Slinge weergegeven. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Winterswijk en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

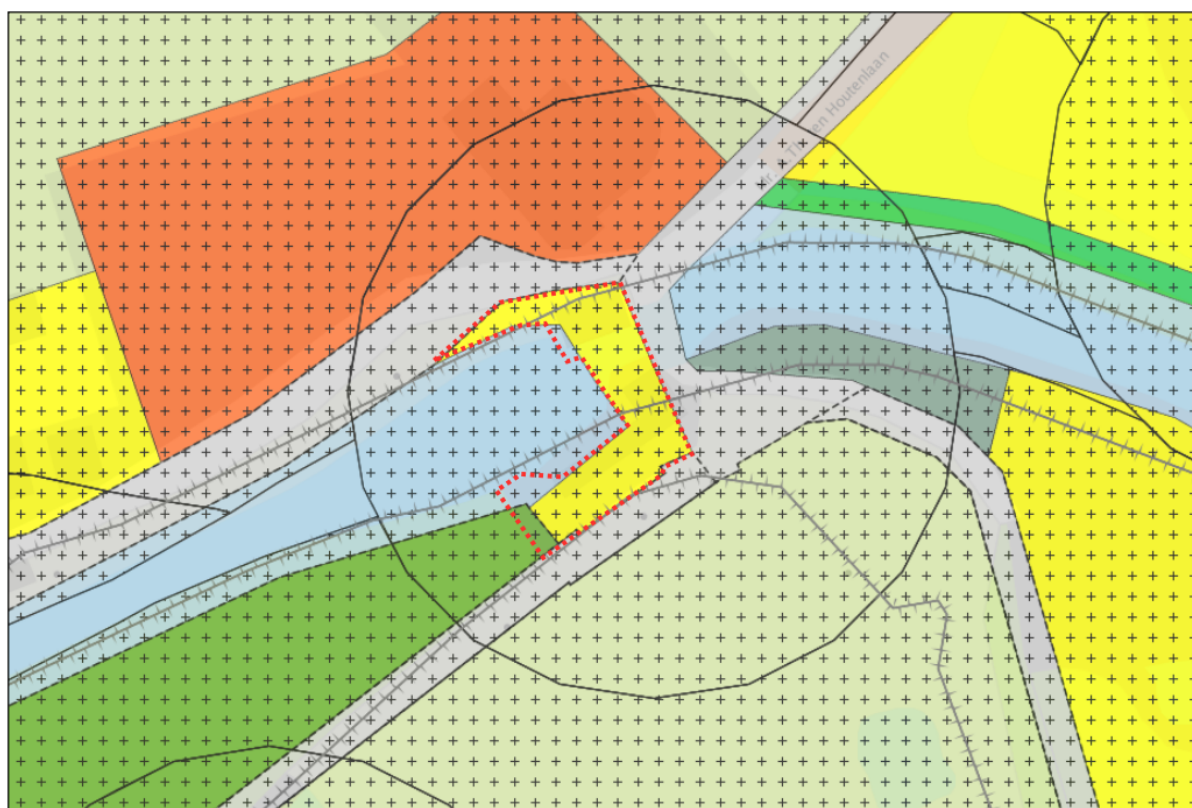
Het bestemmingsplan 'Watermolencomplex Den Helder' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0294.BP1407BGDENHELDER-VA01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk'. Dit bestemmingsplan is op 27 januari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk. Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is opgenomen in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het geldend bestemmingsplan is het plangebied, in afbeelding 1.2 weergegeven middels een rode stippellijn, bestemd als 'Wonen' en voor een beperkt deel als 'Bos' en 'Water'. Tevens is aan de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' toegekend. Tot slot zijn een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen ter bescherming van landschap en natuur. Hierna worden de bestemmingen nader toegelicht.

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het bestaande aantal woningen, waarbij inwoning is toegestaan. Daarnaast zijn praktijk- en kantoorruimten alsmede bed & breakfastvoorzieningen onder voorwaarden toegestaan. In de bouwregels is bepaald dat de inhoud en oppervlakte van een woning maximaal de bestaande inhoud en oppervlakte mag bedragen.

De tot 'Bos' bestemde gronden zijn onder meer bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van algemene natuur- en landschappelijke waarden, bos, extensieve dagrecreatie, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

De gronden ter plaatse van de bestemming 'Water' zijn in de huidige situatie voorzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van balkonnen (over het water)/steigers. Gronden met een dergelijke bestemming zijn bedoeld voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterbergingen, waterlopen en extensieve dagrecreatie.

De dubbelbestemming 'Waarde –archeologische verwachting 1' voorziet in het behoud en de bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Opgemerkt wordt dat hetgeen opgenomen in de dubbelbestemming een algemene beschrijving betreft. In voorliggend geval, gelet op de specifieke situatie, is de dubbelbestemming niet van toepassing. Er is voor deze ontwikkeling, conform het Besluit ruimtelijke ordening, een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Voor nadere informatie over dit aspect wordt verwezen naar paragraaf 5.8.1.

Op basis van het geldend bestemmingsplan zijn maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan. In de huidige situatie is in beiden molens één woning aanwezig. Er mogen binnen het plangebied dan ook maximaal twee woningen aanwezig zijn. Het realiseren van het voornemen, in totaal drie wooneenheden (inclusief bestaande wooneenheden), is dan ook niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Het realiseren van het bijbehorende bouwwerk en het plaatsen van een waterrad door het waterschap past ook niet binnen de geldende planologische kaders. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de geschiedenis van het watermolencomplex en de huidige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze toelichting bevat een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie, regio en de gemeente Winterswijk beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 zal tot slot ingaan op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 GESCHIEDENIS & HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Geschiedenis

De vroegst bekende vermelding van de dubbelmolen stamt uit 1303 toen deze onderdeel was van 'De havezaet Pleckenpol'. Ridder Sweder van Ringenberg gaf de havezate in leen uit aan Alexander van Creyter "met den meul en alle de haren togehorigen stucken".

Aan het einde van de 19^e eeuw was de dubbelmolen het eigendom van Jan Helder en naar hem is de molen vernoemd: 'den Helder'. De dubbelmolen bestond uit een oliemolen en een korenmolen, de korenmolen heeft vooral rogge, haver en tarwe gemalen en olie werd geslagen uit lijnzaad, raapzaad, koolzaad en huttentut. Het bezit ging na zijn dood over op zijn vrouw die later hertrouwde, haar man verkocht de molen in 1922 via een veiling aan Derk Jan Berenschot, eigenaar van de verder stroomafwaarts gelegen "Nieuwe Molen" (molen Berenschot in Woold). Hij kocht de molen om een concurrent uit te schakelen.

De oliemolen werd in 1923 verkocht in de familie, zijn jonge neef Johan te Selle werd de nieuwe eigenaar. Hij kocht de molen met de bedoeling er een woon- en werkruimte te vinden. De oliemolen werd niet meer gebruikt. Een zoon richt er later een timmerwerkplaats in. Na de tweede wereldoorlog wordt er een ijssalon in gevestigd, later een restaurant.

In 1927 kocht Bertus Wassink voor 5000 gulden de korenmolen. In de koopakte werd een maalverbod vastgelegd, de watermolen mocht niet meer als graanmalerij gebruikt worden. Al in 1929 verkocht hij de korenmolen door aan Wilhelmus Petrus Bausch. De nieuwe eigenaar liet in 1934 het molenhuis herbouwen en voorzag met waterkracht in eigen elektriciteitsbehoefte. Dat was geen groot succes, herhaaldelijk sloegen de stoppen door.

Overigens kocht de gemeente in 1910 de grond bij de molenkolk om er een zwemgelegenheid te creëren. Een zwemvereniging plaatste badhokjes en een gordijn dat opgetrokken werd tussen de molens moest nieuwsgierige blikken weren. Ruim tien jaar later was de belangstelling weggeëbd. Maar het echtpaar te Selle zag later de mogelijkheden van de plek en richtten de molenkolk in als het eerste Winterswijkse zwembad, compleet met steiger en duiktoren achter de voormalige oliemolen. Na de opening van een nieuw openluchtzwembad (strandbad) in 1933 verloor de kolk langzamerhand deze functie. (bron: waterradmolens.nl)

In onderstaande afbeelding zijn een tweetal historische foto's van de molens opgenomen.



Afbeelding 2.1 Historische foto's uit 1950 (links) en 1967 (rechts) (Bron: Waterradmolens.nl)

2.2 Huidige situatie binnen het plangebied

De ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied wordt tegenwoordig hoofdzakelijk bepaald door de Boven-Slinge, de Wooldseweg en bedrijventerrein Vèèneslat. De hoofdfuncties in de directe omgeving

betreffen wonen en natuur. Daarnaast bevindt zich op korte afstand van het plangebied een horecavoorziening (Restaurant De Gulle Waard) en een zwembad (Strandbad Winterswijk).

Het plangebied is direct gelegen aan de Boven-Slinge. Deze beek komt bij de buurtschap Kotten Nederland binnen en stroomt vervolgens in westelijke richting totdat het nabij de kern Westendorp overgaat in de Bielheimerbeek. Het plangebied wordt omgeven door natuur en infrastructuur (wegen, voet- en fietspaden).

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto met de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Google maps)

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie feitelijk drie gebouwen aanwezig, te weten de korenmolen (noorden van Boven-Slinge), de oliemolen (zuiden van Boven-Slinge) en het aangebouwde deel aan de oliemolen (hierna bijbehorend bouwwerk). De twee molens hebben de status van een rijksmonument. Het bijbehorend bouwwerk is niet monumentaal en ook niet karakteristiek.

De korenmolen, gelegen aan de Mr. A. Th. ten Houtenlaan 6, is op dit moment in gebruik als woonruimte. Deze molen bestaat uit drie bouwlagen (inclusief kelder) en heeft een oppervlakte van circa 60 m². De oliemolen (Mr. A. Th. ten Houtenlaan 8) en het bijbehorend bouwwerk zijn op dit moment eveneens in gebruik als woonruimte. De oliemolen bestaat uit twee bouwlagen en het bijbehorend bouwwerk uit één bouwlaag. Deze twee gebouwen tezamen hebben een oppervlakte van 250 m² en zijn op dit moment in gebruik als woonruimte.

Hoewel de molens aanwezig zijn is het molenkarakter sterk verminderd. Dit hoofdzakelijk vanwege het feit dat de waterraderen (onderslagrad) niet meer aanwezig is en de gevels van de molens zijn aangepast.

In afbeelding 2.3 zijn vijf foto's van de huidige situatie binnen het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.3 Foto's huidige situatie in het plangebied (Bron: Waterradmolen.nl)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Gewenste situatie

3.1.1 Gewenste ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat concreet uit:

- het slopen van het bestaande bijbehorend bouwwerk;
- het inpandig verbouwen van de molens tot drie wooneenheden en het realiseren van nieuwe bijbehorende bouwwerken;
- het restaureren van de watermolens;
- het herstellen van de waterraderen, de stuw, de brug en de watergangen.

Hierna wordt kort ingegaan op de hiervoor genoemde aspecten.

Het bijbehorend bouwwerk aan de oliemolen wordt gesloopt. Dit komt ten goede aan de molenkarakteristiek, aangezien het bijbehorend bouwwerk zelf niet monumentaal of karakteristiek is en niet passend is bij het complex.

De bestaande korenmolen zal worden verbouwd en net als in de huidige situatie één wooneenheid omvatten. De inpandige werkzaamheden in de korenmolen zullen hoofdzakelijk bestaan uit het verplaatsen van binnenmuren en het plaatsen van een vaste trap naar de verdieping. Aan de buitenzijde worden diverse aanpassingen verricht, waaronder de restauratie van de gevels, kozijnen, het balkon, het dak en de overstekken.

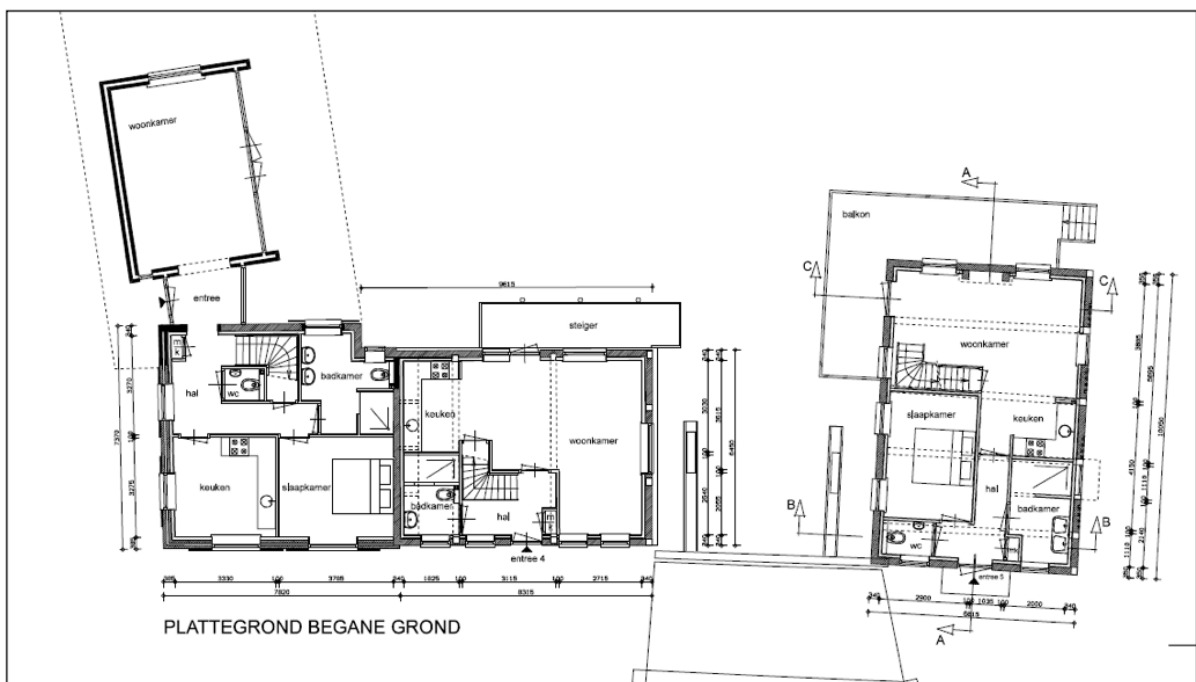
De bestaande oliemolen wordt deels voorzien van een nieuwe gevel. De molen wordt inpandig verbouwd tot twee wooneenheden. Ter plaatse van het te slopen bijbehorend bouwwerk wordt een nieuwe aanbouw, met een oppervlakte van circa 30 m², gerealiseerd. In de aanbouw zal een entree en woonkamer van één van de wooneenheden worden ondergebracht. Aan de buitenzijde van de molen worden dezelfde uitpandige werkzaamheden uitgevoerd als aan de korenmolen. Bij één van de woningen wordt een steiger aangelegd. Tot slot is het voornemen is om op korte afstand, ten zuidwesten van de molens, een nieuw bijbehorend bouwwerk te realiseren. Dit bijbehorend bouwwerk bestaande uit een stallingsruimte ten behoeve van de wooneenheden en een steiger zal een oppervlakte krijgen van circa 25 m².

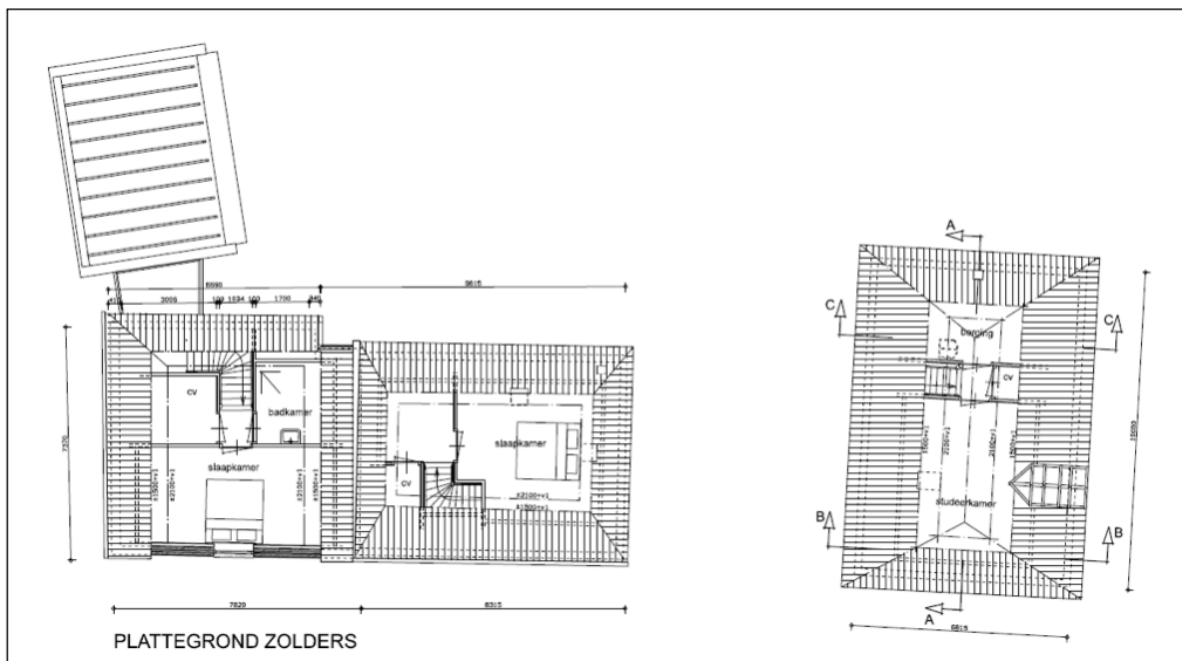
Naast het ombouwen van de molens tot wooneenheden vinden er ook andere restauratiewerkzaamheden plaats. Deze werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het herstellen van de waterraderen, de stuw en de watergangen. De waterraderen worden in samenwerking met het waterschap geplaatst. Daarnaast zal het waterschap de werkzaamheden ten aanzien van de stuw en de watergangen begeleiden en eventueel uitvoeren. Het opknappen van de houtenbrug zal worden uitgevoerd door de gemeente Winterswijk.

In afbeelding 3.1 is een indicatieve inrichtingsschets opgenomen van het plangebied. In afbeelding 3.2 zijn voorstellen opgenomen ten aanzien van de begane grond en verdieping van de bebouwing. Opgemerkt wordt dat het indicatieve schetsvoorstellen betreffen en aanpassingen mogelijk zijn.



Afbeelding 3.1 Inrichting van het plangebied (Bron:Boerman Kreek Architecten B.V.)





Afbeelding 3.2 Schetsvoorstellen inrichting bebouwing (Bron:Boerman Kreek Architecten B.V.)

3.1.2 Landschap

Hendriks Hoveniers heeft in voorliggend geval het bestaande landschap ter plaatse van het plangebied geanalyseerd en beschreven waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van een goede landschappelijke inpassing. Hierna zijn enkele onderdelen uit het rapport opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Het plangebied ligt in het beekbegeleidend landschap welke een ecologische verbindingzone vormt tussen de natuurgebieden “Buskersbos” (bovenstrooms) en “Bekendelle” (benedenstrooms). Als doelstellingen van de ontwikkeling ten aanzien van het landschap worden onder meer genoemd:

- Gericht op verbetering en aansluiting op omliggend landschap, met name de oorspronkelijke beekbegeleidende vegetatie.
- Aansluiting op karakteristieken zoals plaatselijke architectuur, cultuurhistorie, streekeigen beplanting (beekbegeleidende beplanting).
- Inpassing privé-functie watermolen in de directe omgeving;
- Herstellen privé-karakter aanwezige privé-tuinen;
- Goede/veilige verkeersafwikkeling direct rondom de woningen;
- Behouden en versterken van een goede habitat voor (bijzondere) planten- en diersoorten.

Bij de herinrichting wordt gestreefd naar aansluiting en aanvulling op de specifieke vegetatie behorende bij het beekbegeleidend landschap, zodat de ecologische verbinding behouden en versterkt wordt.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Er worden in voorliggend geval geen nieuwe in- of uitritten gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande parkeerterrein behorende bij restaurant De Gulle Waard. Gezien het feit dat de Mr. A. Th. Ten Houtenlaan een beperkte verkeersintensiteit kent en de voorgenoemde ontwikkeling zorgt voor een (zeer)

beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, bestaat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317) van het CROW. Op basis van de omgevingsadressendichtheid valt de gemeente Winterswijk onder de 'matig verstedelijkte gemeente'. Gezien de locatie kan uit worden gegaan van 'buitengebied'.

In beginsel wordt er vanuit gegaan dat de woningen zullen worden verkocht. De wooneenheden kunnen wat betreft oppervlakte/inhoud worden vergeleken met appartementen. In voorliggend geval wordt dan ook uitgegaan van koopappartementen in de midden/goedkope sector. Voor dergelijke appartementen geldt een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning voor. In de toekomst zullen er 3 parkeerplaatsen (1 x 3) aanwezig moeten zijn om te kunnen voorzien in de verwachte parkeerbehoefte. In voorliggend geval wordt er één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Over de andere parkeerplaatsen is overeenstemming bereikt met het naastgelegen restaurant. Op het parkeerterrein behorende bij het restaurant worden twee parkeerplaatsen gereserveerd voor de toekomstige bewoners. Dit parkeerterrein is van zodanige omvang dat voorzien kan worden in de parkeerbehoefte van zowel de woningen als het restaurant.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

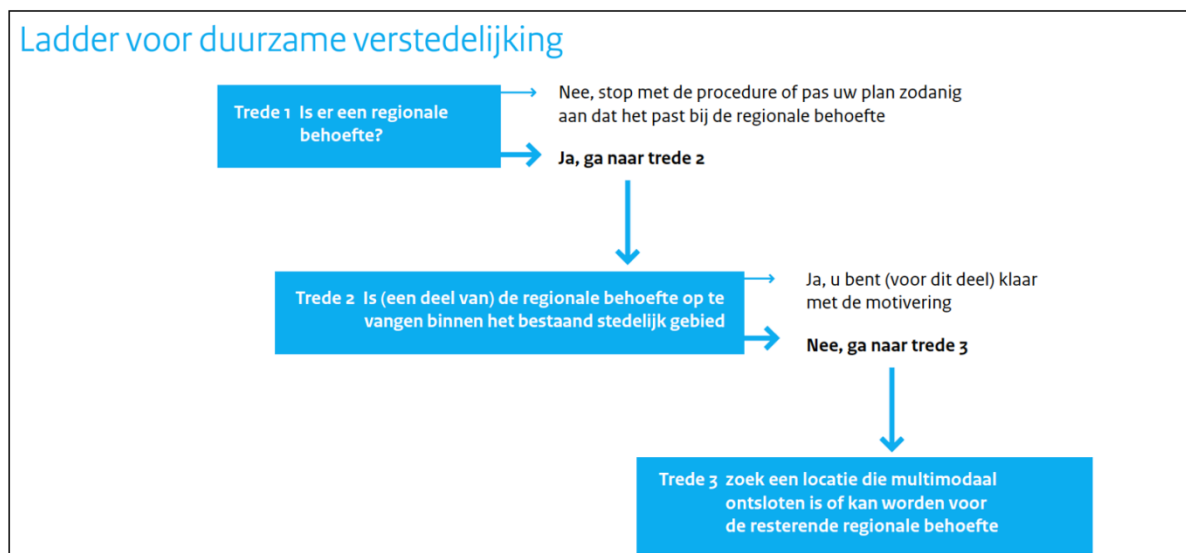
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Duurzaam verstedelijkingsladder

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘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’.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen (waarvan 3 middels een wijzigingsbevoegdheid) niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van de bouw van maximaal 3 wooneenheden waarvan 1 nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een nieuwe integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan 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. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

4.2.1.2 De Achterhoek

Achterhoek is een regio met veel kwaliteiten en waarden.:

- een mooi landschap,
- veel natuurschoon,
- mooie steden en dorpen,
- een grote onderlinge betrokkenheid (naoberschap),
- een hoge arbeidsmoraal,
- bescheidenheid.

Deze kwaliteiten en waarden vormen het kapitaal voor ontwikkelingen en innovaties, die worden gekenmerkt en ingegeven door:

- ingrijpende demografische ontwikkelingen (ontgroening, vergrijzing, bevolkingsdaling en afname van de beroepsbevolking);
- economische ontwikkelingen (recessie, schaalvergroting).

De vraagstukken die deze ontwikkelingen met zich mee brengen vragen om bundeling van krachten en slimme verbindingen tussen maatschappelijke partners. Alleen dan krijgt de vereiste transitie gestalte zoals deze het meest wenselijk wordt geacht: zodat de kwaliteiten en waarden in de Achterhoek vitaal blijven.

De inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Achterhoek. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

| | |
|--|--|
| <p><i>Kansrijk platteland</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • ruimtelijke kwaliteit • landbouw | <p><i>Vitale leefomgeving</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • wonen • voorzieningen |
| <p><i>Duurzame en innovatieve economie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • maakindustrie verbinden met topsectoren • hernieuwbare energie | <p><i>Slim en snel verbinden</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • bereikbaarheid |

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is met name het speerpunt *vitale leefomgeving* van belang. Hierna wordt ingegaan op de binnen dit speerpunt geformuleerde thema *wonen*.

4.2.1.3 Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. Dit Regionaal Programma Wonen wordt momenteel nog uitgewerkt en vormt de opvolger van de KWP3 (zie 4.2.3).

Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag. Meer flexibiliteit is nodig voor gebruik van woningen door verschillende doelgroepen.

Ten aanzien van het benutten van beeldbepalende gebouwen en ensembles is het volgende opgenomen:

Met een grotere nadruk op het omgaan met de bestaande woningvoorraad ontstaat extra kwaliteit door het onderkennen en inzetten van beeldbepalende of monumentale gebouwen en ensembles.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

In voorliggend geval krijgen twee rijksmonumenten een passende vervolgfunctie. Er worden in totaal drie wooneenheden gerealiseerd. Gezien het feit dat er reeds twee wooneenheden aanwezig zijn, zal er sprake zijn van een netto toevoeging van één wooneenheid. Door een aantrekkelijke woonlocatie te creëren wordt in beperkte mate tegemoet gekomen aan de woningbehoefte. De wooneenheden zullen geschikt zijn voor kleine huishoudens, waaronder starters/tweeverdieners of senioren. Het maximaal aantal toegestane woningen is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie en het daarbijbehorende woningbouwprogramma dat tevens regionaal is afgestemd. Naast het voorzien in voldoende woningen is het door deze ontwikkeling mogelijk om de monumenten te restaureren en bijbehorende voorzieningen (waterrad, stuw e.d.) te herstellen. Hierdoor zal er sprake zijn van een aanzienlijke versterking van de cultuurhistorische waarde in het gebied. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale

landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval betreft het een woningbouwontwikkeling in het buitengebied en is het plangebied gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone (GO), Geldersnatuurnetwerk (GNN) en nationaal landschap 'Winterswijk'. Hierdoor zijn met name de artikelen 2.2.1.1, 2.7.1.2, 2.7.2.2 en 21.2 van toepassing.

Artikel 2.2.1.1 (Nieuwe woonlocaties):

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Artikel 2.7.1.2 (Beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk (GNN) – uitbreiding bestaande functies

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen het GNN kan uitbreiding van bestaande functies mogelijk worden gemaakt indien in de toelichting bij het plan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo worden versterkt en deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Artikel 2.7.1.2 (Groene ontwikkelingszone (GO) – uitbreiding bestaande functies

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kan uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent mogelijk worden gemaakt, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Artikel 21.2 (Nationaal landschap)

In gebieden binnen een nationaal landschap, met de aanduiding waardevol landschap, kunnen slechts bestemmingen worden toegestaan, voor zover deze de kernkwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten waardevolle landschappen" behouden of versterken.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'

In het voorliggende geval vindt er een netto toevoeging van één woning plaats. Deze toevoeging is in overeenstemming met de regionale en gemeentelijke woonvisie. Voor de toetsing van de ontwikkeling aan deze beleidsdocumenten wordt verwezen naar de paragrafen 4.3.1 en 4.4.2. Er zal grotendeels gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing, uitsluitend wordt er een aanbouw en een bijbehorend bouwwerk van beperkte omvang gerealiseerd. De voormalige aanbouw bij de oliemolen zal worden gesloopt. Van areaalvermindering of andere negatieve effecten op de GNN, GO of het Nationaal landschap is geenszins sprake. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.7 waar nader wordt ingegaan op het aspect ecologie.

Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

4.2.3.1 Algemeen

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe 'Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)' vastgesteld. Het doel van het KWP3 is om de woningvoorraad (het aanbod) zo goed mogelijk af te stemmen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (de vraag). De regionale woonprogrammering zou plannen voor nieuwbouwwoningen en plannen voor het aanpassen van bestaande woningen moeten bevatten. Samen zouden die plannen er toe moeten leiden dat vraag en aanbod op de woningmarkt elkaar benaderen.

In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur en koop). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

4.2.3.2 Regio Achterhoek

De gemeente Winterswijk maakt onderdeel uit van de regio Achterhoek. Het woningbehoeftenonderzoek uit 2007 heeft ertoe geleid dat het KWP3, voor zover het de regio Achterhoek betreft, met 5.900 woningen een aanzienlijk lagere behoefte laat zien dan het KWP2 (10.000 woningen voor de periode 2005-2014). Met een woningbouwprogramma van de gezamenlijke gemeenten van 15.000 nieuwbouwwoningen voor de hele regio voor de periode 2010-2019 is er sprake van een forse overprogrammering aan nieuwbouw. De gezamenlijke gemeenten en woningcorporaties zien hier een taak deze opgave om te buigen naar een scenario dat beter past bij de behoefte. Beiden hebben aangegeven dat een regionale verdeling hierbij niet ontbreken mag. De basis voor deze regionale verdeling zal de aangetoonde behoefte (het referentiekader) zijn waarbij ruimte wordt gelaten voor lokaal beleid. Bij het jaarlijks monitoren en de processen rond de voortgang van de woningbouw wordt vervolgens de kwaliteit en kwantiteit continu geëvalueerd. Dit kan aanleiding zijn voor aanvullende nieuwe afspraken of wijzigingen in bestaande afspraken.

4.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan het KWP 3

In de 'Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020' zijn de woningbouw aantallen zoals genoemd in de KWP3 voor de Achterhoek nader uitgewerkt per gemeente. De toevoeging van één woning past, zoals ook blijkt uit paragraaf 4.3.1, binnen het woningbouwprogramma dat aan de gemeente Winterswijk is toebedeeld.

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

De natuurlijke/ecologische en cultuurhistorische waarden vormen de kernkwaliteiten van het gebied. Bij het bepalen van de invulling van het plangebied is hiermee nadrukkelijk rekening gehouden. Bij de uitvoering van de ontwikkeling zal rekening worden gehouden met de voorwaarden voorkomend uit de quickscan natuurwaardenonderzoek en het archeologisch onderzoek (bureauonderzoek i.c.m. PvE). Van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook geenszins sprake. Voor een nadere toelichting hoe omgegaan wordt met de kernkwaliteiten wordt verwezen naar paragraaf 5.7 (ecologie) en paragraaf 5.8 (archeologie & cultuurhistorie). De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland, Omgevingsverordening Gelderland en KWP3.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020

4.3.1.1 *Onderverdeling woningbouwaantallen*

De gemeenteraad van Winterswijk heeft op 25 januari 2011 de 'Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020' vastgesteld. Ook de overige gemeenten binnen de regio Achterhoek hebben deze visie vastgesteld. Deze visie is ontstaan vanuit een gedeeld urgentiegevoel en gezamenlijk belang van de gemeenten in de Achterhoek. De gemeenten in de Achterhoek hebben ingestemd met de KWP3 (zie 4.2.3). Uit het KWP3 is gebleken dat in de regio nog behoefte is aan 5.900 woningen. De 'Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020' omvat onder andere de regionale verdeling van deze 5.900 woningen.

De netto plancapaciteit bedroeg in april 2010 ruim 14.000 woningen. Omdat dit aantal de toekomstige vraag aanzienlijk oversteeg is dit aantal, conform de KWP3, bijgesteld naar 5.900. Hiervan mogen, tot 2020, maximaal 685 woningen worden toegevoegd in de gemeente Winterswijk.

4.3.1.2 *Toetsing van het initiatief aan de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020*

De toevoeging van maximaal één woning maakt onderdeel uit van de aan de gemeente Winterswijk toebedeelde woningbouwopgave van 685 woningen. Derhalve is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming met de regionale woonvisie.

4.3.2 Beleidsnota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies'

4.3.2.1 *Algemeen*

De regionale beleidsnotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' (2006) is een gezamenlijk initiatief van een aantal gemeenten en is door de provincie geaccordeerd. Het beleid komt in de plaats van het generieke streekplanbeleid. De doelstelling van deze beleidsnotitie is tweeledig. Enerzijds is dit het behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en waar mogelijk het verder ontwikkelen ervan. Dit betekent dat vooral rust, ruimte en groen behouden en versterkt moeten worden. Anderzijds betreft het hier impulsen geven aan, de natuur-, de recreatie- en de woonfunctie van het landelijk gebied.

Er zal sprake moeten zijn van verevening. Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De verevening moet bijdragen aan het algemene criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er moet dus een relatie zijn tussen de bijdrage die een gemeente eist en de kwaliteit van de omgeving.

4.3.2.2 *Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing*

Dit vereveningsmiddel zorgt er voor dat waardevolle 'rode' landschapselementen behouden blijven. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het ensemble dat de individuele gebouwen vormen (zoals op een karakteristiek boerenerf). De norm hiervoor wordt bepaald aan de hand van bestaande inventarisaties (lijsten van monumenten, aanduidingen op plankaarten en de MIP-lijst). Waar nodig worden individuele gebouwen of ensembles van gebouwen beoordeeld.

Een deel van de bebouwing is aangewezen als rijksmonument of gemeentemonument. Er zijn ook gebouwen die weliswaar geen monumentenstatus hebben, maar toch bijzonder zijn en daarom het behouden waard. Dit zijn karakteristieke gebouwen.

Bepalen van wat karakteristieke gebouwen zijn, is sterk subjectief. Om toch voldoende rechtszekerheid te bieden en discussie zo veel mogelijk te vermijden, wordt gebruik gemaakt van bestaande inventarisaties van gebouwen. Een voorbeeld hiervan is de MIP-lijst. Op deze lijst staan gebouwen die geïnventariseerd zijn voor

het samenstellen van een monumentenlijst. De nominatie voor een monumentenlijst is een belangrijke indicatie voor het 'karakteristiek zijn' van een gebouw. Een andere indicator is een vermelding op de bestemmingsplankaart voor karakteristieke gebouwen, zoals veel gemeenten die kennen. Indien het pand niet op een lijst voorkomt, maar wel karakteristiek is, is een afzonderlijke beoordeling noodzakelijk. Adviescommissies kunnen hierbij behulpzaam zijn.

Wanneer een karakteristiek of monumentaal gebouw een nieuwe functie krijgt, zijn vaak aanpassingen nodig. Het is dan belangrijk dat het karakter van die gebouwen niet wordt aangetast. Monumenten zijn beschermd door de Monumentenwet. Voor karakteristieke gebouwen gelden de welstandregels en vaak ook een vergunningenstelsel.

Bijzondere aandacht is nodig voor grote (rijks)monumenten. Voor deze gebouwen is het moeilijk om een functie te vinden die leidt tot een sluitende exploitatie. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hoge onderhoudskosten en vaak beperkte verbouwingmogelijkheden. Daardoor is huisvesting van een functie in een monument vaak duurder dan in een nieuwer of nieuwbouw gebouw. Door het instandhouden van karakteristieke of monumentale bebouwing wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarom wordt dit gezien als vorm van verevening.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies'

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van in totaal drie wooneenheden. Door deze ontwikkeling is het mogelijk om de twee molens (rijksmonumenten) te restaureren. Daarnaast worden de bijbehorende voorzieningen (waterraderen, stuw e.d.) hersteld. Met de functie wonen zal sprake zijn van een passende invulling en wordt er aangesloten bij de beleidsuitgangspunten ten aanzien van herbenutting van monumentale gebouwen. In voorliggend geval wordt het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse dan ook in overeenstemming geacht met het vereveningsmiddel 'Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing'. Geconcludeerd wordt dat de beleidsnota zich niet verzet tegen het voornemen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Visie buitengebied

4.4.1.1 Algemeen

De Visie Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2005, geeft kaders aan het ruimtelijk beleid in het buitengebied van Winterswijk. Daarnaast geeft het document kaders voor concrete projecten die buiten het ruimtelijke beleid vallen. Het unieke landschap van Winterswijk vraagt immers om maatwerk en de Visie Buitengebied geeft kaders voor dit maatwerk. Het uitgangspunt van de Visie Buitengebied is het verbeteren van de leefbaarheid in het buitengebied. De gemeente Winterswijk streeft naar een brede en gedifferentieerde economische basis voor het buitengebied.

In de Visie buitengebied zijn diverse hoofdstukken opgenomen die elk een belangrijk thema behandelen. In dit geval is met name het thema 'wonen' en dan specifiek in relatie tot hergebruik van bestaande gebouwen.

4.4.1.2 Thema 'Wonen'

De functie wonen is van groot belang voor een leefbaar buitengebied. Een woning in het buitengebied is meer dan een gebouw. Het is een plek waar mensen wonen en vaak ook werken. Het is voor veel mensen een plek met betekenis en geschiedenis. Wonen en werken zijn beide een basis voor een leefbaar platteland. De woonfunctie is naast een economische drager ook een sociale drager. Daarom streeft de gemeente naar een divers woningaanbod in het buitengebied. De diversiteit zit in de gecreëerde woonmilieus, het type woningen en in de prijsklassen.

Door de veranderingen in het buitengebied wordt wonen gezien als één van de economische dragers van het buitengebied. De gemeente kiest er daarom voor de mogelijkheden voor deze functie uit te breiden. Hierbij zoeken wij met name naar het inpassen van nieuwe woningen in bestaande gebouwen. Er wordt zeer zorgvuldig omgegaan met nieuwbouw in het buitengebied. Woningplitsing moet daarbij ook mogelijk zijn voor agrarische bedrijven. Hergebruik is nodig omdat:

- Dit het financieren van beheer en onderhoud van karakteristieke panden meer mogelijkheden geeft;
- Er vindt efficiënt gebruik van bestaande gebouwen plaats;
- Verstening van het landschap wordt voorkomen.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Visie buitengebied'

De voorgenomen ontwikkeling past uitstekend in de beleidsuitgangspunten gesteld ten aanzien van de thema 'Wonen'. De woningen zijn benodigd om de herstel en onderhoud van de rijksmonumenten te kunnen financieren. Daarnaast zal er sprake zijn van hergebruik van bestaande gebouwen en zal van verstening van het landschap geenszins sprake zijn. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals opgenomen in de 'Visie buitengebied'.

4.4.2 Woonvisie Gemeente Winterswijk

4.4.2.1 Algemeen

Het gemeentelijk woonbeleid voor de periode 2008 - 2020 is vastgelegd in de 'Woonvisie Gemeente Winterswijk' (vastgesteld in november 2008). Doel van deze woonvisie is het formuleren van heldere beleidsdoelstellingen voor het wonen. De woonvisie biedt aanknopingspunten voor de beoordeling van bouwplannen en andersoortige initiatieven uit de markt of uit de eigen ambtelijke organisatie.

Om Winterswijk in de breedte, dus over de wijkgrenzen heen, aantrekkelijk te houden krijgt het wonen een prominente plaats in de inmiddels gestarte geïntegreerde wijkaanpak. Naast de noodzakelijke nieuwbouw zal het accent komen te liggen op herstructurering van de bestaande wijken. Dit kan door verbetering en renovatie maar ook door vervangende nieuwbouw. Wensen en eisen van inwoners staan daarbij centraal.

4.4.2.2 Woningbouwprogramma

Op basis van de uitgevoerde Primos prognose 2007 wordt tot en met 2020 een netto bouwopgave van ruim 900 woningen verwacht. Op basis van de in 2008 op stapel staande plannen staat in de periode tot 2020 echter netto (nieuwbouw -/- sloop) 1764 woningen op het programma. Hiervan heeft circa 28% betrekking op woningen in het huursegment en circa 72% op de koopsector.

De reikwijdte van de bouwplannen tot 2020 maar ook de uitkomsten van het woonwensenonderzoek maken een heroverweging van het woningbouwprogramma noodzakelijk. De Primos prognose voorspelt een behoefte van ruim 900 nieuwe woningen tot 2020. De huidige plannen voorzien in een toename tot 2020 van ruim 1700 woningen. Deze discrepantie maakt het noodzakelijk om de kwantiteit van de woningbouwplannen naar beneden bij te stellen. Deze kwantitatieve woningbehoefte is niet zodanig groot dat moet worden gezocht naar nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw.

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is gericht op een goede huisvesting voor alle huishoudens. De gemeente Winterswijk heeft daarbij een aantal doelgroepen benoemd die de komende jaren extra aandacht verdienen, starters, jonge gezinnen en ouderen. In kwantitatieve zin kiest zij daarbij voor de volgende uitgangspunten:

- Starters: De gemeente Winterswijk zet niet primair in op het bouwen van nieuwe woningen voor starters. Het aantrekkelijk maken en houden van een aantal wijken inclusief de daar aanwezige bestaande woningvoorraad is een adequaat instrument voor deze doelgroep;
- Jonge gezinnen: Binnen de bestaande plannen tot 2020 zou 50% gerealiseerd worden in de categorie duur (> € 250.000,-). Samen met de (lokale) bouwbedrijven en ontwikkelaars wil de gemeente

vaststellen of hiermee recht gedaan wordt aan de wooncarrière van de groep jonge gezinnen. De uitkomst daarvan kan zijn dat meer gebouwd moet worden in de overige prijsklassen;

- Ouderen: Op basis van de woonwensen ontstaat de komende jaren een tekort aan appartementen met lift van ruim 400 appartementen. Hoewel er landelijk gezien een grote groep kapitaalkrachtige ouderen bestaat of zal ontstaan is het een gegeven dat de bestedingsruimte van de huidige ouderen in Winterswijk lager is dan het gemiddelde voor Winterswijk. Dit impliceert dat een groot gedeelte van deze groep ouderen voor het realiseren van hun woonwensen aangewezen is op goedkope (huur)appartementen met lift. Daarnaast worden er de komende vijf jaar circa 140 zorgwoningen voor gerealiseerd, in overleg met de zorgaanbieders.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Winterswijk

In dit bestemmingsplan is sprake van het netto toevoegen van maximaal één nieuwe woning. Deze toevoeging is in overeenstemming met het gemeentelijk woningbouwprogramma. De wooneenheden zullen geschikt zijn voor kleine huishoudens zoals starters/tweeverdieners en senioren. Hiermee is de ontwikkeling voor wat betreft doelgroepen passend binnen de uitgangspunten opgenomen in de woonvisie. De locatie en de voor genomen herstel werkzaamheden brengt met zich mee dat sprake zal zijn van een hoogwaardige woonomgeving. Het initiatief is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen binnen de 'Woonvisie Gemeente Winterswijk'.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geurhinder, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van spoorweg- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen).

5.1.2 Beoordeling

In de omgeving van het plan bevinden zich de volgende geluidbronnen:

- spoorweglawaai: spoorlijn Arnhem-Winterswijk;
- wegverkeerslawaai: Wooldseweg (60 km/uur, hoofdweg), Mr. A.Th. ten Houtenlaan;
- industrielawaai: gezoneerd industrieterrein Vèèneslat;
- industrielawaai bedrijvigheid: Gulle Waard, Strandlodge/Strandbad, agrarische bedrijven.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben. Een uitzondering hierop zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De zone is een gebied waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is als er een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt woningbouw al mogelijk. Het voorliggende plan maakt geen woningen buiten het bestaand bestemmingsvlak mogelijk. De wooneenheden zijn grotendeels in pandig en de nieuwe aanbouw aan de oliemolen wordt gesitueerd ter plaatse van de te slopen bijbehorend bouwwerk. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

5.1.2.2 Spoorweglawaai

De spoorlijn betreft reizigersvervoer en enkel spoor. De lijn heeft van rechtswege een zone van 100 meter. Bij plannen om geluidgevoelige objecten te bestemmen binnen deze zone is akoestisch onderzoek nodig. De geplande woningen komen op een locatie die in het bestemmingsplan al bestemd is als wonen. Daarbij liggen ze buiten deze zone.

5.1.2.3 Industrielawaai

Het industrieterrein Vèèneslat heeft een geluidzone. Bij plannen om geluidgevoelige objecten te bestemmen binnen deze zone is akoestisch onderzoek nodig. De geplande woningen komen op een locatie die in het bestemmingsplan al bestemd is als wonen. Daarbij liggen ze buiten deze zone.

Industrielawaai bedrijven

Er zijn verschillende bedrijven in de omgeving gelegen, zowel agrarische als industriële. Het dichtstbij gelegen bedrijf is “De Gulle Waard”. In het bestemmingsplan is de locatie bestemd als horeca. “De Gulle Waard” is een horecabedrijf en valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het Activiteitenbesluit legt normen ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen. De norm ter plaatse van de dichtstbij gelegen woning, zoals die in voorgaande besluiten gold, is niet overgenomen in het Activiteitenbesluit. Dat betekent dat de norm voor het bedrijf ook gaat gelden ter plaatse van de nieuw geplande woningen. Het bedrijf heeft bestaande rechten. Deze mogen niet worden aangetast door de geplande woningbouw.

Tegenover het restaurant ligt op korte afstand, circa 6 meter gemeten van gevel tot gevel, een woning op nummer 6. Nummer 8 ligt achter nummer 6 en dus verder weg van het restaurant. Vlak bij de parkeerplaats van het bedrijf ligt, op circa 12 meter gemeten van gevel tot grens parkeerplaats, ook een woning. Het bouwvlak maakt bebouwing mogelijk op een kortere afstand tot het restaurant dan de bestaande woning op nummer 6. De afstand tot de parkeerplaats zal bij bouwen tot de grens van het bouwvlak groter zijn dan de circa 12 meter tot de bestaande woning.

Er is een theoretische mogelijkheid dat het bedrijf wordt belemmerd als een nieuw geluidgevoelig object tot op de grens van het bouwvlak (bij nr. 6) wordt gebouwd. In voorliggend geval is hier geen sprake van. Er wordt uitsluitend een nieuw aanbouw gerealiseerd, deze zal echter achter de oliemolen worden gesitueerd. De aanbouw vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Beoordeling

In voorliggend geval worden bestaande gebouwen in pandig verbouwd tot wooneenheden. De bestaande funderingen worden hersteld maar blijven grotendeels ongewijzigd. Daarnaast wordt de aanbouw gerealiseerd ter plaatse van de te verwijderen aanbouw en de functie ‘verblijf/wonen’ wijzigt feitelijk niet. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Beoordeling

De Regeling nibm is van toepassing omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van drie woningen. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

De ruimtelijke procedure voorziet niet in de ontwikkeling van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op een afstand van:

- meer dan 300 meter van een rijksweg;
- meer dan 50 meter van een provinciale weg.

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

In de directe omgeving van de locatie Mr. A.Th. ten Houtenlaan 6-8 bevinden zich geen Bevi-bedrijven. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6 per jaar. De locatie valt bovendien buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

In de directe omgeving van deze locatie bevinden zich geen hoge druk aardgasleidingen of andere voor externe veiligheid relevante buisleidingen. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6 per jaar. De locatie valt bovendien buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico.

In de omgeving is op weg, spoor en water het aantal transporten met gevaarlijke stoffen zodanig gering, dat de PR-contouren van 10-6 per jaar binnen de rijbaan, spoorlijn en vaarweg liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. Daarom wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

5.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.2.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.2.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevindt zich restaurant "De Gulle Waard". Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

| <i>SBI 2008</i> | <i>Omschrijving</i> | <i>Geur</i> | <i>Stof</i> | <i>Geluid</i> | <i>Gevaar</i> | <i>Categorie</i> |
|---------------------|---|-------------|-------------|---------------|---------------|------------------|
| 561 | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. | 10 | 0 | 10 | 10 | 1 |

De locatie Mr. A.Th. ten Houtenlaan 6-8 bevindt zich binnen deze richtafstand. Dit is echter in de bestaande situatie ook het geval. Op circa 6 meter vanuit de perceelsgrens van het restaurant bevindt zich al een woning. Als die woning door deze ontwikkeling niet dichterbij het restaurant komt te liggen wordt het restaurant niet verder beperkt in de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden dan nu al het geval is. De uitbreiding van het aantal woningen op de locatie Mr. A.Th. ten Houtenlaan 6-8 vindt plaats in afwaartse richting van het restaurant. De nieuwe woningen in de oliemolen voldoen wel aan de richtafstand. Van extra belemmeringen is in dat geval geen sprake. Andersom bestaat voor deze woningen dan voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geurhinder

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Beoordeling

De ontwikkeling vindt plaats op ruimschoots voldoende afstand van omliggende veehouderijen. Deze ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. In het tussenliggende gebied liggen bovendien al diverse bestaande geurgevoelige objecten, die meer maatgevend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied is hierbij niet in het geding.

5.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. Deze ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen binnen het plangebied is hierbij niet in het geding.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet, het Gelders natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO).

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in het provinciaal beleid vertaald als Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 1,2 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Bekendelle' en is gelegen binnen de begrenzing van de GNN en GO. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied binnen de GNN en GO (Bron: Provincie Gelderland)

Het onderzoeksgebied ligt gedeeltelijk in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal en heeft geen negatief effect op natuurgebied erbuiten. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het Gelders Natuurnetwerk. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Door het intern verbouwen van de bebouwing tot vijf (N.B. inmiddels 3) wooneenheden en het terugplaatsen van de waterraderen wordt de mogelijk aanwezige beschermde flora in het onderzoeksgebied niet negatief beïnvloed. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt in het kader van de voorgenomen activiteit niet noodzakelijk geacht.

De buitenmuren van de gebouwen ter hoogte van de voormalige waterraderen en de kades vormen mogelijk een groeiplaats voor bijzondere muurvarensoorten. De aanwezigheid ervan moet nader onderzocht worden voordat (herstel)werkzaamheden aan de buitenmuren, kades en stuwen gaan plaatsvinden. Deze werkzaamheden hebben mogelijk een negatief effect op de varens. De uitvoerende partij moet bij het uitvoeren van deze werkzaamheden werken conform de Flora- en fauna wet. Als schade aan matig beschermde en zwaar beschermde muurplanten niet voorkomen kan worden is een ontheffing nodig.

Tijdens het bezoek zijn geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op een verblijfplaats van vleermuizen duiden. De beide watermolengebouwen beschikken niet over dak- en wandisolatie. Ook de zolders van deze gebouwen worden niet als een potentieel geschikte verblijfplaats beschouwd. De gebouwen worden als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. art.75c van de Ff-wet aangevraagd te worden.

Het is aannemelijk dat vleermuizen foerageren in het onderzoeksgebied. Daarbij gaat het mogelijk om soorten als watervleermuis, gewone- en ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis. Op basis van

gebiedskennmerken kan voldoende geconcludeerd worden over de functie van het plangebied als foerageergebied. Het is niet uitgesloten dat het gebied incidenteel en kortstondig wordt gebruikt door sommige vleermuissoorten. Vanwege de kleine oppervlakte en de inrichting heeft het gebied een zeer beperkte waarde als foerageergebied. Door de voorgenomen activiteit wordt de kwaliteit van het functionele leefgebied van soorten niet aantoonbaar aangetast. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.

Sommige vleermuissoorten benutten lijnvormige landschapselementen als vliegroute van- en naar de verblijfplaats. Op basis van gebiedskennmerken kan voldoende geconcludeerd worden over de functie van het onderzoeksgebied als vliegroute. De Boven Slinge vormt mogelijk een vliegroute voor watervleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie m.b.t. dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden voor dit aspect van het functionele leefgebied van vleermuizen.

Sommige soorten, waaronder de watervleermuis, ondervinden hinder bij felle beschijning van het wateroppervlak door kunstlicht. Het plaatsen van kunstlicht maakt geen onderdeel uit van de voorgenomen activiteit, maar geadviseerd wordt om het gebruik van kunstlicht tot een minimum te beperken. Het plaatsen van fel kunstlicht op het water kan leiden tot overtreding van de Ff-wet. N.B. Mocht het de bedoeling zijn om langs de Boven-Slinge beplantingen te gaan verwijderen om de gebouwen vanaf de Graasbrug zichtbaar te maken, dan is een natuuronderzoek nodig naar de gevolgen die dit heeft voor het functioneren van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) én naar de betekenis van het tracé voor alle beschermde planten en dieren.

Het onderzoeksgebied vormt mogelijk een broedplaats voor vogelsoorten als de Grote Gele Kwikstaart en van sommige algemene- en minder kritische vogelsoorten als Spreeuw, Witte Kwikstaart en Winterkoning. Deze soorten nestelen meestal onder het pannendak en in nissen, kieren en spleten van de gebouwen, kades en de stuw. Mogelijk nestelen er ieder jaar vogels onder pannen of aan de buitenzijde van de gebouwen.

Het intern verbouwen van de gebouwen en het slopen van een aanbouw hebben geen negatief effect op beschermde vogelsoorten, maar het werken aan beide waterraderen mogelijk wel. Door het plaatsen van de waterraderen bestaat er een kans dat een broedplaats van de Grote Gele Kwikstaart tijdelijk verstoord wordt of dat een bezet nest wordt vernield. De nestplaats van de Grote Gele Kwikstaart is jaarrond beschermd. Activiteiten die mogelijk leiden tot het verstoren/vernielen van nesten moeten buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd worden omdat bezette vogelnesten niet verstoord en/of vernield mogen worden. Geadviseerd wordt om in het broedseizoen een aanvullend bezoek te brengen aan het onderzoeksgebied om de exacte broedplaats van de Grote Gele Kwikstaart vast te stellen. Daarmee wordt duidelijk of bij het plaatsen van de waterraderen (of andere renovatiewerkzaamheden aan het gebouw) de nestplaats verstoord wordt of verloren gaat en welke eventuele vervolgstappen genomen moeten worden. De Grote Gele Kwikstaart is een soort die gewillig nestkasten accepteert. De aanwezigheid van een broedpaartje van de Grote Gele Kwikstaart maakt het plan niet onuitvoerbaar, maar er moet nadere aandacht besteed worden aan deze soort. In het kader van de voorgenomen activiteit kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen voor het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten verkregen worden. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet dus nadrukkelijk rekening gehouden worden met deze vogelsoort. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden aan de waterraderen buiten de voortplantingsperiode van de Grote Gele Kwikstaart uit te voeren. Wanneer werkzaamheden worden uitgevoerd in de periode september-februari is de kans op verstoring van vogelnesten minimaal.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt, rekeninghoudend met de gestelde voorwaarden, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Beoordeling

De gemeente Winterswijk heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in de dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Winterswijk'. Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde –archeologische verwachting 1'. Zoals reeds opgemerkt in paragraaf 1.3 betreft de inhoud van de dubbelbestemming een algemene beschrijving. In voorliggend geval is deze, vanwege de specifieke situatie, niet van toepassing en is er een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door bureau RAAP. Hierna zijn de resultaten uit dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

In het archeologisch onderzoek zijn twee locaties opgenomen deelgebied 1 (bypass, wordt uitgevoerd door het waterschap) en deelgebied 2 (slopen van bijbehorend bouwwerk, wordt uitgevoerd i.o.v. initiatiefnemer).

Deelgebied 1 valt grotendeels binnen een zone die tot circa 1930 binnen de beek Boven Slinge viel en dan met name binnen de molenkolk. Deze is nadien rechtgetrokken, waarbij watergerelateerde objecten, zoals beschoeiingen, kunnen zijn toegedekt. Bij de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de omloopleiding kunnen deze resten weer bloot komen te liggen. Daarom wordt in deelgebied 1 in het kader van de voorgenomen bodemingrepen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Gezien de aard van de te verwachten resten (losse vondsten en objecten) wordt aanbevolen dit plaats te laten vinden in de vorm van een archeologische begeleiding conform het protocol opgraven. Hierbij worden tijdens de civiele graafwerkzaamheden waarnemingen verricht. Eventuele archeologische resten worden dan gedocumenteerd zonder dat de werkzaamheden worden vertraagd. Een archeologische begeleiding behoort plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). De PvE ten aanzien van deze ontwikkeling is inmiddels opgesteld en geaccordeerd door de betrokken partijen. Voor de PvE alsmede de accordering daarvan wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

De werkzaamheden binnen deelgebied 2 betreffen voornamelijk de sloop van bestaande bebouwing. Verwacht wordt dat hier geen archeologische resten zullen worden verstoord. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Zoals reeds beschreven zijn de twee molens binnen het plangebied beiden aangemerkt als rijksmonument. Voor de historie van het watermolencomplex wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

In 2010 heeft er een bouwhistorische verkenning en waardestelling plaatsgevonden, waarbij tevens wordt ingegaan op de historie van het complex. Hierna wordt uitsluitend ingegaan op de waardestelling. Voor een nadere toelichting ten aanzien van de historie van de molens wordt verwezen naar het rapport opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Deze subparagraaf wordt afgesloten met een beoordeling op welke wijze de ontwikkelingen zich verhouden tot de cultuurhistorische waarden.

Waardestelling

Het ruimtelijke concept van twee molengebouwen aan weerszijde van de Boven Slinge gaat waarschijnlijk terug tot de middeleeuwen, maar is voor de zeventiende eeuw bewijsbaar. Beide molenhuizen werden waarschijnlijk in die eeuw in hun huidige vorm gebouwd. Sindsdien is in materiële zin een enorme slijtage waarneembaar, waarbij toch binnen de grenzen van het oorspronkelijke ruimtelijke concept werd gebleven.

De korenmolen

Origineel uit de zeventiende eeuw dateert het gehele casco van de korenmolen met uitzondering van de kapconstructie. Rond 1850 moet een belangrijke verbouwing hebben plaatsgevonden, waaraan we de nog 'originele' spitsboogvensters danken. Kelder en begane grondvloer dateren uit 1934, evenals de veranda en de spitsboogvensters in de linker zijgevel en achtergevel en mogelijk ook de kapconstructie. Boeiend aan de vormgeving uit 1934 is de oriëntatie op die uit het midden van de negentiende eeuw. Een kwaliteit op zich, hoewel het de vraag is hoeverre deze vormgeving past bij de molenfunctie van het gebouw. Voor de spitsbogen in voor- en rechter zijgevel uit de 19^e eeuw was dit nadrukkelijk wel het geval. De spitsbogen uit 1934 dienden slechts het café.

De oliemolen

Eenzelfde analyse geldt de oliemolen. Aan de gebouwen uit de twintigste eeuw kennen we weinig waarde toe. De machinekamer uit rond 1900 werd in later tijd zo verminkt dat zijn oorspronkelijke functie in geen enkel opzicht nog herkenbaar is. Het molenhuis zelf is ook hier nog in zijn oorspronkelijke maatvoering aanwezig, evenals de gebinten en waarschijnlijk de vrijwel gave kapconstructie. Sterker dan de korenmolen onderging dit gebouw in de twintigste eeuw een complete metamorfose, waarbij de buitenwanden geheel werden vernieuwd. Ook hier is de vormgeving van de spitsbogen in de voorgevel, uit 1933 dit keer, interessant. Maar het is ook hier de vraag of ze voldoende kwaliteiten hebben om te handhaven. Daarbij moet bedacht worden dat de vormgeving uit de jaren dertig sterk gekoppeld was aan horecafuncties in verband met het recreatiegebied met een zwembad in de molenkolk.

Voor een herstel van de oorspronkelijke molenfunctie van beide gebouwen zijn in de nog aanwezige waarden veel argumenten te vinden. In de eerste plaats de middeleeuwse of op zijn minst zeventiende rangschikking van beide molenhuizen in relatie tot de beek. Aangevuld met veel nog bewaard gebleven elementen van de gebouwen zelf uit deze periode. Een 'terugrestaureren' van beide gebouwen tot molens vergt zeker offers van de latere wijzigingen. Ze zijn ons inziens echter niet van voldoende gewicht om een dergelijk streven te verhinderen.

Ten aanzien van de beschikbare (bouw)historisch gegevens moet worden vastgesteld dat nog veel onbekend is. Voordat tot een definitief plan wordt besloten lijkt het wijs nog te onderzoeken of eventueel achter pleister en onder vloeren nog belangwekkende bouwsporen te vinden zijn die het beeld van de bouwgeschiedenis van de Plekenpolse molen kunnen verfijnen.

Voorgenomen ontwikkeling in verhouding tot cultuurhistorische waarden

De herbestemming is noodzakelijk om de rijksmonumentale watermolens, onder meer door restauratie, toekomstbestendig te maken. Zonder functionele invulling zal de technische staat verder achteruit lopen en op den duur niet meer te handhaven zijn met alle consequenties van dien. De geplande nieuwbouw is modern vormgegeven en ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa van de watermolens. Door de wijze van uitvoering is het ook reversibel, oftewel in de toekomst kan de bebouwing worden teruggebracht tot uitsluitend de molens. Restauratie technisch wordt de leidraad voor instandhouding voor het culturele erfgoed van de provincie Gelderland aangehouden, waarmee een kwaliteitseis voor de uitvoering is gesteld. Tot slot gaat het waterschap de bijbehorende voorzieningen (waterrad en stuw) bij de molens herstellen de gemeente gaat de brug opknappen.

De ontwikkeling draagt fors bij aan het versterken van de cultuurhistorische waarden van het watermolencomplex. Het realiseren van de geplande nieuwbouw zal, mede gelet op de huidige situatie en de noodzaak om voldoende middelen te creëren voor restauratie, geen afbreuk doen aan het monumentale karakter van de oliemolen. De plannen zoals die nu voorliggen voor de verbouwing/restauratie van de watermolens Den Helder met een kleine uitbreiding zijn door de gecombineerde welstand en monumentencommissie bij het Gelders Genootschap als schetsplan/vooroverleg besproken. Vanuit deze commissie waren er geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Bij het uitvoeren van bepaalde (sloop)werkzaamheden zal sprake zijn van archeologische begeleiding.

HOOFDSTUK 6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

6.1.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

Het plangebied ligt in een gebied dat grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval via beken naar een rivier stroomt. De belangrijkste wateropgaven zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

6.1.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie. Het Waterplan is in samenhang opgesteld met de water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

6.1.3 Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap Rijn en IJssel)

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn & IJssel. De opdracht voor het waterschap is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat.

6.2 Watertoets

6.2.1 Watertoetstabel

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

| Thema | Toetsvraag | Relevant | Intensiteit |
|----------------------------------|---|----------|-------------|
| Veiligheid | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) | Ja | 2 |
| | 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier? | Ja | 2 |
| Riolering en Afvalwaterketen | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur? | Nee | 2 |
| | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRUJ? | Nee | 1 |
| | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap? | Nee | 1 |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ? | Nee | 2 |
| | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ? | Nee | 1 |
| | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? | Nee | 1 |
| | 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes? | Ja | 1 |
| Oppervlakte-waterkwaliteit | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd? | Ja | 1 |
| Grondwateroverlast | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? | Nee | 1 |
| | 2. Is in het plangebied sprake van kwel? | Ja | 1 |
| | 3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren? | Nee | 1 |
| | 4. Beoogt het plan aanleg van drainage? | Nee | 1 |
| Grondwaterkwaliteit | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking? | Nee | 1 |
| Inrichting en beheer | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? | Ja | 1 |
| | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel? | Nee | 2 |
| Volksgezondheid | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? | Nee | 1 |
| | 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Ja | 1 |
| Natte natuur | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? | Nee | 2 |
| | 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? | Ja | 2 |
| | 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? | Nee | 1 |
| | 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied? | Nee | 1 |
| Verdroging | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied? | Ja | 1 |
| Recreatie | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee | 2 |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig? | Ja | 1 |

6.5.2 Waterthema's

Veiligheid

Binnen het plangebied is een kade aanwezig. Dit betreft echter een bestaande situatie. De voorgenomen ontwikkeling brengt met zich mee dat er waterraderen worden geplaatst. Dit kan tot gevolg hebben dat het verdrinkingsrisico wordt vergroot (in combinatie met de bovenstroomse bootjesverhuur). Daarnaast is het te verwachten dat het aantal bezoekers zal toenemen. De partijen betrokken bij de ontwikkeling zullen er zorg voor dragen dat er in de toekomst sprake zal zijn van een veilige situatie.

Riolering en afvalwaterketen

De bestaande bebouwing aan de Mr. Ten Houtenlaan 6 en 8, respectievelijk de Korenmolen en de Oliemolen met aanliggende woning is aangesloten op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel (P258 en P259).

Het als gevolg van de bouw van appartementen (binnen de bestaande gebouwen) vrijkomende huishoudelijk afvalwater wordt op het drukrioleringsstelsel worden aangesloten. De capaciteit is voldoende voor de afvoer van het afvalwater.

Wateroverlast

Er is geen significante toename van verhard oppervlak. Het bestaande verharde oppervlak is niet op riolering aangesloten en wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of beperkt geloosd op een watergang. Het plangebied bevindt zich aan de Boven-Slinge. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de voorkomende waterstanden, zodat van wateroverlast geen sprake zal zijn.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Schoon hemelwater afkomstig van de daken van de gebouwen wordt zonder extra voorzieningen afgevoerd naar de Boven-Slinge. Dit betreft een bestaande situatie.

Grondwateroverlast

Het plangebied is gelegen in een kwelgebied. Gezien het feit dat er geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd zal van negatieve effecten op het kwelsysteem geenszins sprake zijn.

Inrichting en beheer

De beek Boven-Slinge is in eigendom van het waterschap. Het waterschap is voornemens om de bijbehorende voorzieningen bij de molens te herstellen de beek in beperkte mate aan te passen. De kademuurs en de stuw worden hersteld. De gemeente gaat de houten brug opknappen.

Volksgesondheid

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Van stilstaand water is geenszins sprake en milieuhygiënische belemmeringen zijn dan ook niet te verwachten. Wat betreft veiligheid is er sprake van een bestaande situatie.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich aan een beschermingszone voor natte natuur (HEN-water). De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en -kwaliteit in relatie tot de natte natuurgebieden.

Verdroging

Er gaan binnen het plangebied geen ontwikkelingen plaatsvinden die kunnen zorgen voor verdere verdroging van het nabijgelegen natuurgebied.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn twee molens aanwezig die aan te merken zijn als aan water gerelateerde cultuurhistorische objecten. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de restauratie van deze cultuurhistorische objecten. Daarnaast worden de bij de molens behorende voorzieningen (stuw, waterrad etc.) hersteld.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1): In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2): Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
In dit artikel wordt nader ingegaan op ondergronds bouwen en hoe om te gaan met bestaande afwijkende maatvoering.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)
In dit artikel zijn aanvullende eisen gesteld aan ontwikkelingen ter plaatse van de aanduidingen 'Overig - EHS Natuur', 'Overig - EHS Verweving' en 'Overig - Waardevol landschap' ter bescherming van de landschappelijke waarden.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)
Op basis van de algemene wijzigingsregels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmings- en/of aanduidingsgrenzen.
- Algemene procedureregels (Artikel 12)
De procedure die moet worden gevolgd bij het stellen van een nadere eis wordt in dit artikel beschreven.
- Overige regels (Artikel 13)
In dit artikel wordt de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening geregeld.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Water (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van de Boven-Slinge die niet worden aangewend ten behoeve van balkonnen/steigers zijn bestemd tot 'Water'. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, extensieve dagrecreatie en waterraderen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - waterrad'. Een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, met inachtneming van de keur van het waterschap. In de bouwregels zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde bouwwerken maximale bouwhoogten opgenomen.

Wonen (Artikel 4)

Het plangebied heeft in de huidige situatie reeds de bestemming 'Wonen'. Dit vanwege het feit dat in de huidige situatie twee woningen aanwezig zijn. Deze bestemming is, vanwege het feit dat ook in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een woonfunctie, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan overgenomen. Ten aanzien van de bouwregels is er maatwerk verricht waarbij in beginsel is uitgegaan van de bestaande situatie. Wel zijn er nadere bepalingen opgenomen om zodoende onder meer de verbouw van het bijbehorend bouwwerk mogelijk te maken.

Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie een beperkt deel van het plangebied is bestemd tot 'Water' en 'Bos'. Deze gronden zijn in de huidige situatie ingericht als groenvoorziening of met bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van balkonnen/steigers. De balkonnen en steigers worden in dit bestemmingsplan planologisch ingepast door de toekenning van de bestemming 'Wonen'. Voor deze bestemming is gekozen aangezien de overige delen van deze bouwwerken ook binnen de woonbestemming vallen.

Waarde - Archeologische verwachting 1 (Artikel 5)

Deze dubbelbestemming is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan overgenomen. De dubbelbestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is verplicht indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemversturende activiteiten plaatsvinden die een oppervlakte hebben groter dan 50 m².

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

9.1 **Inspraak**

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In het voorliggende geval wordt, vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling, geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.2 **Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.2.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2.2 Provincie Gelderland

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben middels een brief aangegeven dat over de plannen die puur van lokaal belang zijn en plannen die wel van provinciaal belang zijn, maar geen provinciale verantwoordelijkheid zijn, geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. Met de voorgenomen ontwikkeling is, gezien de aard en omvang van het voornemen, geen provinciaal belang gemoed en is vooroverleg niet noodzakelijk.

9.2.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap wordt actief betrokken in het planvormingsproces. Het voeren van vooroverleg wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschapsanalyse

Bijlage 2 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 3 **Archeologisch bureauonderzoek**

Bijlage 4 Programma van eisen met accordering

Bijlage 5 Bouwverkenning en waardestelling watermolencomplex Den Helder