

# GEMEENTE WINTERSWIJK

## **ONTWERP** **BESTEMMINGSPLAN**

### **Kottenseweg 184**

Opdrachtnummer : 99. 149  
ID-nummer : NL.IMRO.0294.BP1001BGKOTTENW184-OW01  
Datum : januari 2010  
Versie : 3  
Auteurs : *mRO* b.v.  
Vastgesteld d.d. :



## INHOUD VAN DE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	5
1.3	DOEL .....	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
<b>2.</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	KOTTENSEWEG 184 IN DE OMGEVING .....	9
2.2	STRUCTUURKENMERKEN VAN DE LOCATIE .....	13
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>19</b>
3.1	RIJKSBELEID.....	19
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	22
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	30
3.4	VESTIGING TUINCENTRUM IN RELATIE TOT RUIMTELIJK BELEID .....	38
<b>4.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>41</b>
4.1	UITGANGSPUNT: STRUCTUURNOTA TUINCENTRA .....	41
4.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE KOTTENSEWEG 184.....	42
<b>5.</b>	<b>RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN .....</b>	<b>53</b>
5.1	GELUID.....	53
5.2	BODEM .....	53
5.3	WATER .....	54
5.4	LUCHTKWALITEIT.....	56
5.5	EXTERNE VEILIGHEID .....	58
5.6	ECOLOGIE.....	60
5.7	ARCHEOLOGIE .....	62
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) .....	63
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>67</b>
6.1	ALGEMEEN .....	67
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART) .....	67
6.3	DE PLANREGELS .....	67
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING .....	68
<b>7.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>71</b>

<b>8.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>73</b>
8.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO .....	73
8.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....	76

***Bijlagen:***

- Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 – Kottenseweg 184 Winterswijk-Woold, De Klinker Milieu Adviesbureau (rapportnr. 060616KW.510, 10 juli 2006);
- Toetsing aan het Bevi van de herbestemming Veewaag tot Tuincentrum, SAVE, (projectnr. 071128-DB39, 18 december 2007);
- Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten, Het Natuurloket, 8 april 2009.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

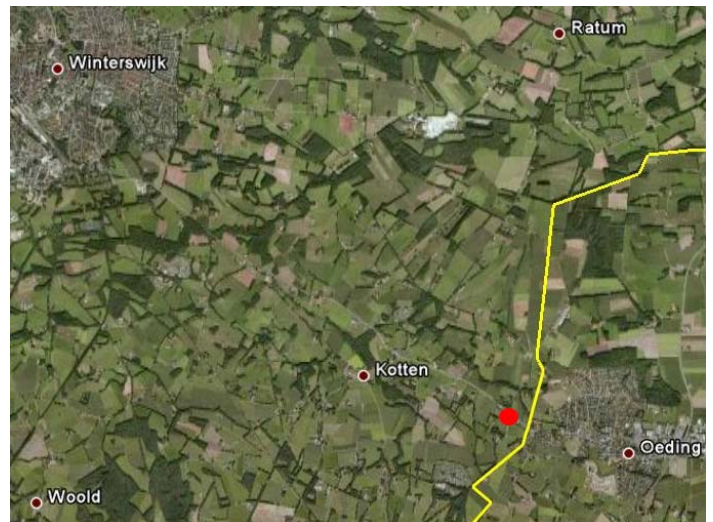
Het voormalige Veewaaggebouw en het bijbehorende terrein aan de Kottenseweg 184 te Winterswijk staat al geruime tijd leeg. Het gebouw deed dienst om vee te wegen dat vanuit Nederland de grens over ging naar Duitsland of werd ingevoerd in Nederland vanuit Duitsland. Het gebouw en terrein zijn in onbruik geraakt als gevolg van de openstelling van de Duitse grens om vrij verkeer van goederen in de Europese Unie te bewerkstelligen. Derhalve komt de locatie in aanmerking voor herontwikkeling.

In de afgelopen jaren is de locatie in handen geweest van verschillende eigenaren die diverse plannen hadden om de locatie een nieuwe bestemming te geven. De huidige eigenaar, Jan Fleur Holding, heeft het plan opgevat om op de locatie een tuincentrum te ontwikkelen. Dit vanwege de omvang die het perceel heeft en de strategische ligging ervan aan de provinciale weg tussen de kern Winterswijk en het Duitse stadje Oeding.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Kottenseweg 184 is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Winterswijk, ten zuidoosten van de kern Winterswijk. Nabij de locatie ligt in het westen de buurtschap Kotten. Ten oosten van de locatie bevindt zich op minder dan 300 meter afstand de grensovergang naar Duitsland. Net over de grens ligt het Duitse plaatsje Oeding. De Kottenseweg, de provinciale weg N319, vormt de verbinding tussen de kern Winterswijk en Duitsland.

Het plangebied wordt begrensd door de kadastrale perceelsgrenzen van het perceel Kottenseweg 184. Aan de noordzijde ligt de grens hierdoor bij de berm van de Kottenseweg en de perceelsgrens van het voor de locatie gelegen tankstation. De grens aan de oostzijde is gelegen langs de Blankersweg. De grenzen van de zuid- en westzijde van het plangebied worden gevormd door de grenzen van aanliggende landbouwgronden.



Ligging van de locatie Kottenseweg 184 te Winterswijk  
(bron: Google Earth, bewerking mRO)

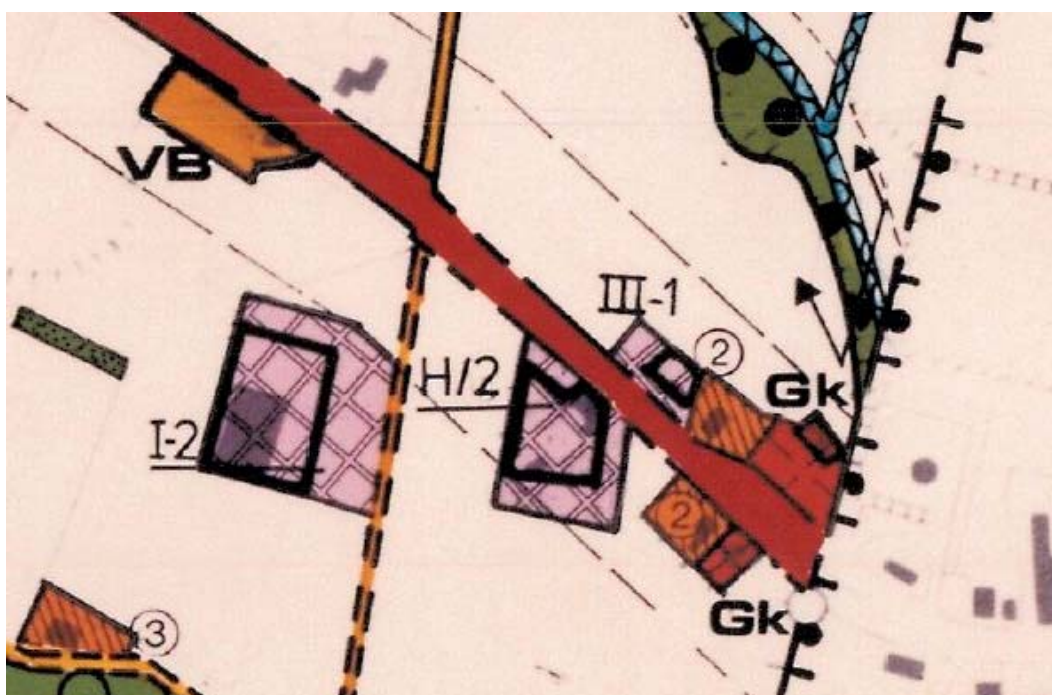
### 1.3 Doel

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om de herinrichting van de gronden van de locatie Kottenseweg 184 met een tuincentrum planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan legt daarmee de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden op de locatie vast. Omdat de inrichting van het perceel alleen in globale zin duidelijk is, maar nog niet tot in detail, is er gekozen voor globale bestemmingsystematiek, die de nodige flexibiliteit kent. Dit maakt het mogelijk om de locatie op verschillende manieren in te richten. Het voordeel hiervan is dat ook in de toekomst de inrichting gewijzigd kan worden indien dit bijvoorbeeld vanuit bedrijfseconomische overwegingen wenselijk is. Tegelijkertijd bevat het bestemmingsplan wel duidelijke kaders ten aanzien van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de locatie, waardoor de grenzen van het gebruik en de bebouwing helder zijn, waarmee er rechtszekerheid aan de omgeving wordt geboden.

### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Kottenseweg 184 te Winterswijk valt binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 oktober 1989, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 juni 1990 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk besluit van 24 april 1992.

De gronden van het perceel Kottenseweg 184 hebben in dit bestemmingsplan deels de bestemming Bedrijfsbebouwing categorie I met code 2, en deels de bestemming Agrarisch gebied. Gronden met de bestemming bedrijfsbebouwing zijn bestemd voor bebouwing ten behoeve van niet-agrarische bedrijven in bestemmingscategorie I: agrarische hulpbedrijven. De code 2 duidt erop dat de bestaande bedrijfsgebouwen ten tijde van de



*Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost*

vaststelling van het bestemmingsplan een inhoud hadden groter dan 1000 m<sup>3</sup>. Gronden met de bestemming Agrarisch gebied zijn bestemd voor het agrarisch bedrijf.

Een tuincentrum is geen agrarisch hulpbedrijf en geen agrarisch bedrijf. Derhalve is de vestiging van een tuincentrum in strijd met het bestemmingsplan en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om een tuincentrum op de locatie te kunnen vestigen.

In artikel 10 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost staan de mogelijkheden omschreven om een andere bedrijfsfunctie te kunnen vestigen. In lid B van artikel 10 staat een wijzigingsbevoegdheid dat de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemmingscategorie II: landelijke bedrijven. Het vestigen van een tuincentrum past binnen de bestemmingscategorie II. In de toelichting van het bestemmingsplan staat namelijk aangegeven dat landelijke bedrijven "die een functionele binding hebben met het buitengebied dan wel in nauwe relatie staan tot het buitengebied" mogelijk zijn. Als voorbeeld wordt hierbij een tuincentrum genoemd. De vestiging van een tuincentrum op het perceel is dus met een relatief lichte procedure, via een wijzigingsbevoegdheid, mogelijk, en behoorde daardoor al geruime tijd tot de mogelijkheden.

Omdat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende tegemoet komt aan de wensen van de gemeente Winterswijk en de initiatiefnemer van het plan en bovendien de locatie nu voor een deel de bestemming agrarisch gebied heeft, is afgezien van het maken van een wijzigingsplan. In plaats daarvan is besloten om voor de locatie een complete herziening van het bestemmingsplan te maken. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

Voor het gehele buitengebied van Winterswijk is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Getracht is om in het onderhavige bestemmingsplan voor Kottenseweg 184 zoveel als mogelijk aan te sluiten op de systematiek en bestemmingsregeling die dit nieuwe bestemmingsplan buitengebied hanteert. Tegelijkertijd is het plan ook afgestemd op de eisen die de landelijke notitie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) stelt. Overigens heeft de gehele locatie in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Bedrijf gekregen.

## **1.5 Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.





## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke structuur rondom de locatie uiteengezet.

### 2.1 Kottenseweg 184 in de omgeving

#### *Historie*

De gemeente Winterswijk kan in historisch-geografische zin gerekend worden tot het zandlandschap. Het gebied kenmerkt zich door een afwisseling van zwak golvende en vlakke gebieden. Het oostelijk deel van de Achterhoek is namelijk in een ver verleden omhoog gedruwd door inwendige krachten in de aardkorst. Hierdoor ontstond het Oost-Nederlands plateau, een relatief hoog plateau. Diverse kleinere plateaus zijn ontstaan door insnijding door geulen en dalen, de afzetting van dekzand door de wind en verspoeling van het dekzand door smeltwater, afkomstig van sneeuw. Als gevolg van krachten van ijs is het plateau afgevlakt en geërodeerd. De dekzandvorming heeft voornamelijk plaatsgevonden op eerder gevormde kleileemhoudende ruggen. Aan de zijkant van de dekzandruggen liggen vaak beken. In de lager gelegen gebieden heeft zich hoogveen gevormd doordat daar water bleef staan. Het complex van dekzandruggen en beekinsnijdingen waar vormt de basis voor het Winterswijkse cultuurlandschap dat hierop is ontstaan.

De eerste bewoners van het gebied hebben zich vermoedelijk langs de randen van de dekzandkoppen en dekzandruggen gevestigd, omdat zowel de beekdalen als de hooggelegen plateau's te nat waren. Het fijne en grillige reliëf van het gebied heeft geleid tot een sterk verspreide bewoning. De hoger gelegen delen van de gemeente Winterswijk zijn al sinds de 9<sup>e</sup> eeuw permanent bewoond. Op de oude dekzandruggen waar geen zwaar bos (met bruine bosgronden) aanwezig was, werden kleine akkers aangelegd. Hier was de natuurlijke vruchtbaarheid erg groot. De akkers die ook



*Uitsnede van de historische atlas van Winterswijk rond 1850*

wel essen of kampen werden genoemd, zijn ontwikkeld op de goed ontwaterde dekzandruggen en -koppen langs de hellingen van de plateau's en in de opgevulde erosiedalen. Op de eigenlijke plateaus kwamen vrijwel geen essen voor, vanwege de te natte ondergrond. In het zuidelijk deel van de gemeente zijn veel essen in de hellingzone van onder ander het plateau van het Woold ontstaan. In het noordelijk deel liggen ook essen op dekzandruggen in opgevulde erosiedalen.

De landbouwproductie moest geïntensiveerd worden door het gebrek aan vruchtbare grond, goed te bewerken grond en een grote oppervlakte aan natte gronden. Dit kon onder meer door een planmatige bemesting van de akkers toe te passen middels het opbrengen van potstalmest, waarvan heideplaggen deel uitmaakten. Omdat de hoeveelheid geproduceerde potstalmest bepalend was voor de oppervlakte bouwland die bebouwd kon worden, waren er ook veel heideplaggen nodig. Hierdoor verarmden grote gebieden ten gunste van kleine oude bouwlanden. Door het opbrengen van veel lagen potstalmest hebben de essen een bolronde vorm gekregen.

De kleinschalige landbouw bleek echter erg kwetsbaar te zijn voor buitenlandse graanimport. Hierdoor gingen boeren zich meer op veeteelt toeleggen. Veehouderij werd de hoofdzaak, veel akkers werden omgevormd tot grasland en de verbouwde rogge en haver werden veevoeder. Akkerbouw kwam zo in dienst van de veeteelt, met name melkveehouderij, en zo ontstonden eind 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw gemengde bedrijven.

Naast akkers werden tot in het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw aanzienlijke delen van de gemeente ingenomen door bossen en heidevelden. Deze waren ook betrokken in de agrarische bedrijfsvoering: de bossen leverden hout en werden ook wel beweid en de natte heidevelden vormden een weiland. In 1880 kwam echter de kunstmest wat ingrijpende veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering met zich mee bracht. Bedrijven werden minder afhankelijk van dierlijke mest. De woeste gronden en heide kon nu ontgonnen worden. Heide werd omgezet in grasland waarbij vele vennetjes werden aangeplempt of in veedrinkplaatsen werden veranderd. Hierdoor ontstond een heide en broekontginningenlandschap en het broek- en goorontginningenlandschap. Het zandlandschap vormt aldus een afwisseling van oude en jonge cultuurlandschappen. De wind kreeg door de ontginningen weer vrij spel op het zand, waardoor bouwland onder het zand verdween. Ter voorkoming hiervan en om grazend vee tegen te houden, zijn rond veel essen houtwallen aangelegd.

Omdat in destijds betere afspraken nodig waren tussen de gebruikers van de landbouwgronden, zijn de zogenoemde 'markegenootschappen' opgericht. Alleen leden van het markegenootschap mochten gebruik maken van de essen. De landbouwproductie werd hierdoor hoger en de handel in goederen kwam op gang.

Door modernisering van de landbouw, ruilverkaveling, verstedelijking, recreatie, en ontgrondingen is het Winterswijkse landschap na 1945 sterk veranderd. De diverse landschapstypen zijn minder herkenbaar geworden, maar grote delen hebben nog hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

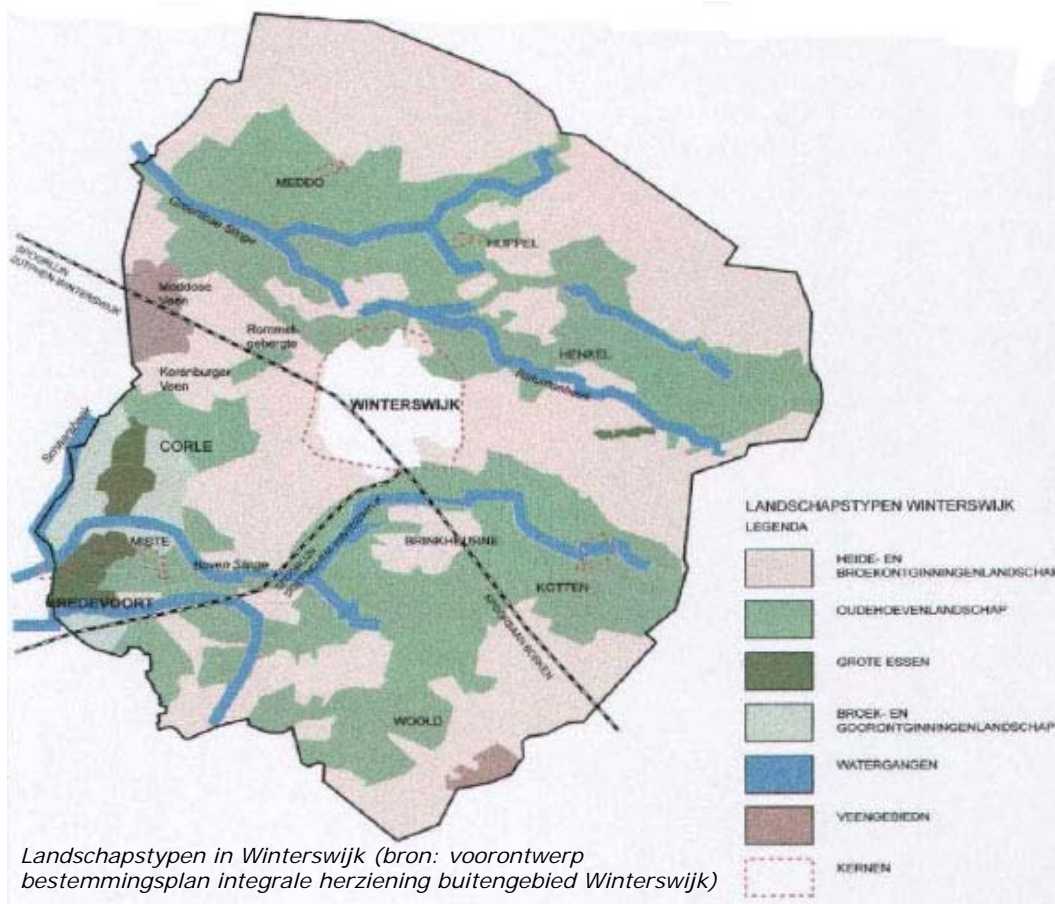
### **Landschappelijke structuur**

De verschijningsvorm van het landschap bepaalt de identiteit van het landelijk gebied van Winterswijk. In Winterswijk kunnen de volgende landschapstypen worden onderscheiden: oud hoevenlandschap (ook wel kampenlandschap genoemd), heide- en broekontginningenlandschap en broek- en goorontginningenlandschap. Bijgaande afbeelding geeft de verschillende landschapstypen in het buitengebied van Winterswijk weer. Hieruit blijkt dat het plangebied tot het oude hoevenlandschap behoort.

Tot het oude hoevenlandschap worden gronden gerekend die al voor de grote ontginningen van het einde van de 19<sup>e</sup> en eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw in cultuur waren. Dit landschapstype is gelegen beekdalen. Karakteristiek voor het oude hoevenlandschap is het voorkomen van hagen, boomsingels en houtwallen, waardoor er een grote beslotenheid in het landschap bestaat.

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is:

- Een grote mate van kleinschaligheid in de akkergebieden die door de beplanting nader geaccentueerd wordt;
- De aanwezigheid van veel opgaande begroeiing in de vorm van perceel- en erfbeplantingen, boscomplexen en bosjes;
- De aanwezigheid van microreliëf (een golvend landschap) dat van nature is ontstaan, maar dat door de mens nader is geaccentueerd (de glooiende essen en steilranden);
- Een kleinschalige afwisseling in bodem en reliëf;
- De aanwezigheid van beekdalen;
- De onregelmatige en vaak ook bochtige perceels- en kavelvormen;
- De aanwezigheid van grote open essencomplexen op enkele plaatsen;



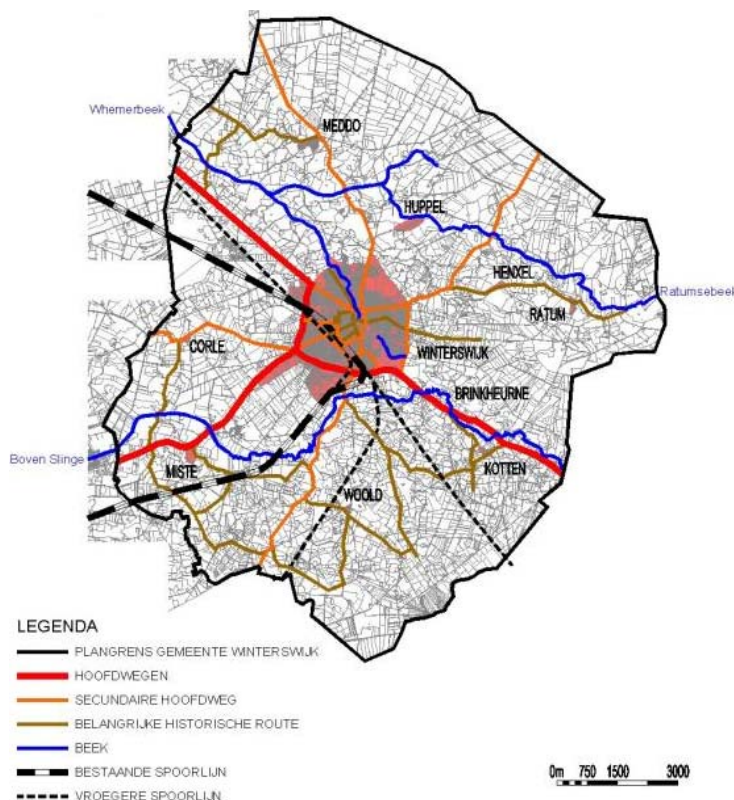


Verspreid in het oude hoevenlandschap lopen een aantal essengordels, waaronder bij Kotten-Brinkheurne-Woold. Hierbij zijn kleine lijnvormige landschapselementen te vinden. Binnen het oude hoevenlandschap hebben de essen een relatief open karakter gekregen doordat de structuur van houtwallen en hakhoutbosjes in de loop der tijd is afgenomen. In het oude hoevenlandschap liggen de oude streekeigen boerderijen. De boerderijen liggen van oorsprong aan of in de buurt van een essencomplex. De essen vormen het oudste deel van het landschap en zijn als vanouds als bouwland in gebruik. Karakteristiek is de relatief hooggelegen es, met daaromheen, onderaan de es, een krans van boerderijen.

Landbouw en landschap waren in dit landschapstype van oudsher sterk met elkaar verweven. Wel is de verhouding tussen bouwland en grasland en de kleinschalige afwisseling van dit bodemgebruik door de tijd heen veranderd. Zo leidden andere landbouwmethoden tot ander en intensiever landgebruik en zijn veel houtwallen verwijderd om percelen geschikt te maken voor de mechanisatie, met als gevolg een schaalvergroting.

### **Ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur**

De kern van Winterswijk is vanuit het verleden al het middelpunt van een aantal radiale wegen naar de omgeving. De historische hoofdwegen zijn in het buitengebied nog steeds aanwezig. Ook zijn een aantal historische verbindingswegen tussen de buurtschappen nog herkenbaar. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van het landschap zijn de beken, die dan ook een belangrijke structuurdrager vormen van het landschap. Oorspronkelijk waren er in Winterswijk vijf spoorlijnen. Hiervan zijn er nu nog twee in gebruik. De opgeheven spoorlijnen vormen nu nog duidelijk herkenbare structuren in het landschap en zijn in gebruik als fietsverbinding of zijn aangemerkt als natuurgebied. Bijgaande figuur geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied weer.



*De ruimtelijke hoofdstructuur van Winterswijk (bron: Welstandsnota Winterswijk)*

In het buitengebied van Winterswijk liggen diverse buurtschappen. In sommige buurtschappen is nog sprake van een duidelijk herkenbare kern, bijvoorbeeld in Kotten, Ratum en Woold. Dit zijn kleine kernen die van oorsprong gevormd zijn door de concentratie van enkele boerderijen op een kruispunt van wegen. Soms kwamen hier later ook enkele voorzieningen bij, zoals een winkel,

horecavoorziening, ambachtelijk bedrijf of schooltje. De buurtschappen zijn de laatste decennia maar in zeer geringe mate uitgebreid.

De bebouwing in het buitengebied kenmerkt zich door verspreid gelegen boerderijen of andere gebouwen, soms geheel solitair en soms in clusters. Karakteristiek is dat de boerderijen vaak zijn gelegen in een krans onderaan een es, die relatief hoger is dan de omgeving. De boerderijen zijn veelal van het Saksische boerderijtype en zijn gebouwd met een houten skelet (gebintwerk) en de wanden zijn opgevuld met bakstenen. Veel boerderijen hebben van eikenhouten planken gemaakte topgevels, met een rode of groene kleur en zijn voorzien van geveltoptekens op de punt van het dak. De steile dakhelling vertoont ter hoogte van de gebintstijlen een lichte knik. De schoorsteen is doorgaans niet op de nok geplaatst, maar steekt ergens halverwege de dakschilden boven het dak uit. Kenmerkende bijgebouwen zijn de schoppe (voor het opbergen van wagens, machines en landbouwgereedschap) en de karloads of kapschuur (voor het stallen van wagens). In het buitengebied komen ook grote scholtenhuizen, villa's en pachtboerderijen voor: de scholtengoederen. Scholten waren leenheren, die door de adel of bisschop werden aangesteld om hun eigendommen te beheren, maar zichzelf later allerlei rechten toe eigenden. De scholten lieten in de 19e eeuw fraaie villa's bouwen dwars op hun boerderijen. De scholtenboer was naast landbouwer ook bosbouwer en jager. Daardoor zijn nu nog veel bos en houtopstanden in deze scholtengoederen terug te vinden. In het gebied is niet alleen oude streekeigen bebouwing te vinden, maar ook moderne bedrijfsgebouwen en recente boerderijen en burgerwoningen. De massa, schaal en vorm van de bedrijfsbebouwing in het buitengebied wijken over het algemeen af van de overige bebouwing in het gebied.

## 2.2 Structuurkenmerken van de locatie

### ***Bebouwing***

De planlocatie is gelegen op het perceel Kottensweg 184 te Winterswijk nabij de Duitse grens en het buurtschap Kotten. De locatie was voorheen in gebruik als Veewaag. Hier werd vee gewogen dat de Duitse grens overging of werd ingevoerd. Doordat de Duitse grens inmiddels is opengesteld om vrij verkeer van goederen in de EU mogelijk te maken, heeft de locatie zijn functie verloren. Op de locatie bevindt zich een gebouwencomplex, ook wel het Veewaaggebouw genoemd. Dit complex bestaat als het ware uit twee delen: een groot L-vormig gebouw van één bouwlaag met een kap en een klein rechthoekig gebouw van twee bouwlagen met kap. Het gebouw is met de kop van de lange zijde van de L-vorm naar de Kottensweg gericht.

Het rechthoekige gebouw bevindt zich in de 'oksel' waar de twee 'poten' van de L-vorm samenkomen. Beide gebouwen zijn afgedekt met golfplaten en opgebouwd uit rode bakstenen. Aan de korte zijde van het L-vormige gebouw bevond zich een overkapping, welke later middels grijze gevelbeplating is dichtgezet. Aan de voorzijde is het L-vormige gebouw later ook deels voorzien van dezelfde grijze gevelbeplating. De tweede bouwlaag van het kleine rechthoekige gebouw is voor een groot deel voorzien van glas. Vermoedelijk bevond zich op deze laag het kantoor dat bij de veewaag behoorde en had men door het vele glas goed zicht op het terrein rondom de gebouwen, zodat

de in en uitrijdende vrachtwagens in het oog gehouden konden worden. Het wegen van het vee vond plaats in het L-vormige gebouw, dat een aanzienlijke oppervlakte heeft. Rondom het Veewaaggebouw is een grote oppervlakte verhard (klinkerverharding) terrein aanwezig. Dit deed dienst als ontsluiting van het waaggebouw voor vrachtwagens en de stalling van vrachtwagens. Verder behoort bij het perceel nog een aanzienlijke oppervlakte landbouw grond waarvan het grootste deel is gelegen aan de westzijde van het gebouw en een klein deel aan de noordzijde tussen de berm van de Kottenseweg en de verharding.



*De bestaande bebouwing op de planlocatie, met de klok mee: de voorzijde van de bebouwing en het omliggende terrein aan de oostzijde, de bebouwing gezien vanaf de Vosseveldseweg, de achterzijde van de bebouwing met het omliggende terrein, de voorzijde van de bebouwing met omliggende terrein aan de westzijde.*

### **Verkeer**

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de Kottenseweg. De ontsluiting van de locatie vindt direct op deze weg plaats. De Kottenseweg is de provinciale weg N319, die de verbinding vormt tussen Winterswijk en Duitsland. In het verleden werd de weg ook wel aangeduid als Straatweg naar Pruisen. In 1853 werd deze weg in gebruik genomen als tolweg. In 1968-1969 werd een parallelweg naast de Kottenseweg gelegd, speciaal voor het langzame verkeer. Deze parallelweg is gelegen aan de noordzijde van de Kottenseweg en dus niet aan de zijde van het plangebied. Door de situering aan de Kottenseweg is het plangebied vanuit de kern Winterswijk en het omliggende gebied goed te bereiken. Eveneens is de locatie goed bereikbaar vanuit

Duitsland, in het bijzonder vanuit het Duitse grensplaatsje Oeding, omdat de locatie op minder dan 300 meter vanaf de grensovergang is gepositioneerd.

Aan de oostzijde van de locatie bevindt zich een onverharde weg, de Blankersweg. Deze weg heeft in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer ter ontsluiting van aangelegen landbouwpercelen en verspreid liggende percelen met (woon)bebouwing. Deze weg mondt uit op de Kottenseweg ter hoogte van de ontsluiting van de planlocatie. In het verlengde van de Blankersweg ligt aan de overzijde van de Kottenseweg de Vosseveldseweg, die verhard is, maar wel dezelfde verkeersfunctie heeft als de Blankersweg.



*De verkeersstructuur rondom de planlocatie, met de klok mee: de Kottenseweg richting Winterswijk, de Kottenseweg richting Duitsland, de Vosseveldseweg tegenover de planlocatie en de Blankersweg ten oosten van de planlocatie.*

### **Landschap**

De planlocatie bevindt zich in het landelijk gebied van Winterswijk. Het landschap ter plaatse laat zich kenmerken door de aanwezigheid van hoogteverschillen, beplantingselementen en onverharde wegen. Zoals gezegd bevindt zich direct naast de locatie de onverharde Blankersweg. Verschillen in hoogte zijn vrijwel direct aan de westzijde van de locatie te vinden. Hier is namelijk sprake van golvende landbouwgronden. Beplantingselementen zijn niet alleen volop in de directe omgeving van de locatie aanwezig, maar de locatie zelf is ook deels omzoomd met beplanting. De beplantingselementen in



de omgeving bestaan uit houtsingels en boscomplexen. Zo is ten zuidwesten van het plangebied een karakteristieke en robuuste houtsingel te vinden en liggen in het zuiden en westen van de locatie kleine boscomplexen. De locatie zelf is aan de zuidzijde en de oostzijde deels omzoomd door een houtsingel. De singel aan de zuidzijde is gelegen achter de bebouwing en is dikker en robuuster dan de singel aan de oostzijde. Aan de voorzijde van de locatie langs de Kottenseweg bevindt zich voor de bebouwing een bomenrij. Door de aanwezigheid van de beplantingselementen is de locatie en de daarop gesitueerde bebouwing redelijk goed ingebed in het landschap. Oostelijk van de locatie is nog het uiteinde van een watergang te vinden. Ongeveer 250 meter ten noorden van de Kottenseweg loopt de beek Boven Slinge die een belangrijke functie voor de waterhuishouding vervult. Deze beek is omgeven door een groenzone en heeft daardoor een hoge ecologische waarde.



*Het landschap rondom de planlocatie, met de klok mee: robuuste singel aan de zuidwestzijde van de locatie, singel aan de zuidzijde van de locatie, bomenrij aan de voorzijde van de locatie, singel aan de oostzijde van de locatie*

### **Functies**

Rondom de locatie bevinden zich in hoofdzaak landbouwgronden, die onder meer gebruikt worden voor akkerbouw en boomteelt. Ten zuiden van de locatie ligt een klein aantal woningen, min of meer geclusterd aan een zijtak van de Blankersweg. Doordat de woningen gelegen zijn aan een boscomplex en houtsingels zijn ze goed ingebed in de omgeving. Een deel van de woonbebouwing kan als karakteristieke bebouwing worden aangemerkt.





*Functies rondom de planlocatie, met de klok mee: tankstation voor de locatie, een woning ten zuiden van de locatie, boomteelt ten zuiden van de locatie, akkerbouw en boomteelt ten oosten en zuiden van de locatie.*

Direct voor de locatie ligt aan de Kottenseweg een tankstation met luifel. Noordelijk van de locatie is aan de overzijde van de Kottenseweg bebouwing gelegen die dienst doet voor de verkoop van antiek. Ten oosten van het plangebied is een horecavoorziening gevestigd. De onderstaande figuur geeft de ruimtelijke structuur en het plangebied weer.



*De ruimtelijke structuur en het plangebied (bron: Google Earth, eigen bewerking mRO)*



### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. In deze nota gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte zijn de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte vervallen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt besteed aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het rijk zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven van het rijk voor de kortere en langere termijn.

In de Nota Ruimte wordt een sturingsfilosofie onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', gehanteerd. Dit betekent dat het rijk zich intensief zal bemoeien met de uitwerking van het beleid en de uitvoering die betrekking heeft op de selectie van gebieden en netwerken die onderdeel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De gebieden en netwerken die het rijk van nationaal belang acht zijn opgenomen in de RHS. Buiten de RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen die moeten zorgen voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland. Deze basiskwaliteit geldt als een soort spelregel, een ondergrens, die van toepassing is bij alle ruimtelijke afwegingen die decentrale overheden, al dan niet in samenspel met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers, maken. Alle partijen die bij planontwikkeling betrokken zijn, zijn gebonden aan deze basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit bestaat uit wettelijke, inhoudelijke en procesmatige eisen, welke gerelateerd kunnen worden aan de drie lagen uit de lagenbenadering of aan de waarden van ruimtelijke kwaliteit.

Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het voor wat betreft de basiskwaliteit bijvoorbeeld om het bundelingbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten, het bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur, het locatiebeleid voor

bedrijven en voorzieningen, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap gaat het om punten als de watertoets, functiecombinaties met water en bescherming van natuurgebieden en soorten. Daarnaast behoort ook het besteden van aandacht aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp tot de basiskwaliteit.

Tot de RHS behoren op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking onder meer de hoofdverbindingssassen voor spoor, weg en water, de belangrijkste economische kerngebieden van Nederland (met de mainports en greenports) en een aantal stedelijke netwerken van nationaal belang, waaronder Randstad Holland. Op het gebied van water, natuur en landschap behoren onder meer de grote rivieren en wateren, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen tot de RHS.

#### Relatie met het plangebied

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Uit de bovengenoemde vier hoofddoelstellingen van het nationaal ruimtelijk beleid vloeien een aantal doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voort die van belang zijn voor het landelijk gebied. Deze zijn het behoud en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit. De vitaliteit en kwaliteit van het platteland wil het rijk versterken door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied (ruimte voor ruimte, rood voor groen, etc.), vergroting en aanpassing van de toeristisch recreatieve mogelijkheden en door ruimte te bieden aan een duurzame en vitale landbouw en overige economische activiteiten die zich verdragen met de kwaliteit van het landschap. Ruimtelijke strategieën die hierbij horen zijn 'investeren in de kwaliteit van natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'.

De gemeente Winterswijk behoort niet tot de nationale stedelijke netwerken of economische kerngebieden. In Winterswijk is een deel van de Ecologische Hoofdstructuur aanwezig en Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden). Deze liggen niet in het plangebied. Niet onbelangrijk is verder dat het gebied deels behoort tot het Nationaal landschap Achterhoek.

In de Nota Ruimte is Achterhoek aangewezen als Nationaal Landschap vanwege de volgende drie kernkwaliteiten: kleinschalige openheid, het groene karakter en microrelief door essen en 'eenmansessen'. Volgens de Nota Ruimte zijn Nationale landschappen gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van deze landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. In samenhang hiermee zal de toeristisch recreatieve betekenis moeten toenemen. In deze landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de Nationale landschappen zich in sociaal-economisch opzicht voldoende moeten kunnen blijven ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt. In

algemene zin geldt daarom dat in deze landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt: het 'ja, mits'-regime. De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen in hun streekplannen.

### ***Waterbeleid***

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

### ***Nota Belvedere***

In 1999 is de Nota Belvedere verschenen. Het rijk signaleert in deze nota dat Nederland voor grote ruimtelijke veranderingen staat en dat tegelijkertijd de culturele identiteit van de leefomgeving in de belangstelling staat. Die identiteit kan volgens de nota versterkt worden door een sterker accent te leggen bij het ontwikkelingsgericht inzetten van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. In de dynamiek van nieuwe ontwikkelingen, moet zorg voor, en creatieve benutting van cultuurhistorische waarden vanzelfsprekend zijn. Cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting moeten sterker gekoppeld worden, opdat er een kwaliteitsimpuls met maatschappelijke meerwaarde ontstaat: 'het adagium behoud door ontwikkeling.' Daar ligt een gezamenlijke opgave voor overheden, marktpartijen, burgers en maatschappelijke organisaties in een integrale aanpak bij planontwikkeling.

In de nota zijn uitgangspunten voor cultuurhistorisch ruimtelijk beleid neergelegd, die door moeten werken in ander ruimtelijk beleid. De nota zelf bevat geen beleid. Doelstelling van de nota is dan ook: De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. Voor het ruimtelijk beleid komen hieruit als belangrijkste neven-doelen voort:

- Het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijke als landelijke gebied als kwaliteit en uitgangspunt voor verder ontwikkelingen;
- Het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenoemde Belvedere-gebieden.

Het plangebied valt binnen het Belvedere-gebied Winterswijk. Het cultuurhistorische karakter van het gebied wordt volgens de nota vorm gegeven door onder meer de volgende fysieke dragers: gave escomplexen, oude waardevolle scholtehoeven in samenhang met kleinschalige

beplantingen en verkavelingspatronen, havezaten, (restanten van) watermolens, grachten, steengroeve, kerken, kapellen en kloosters en terreinen met een hoge archeologische waarde en/of betekenis.

Op deze dragers kan het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie zich richten. Zij kunnen hier zelf invulling aan geven, met als doelstelling het instandhouden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit.

### ***Wettelijk kader***

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de wet luchtkwaliteit, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### ***Streekplan***

#### Streekplan provincie Gelderland

In het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's' uit 2005 zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Als uitwerking van deze hoofddoelstelling hanteert de provincie de volgende doelen:

- Sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- Versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- Bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- De waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- De watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit
- Een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen
- Met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie
- Bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

#### *Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur*

De provincie kiest voor een selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn. Dit vertaalt zich in een tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur:

- de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik (b.v. stedelijke ontwikkeling, infrastructuur, intensieve recreatie, intensieve agrarische teelten) – het rode raamwerk;
- de functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek en kwetsbaar zijn voor en intensief ruimtegebruik (b.v. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blauwe raamwerk;

Daarnaast zijn er nog de steden, dorpen, buurtschappen buiten de ruimtelijke hoofdstructuur, de waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland - het multifunctionele gebied. In het provinciaal beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

In het streekplan worden volgende doelen voor deze drie zones gedefinieerd.

#### *Groenblauwe raamwerk*

Behoud en ontwikkeling Groenblauwe raamwerk door:

- Bescherming bestaande natuur en waardevolle open gebieden.
- Realisering van ecologische verbindingzones.
- Bescherming en afbakening van waterbergingsgebieden.
- Maatregelen in het kader Ruimte voor de Rivier.

#### *Rood raamwerk*

Ontwikkeling Rood raamwerk door:

- Ontwikkeling stedelijke netwerken en sterke regionale centrumsteden.
- Zorgen voor voldoende recreatie en (buffer)groen tussen en bij steden
- Realisering landbouwontwikkelingsgebieden (LOG)
- Ontwikkeling intensieve teeltgebieden (ITG)

#### *Multifunctioneel gebied*

Ontwikkeling van multifunctioneel gebied door:

- Ontwikkeling door uitvoering van reconstructieplannen.
- Accommoderen van nieuwe economische dragers.
- Accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken
- Inspelen op regionale structuurkenmerken.
- Gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

De provinciale ruimtelijke hoofdstructuur in relatie tot het plangebied is weergegeven op de bijgaande uitsnede van de Beleidskaart 'ruimtelijke structuur'.

### Natuurbeleid

#### *Ecologische Hoofdstructuur (EHS)*

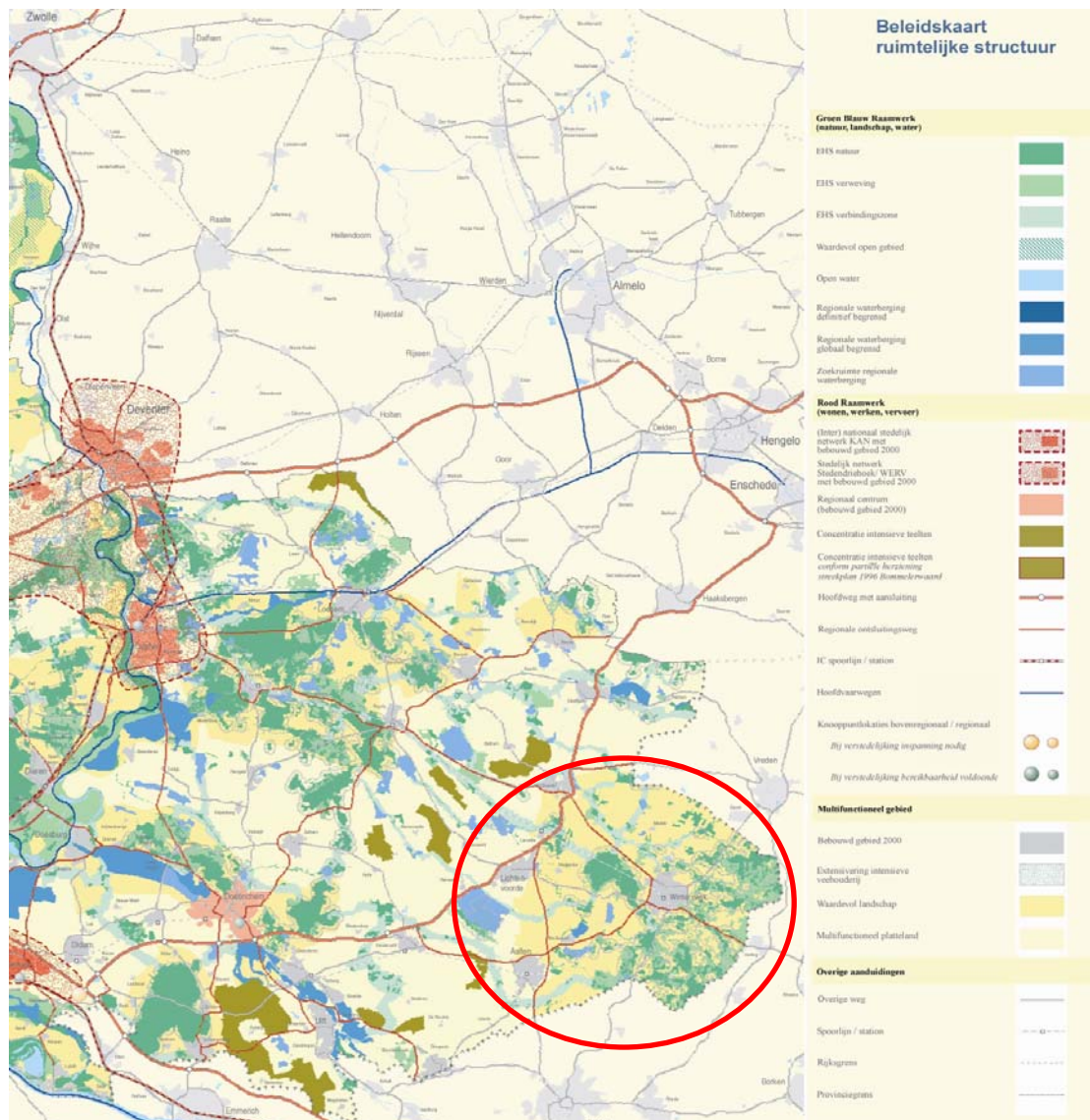
De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de EHS is geregeld in het streekplan. Het hoofdoel voor het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Om een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden te creëren en versnippering, vermessing en verdroging te voorkomen moeten bestaande natuurgebieden vergroot



worden, nieuwe aangelegd worden en ecologische verbindingzones ontwikkeld en versterkt worden.

Binnen het EHS geldt de 'Nee- tenzij' benadering. Bestemmingswijziging is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur' zijn de wezenlijke kenmerken en waarden gespecificeerd en onderscheiden in kernkwaliteiten en omgevingscondities, welke als toetsingskader dienen bij de 'Nee-tenzij' benadering.

De EHS bestaat uit drie onderdelen weer: EHS – Natuur, EHS – Verweving en EHS – Verbindingzones. De EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden en gebieden met natuurontwikkelingsdoelstelling. EHS-verwevingsgebieden omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet, landbouwgebieden met natuurgebieden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en

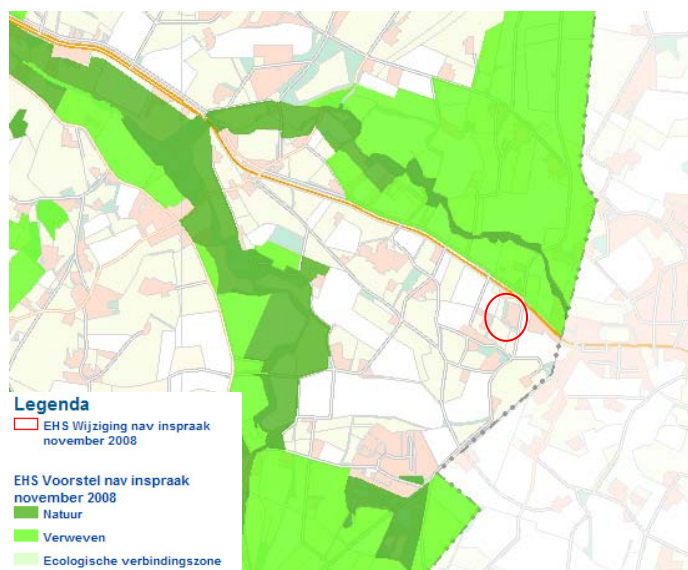


Beleidskaart Ruimtelijke structuur (bron: Streekplan Gelderland)



boselementen. In de EHS-verwevingsgebieden is natuur de belangrijkste functie. Zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad, is in dit gebied een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw toegestaan. Verder kunnen hier ook extensieve recreatie en ruimte voor nieuwe landgoederen met de natuurwaarden worden verweven. Voor de verbinding van de EHS-natuur en EHS-verweving zijn ecologische verbindingzones vastgelegd in het streekplan. Deze bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die het multifunctionele gebied doorsnijden. Het gaat om smalle zones met een strategische ligging, waarvan de aanwezige waarden beschermd en te versterkt (zoekzones) moeten worden. Er zijn verbindingzones met nationaal en provinciaal belang (b.v. de verbindingzone Veluwe – Duitsland door de Achterhoek).

Provinciale Staten hebben op 1 juli 2009 nieuwe grenzen van de ecologische hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. Doel van de herbegrenzing is de EHS 'robuuster' te maken. Met robuust wordt bedoeld een netwerk van natuurgebieden waar waardevolle en kwetsbare natuur optimaal kan voortbestaan. Uit bijgaande afbeelding blijkt dat de planlocatie niet in de EHS is gelegen.



De herbegrensde EHS (bron: website provincie Gelderland).

#### *Natuur buiten de EHS*

Voor natuur buiten de EHS vraagt de provincie in het streekplan de gemeenten hiervoor regelingen in de bestemmingsplannen op te nemen. In Gelderland wordt een bijzondere verantwoording voor weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang buiten de EHS genomen. Dergelijke gebieden zijn niet in of nabij het plangebied gelegen.

#### Beleid voor landschap

Afbreuk aan visueel-ruimtelijke kenmerken en landschapsstructuren die de basis vormen voor de regionale identiteit moet worden voorkomen. Daarom heeft de provincie in het streekplan doelen opgesteld om de rijkdom van de Gelderse landschappen te beschermen en te ontwikkelen:

- instandhouden van de variatie aan landschappen;
- behouden van de openheid van karakteristieke open landschapseenheden (waardevolle open gebieden);
- versterken van de samenhang in karakteristieke landschappen;
- verbeteren van kwaliteit en toegankelijkheid van het landschap.

De provincie streeft naar een ontwikkeling met kwaliteit, ruimtelijke ingrepen eisen een afstemming met de kenmerken van de omgeving.

### Waardevolle landschappen

Waardevolle landschappen hebben unieke kenmerken, waarden en kwaliteiten. Het doel is deze te behouden en kernkwaliteiten te versterken - voor ingrepen geldt hier de 'ja -mits' regeling. De provinciale waardevolle landschappen stemmen in hoge mate overeen met de Nationale Landschappen die de Nota Ruimte opgenomen zijn. Voor deze Nationale Landschappen heeft de provincie een nadere begrenzing vastgesteld in de streekplanuitwerking 'Nationale Landschappen'. Tevens zijn in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen' kernkwaliteiten voor waardevolle landschappen vastgesteld, die tevens gelden voor de nationale landschappen, vanwege de genoemde overlap. Het beleid voor de waardevolle landschappen geldt ook voor de nationale landschappen.



*Waardevol landschap Winterswijk; de begrenzing van het Nationaal Landschap stemt nagenoeg overeen (bron: Streekplan Gelderland)*

Het gehele buitengebied van Winterswijk en daarmee ook het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap 'Achterhoek' en het Provinciaal Waardevol Landschap (WL) 'Winterswijk'. Bij de begrenzing van het Nationaal Landschap Achterhoek heeft de provincie ervoor gezorgd dat dit nagenoeg overeenstemt met het waardevol landschap Winterswijk. De volgende kernkwaliteiten worden voor de 'Winterswijk' gedefinieerd:

- Kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft;
- Rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen) een duidelijke terrasrand (westzijde);
- Meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap; overstromingsvlaktes in laagtes;
- Fraaie, open essen (opvallend groot op de plateaurand van Aalten tot Groenlo) en bijzondere broekgebieden
- Historisch nederzettingpatroon, vervlochten in het landschap: oude boerderijplaatsen (zoals scholtenhoeven), vele gehuchten en grotere nederzettingen

Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt dat inspelt op de genoemde kernkwaliteiten. Het plan is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

## Locatiebeleid

### *Detailhandel en grootschalige voorzieningen*

De provincie biedt ruimte om veranderingen in vraag en aanbod op het gebied van detailhandel en grootschalige voorzieningen ruimte te bieden, onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De positie van bestaande winkelgebieden heeft prioriteit. Vernieuwing en uitbreiding van detailhandel moet in principe plaatsvinden binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden en in overeenstemming zijn met de aard, schaal en (verzorgings)functie van het aangrenzende winkelgebied. Vestiging van detailhandel in het buitengebied (de zogenaamde 'weidewinkels') is uitgesloten. Op perifere locaties geldt echter een uitzondering voor de vestiging van detailhandel die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Dit betreft bijvoorbeeld detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling, zoals auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, evenals woninginrichting waaronder meubels. De vestiging van een tuincentrum in het buitengebied en daarmee in het plangebied behoort dus tot de mogelijkheden, omdat deze branche moeilijk inpasbaar is in het bestaande winkelgebied.

### ***Nota Belvoir 2***

Het hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'. Dit is adagium van de Nota Belvoir 2 waarin het cultuurhistorisch beleid van de provincie is vastgelegd. Hiermee wordt aangegeven dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet inhoudt dat ontwikkelingen bevroren moeten worden, maar juist het omgaan met ontwikkelingen, zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar worden of juist blijven.

Winterswijk behoort tot het gebied Winterswijks Plateau. Het Winterswijks plateau was regelmatig het toneel van internationale conflicten. Door de vele invloeden van buitenaf ontwikkelde het een eigen karakter (omstreden ligging). Het gebied kent een van de meest kleinschalige landschappen van Gelderland met een grote landschappelijke variatie (kleinschalig boerenland). Ook zijn hier de typisch Winterswijkse landgoederen met kenmerkende gebouwen en grond voor landbouw, bosbouw en jacht te vinden, de scholtengoederen. De cultuurhistorische identiteitsdragers van het Winterswijks Plateau zijn daarom:

- Omstreden ligging (wisselende machten en de strijd daartussen bepaalden het land);
- Kleinschalig boerenland (zeer kleinschalig karakter door geomorfologie en daarop inspelende mens)
- Scholtengoederen (de typisch Winterswijkse landgoederen met grond voor landbouw, bosbouw en jacht en kenmerkende gebouwencomplexen).


Doelstelling is de historische kleinschaligheid met haar typerende karakter herkenbaar houden. Beleidsdoelen zijn daarom:

- Maak de verdedigingswerken beleefbaar om de identiteit en het toerisme te versterken (Vestingwerken);



- Breng de scholtengoederen als uniek fenomeen onder de aandacht (Scholtengoederen);
- Behoud de cultuurhistorische kwaliteiten van de beken op het plateau inclusief watermolens, relictten van bevoeiingscultuur en dergelijke (Winterswijkse beken).

Bij cultuurhistorie gaat het voorts om drie aspecten: archeologie, historische geografie (landschap) en historische (steden)bouwkunde. Deze zijn op waardenkaarten vastgelegd. Blijkens de waardenkaarten voor archeologie en historische geografie is het plangebied gelegen in een gebied met historisch geografische en archeologische waarden.

#### Legenda

 Archeologisch monument

#### Archeologische verwachtingswaarde






 Hoog  
 Middel

*Archeologie: archeologische waarden in het plangebied (bron: streekplan)*



#### Legenda

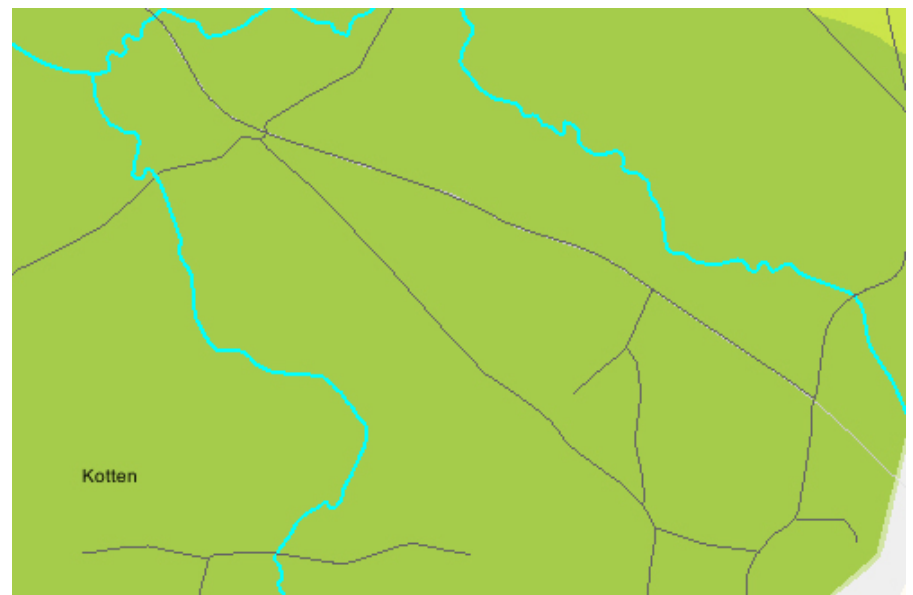
##### Historisch lijnelement

 spoorlijn  
 Wegen en paden  
 Waterlopen  
 Dijken en kaden  
 Overige lijnelementen

##### Landschappelijke waarde

 Hoog  
 Middel

*Historische geografie: landschappelijke waarden in het plangebied (bron: streekplan)*



### ***Derde Waterhuishoudingsplan 2005-2009***

De stroomgebiedbenadering is erop gericht waterhuishoudkundige problemen niet af te wentelen op andere stroomgebieden. Het nieuwe waterbeleid moet meer aansturen op gebiedsgerichte en resultaatgerichte uitvoering en op bevordering van samenwerking tussen de verschillende uitvoerende instanties.

Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's 'veiligheid tegen hoogwater', 'droge voeten en water voor droge tijden', 'natte natuur', 'schoon water in gebieden' en 'schoon water uit de kraan'. Het Waterhuishoudingsplan stelt als doel om tenminste de algemeen voorkomende planten en dieren voldoende levenskansen te bieden en te voorzien in water dat voldoende geschikt is voor de verschillende functies. De achteruitgang van de waterkwaliteit moet worden voorkomen en de waterhuishoudkundige functies moeten worden beschermd. Daarom kent de provincie Gelderland beleid voor functies, dat afhankelijk is van het grondgebruik op een bepaalde plek.

In gebieden met de hoofdfunctie landbouw is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem allereerst gericht op het landbouwkundige grondgebruik. De waterhuishouding in een deel van de landbouwgebieden krijgt een dubbelfunctie met natuur, grond- en oppervlaktewaterbescherming of regionale waterberging ter voorkoming van wateroverlast.

In het Waterhuishoudingsplan is gebiedsgericht beleid geformuleerd voor een aantal waardevolle gebieden die om specifieke waterhuishoudkundige condities vragen. Het gaat daarbij om het ontwikkelen van natuur en het verbeteren van de waterkwaliteit. Deze integrale aanpak betekent dat maatregelen in het grond- en oppervlaktewaterbeheer in samenhang moeten worden uitgevoerd. Deze aanpak impliceert ook dat maatregelen in het waterbeheer in samenhang moeten worden uitgevoerd met maatregelen in de ruimtelijke ordening en het milieubeheer. In dit plan worden, naast de wettelijk verplicht te ontwikkelen vogel- en habitatrictlijngebieden, negen actiegebieden aangewezen, waaronder het bekengebied rondom Winterswijk.

De volgende voor Winterswijk relevante speerpunten worden in het waterhuishoudingsplan onderscheiden:

- beschermen van waterbergingsgebieden en natte natuur .
- inrichten van waterbergingsgebieden .
- vasthouden van regenwater in de actiegebieden .
- herstellen van natte natuur in de actiegebieden .
- riooloverstorten op ecologisch waardevolle wateren worden volledig gesaneerd in de actiegebieden.

De provincie onderscheidt bovendien dertien sleutelprojecten waaronder de Winterswijkse beken: het realiseren van beekherstel in en rond de stad. Doel is om hierbij combinaties te benutten van waterdoelstellingen, landschapsonwikkeling en stadsontwikkeling .

### **Waterbeleid Waterschap Rijn en IJssel**

Het werk van het waterschap bestaat uit het beschermen van het land tegen overstromingen en taken op het gebied van kwantiteit en kwaliteit van het oppervlaktewater. Het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel is gericht op het realiseren en instandhouden van een duurzaam veerkrachtig

watersysteem, waarbij veilig water, voldoende water en schoon water het uitgangspunt zijn.

De gronden van de gemeente Winterswijk zijn gelegen in een gebied dat door het waterschap is aangeduid als Oost-Nederlands plateau. Om water prominenter in dit landschap aanwezig te laten zijn, laat het waterschap de beken weer meanderen volgens hun oude natuurlijke loop. Snel meanderende beken met steilranden zijn kenmerkend voor het Winterswijkse gebied. Deze natuurlijke meandering wordt versterkt door beplanting.

Op basis van een natuurlijk watersysteem liggen, in de verwevenheid die het gebied nu al kent, op het Oost-Nederlands plateau zowel voor de landbouw als de natuur goede ontwikkelingsmogelijkheden. De benodigde berging van water kan voor een belangrijk deel gevonden worden in de aangepaste beekdalen. Enkele honderden hectare lijken nodig voor aanvullende berging, waarbij combinaties met zowel landbouw als natuur mogelijk zijn. Het watersysteem van Winterswijk valt in een gebied dat aangegeven is als een vitaal watersysteem. Dit betekent dat dit watersysteem prioriteit heeft voor de periode tot 2015.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Visie Buitengebied***

Een veel gebruikte definitie van ruimtelijke ordening is "ruimtelijke kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te verbeteren". De gemeente Winterswijk streeft er middels de Visie Buitengebied, die in 2005 is vastgesteld, naar deze definitie waar te maken voor haar bijzondere buitengebied. Dit streven moet leiden tot een buitengebied dat een prettig en gezond woon-, werk en leefklimaat is. Kortom, een leefbaar buitengebied.

Daarom moet niet alleen rekening worden gehouden met wat het Winterswijkse buitengebied te bieden heeft. Er moet ook expliciet rekening worden gehouden met de 'vraag' van de (potentiële) bewoners en de gebruikers van het gebied. De gemeente streeft er naar vraag en aanbod bij elkaar te brengen, op voorwaarde dat het behoud van bestaande kwaliteit voorop staat. Een belangrijk uitgangspunt voor gemeentelijk beleid is daarom 'behoud door ontwikkeling'.

De Visie is een belangrijke basis voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan worden de kaders uit deze Visie vertaald in generiek ruimtelijk beleid. De Visie geeft ook kaders voor concrete projecten die buiten het generieke beleid vallen. Het buitengebied van Winterswijk vraagt om maatwerk. De Visie geeft hier kaders voor.

Het buitengebied van Winterswijk is een uniek cultuurlandschap, dat bijzondere kansen biedt voor de agrarische sector, bijzondere woonmilieu's, de toeristisch-recreatieve sector en niet-agrarische bedrijvigheid. De gemeente streeft ernaar dat alle functies die het buitengebied heeft, of krijgt, zijn aangepast aan de waardevolle vorm van het cultuurlandschap. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moeten er aan bijdragen om de huidige kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken. Het landschap zit niet

'op slot', maar is dynamisch. De gemeente streeft naar behoud van het cultuurlandschap, waarbij bestaande waarden worden beschermd, verloren waarden worden hersteld en nieuwe landschappelijke waarden worden gecreëerd. Om het cultuurlandschap te behouden is het conserveren van het bestaande niet genoeg. Ook het bieden van ruimte aan nieuwe ontwikkelingen is nodig voor een kwalitatief hoogwaardig landschap. Daarom worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan, waaronder niet-agrarische werkfuncties. Kenmerkend voor het landschap is de afwisseling tussen rode en groene elementen en de onderlinge verweving van deze elementen. Voor het landschap is een continue ontwikkeling van belang. Er wordt niet gestreefd naar herstel van een historisch landschap, maar naar het realiseren van een landschap van deze tijd, dat is geïnspireerd op het verleden.

De bestaande bebouwing in het buitengebied biedt volgens de Visie kansen voor de huisvesting van nieuwe bedrijven. De gemeente biedt mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijvigheid die past in het buitengebied, bijvoorbeeld door het toestaan van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten binnen bestaande bebouwing. De niet-agrarische bedrijvigheid is één van de economische dragers van het buitengebied. De gemeente streeft met de Visie naar een brede en gedifferentieerde economische basis voor het buitengebied. De rol van niet-agrarisch werken kan worden versterkt als compensatie voor het wegvallen van een deel van de agrarische werkgelegenheid. In de Visie wordt er naar gestreefd dat de niet-agrarische bedrijven een integraal onderdeel worden van het buitengebied. Dit betekent bijvoorbeeld dat nieuwe bedrijvigheid zich moet aanpassen aan het cultuurlandschap. Voor bestaande niet-agrarische bedrijven wordt gezocht naar maatwerkoplossingen. De ruimtelijke ontwikkeling van de bestaande bedrijven wordt hierbij sterk bepaald door het omringende landschap.

Om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen gebruikt de gemeente de volgende richtlijnen voor haar hergebruikbeleid:

- Een grote verkeersaantrekkende werking is onwenselijk, tenzij de locatie dit toelaat door ligging aan de drukke verkeersader of hoofdweg;
- De mogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven worden niet aangetast;
- De bedrijfsactiviteiten passen qua milieubelasting in het omliggende gebied;
- Hergebruik van bestaande, voormalige agrarische bebouwing, verdient de voorkeur boven nieuwbouw;
- De activiteit draagt bij aan het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit en/of de leefbaarheid van het buitengebied.

Er worden kwaliteitseisen gesteld aan zowel de gebouwen als aan eventueel aan te leggen groen. Het gebouw zelf moet van goede visuele kwaliteit zijn, aangevuld met passende beplanting. De karakteristiek van de aanwezige panden en het uiteindelijk ensemble van gebouwen mag niet worden aangetast. Wat passend is wordt mede bepaald door het landschapstype waarin het bedrijf ligt. De vestiging van een tuincentrum op de locatie Kottenseweg 184 voldoet aan de bovengenoemde richtlijnen. Zie hoofdstuk 4.

#### ***Notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk'***

In de notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk' is het beleid vastgelegd ten aanzien van hergebruik/functieverandering van

vrijgekomen gebouwen in het buitengebied, naar woon- of werkfuncties. In het beleidsstuk wordt beschreven op welke wijze de gemeente functieverandering van vrijgekomen gebouwen vormgeeft. Hergebruik/ functieverandering van vrijgekomen gebouwen wordt gezien als hét instrument om de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te vergroten, knelpunten in het buitengebied weg te nemen en in te spelen op bestaande behoeften. Daarbij wordt gebruik gemaakt van kaders die het mogelijk maken om in concrete gevallen maatwerk te kunnen leveren. Met dit beleid wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

- Behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en waar mogelijk die kwaliteiten verder ontwikkelen. Dit betekent dat vooral rust, ruimte en groen behouden en versterkt moeten worden.
- Impulsen geven aan nieuwe economische activiteiten, aan de agrarische sector, de natuur, de recreatie en de woonfunctie van het landelijk gebied.
- Bijdragen aan doelstellingen vanuit het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers door met toepassing van maatwerk uitplaatsing van intensieve veehouderijen uit de extensiveringgebieden te stimuleren.

Algemene uitgangspunten voor functieverandering naar werken zijn onder meer:

- Alleen bestaande legale gebouwen, (aanwezig op 25 januari 2007) in het buitengebied komen in aanmerking voor hergebruik mits voldaan kan worden aan alle overige voorwaarden.
- Uitbreiding van een gebouw is in enkele gevallen toegestaan met een maximum percentage van 10% en onder voorwaarde dat dit past binnen de bestemming ter plaatse en de functie en de hoofdvorm niet worden aangetast.
- Er dient voldoende ruimte aan bijgebouwen over te blijven, in ieder geval 100 m<sup>2</sup> en dit mag bij een woonbestemming niet leiden tot nieuwbouw.
- Er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking optreden.
- De nieuwe functie dient te voorzien in parkeren op eigen terrein.
- Hergebruik van bestaande gebouwen wordt toegestaan buiten het bouwblok tot een afstand van maximaal 25 meter van de bestaande bebouwing.
- In alle gevallen dient er een landschappelijke inpassing plaats te vinden.
- In alle gevallen vindt er verevening plaats, hoe groter de ruimtelijke impact, hoe groter de vereveningsbijdrage zal zijn. Het Landschapontwikkelingsplan (LOP) geeft hiervoor criteria. De uiteindelijke vereveningsbijdrage wordt bepaald middels een ambtelijke commissie.
- Sloop en vervangende nieuwbouw is slechts toegestaan als hergebruik niet mogelijk is.
- Er dient minimaal 500 m<sup>2</sup> gesloopt te worden en in alle gevallen alle niet karakteristieke overige bebouwing inclusief evt. aanwezige mestplaten, mestzakken en kuilvoerplaten, (dit laatste telt niet mee voor de te slopen oppervlakte) waarbij maximaal de helft van de gesloopte bebouwing teruggebouwd mag worden inclusief bijgebouw.
- Overige werkfuncties zoals bijvoorbeeld kleine ambachten en caravanopslag zijn wel mogelijk in overige bebouwing waarbij overtollige bebouwing gesloopt dient te worden.
- Detailhandel is toegestaan als werkfunctie mits er streekeigen of ter plaatse vervaardigde agrarische producten worden verkocht.



- De nieuwe functies moeten binnen de aard en schaal van de omgeving passen, de landschappelijke kwaliteit van een gebied moet gelijk blijven maar dient bij voorkeur verbeterd te worden.
- Bij functieverandering naar werken is kleinschaligheid de insteek.
- De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Andere in de omgeving aanwezige functies mogen tevens niet onevenredig worden geschaad.
- Bedrijven waarbij opslag buiten plaats zal gaan vinden (bijv. autohandelaren) zijn niet toegestaan.

Uitgangspunt is dat naarmate de gevolgen van het hergebruik of de functieverandering voor het omliggende gebied groter zijn, de te volgen procedure zwaarder is en de vereveningsbijdrage hoger kan zijn. Daarnaast wordt rekening gehouden met de aard van de bebouwing, de aard van het nieuwe gebruik en de omvang van het gebruik. Daarbij kan dan de bijdrage die het initiatief levert aan ruimtelijke kwaliteit, milieukwaliteit of sociale kwaliteit worden betrokken. Het totaal aan factoren is gekoppeld aan een ruimtelijke procedure en een kwaliteitsbijdrage. Centraal bij elk initiatief tot functieverandering staat de mogelijkheid om maatwerk te leveren. De beoordelingssystematiek die wordt gehanteerd maakt dit mogelijk.

In de notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' is ook beleid voor bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied geformuleerd, ook al is daarbij geen sprake van functieverandering.

De vestiging van een tuincentrum in de voormalige Veewaag valt niet onder het hergebruiks-/functieveranderingsbeleid dat is opgenomen in de notitie. Dit komt onder meer omdat er bij een tuincentrum geen sprake is van de verkoop van streek-eigen producten, er bij een tuincentrum wel enige buitenopslag plaatsvindt en er in het onderhavige geval ook (op termijn) met meer dan 10% wordt uitgebreid. Ook valt de vestiging van het tuincentrum niet onder het geformuleerde beleid voor bestaande niet-agrarische bedrijven, omdat het tuincentrum nu immers nog niet op de locatie gevestigd is. Het is dus geen bestaand niet-agrarisch bedrijf. Derhalve dienen de richtlijnen voor hergebruik uit de Visie Buitengebied te worden aangehouden bij de vestiging van een tuincentrum op het perceel Kottenseweg 184.

### ***Landschapsontwikkelingsplan Winterswijk***

Het Winterswijkse Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 'Groots in een kleinschalig landschap' brengt de (inter)nationaal en provinciaal zeldzame en soms unieke landschapskwaliteiten van het Waardevolle (Cultuur)Landschap Winterswijk in beeld. Het gaat om kwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en daarmee samenhangende bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De onderlinge samenhang tussen deze verschillende landschapsaspecten is groot. Bij de instandhouding van de bijzondere landschapskwaliteiten speelt de grondgebonden landbouw een belangrijke rol.

Het LOP bevat het kader voor de invulling van het 'ja mits' en 'nee tenzij' beleid voor de Streekplancategorie 'Waardevol Landschap'. Daarnaast vormt het plan de basis voor verevening, een eis van het Streekplan dat bij functieverandering van gebouwen of bij nieuwbouw een verbeterde

omgevingskwaliteit en een verbetering van publieke functies van het buitengebied moeten worden gerealiseerd. Het LOP kan worden opgevat als een uitwerking van het Landschapsonderdeel van de Visie Buitengebied.

Het 'bewaren en bevorderen van de unieke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden die Winterswijk heeft' moet worden beschouwd als de hoofddoelstelling van het LOP. Het plan beschrijft daartoe de gewenste ontwikkelingen, die voor landschapsplanning de basis vormen en de ontwikkelingsrichting aangeven. Uitgaande van de bestaande ecologische, waterhuishoudkundige, cultuurhistorische en geologische kwaliteiten wordt beschreven hoe en onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid en identiteit van het landschap. Op deze wijze kunnen negatieve ontwikkelingen worden geweerd.

De in het landschap zichtbare geologische, aardkundige, (cultuur)historische, visuele en ecologische kwaliteiten maken Winterswijk in recreatief opzicht zeer aantrekkelijk. Behoud, versterking en het waar mogelijk toeristisch-recreatief toegankelijk maken ervan zijn de na te streven ambities van het LOP. Aan de landbouw als beheerder van het gebied wordt hierin een belangrijke rol toebedacht. Het weren en herstellen van ongewenste ontwikkelingen die de landschappelijke en milieukwaliteit aantasten is van groot belang. Het toekennen van (nieuwe) gebruiksfuncties kan daarbij, waar mogelijk, behulpzaam zijn.

Voor het landschap kiest het LOP voor behoud van de bestaande waarden, herstel van beplantingen, realisatie van voldoende uitzicht op belangrijke kwaliteiten, herstel van esranden, herstel en kwalitatieve verbetering van beeklopen, een goede overgang van dorp naar buitengebied en bouwstijlen die passen bij het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

Voor behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten kiest het LOP voor cultuurhistorisch verantwoorde wijze van afronding van delfstoffenwinningen zodra de concessies ten einde lopen. Beplantingen met cultuurhistorische waarde moeten in principe ter plaatse worden gehandhaafd en bij vervanging moeten dezelfde soorten in principe worden toegepast. Historische zandwegen moeten zo goed mogelijk in hun oorspronkelijke vorm worden geconserveerd. Archeologische vindplaatsen, (cultuur)historische landschapselementen, wegen, paden en monumentale gebouwen behoeven, waar dit nog niet voldoende is geregeld, bescherming in het bestemmingsplan. Behoud, herstel en zichtbaar maken van de archeologische en cultuurhistorische waarden zullen actief worden nagestreefd, waarbij een recreatieve functie een hulpmiddel kan zijn. Voor vrijkomende karakteristieke gebouwen worden passende nieuwe functies mogelijk gemaakt. (Landschaps)architectuur en beeldende kunst moeten het landschap versterken door hieraan nieuwe, streekeigen kernkwaliteiten toe te voegen.

Het is van belang neerslagwater zo goed mogelijk in het gebied vast te houden. Het LOP wil dit zoveel mogelijk realiseren in gebieden waar de landbouw behoefte heeft aan extra water. De gemeente draagt bij aan verbetering van de waterkwaliteit door de vuiluitworp uit riooloverstorten terug te dringen. Aan de kwaliteit van waterbodems zal samen worden gewerkt met buurgemeenten en waterschap. Maatregelen waardoor minder

mest en bestrijdingsmiddelen in het water komen, zullen worden gestimuleerd.

Het Landschapsbeleidsplan bevat een spelregelvisie die uitgaat van de karakteristieken van de onderscheiden landschapstypen. Het oudhoevige landschap is het meest gevoelig voor ingrepen, maar de ingrepen die worden uitgevoerd behoren te passen bij de karakteristieken van de onderscheiden landschappen. Het plan bevat tevens aanbevelingen voor de wijze waarop het watersysteem, de bodem en het landschap op de beste wijze kunnen worden beschermd. Het plan geeft verder natuurverbindingen aan voor reptielen, amfibieën en vlinders.

Cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen komen volgens dit plan niet in aanmerking voor verplaatsing. Het behoud van 'dode' cultuurhistorische elementen wordt voorgestaan en ook dit plan verlangt nieuwe functies voor vrijkomende waardevolle gebouwen. Voor sommige vrijkomende gebouwen kan verwijdering de enige oplossing zijn om het landschap te versterken. Vorm, stijl en materiaalgebruik bepalen of een nieuw gebouw in het landschap past. Het landschapsbeleidsplan verlangt een economisch sterke landbouw vanwege de beheersfunctie in het landschap. Erfbeplantingen kunnen helpen om niet-passende bedrijfsgebouwen beter in te passen in het landschap.

In het LOP behoort het plangebied tot deelgebied 16: Kotten. Volgens het LOP heeft Kotten een oud hoevelandschap met weinig landgoederen en eveneens met weinig waargenomen natuurwaarden als het gaat om amfibieën, reptielen, vlinders en libellen. Wel komen er veel vogels voor. Om het landschap meer karakter te geven, moeten de Eessink- en Oossinkes open blijven, terwijl in de rest van het landschap kleinschalige aanplant van singels en overhoeken gewenst is. Het gebied kan worden versterkt door het aanleggen van singels met bomen of struwelen, heischrale grasvelden en heideterreinen. Verder ligt in dit gebied de Boven-Slinge in een gekanaliseerde vorm tussen twee gebieden waar ze wel meandert. Het voorstel is om deze beek ook in dit tussenstuk weer een natuurlijk aanzien te geven. De Kottenseweg naar Oeding is een belangrijk structurerend element in het landschap en moet daarom met bomen worden beplant.

#### ***Uitwerkingsplan Winterswijk Oost***

De landinrichtingscommissie Winterswijk Oost schetst in dit uitwerkingsplan de gewenste ontwikkeling van het oostelijk deel van het landelijk gebied van Winterswijk voor de periode tot 2015. Het is een uitwerking van het Reconstructieplan Achterhoek & Liemers. In het plan wordt een veelheid aan maatregelen genoemd die moeten leiden tot verbetering van de waterkwaliteit, versterking van natuur en landschap, structuurverbetering van de grondgebonden landbouw, versterking van de recreatiesector en ontwikkeling van nieuwe economische dragers. Er wordt gestreefd naar maatwerk.

De veelheid aan maatregelen omvat onder meer het volgende. Om het coulissenlandschap te versterken worden op veel plaatsen bosjes en wegbeplantingen aangelegd. Verder knapt het landschap op van de

sloop van oude stallen. De bossen, de natte heide en natte graslanden in verschillende beekdalen worden hersteld en er komt nieuwe natuur. Een flink aantal beken wordt heringericht waarvan de natuur belangrijk profiteert. Ook komen er vistrappen bij vier stuwen. Door het stimuleren van een lagere veebezetting per ha op grondgebonden veebedrijven verbetert de waterkwaliteit belangrijk. Ook wordt de verdroging van de natuurgebieden aangepakt. Dat gebeurt onder andere door de beken ondieper te maken. De leefbaarheid verbetert door herbestemming van vrijkomende agrarische gebouwen en verhoging van de economische mogelijkheden in het buitengebied, door meer mogelijkheden te bieden voor nieuwe economische activiteiten (nieuwe economische dragers).

### ***Waterplan Winterswijk***

Het Waterplan Winterswijk vormt het kader voor het handelen van de drie waterbeheerders (gemeente, waterschap en provincie) in de periode 2000 - 2010. Zij doen dit vanuit een gezamenlijke visie op het water in Winterswijk en haar omgeving. Centraal in deze visie staat het ontwikkelen van een duurzaam stedelijk waterbeheer, waarbij het aspect water bijdraagt aan een goed stedelijk leefmilieu en aan een goed ecologisch functioneren van de omgeving. De doelstellingen die de waterbeheerders gezamenlijk voor ogen hebben zijn het zorgen voor droge voeten, het zorgen voor voldoende water, een goede inrichting van het watersysteem gericht op beleving en ecologie en het zorgen van een goede kwaliteit van het water.

Kenmerkend voor de gemeente Winterswijk is een sterke variatie in dikte van de bestaande zandlagen en de aanwezigheid van kleileem op sommige plaatsen in de bodem, als resultaat van miljoenen jaren geologische ontwikkeling. Deze combinatie heeft tot gevolg dat zowel verdroging als wateroverlast in hetzelfde gebied voorkomen. Vooral op plaatsen met een dik zandpakket infiltreert het water snel, terwijl grondwateroverlast optreedt op locaties waar keileem aan of dicht bij de oppervlakte voorkomt, aangezien het hemelwater moeizaam wegstroomt. Bijna het gehele bestaande rioolstelsel in Winterswijk is van het type gemengd stelsel.

De combinatie van menselijk handelen en de samenstelling van de ondergrond zorgen voor enerzijds wateroverlast in de bebouwde kom en anderzijds snelle infiltratie in het omliggende gebied. De belangrijkste problemen in het water- en ecosysteem in en rond Winterswijk zijn:

1. Verdroging van natuurgebieden ten noorden en westen van de gemeente Winterswijk.
2. (Grond)wateroverlast in enkele wijken in de vorm van ondergelopen straten en kelders.
3. Overstorten vanuit gemengd rioolstelsel op oppervlaktewater van het hoogste ecologische niveau.
4. Grote hoeveelheden regenwater en drainagewater worden behandeld op de rioolwaterzuiveringsinstallatie hetgeen een negatief effect heeft op de effectiviteit en efficiency van de rioolwaterbehandeling
5. Onvoldoende voedingswater voor het oppervlaktewatersysteem.

Het Waterplan Winterswijk beoogt de bovengenoemde knelpunten op te lossen. Daarom zijn in het plan concrete maatregelen opgenomen. Een van de belangrijkste maatregelen is het afkoppelen van hemelwater. Hiermee kan op

een duurzame wijze de wateroverlast worden bestreden en tevens de verdroging in de omgeving van Winterswijk worden tegengegaan. Andere maatregelen hebben betrekking op het verbeteren van de waterkwaliteit en het op een goede wijze inrichten en beheren van de beken in Winterswijk.

### ***Verkeersstructuurplan Winterswijk***

De verkeerskundige visie voor Winterswijk is gespitst op 2 aandachtspunten. Enerzijds wordt de circulatie en afwikkeling van het autoverkeer bevorderd, door het optimaliseren van de huidige Rondwegen rondom de kern. Anderzijds krijgt de veiligheid van fietsers en voetgangers prioriteit, vooral binnen de kern Winterswijk. Voor alle vervoersmodaliteiten (auto, openbaar vervoer, fiets, voetganger) zijn wensbeelden opgesteld, die vervolgens over elkaar heen zijn gelegd. Op eventuele knelpunten zijn duidelijke keuzes gemaakt, op basis van de twee aandachtspunten uit de visie. Globaal komt het plan neer op een duidelijke categorisering van het wegennet, naar verkeersaders en verblijfsgebieden. De maatregelen die genomen moeten worden om het plan te realiseren worden bepaald aan de hand van de plankaarten voor de vier modaliteiten. Er wordt vooral aandacht besteed aan infrastructurele maatregelen, waarbij de uitvoering conform de richtlijnen van de CROW plaatsvindt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar maatregelen op gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

De Kottenseweg, de N319, is samen met de N318 aangewezen als gebiedsontsluitingsweg (80km/u). De overige wegen in het buitengebied zijn aangewezen als erftoegangsweg (60 km/u). Eén van de maatregelen voor de Kottenseweg die voorzien is, is het aanbrengen van een middengeleider.

### ***Welstandsnota Winterswijk***

Vanaf 1 juli 2004 worden de bouwplannen, die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan de hand van een vastgestelde gemeentelijke 'Welstandsnota'. In de gemeente Winterswijk is hiertoe de 'Welstandsnota Winterswijk' vastgesteld. Een groot voordeel is dat initiatiefnemers en hun architecten zich vooraf in kennis kunnen stellen van de toetsingscriteria welke de welstandscommissie zal hanteren.

Een belangrijk uitgangspunt van de Welstandsnota is dat deze specifieke en algemene welstandscriteria kent. De algemene kwaliteitscriteria bestaan uit een kwaliteitskader, ruimtelijk kader, gebiedstypen en welstandsniveaus. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

De specifieke welstandscriteria bestaan uit verschillende thema's die zijn toegespitst op de specifieke bouwwerken. Deze bestaan uit algemene beleidsuitgangspunten, welstandsniveaus (zwaar, regulier, soepel of welstandsvrij) en beoordelingscriteria. Deze beoordelingscriteria zijn gericht op de plaatsing/situering, de massa/vorm, de gevelopbouw, de materialen en kleuren, de compositie van massa-onderdelen, de gevelindeling en de detaillering van een bouwwerk. Kottenseweg 184 valt onder het thema Bedrijven in het buitengebied. Voor de algemene beleidsuitgangspunten, het welstandsniveau en beoordelingscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota.

### 3.4 Vestiging tuincentrum in relatie tot ruimtelijk beleid

Het pand aan de Kottenseweg 184 is in het verleden in gebruik geweest als weegplaats voor vee. Dit pand staat nu al enkele jaren leeg. In het verleden zijn al diverse verzoeken binnen gekomen, om een nieuwe functie aan dit pand te geven. Het betrof onder andere verzoeken voor een paintballcentrum, een levensmiddelenfabriek en een machineoverslagbedrijf. Al deze verzoeken zijn vanwege diverse redenen afgewezen, met als overeenkomstige reden voor al deze verzoeken dat de gemeente Winterswijk van mening is dat deze initiatieven niet passend zijn in het buitengebied.

Vervolgens is het verzoek gedaan tot het vestigen van een tuincentrum op dit perceel. Dit verzoek is getoetst aan het regionale hergebruikbeleid 'functies zoeken plaatsen zoeken functies'. Conclusie van deze toets is dat het verzoek niet past binnen dit beleid, onder andere omdat er geen sprake is van verkoop van streekproducten in een tuincentrum en er buitenopslag plaats gaan vinden. Tevens is het verzoek getoetst aan de 'Visie Buitengebied 2005'. Deze visie geeft kaders voor concrete verzoeken die buiten het generieke beleid (zoals het hergebruikbeleid) vallen. Op basis van deze visie biedt het buitengebied onder andere kansen voor niet-agrarische bedrijvigheid. Ook de bestaande bebouwing biedt kansen voor de huisvesting van nieuwe bedrijven. De niet-agrarische bedrijvigheid is één van de economische dragers van het buitengebied, mits deze passend is in het buitengebied. Dit kan door het toestaan van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten binnen bestaande bebouwing.

Het college van burgemeester en wethouders van Winterswijk heeft in 2007 besloten planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een tuincentrum op deze plek. Aan deze keuze liggen een aantal planologische argumenten ten grondslag, die niet allemaal binnen de bestaande beleidskaders lopen. Zoals is aangegeven, staat het pand op dit perceel al geruime tijd leeg. Om verloedering tegen te gaan wil de gemeente graag een functie op deze plek realiseren die de groene en rode elementen in het buitengebied met elkaar kan verbinden. Een tuincentrum is een functie die deze elementen kan combineren en die passend is in het buitengebied. De realisatie van het tuincentrum vindt in eerste instantie plaats binnen de bestaande bebouwing, er is geen sprake van extra versterking in het buitengebied. Dit initiatief kan gerealiseerd worden zonder aantasting van het landschap. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en verharding. Het totale perceel zal een facelift ondergaan die de kwaliteit van de locatie en zijn directe omgeving zal verbeteren.

Een doelstelling van de Visie Buitengebied is het streven naar een brede en gedifferentieerde economische basis van het buitengebied. Werkgelegenheid in het gebied is van belang voor de bewoners van het buitengebied. Niet-agrarische bedrijvigheid vervult daarom een functie in het vasthouden van de plaatselijke bevolking. Een tuincentrum is een vorm van detailhandel. Van alle detailhandelsvormen heeft een tuincentrum de meeste raakvlakken met het buitengebied. Planologisch is deze vorm dan ook het best in te passen. De afweging is gemaakt of de vestiging van een tuincentrum consequenties heeft voor de winkelvoorzieningen in de kern van Winterswijk. De winkeliers in de kern zullen nauwelijks tot geen hinder of concurrentie ervaren, vanwege

het specifieke aanbod van een tuincentrum. Dit type tuincentrum betreft een andere branche dan de detailhandel die gevestigd is in de kern. De gemeente is van mening dat voor tuincentra geldt dat vestiging in buitengebied veelal beter realiseerbaar en wenselijker is dan in een bestaand winkelcentrum of op een bedrijventerrein.

Het pand is gelegen aan de provinciale weg N319 van Winterswijk naar de Duitse plaats Oeding. Dit betekent dat de relatieve grote verkeersaantrekkende werking technisch gezien mogelijk is op deze locatie. Er zijn zeer concrete plannen om in de directe nabijheid van het pand een rondweg om Oeding aan te leggen. Het pand komt aan deze rondweg te liggen, op een zichtlocatie, zowel vanaf de nieuwe rondweg als vanaf de N319.

Het perceel is gelegen op ongeveer 250 meter van de Duits-Nederlandse grens. Langs dit deel van de Kottenseweg is sprake van grensoverschrijdende lintbebouwing. Dit pand is een van de laatste gebouwen gezien in het kader van de lintbebouwing, die aansluit op de kern Oeding. De ligging dichtbij deze plaats maakt de locatie ook aantrekkelijk voor bezoekers uit Duitsland. Het tuincentrum kan zich daardoor richten op zowel de Nederlandse als de Duitse markt.

In het bestemmingsplan voor het tuincentrum is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen die in de toekomst uitbreiding van het tuincentrum mogelijk kan maken. In eerste instantie zou deze mogelijkheid een uitbreiding tot 4300 m<sup>2</sup> mogelijk maken. De gemeente kon zich niet vinden in deze ideeën. Het type tuincentrum dat de gemeente wenselijk heeft geacht is een type II<sup>1</sup> op deze locatie. Type II sluit aan bij de wensen van de initiatiefnemer. De maximale vloeroppervlakte binnen type II bedraagt 2500 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is in het bestemmingsplan dan ook opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Dit onder de voorwaarden dat nieuwe bebouwing uitsluitend achter of in het verlengde van de bestaande voorgevellijn opgericht kan worden, bij uitbreiding de parkeernorm in acht wordt genomen, wijziging alleen mogelijk is als de bedrijfseconomische noodzaak tot uitbreiding middels een bedrijfsplan is aangetoond en uit de benodigde onderzoeken geen belemmeringen blijken.

De gemeente is van mening dat de functie van een tuincentrum met een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> landschappelijk gezien beter passend is dan de eerder genoemde verzoeken binnen de bestaande bebouwing. Daarom heeft de gemeente deze vorm van maatwerk voor deze locatie voorgesteld.

---

<sup>1</sup> zie voor typering tuincentra: Tuinbranche Nederland 2007





## 4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet. Hiertoe wordt allereerst ingegaan op de Structuurnota Tuincentra van de Tuinbranche Nederland. Daarna wordt ingezoomd op de plannen voor een tuincentrum het perceel Kottenseweg 184 te Winterswijk.

### 4.1 Uitgangspunt: Structuurnota Tuincentra

Er zijn tuincentra van verschillende omvang en assortimenten. In de Structuurnota Tuincentra worden verschillende typen tuincentra onderscheiden. Dit biedt een handvat bij de ontwikkeling van tuincentra. De volgende vier typen tuincentra worden in de Structuurnota onderscheiden:

#### Type I

Dit type tuincentrum ligt nog het dichtst bij het tuincentrum zoals het ooit begonnen is. Vanuit de kwekerij begon men steeds vaker wat planten te verkopen en langzamerhand kwamen daar potten, aarde en bemestingsstoffen bij. Vaak is er nog daadwerkelijk sprake van een kwekerij bij het tuincentrum. Soms is de kwekerijfunctie verdwenen maar ligt de nadruk nog wel sterk op groen. Als nieuwe economische drager kan dit tuincentrum een waardevolle bijdrage leveren aan een vitaal platteland.

#### Type II

Dit tuincentrum is veelal gelegen aan de rand van het dorp of de stad en is sterk op die kern gericht. Het assortiment heeft zich in de loop der jaren uitgebreid naar alles wat met de tuin te maken heeft, waarbij de tuin vaak gezien wordt als verlengstuk van de woonkamer. De nadruk ligt op de tuin en alles wat daarmee te maken heeft.

#### Type III

Sinds het begin van deze eeuw is dit tuincentrumtype sterk in opkomst. Bij dit type tuincentrum wordt de combinatie van binnen- en buitenleven veel verder doorgevoerd dan in het type II tuincentrum. Er wordt sterk ingespeeld op woontrends en het onderscheid tussen de binnentuin en de buitenkamer is steeds minder goed te maken. De nadruk ligt op alles wat met leven in en om het huis te maken heeft.

#### Type IV

Dit type tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om zeer grootschalige detailhandelsvestigingen. Voor de tuincentrumbranche is de verwachting dat er in de komende jaren ruimte is voor vestiging in thema-/leisuregebieden voor huis, tuin en buitenleven. Deze gebieden creëren mogelijkheden voor detaillisten op het gebied van huis en tuin, maar trekken het aanbod veel verder door. Detaillisten die zich hier vestigen combineren de verkoop van hun producten met het gebruik van de producten als vermaak.

#### Maatwerk

De gehanteerde indeling in vier typen is geen strak keurslijf of standaardverhaal. Maatwerk is nodig vanwege de situatiespecifieke omstandigheden. De typen bieden echter structuur aan de gedachtebepaling.

Bovendien zullen er verschillen per type ontstaan in formuleontwikkeling en vernieuwingskracht.

## 4.2 Toekomstige situatie Kottenseweg 184

### ***Ontwikkeling van Tuincentrum type II***

De ontwikkelaar van het tuincentrum op de planlocatie is met de gemeente Winterswijk overeengekomen dat de ontwikkeling van een tuincentrum volgens type II het uitgangspunt is. Onderstaand zijn de kenmerken van type II weergegeven, zoals die opgenomen zijn in de Structuurnota Tuincentra.

Tuincentrum	Type II
Totale omvang perceel	Ca. 4000-7000 m <sup>2</sup>
Overdekt wvo	Ca. 1000-2500 m <sup>2</sup>
Niet overdekt wvo	Ca. 500-2500 m <sup>2</sup>
Aantal parkeerplaatsen	25 - 60
Ligging	Perifere stedelijke gebieden
Aankoopgedrag	Doelgericht aankopen (gemak)
Verzorgingsgebied	Lokaal
Levend	Tuinplanten en bomen Bloemen en planten Dieren Bloembollen en zaden
Niet-levend basis	Gereedschap tuin Decoratie buitenhuis Decoratie binnenhuis (sfeer & interieur) Materiaal t.b.v. klein tuinonderhoud Dier Seizoensartikelen zoals kerstmarkt Materiaal t.b.v. groot tuinonderhoud
Niet-levend uitgebreid	Tuinmeubelen
Horeca (ondersteunend)	Lunchroom
Overige voorwaarden	80% is basisassortiment en 20% is aanvullend (brancheverwant) assortiment met een maximale wvo van 1000 m <sup>2</sup>

*Kenmerken van een Tuincentrum Type II (bron: Structuurnota Tuincentra)*

Een tuincentrum type II wordt aanvaardbaar geacht, hoewel het niet direct is gelegen aan de rand van een dorp of stad. Wel is het perceel Kottenseweg 184 gelegen in de stedelijke periferie van de kern Winterswijk en het Duitse Oeding. Bij het toekennen van de gewenste categorie tuincentrum aan het perceel moet verder niet alleen rekening worden gehouden met de locatie, maar ook met de omvang van het perceel en de grootte van de bebouwing die daarop mogelijk is. Zogenoemd maatwerk dus. Gezien de grootte van het perceel Kottenseweg 184 (bijna 14.000 m<sup>2</sup>) en de ruimte voor bebouwing, kan een tuincentrum type II hier uitstekend gehuisvest worden. Verder past een tuincentrum goed in het landelijk gebied gezien het ruimtebeslag van de functie, de groene producten die verkocht worden en de moeilijke inpasbaarheid in bestaande winkelgebieden. Tuincentra zijn in principe dan ook aan het landelijk gebied gebonden functies. Zie ook paragraaf 3.4.

### ***Branchering***

Op de planlocatie wordt in het tuincentrum geen ruimte geboden aan de verkoop van dierbenodigdheden en wellness-artikelen. Dit om ervoor te zorgen dat het tuincentrum zich blijvend zal moeten richten op de 'groene' branche en zich daardoor beter voegt in het landelijk gebied. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is hiertoe opgenomen dat onder een tuincentrum wordt verstaan een kwekerij annex detailhandelsvestiging in kwekerijproducten, zoals planten, bollen, bloemen, struiken en bomen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg en -onderhoud, met dien verstande dat de verkoop van dierbenodigdheden en wellness-artikelen niet is toegestaan.

### ***Perifere detailhandel***

In paragraaf 3.4 is al uitgebreid aan de orde gekomen dat de vestiging van een tuincentrum op de onderhavige locatie wenselijk is. Bijvoorbeeld omdat een tuincentrum een detailhandelsvorm is die veel raakvlakken heeft met het buitengebied, vanwege de groene artikelen. Het realiseren van een tuincentrum draagt bovendien bij aan de versterking en verbreding van het economisch draagvlak voor het buitengebied, door de creatie van werkgelegenheid en het hergebruik van bestaande gebouwen. De afweging is gemaakt of de vestiging van een tuincentrum consequenties heeft voor de winkelvoorzieningen in de kern van Winterswijk. De verwachting is dat de winkeliers in de kern nauwelijks tot geen hinder of concurrentie zullen ervaren, vanwege het specifieke aanbod van een tuincentrum. Dit type tuincentrum betreft een andere branche dan de detailhandel die gevestigd is in de kern. Daarbij komt dat de verkoop van dierbenodigdheden en wellness-artikelen uitgesloten is en dat er sprake is van een relatief grote afstand tussen het te ontwikkelen tuincentrum en de kern Winterswijk.

### ***Inrichtingsplan***

Voor de realisatie van het tuincentrum op de planlocatie is een inrichtingsplan opgesteld. Onderstaand wordt het inrichtingsplan beschreven aan de hand van drie verschillende aspecten: bebouwing, verkeer en landschappelijke inpassing. De tekening van het inrichtingsplan is bijgaand opgenomen.

### **Bebouwing**

In eerste instantie zal alleen het bestaande veewaaggebouw veranderd worden in een tuincentrum. Een functiewijziging dus. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het bestaande voormalige veewaaggebouw, dat een oppervlakte heeft van circa 1170 m<sup>2</sup>, geschikt te maken voor de vestiging van een tuincentrum. Hiertoe zullen de nodige bouwkundige ingrepen moeten worden uitgevoerd. De bestaande bouwhoogte zal daarbij behouden blijven. Rondom het bestaande gebouw is in het bestemmingsplan een redelijk strak bouwvlak opgenomen. Uitsluitend binnen dit bouwvlak kunnen gebouwen worden gebouwd. Dit betekent dat het bestaande gebouw nauwelijks kan worden uitgebreid, maximaal circa 70 m<sup>2</sup>. Hierbij is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Winterswijk, waar voor het perceel aan de Kottenseweg 184 bij recht eveneens 1.240 m<sup>2</sup> is toegestaan.







Ten westen van de gebouwen is reeds een oppervlakte aan verharding aanwezig. Deze zal worden gehandhaafd en zal worden gebruikt als niet overdekte winkelvloeroppervlakte. In de loop ter tijd is het mogelijk om deze oppervlakte enigszins te laten groeien tot een maximale oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>, hetgeen in overeenstemming is met de kenmerken van een tuincentrum type II. Hier kunnen dan dus bomen, potplanten en dergelijke worden uitgesteld. Ten behoeve van de uitstalling kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals tafels voor planten, worden opgericht met een maximale hoogte van 3 meter.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Om op termijn de groei van het tuincentrum mogelijk te maken naar een volwaardig type II tuincentrum, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de



**LEGENDA**

-  bruto plangebied (ca. 12.495 m<sup>2</sup>)
-  winkel vloeropp. (= bestaand) (ca. 1.170 m<sup>2</sup>)
-  winkel vloeropp. niet-overdekt (ca. 1.210 m<sup>2</sup>)
-  ontsluiting binnen plangebied (ca. 895 m<sup>2</sup>)
-  overige verharding incl. 57 parkeerplaatsen (ca. 3.240 m<sup>2</sup>)
-  groensingel / erf beplanting (ca. 5.980 m<sup>2</sup>)

Gemeente Winterswijk  
 Inrichtingsvoorstel  
 Functiewijziging bestaand gebouw Kottenseweg 184  
 t.b.v. bestemmingsplan

nummer	99_149	schaal	1:1.000	toestand
voorstel	A3	refinitie	in	in
datum	januari 2010			

mRO  
 mRO B.V. / TOE / Ontwerp / 99.149-3 / jan. 2010  
 Tel. 033-4615442 / Fax. 033-4615490 / E-mail. info@mro.nl / www.mro.nl

mogelijkheid om het bouwvlak te vergroten tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat dan in totaal 2.500 m<sup>2</sup> aan gebouwen opgericht kan worden, inclusief het bestaande veewaaggebouw.

Deze oppervlakte stemt overeen met de omvang aan overdekte winkelvloeroppervlakte (WVO) die nodig is voor een tuincentrum type II. Een deel van de oppervlakte zal bovendien gaan dienen als magazijn en logistieke ruimte ten behoeve van het tuincentrum. Om het bouwvolume beperkt te houden wordt een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 m gehanteerd, hetgeen overeenstemt met het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied voor deze locatie. Verder zullen de gebouwen niet verder richting de Kottenseweg worden gesitueerd dan de bestaande gebouwen, zodat de ruimte tussen de Kottenseweg en de bestaande gebouwen die nu vrij is van gebouwen, ook bij de uitbreiding van het tuincentrum vrij blijft van gebouwen.

Om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken, zal er wel aan een aantal voorwaarden voldaan moeten worden. Zo mag de nieuwe bebouwing niet voor de voorgevellijn van het huidige gebouw (aan de Kottenseweg) worden gesitueerd, dient er voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid en dient de bedrijfseconomische noodzaak voor deze vergroting middels een bedrijfsplan te worden aangetoond.

#### Bedrijfswoning

Er zal geen bedrijfswoning op de planlocatie worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan maakt dit dan ook niet mogelijk.

#### ***Verkeer***

Het is wenselijk dat een tuincentrum is gelegen op een goed ontsloten locatie om overlast van verkeer te beperken. De planlocatie voldoet hieraan. De locatie is immers gelegen aan de provinciale weg N319 en wordt rechtstreeks ontsloten vanaf deze weg. Bovendien is er sprake van een bestaande eigen ruime oprit ter hoogte van de Blankersweg, waardoor er geen extra oprit op de provinciale weg zal worden aangelegd. Door al deze factoren zal de verkeersoverlast als gevolg van de ontwikkeling van een tuincentrum zeer beperkt zijn. Daarbij moet tevens in beschouwing worden genomen dat de functie van Veewaag ook de nodige verkeersbewegingen genereerde, met name zwaar vrachtverkeer. Bijkomend voordeel van de planlocatie is verder, dat deze is gelegen aan de rand van de gemeente Winterswijk, waardoor van overbelasting van extra verkeer voor de kern Winterswijk of de buurtschappen geen sprake is.

Op basis van publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer' van het ASVV/CROW is de verkeersgeneratie van het tuincentrum bepaald. Bij de verandering van het bestaande gebouw (1170 m<sup>2</sup>) in een tuincentrum zal deze circa 461 motorvoertuigen per etmaal bedragen. De verkeersintensiteit van de Kottenseweg bedraagt thans ongeveer 10.000 voertuigen per dag. Van een significante groei aan verkeersbewegingen op deze weg zal als gevolg van de realisatie van het tuincentrum derhalve geen sprake zijn.



**LEGENDA**

- bruto plangebied (ca. 12.495 m<sup>2</sup>)
- winkel vloeropp. overdekt (ca. 2.490 m<sup>2</sup>)
- bestaand (ca. 1.170 m<sup>2</sup>)
- logistiek/magazijn (ca.550 m<sup>2</sup>)
- winkel vloeropp. niet-overdekt (ca. 2.320 m<sup>2</sup>)
- ontsluiting binnen plangebied (ca. 2.230 m<sup>2</sup>)
- overige verharding incl. 68 parkeerplaatsen (ca. 2.505 m<sup>2</sup>)
- groensingel / erf beplanting (ca. 2.950 m<sup>2</sup>)

Gemeente Winterswijk  
 Inrichtingsvoorstel  
 Uitbreiding tuincentrum Kottenseweg 184  
 t.b.v. wijzigingsgebied bestemmingsplan

nummer	99.149	schaal	1:1.000	maat
datum	10/02/2010	status	IMC	

mRO  
 POB v.o. 3011 GC, Aankoop  
 Tel. 033-4614342 / Fax. 033-4614400 / Email: info@mro.nl / www.mro.nl



De gemeente heeft met de provincie Gelderland afgesproken dat de verkeerssituatie tot aan de realisatie van de Rondweg Oeding in eerste instantie zal worden aangekeken. Dat betekent dat de huidige rechtstreekse ontsluiting van het perceel op de N319 voorlopig gehandhaafd zal blijven en ook als ontsluiting voor het tuincentrum zal gaan dienen. Er wordt vanuit gegaan dat - onder meer vanwege het feit dat er hier sprake is van een bestaande in- en uitrit die in het verleden toen de veewaag er nog was ook intensief werd gebruikt - er geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Mocht blijken dat er wel een verkeersonveilige situatie ontstaat, dan wordt er alsnog gezocht naar een verkeersveilige oplossing. In de toekomstige situatie, na de realisatie van de Rondweg Oeding zal het terrein worden ontsloten via de parallelweg van de nieuwe Rondweg of via een directe aansluiting op de rotonde welke deel uit maakt van de Rondweg Oeding. Welke oplossing hiervoor gekozen zal worden is nu nog niet bekend. Dit betekent in beide gevallen dat de huidige aansluiting op de provinciale weg zal komen te vervallen. In het inrichtingsplan voor het perceel en het bestemmingsplan is reeds rekening gehouden met de nieuwe ontsluiting van het perceel. De provincie is als wegbeheerder verantwoordelijk voor de verkeersveiligheid en zal deze dan ook controleren.

Bij de ontwikkeling van het tuincentrum zal in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden voorzien, conform de parkeernorm voor tuincentrum type II. In eerste instantie, dus zonder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, zal voorzien moeten worden in minimaal 29 parkeerplaatsen (60/2500\* 1170). Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal voorzien moeten worden in minimaal 60 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zullen worden aangelegd voor de gebouwen, tussen de gebouwen en de Kottenseweg. Dit terrein is nu grotendeels al verhard.

De ligging aan de provinciale weg en de ruimte die er is voor parkeren maken een functie met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals een tuincentrum, op de planlocatie technisch en planologisch goed mogelijk.

### ***Landschappelijke inpassing***

#### Kernkwaliteiten Nationaal landschap Winterswijk

De Nota Ruimte typeert het Nationaal Landschap Winterswijk als een kampen- en essenlandschap dat wordt gekenmerkt door een bijzondere kleinschalige openheid met een zeer groen karakter. Het zandplateau wordt doorsneden door kleine beekdalen en bevat ook nog enkele restanten van hoogveenontwikkeling en kleine boscomplexen. De weilanden en akkers, hier vaak kampen (eenmansessen), worden omzoomd door houtwallen.

In het streekplan Gelderland (2005) is Winterswijk aangeduid als waardevol landschap. De volgende kernkwaliteiten worden in het streekplan beschreven:

- Kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen; (oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft);
- Rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand;
- Meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap; overstromingsvlaktes in laagtes;

- Fraaie, open essen (opvallend groot op de plateaurand van Aalten tot Groenlo) en bijzondere broekgebieden;
- Historisch nederzettingsspatroon vervlochten in het landschap: oude boerderijplaatsen (zoals scholtenhoeven), vele gehuchten en grotere nederzettingen.

#### Historische situatie

Zoals uit de onderstaande historische kaart blijkt, is de locatie gelegen op een dekzandrug met voormalige langgerekte es. Het is niet verwonderlijk dat hier de doorgaande weg naar Oeding over gaat. De es was volledig open, in gebruik als akkerland en op de aanliggende lagere gronden waren tevens graslanden, houtwallen en boerderijen gelegen, de zogenaamde 'kampen'.

#### Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een vrij open perceel. De bijgaande luchtfoto is vrij gedateerd omdat van de toen aanwezige beplanting slechts twee delen resteren: een houtwal langs de zuidzijde van het perceel, tussen bebouwing en landbouwpad en een bomenrij ten noorden van het perceel. In beide gevallen is vooral sprake van eiken. Typerend voor het dekzandlandschap zijn, op drogere delen, bos van eik, berk en beuk. Het perceel is wat lager gelegen dan aanliggende wegen, dat is de reden dat rondom het perceel enkele greppels liggen, die samenkomen in de zuidwesthoek van het perceel en verder afvoeren in westelijke richting. Mogelijk is in het verleden het esdek afgegraven is het perceel daarom wat lager gelegen. Op de grens met westelijk aangrenzend perceel (aspergeteelt) is een talud zichtbaar, het aspergeterrein is hoger gelegen. Door de verdichting en de vergraving is de es in dit gebied wat minder herkenbaar.



*Historische kaart van circa 1900 met daarop aangeduid het plangebied*

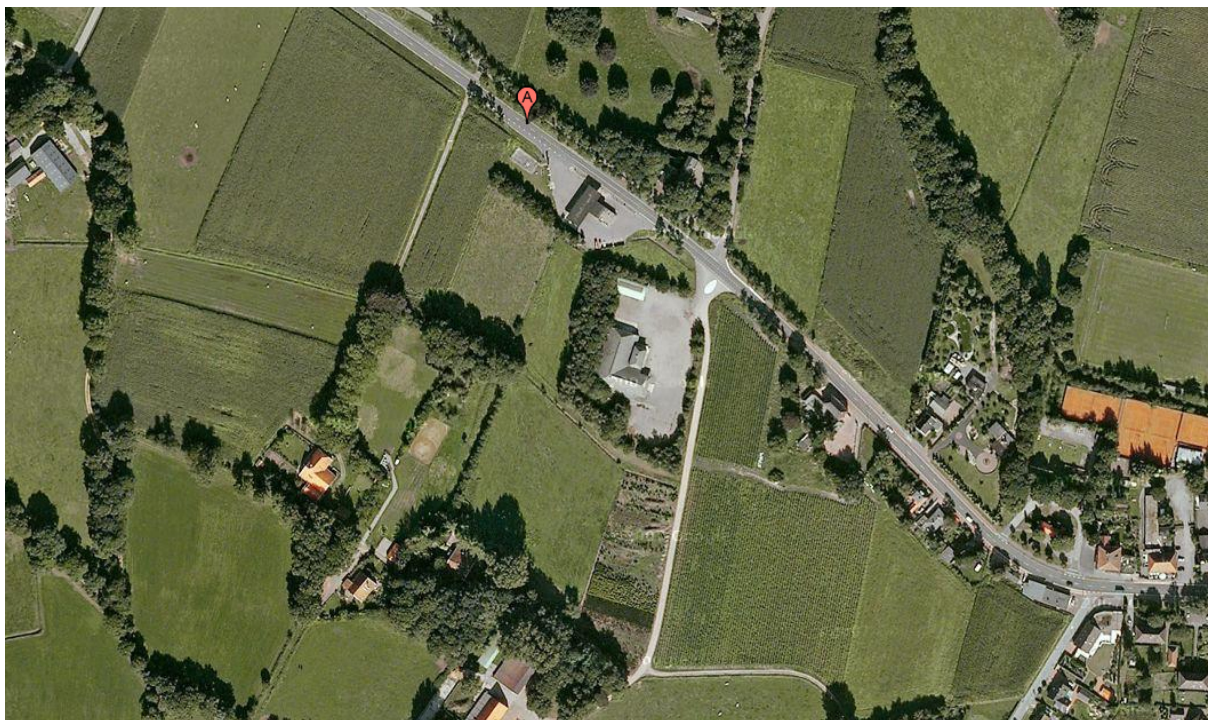
#### Landschappelijke inrichting

Uit de luchtfoto kan worden opgemaakt dat er vanaf de Blankersweg een coulissenlandschap kan worden waargenomen. 's Winters kan met goed door



de kruinen kijken, 's zomers zal het wat meer besloten zijn. Het voorstel is om dat beeld niet te veel aan te tasten, voorkomen moet worden om het perceel dicht te planten.

Op het voorterrein langs de Kottenseweg en langs de Blankersweg kan de ruimtelijke situatie aanmerkelijk worden verbeterd door het verspreid planten van bomen, in combinatie met ontsluiting en parkeren. Passend is een eikensoort, bijvoorbeeld Moereseik (*Quercus palustris*) of Zomereik (*Quercus robur*).



Luchtfoto met het plangebied en omgeving (bron: Google Earth)

Langs de zuidrand en noordrand van het perceel liggen oude greppels, deze kunnen worden geflankeerd door een bomenrij van Zomereik (*Quercus robur*). Langs de zuidrand is daartoe een berm van ca. 5 meter breed vrij gehouden. Langs de noordrand is wat meer ruimte vrij gehouden, mede om afstand tot weg en tankstation te houden. Daar zou de berm tussen greppel en parkeerterrein enigszins kunnen worden verlaagd om regenwater in te laten en te laten wegzijgen.

Langs de westrand wordt een wat bredere groenstrook voorzien om een robuuste inpassing te maken, die de bebouwing vanuit het landschap meer flatteert. Voorgesteld wordt een brede houtwal van vooral struiken als Gelderse roos (*Viburnum opulus*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*) en Gele kornoelje (*Cornus mas*). Tussen de struiken worden op enige onderlinge afstand enkele zomereiken geplant, deze worden regelmatig gesnoeid, zoals hakhout. Zo ontstaat een dichte wal met niet al te veel schaduwwerking op de verkoopruimte.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing voorziet het bestemmingsplan in de bestemming groen aan de noord-, zuid- en westzijde van het perceel. Dit zorgt ervoor dat deze zone niet in gebruik kan worden genomen voor

andere doelen. Dit in tegenstelling tot een voorontwerp bestemmingsplan buitengebied, waarin deze gronden wel gebruikt kunnen worden ten behoeve van bedrijfsdoeleinden.



*Voorstel landschappelijke inpassing. Rekening is al gehouden met de nieuwe ontsluiting van het perceel vanaf de beoogde Rondweg Oeding.*

Door de landschappelijke inpassing, krijgt de locatie een groen aanzien en worden de groene en landschappelijke kwaliteiten, evenals de kernkwaliteiten van het Waardevol en Nationaal Landschap, niet aangetast.

### ***Confrontatie met richtlijnen Visie Buitengebied***

In hoofdstuk 3 is aan de orde gekomen dat de Visie Buitengebied vijf richtlijnen kent, waar rekening mee zal moeten worden gehouden bij de ontwikkeling van het tuincentrum, omdat dit de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf betreft in het buitengebied. Onderstaand zal kort per richtlijn worden aangegeven of hier bij de vestiging van het tuincentrum op de planlocatie aan voldaan wordt.

*Richtlijn 1: Een grote verkeersaantrekkende werking is onwenselijk, tenzij de locatie dit toelaat door ligging aan de drukke verkeersader of hoofdweg.*

Een tuincentrum kent een relatief grote verkeersaantrekkende werking. De locatie is echter gelegen aan de provinciale weg N319, de doorgaande weg tussen de Duitse grens en de kern Winterswijk. Derhalve is de planlocatie gelegen aan een hoofdweg. Conclusie: aan deze richtlijn wordt voldaan.

*Richtlijn 2: De mogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven worden niet aangetast.*

Een tuincentrum is geen geur- of geluidsgevoelige functie. Derhalve worden de mogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven niet aangetast. Conclusie: en aan deze richtlijn wordt voldaan.

*Richtlijn 3: De bedrijfsactiviteiten passen qua milieubelasting in het omliggende gebied.*

Volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bedraagt de afstand die vanaf een tuincentrum moet worden aangehouden tot de dichtstbijzijnde woning minimaal 30 meter. Hieraan wordt voldaan. Zie ook hoofdstuk 5. Derhalve passen de bedrijfsactiviteiten qua milieubelasting in het omliggende gebied. Conclusie: aan deze richtlijn wordt voldaan.

*Richtlijn 4: Hergebruik van bestaande, voormalige agrarische bebouwing, verdient de voorkeur boven nieuwbouw.*

Bij de vestiging van het tuincentrum op de planlocatie vindt hergebruik van bestaande bebouwing plaats. Namelijk de bebouwing van de voormalige Veewaag. Er wordt dus geen volledige nieuwbouw gerealiseerd. Derhalve is er sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Conclusie: aan deze richtlijn wordt voldaan.

*Richtlijn 5: De activiteit draagt bij aan het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit en/of de leefbaarheid van het buitengebied.*

Bij de vestiging van het tuincentrum is sprake van het behoud van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse doordat bestaande groensingels worden gehandhaafd en voorzien is in een groene omzoming van de locatie. Hierdoor is het tuincentrum goed inpasbaar in het landschap. Bovendien draagt het tuincentrum bij aan de leefbaarheid van het buitengebied doordat nieuwe economische activiteiten worden gegenereerd en bestaande bebouwing wordt hergebruikt, waardoor werkgelegenheid wordt geschapen en verpaupering van leegstaande bebouwing wordt voorkomen. De realisatie van het tuincentrum draagt dus bij aan het behoud van de landschappelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het buitengebied. Conclusie: aan deze richtlijn wordt voldaan.

Concluderend kan gesteld worden dat aan alle bovengenoemde richtlijnen uit de Visie Buitengebied wordt voldaan.



## 5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die van belang (kunnen) zijn bij de beoogde inrichting van de Kottenseweg 184.

### 5.1 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. Aangezien de beoogde ontwikkeling (functiewijziging van de bestaande bedrijfsbebouwing naar een tuincentrum en (op termijn) uitbreiding van de bebouwing) geen geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wgh is, hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

### 5.2 Bodem

#### *Algemeen*

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

#### *Relatie tot het plangebied*

Door De Klinker Milieu Adviesbureau te Zutphen is in 2006 een verkennend bodemonderzoek verricht voor de locatie aan de Kottenseweg 184 in Winterswijk (rapportnr. 060616KW.510, 10 juli 2006). Het rapport is volledigheidshalve als bijlage bij deze plandoelichting gevoegd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de grond (zowel bovengrond- als ondergrond) geen van de onderzochte stoffen is aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of detectiegrens van de desbetreffende stof.

Alleen in het grondwater is een lichte verontreiniging van enkele metalen (cadmium, chroom en zink) aangetroffen. De hypothese 'het gehele terrein is onverdacht' dient derhalve verworpen te worden. Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft echter geen aanleiding tot verder onderzoek.

Wel is tijdens het veldonderzoek geconstateerd dat de dakbedekking van de aanwezige bebouwing uit asbestgolfplaten bestaat. Geconcludeerd wordt dat de asbestgolfplaten, zover zichtbaar, geheel intact zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat een asbestinventarisatie is uitgevoerd. In de bodem is geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen.

Tot slot wordt aangegeven dat bij het vrijkomen van de grond, waarin de onderzochte componenten met verhoogde concentraties voorkomen, niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik. Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond zal moeten worden voldaan aan het Besluit Bodemkwaliteit.

### 5.3 Water

#### ***Algemeen***

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

#### ***Relatie met het plangebied***

In het plangebied zijn geen belangrijke watergangen aanwezig, noch grenst het gebied aan belangrijke (natte) ecologische verbindingzones. Ook ligt het gebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

De dichtstbijzijnde watergang met hoge ecologische waarden (HEN-watergang) is de Boven Slinge ten noorden van de Kottenseweg, op meer dan 170 meter afstand.

Aan de hand van het reeds genoemde bodemonderzoek blijkt dat de bodem in het gebied is opgebouwd uit diverse zandlagen. Het zand is matig fijn tot matig grof, zwak siltig en zwak grindig. De grondwaterstand varieert van ca. 2.32 m-mv tot ca. 2.66 m-mv.

In voorliggend bestemmingsplan wordt uitgegaan van een functiewijziging van de bestaande bebouwing, een herinrichting van het bijbehorende voorterrein, alsmede (op termijn, middels een wijzigingsbevoegdheid) een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. Momenteel is ca. 6.500 m<sup>2</sup> van het terrein verhard. De bestaande bebouwing heeft daarin een oppervlakte van 1.170 m<sup>2</sup> bvo.

In het bestemmingsplan is het bouwvlak nagenoeg strak om het bestaande gebouw gelegd. Dit betekent dat de oppervlakte aan gebouwen nauwelijks zal kunnen toenemen. Er is slechts nog een uitbreiding van circa 70 m<sup>2</sup> mogelijk, maar op de plaats waar dit kan is al verharding aanwezig. Verder is rondom het bestaande gebouw eveneens verharding aanwezig. Deze verharding zal onder meer worden gebruikt voor onoverdekte verkoopruimte en voor de aanleg van parkeerplaatsen. Een uitbreiding van de verharding is in eerste instantie niet voorzien. Derhalve heeft het bestemmingsplan voorlopig geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Op termijn kan een uitbreiding van het gebouw mogelijk gemaakt worden middels een wijzigingsbevoegdheid. De oppervlakte van het gebouw kan dan vergroot worden tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>. Om de waterbelangen veilig te stellen is aan de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde gehangen dat het waterschap hierover positief moet hebben geadviseerd. Op dat moment kan dan in overleg met het waterschap worden uitgewerkt hoe omgegaan moet worden met het aspect water.

Verder kan ten aanzien van het aspect water het volgende gemeld worden. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst, te voorkomen wordt het regenwater in het plangebied niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. De beoogde ontwikkeling speelt daarmee in op het gemeentelijke beleid, door zoveel mogelijk (schoon) hemelwater ook daadwerkelijk via bodem te laten infiltreren (inzijgen) en niet af te voeren naar de riolering. Infiltratie van hemelwater is op de locatie goed mogelijk, doordat de grondwaterstand dieper is dan 0,70 m -mv. Op het terrein is een ondergrondse put aanwezig, met een diepte van circa 6 meter en een doorsnede van 4 meter. Op de bodem van de put ligt grind waardoor er natuurlijke infiltratie van water naar de omgeving plaatsvindt. Het hemelwater dat op het dak van het tuincentrum (het bestaande gebouw) valt, wordt afgevoerd naar deze put. Ook het hemelwater dat neerkomt op de niet-overdekte verkoopruimte (de bestaande verharding ten westen van het gebouw) wordt via kolken afgevoerd naar deze put. De put is voorzien van een overstort naar een zaksloot die aan de zijkant van het perceel is gelegen. Het hemelwater dat valt op het nu reeds verharde terrein aan de voorzijde wordt afgevoerd naar deze zaksloot. Waterberging kan rondom het perceel plaatsvinden in deze zaksloot. Deze heeft een lengte van circa 390 meter en een breedte en diepte van circa 1 meter. De bergingscapaciteit bedraagt daarmee ongeveer 390 m<sup>3</sup>. Dit is ruim voldoende voor de bestaande verharding (6.500 m<sup>2</sup>) die op het terrein aanwezig is. Deze vergt namelijk een bergingscapaciteit van 160 m<sup>3</sup> (6500 m<sup>2</sup>\*20 mm berging). Omdat er sprake is van bestaande verharding kan worden volstaan met een bergingscapaciteit van 20 mm per vierkante meter, in plaats van 40 mm per vierkante meter, wat het uitgangspunt is bij nieuwe verharding.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

Het voorontwerp bestemmingsplan zal voor de watertoets ter beoordeling worden voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. De reactie zal mee worden genomen bij het verwerken van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Thema's	Toetsvraag	Relevant?
<i>Veiligheid</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?</li> <li>Ligt in of nabij het plangebied een kade?</li> </ul>	Nee Nee
<i>Riolering en Afvalwaterketen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Is er toename van het afvalwater (DWA)?</li> <li>Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?</li> <li>Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?</li> </ul>	Nee Nee Nee
<i>Wateroverlast (oppervlaktewater)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?</li> <li>Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?</li> <li>In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?</li> </ul>	Nee Ja Nee
<i>Oppervlaktewaterkwaliteit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?</li> <li>Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?</li> <li>Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?</li> </ul>	Nee Nee Nee
<i>Grondwaterkwaliteit</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?</li> </ul>	Nee
<i>Volksgesondheid</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?</li> <li>Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, etc.)?</li> </ul>	Nee Nee
<i>Verdroging</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?</li> </ul>	Nee
<i>Natte natuur</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?</li> <li>Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?</li> </ul>	Nee Nee
<i>Inrichting en beheer</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?</li> <li>Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?</li> </ul>	Nee Nee
<i>Recreatie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?</li> </ul>	Nee
<i>Cultuurhistorie</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?</li> </ul>	Nee

Watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

## 5.4 Luchtkwaliteit

### **Algemeen**

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet komt onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer. De Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden een aantal besluiten en regelingen in werking, waarvan de volgende de belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM);
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling niet in betekenende mate;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit.



Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m<sup>3</sup>, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling. Wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

In de Regeling NIBM bijdragen is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1500 woningen bij één ontsluitingsweg.

### ***Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van een functiewijziging van de bestaande bedrijfsbebouwing naar een tuincentrum. Op termijn is een uitbreiding van de bestaande bebouwing beoogd tot in totaal ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Hierdoor is op voorhand niet uit te sluiten dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m<sup>3</sup>, voor zowel van fijn stof -PM<sub>10</sub>- en stikstofdioxide -NO<sub>2</sub>-) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteitseisen.

Ook kan niet zonder meer worden uitgegaan of het project – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse leidt. Wel kan worden bepaald of het betreffende project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan een andere functie (bedrijvigheid, tuincentrum) mogelijk wordt gemaakt dan genoemd in de categorie uit de 'Regeling NIBM' (wonen en kantoor) valt het project niet binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen. In een dergelijk geval schrijft de Wet luchtkwaliteitseisen voor dat op een andere wijze aannemelijk gemaakt moet worden dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Voor het tuincentrum heeft alleen de verkeersaantrekkende werking invloed op de luchtkwaliteit. Op basis van publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen – kengetallen gemotoriseerd verkeer' van het CROW/ASVV kan een verkeerstoename worden verwacht van 461 motorvoertuigen/etmaal bij ingebruikname van het bestaande gebouw en 930 motorvoertuigen/etmaal bij uitbreiding van de bebouwing tot 2500 m<sup>2</sup> (wat alleen mogelijk is na planwijziging). Hier komt de verkeersgeneratie van het vrachtverkeer nog bij. Hiervoor kan op grond van de bovengenoemde publicatie 0,225 vrachtautobewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo per werkdag worden aangehouden.

Het aantal vrachtautobewegingen bij een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> bvo komt daarmee op 5,6 (25\*0,225). Het totaal aantal bewegingen van motorvoertuigen van het tuincentrum bij een oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup> komt in totaal per dag uit op 936, waarvan 0,64% (6/936\*100) vrachtverkeer.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool (NIBM-tool) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer hoeft worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is.

Het invoeren van voertuigbewegingen in de laatste versie (augustus 2009) van genoemde NIBM-tool levert het hieronder weergegeven resultaat op.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)	936
	Aandeel vrachtverkeer	0,6%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1,04
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,28
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

De conclusie is dat de ontwikkeling van het tuincentrum 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging en er geen berekeningen en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden.

## **5.5 Externe veiligheid**

### ***Algemeen***

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren,

winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $PR=10^{-6}$ ) wordt aanvaardbaar geacht. De  $PR 10^{-6}$  is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

### ***Externe veiligheid in relatie tot het plangebied***

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen transportas voor gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is.

Wel is er een risicovol bedrijf (stationaire inrichtingen) nabij het plangebied aanwezig. Het betreft het LPG-tankstation 'De Grens' (Texaco), waarvan het invloedsgebied over het plangebied loopt.

In dit kader is door adviesbureau SAVE een rapport opgesteld, 'Toetsing aan het Bevi van de herbestemming Veewaag tot Tuincentrum' (projectnr. 071128-DB39, 18 december 2007) dat als bijlage bij deze plantoelichting is gevoegd.

Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt geconcludeerd dat de situatie voldoet aan het Bevi, daar de LPG-doorzet op het tankstation in de vergunning van het tankstation is begrensd tot 1.000 m<sup>3</sup> LPG per jaar en de afstand (vanaf het vulpunt) tot het tuincentrum groter is dan 45 meter. Daarnaast is het groepsrisico behorende bij het LPG-tankstation voor de bestaande en de toekomstige bevolkingssituatie berekend. Geconcludeerd wordt dat het berekende groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Daarbij wordt opgemerkt dat bovengenoemd rapport tevens is voorgelegd aan de regionale brandweer. Deze concludeert in haar advies van d.d. 25 april 2007 dat de berekening van het groepsrisico op voldoende niveau is uitgevoerd en dat zij derhalve akkoord gaan met de conclusies uit het rapport.

## 5.6 Ecologie

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soortenbescherming'.

### ***Toets in het kader van gebiedsbescherming***

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en habitatrictlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrictlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

### Relatie met het plangebied

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Natuurbeschermingswet en in de directe omgeving zijn deze gebieden ook niet gelegen. Ook maakt het gebied geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.2. Direct rondom het plangebied is ook geen EHS gelegen.

### ***Toets in het kader van soortenbescherming***

De toets in het kader van soortenbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrictlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan <b>alle</b> volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

#### Relatie met het plangebied

Zoals in de beschrijving van de huidige situatie is aangegeven (hoofdstuk 2) is een groot deel van het bestaande terrein verhard. Alleen aan de randen van het plangebied is beplanting aanwezig in de vorm van bosschages en struiken. Voor het onderzoeksgebied is derhalve besloten een globaal onderzoek uit te voeren.

Hierbij is gebruik gemaakt van de databank van het Natuurloket. Het Natuurloket is een gezamenlijk initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). In de VOFF zijn de Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) verenigd. In deze database worden alle gegevens van aangesloten vrijwilligersorganisaties bijgehouden. Hieruit blijkt of recent is geïnventariseerd (ca. afgelopen 10 jaar), op welke soortgroepen en welke soorten en aantallen zijn waargenomen.

Het terrein is gelegen binnen het kilometerhok x:251 /y:439 en is matig onderzocht op voorkomende flora en fauna. Er zijn, zeker recentelijk, geen zeldzame 'Rode Lijst- soorten' gevonden. Volledigheidshalve is in bijlage 3 de rapportage voor het betreffende kilometerhok weergegeven.

Het is aannemelijk dat de aangetroffen genoemde broedvogels en amfibieën vooral aan de randen van het plangebied aanwezig zijn. Het middenterrein, waarvan een groot deel is verhard en tevens de bebouwing gesitueerd is, is minder geschikt voor de benoemde fauna. Een bezoek ter plaatse bevestigt dit beeld.

De functiewijziging (i.c.verbouwing) van het bestaande gebouw alsmede de herinrichting van het voorterrein en inrichting van onoverdekte verkoopruimte ten westen van het bestaande gebouw vindt plaats op reeds verhard terrein. Er is derhalve geen achteruitgang van beschermde soorten te verwachten.

#### *Zorgplicht*

Wel zal bij de werkzaamheden de algemene zorgplicht in acht genomen moeten worden, ook in verband met de eventuele aanwezigheid van vleermuizen. Dit betekent o.a. dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen (vóór 15 maart) uitgevoerd dienen te worden.

## **5.7 Archeologie**

### ***Algemeen***

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden

moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Globaal bureauonderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

### ***Relatie met het plangebied***

Zoals uit de archeologische waardenkaart van de provincie Gelderland blijkt (zie ook paragraaf 3.2), ligt het plangebied in z'n geheel in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

In voorliggend bestemmingsplan zijn deze potentiële waarden beschermd door voor het gebied een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" op te nemen. Dit betekent dat voorafgaand aan werkzaamheden (bodemingrepen beneden de bouwvoor) nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor activiteiten waarvan de bodemverstoring of de bebouwing een oppervlak van 100 m<sup>2</sup> of minder beslaat, geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

## **5.8 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

### ***Algemeen***

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de herziene VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (april 2007) waarin een Lijst van bedrijfsactiviteiten is opgesteld die vervolgens is omgezet naar een 'Staat van inrichtingen en bedrijven'. Verschillende bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde 'richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten', ook wel afstandentabel genoemd). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

### **Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten**

De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de zogenaamde Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten, waarin de diverse aspecten van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan een selectie worden gemaakt van de toe te laten bedrijfsactiviteiten op een terrein. De bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn aan de hand van de Standaardbedrijfsindeling (SBI-codering) in deze Richtafstandenlijsten opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar en wordt

aangegeven wat de gewenste minimale afstand tot een gevoelige bestemming is.

Deze gegevens, met de op de diverse aspecten genoemde afstanden, leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. Er wordt uitgegaan van in totaal 6 (milieu)categorieën, waarbij binnen de milieucategorieën 3, 4 en 5 een differentiatie is aangebracht middels 'subcategorieën'.

De genoemde afstanden in de bijgaande tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

*Richtafstanden per milieucategorie  
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG*

### **Relatie met het plangebied**

In het plangebied worden activiteiten toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige objecten (o.a. woningbouw) in de omgeving. Gezien de huidige en beoogde activiteiten in het plangebied zijn op grond van de 'Staat van inrichtingen en bedrijven' de volgende inrichtingen met bijbehorende hinderzones (richtafstanden) van toepassing:

SBI-code	Omschrijving (inrichting)	Afstanden in meters				Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
5246/9	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	2

*Richtafstanden voor een tuincentrum  
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG*



Uit de tabel blijkt dat de grootste richtafstand 30 meter bedraagt, als gevolg van het aspect geluid. De geluidsaspecten bij beoogde activiteiten zullen bestaan uit transportbewegingen (incl. laad- en losactiviteiten) en verkeersbewegingen door bezoekers van het tuincentrum.

Het meest nabij gelegen geluidgevoelige object (woning Vosseveldseweg 32, aan de overkant van de Kottenseweg) ligt op ruim 35 m vanaf de terreingrens en op ca. 95 m vanaf het huidige veewaaggebouw.

Ook ten zuiden van de planlocatie is een woning gesitueerd (Blankersweg 2 en 2a). Deze woning ligt op ca. 110 m vanaf het terrein van de locatie en op ca. 135 m vanaf het veewaaggebouw.

Geconcludeerd wordt dat beide geluidsgevoelige objecten op een grotere afstand dan de richtafstand (30 meter, t.g.v. geluid) van de inrichting liggen en er derhalve geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling te verwachten zijn.

Nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die in hun bedrijfsuitvoering belemmerd worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling, i.c. de functiewijziging naar een tuincentrum. Wat betreft het naastgelegen LPG-tankstation wordt verwezen naar paragraaf 5.5.



## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is op 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **6.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart van de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda van de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. De analoge verbeelding (plankaart) is opgesteld volgens het SVBP2008.

### **6.3 De planregels**

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2008. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

#### **6.4 Artikelgewijze toelichting**

##### ***Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten***

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

##### ***Artikel 3 Bedrijf***

Toegestaan is enkel een tuincentrum, zoals ter plaatse van de nadere aanduiding 'tuincentrum' is weergegeven. Middels een ontheffing van de gebruiksregels (bevoegdheid Burgemeester en wethouders) is ook een ander bedrijf tot en met categorie 2 van de bij de planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Aangesloten is bij de benaming uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2007).

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gronden binnen het bouwvlak en gronden buiten het bouwvlak. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd. Het bouwvlak is vrij strak om het bestaande gebouw gelegd. Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd met gebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 7 meter. De bestaande goot- en bouwhoogte zijn daarbij positief bestemd. Daar binnen het bouwvlak reeds gebouwen aanwezig zijn, is er nog slechts een zeer geringe uitbreiding van de bebouwing aan de achterzijde mogelijk, circa 70 m<sup>2</sup>. Het bouwen van een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Buiten het bouwvlak is geen bebouwing toegestaan. Deze gronden moeten beschikbaar blijven voor parkeren, logistieke ruimte en het stallen van bloemen en planten e.d. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals hekwerken, bedraagt hier maximaal 3 meter. Daarbij wordt opgemerkt dat bedrijfsinstallaties en lichtmasten maximaal 8 meter mogen bedragen. Op de gronden met de bestemming bedrijf is buitenopslag van goederen tot een hoogte van maximaal 3 meter toegestaan.

##### Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om het bouwvlak te wijzigen. Hierdoor kan het bouwvlak vergroot worden tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>, zodat een volwaardig tuincentrum type II kan ontstaan. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden, waaronder onderzoeksverplichtingen op het gebied van bodem, ecologie en archeologie. Daarnaast zal het waterschap positief moeten adviseren en kan

uitbreiding van de gebouwen alleen plaatsvinden als de bedrijfseconomische noodzaak hiervan middels een bedrijfsplan is aangetoond. Verder mogen nieuwe gebouwen alleen worden opgericht achter of in het verlengde van de bestaande voorgevellijn aan de Kottenseweg en zal er een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bij uitbreiding van de bebouwing in acht genomen moeten worden. Dit is conform de parkeernormen die van toepassing zijn bij een tuincentrum type II (zie hoofdstuk 4).

#### **Artikel 4 Groen**

Deze bestemming betreft gronden die in principe voor functioneel groen zijn bedoeld. Binnen deze bestemming zijn paden en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet voor parkeren en/of opslag worden gebruikt. In het groen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 3 meter (hekwerken/straatmeubilair).

#### **Artikel 5 Waarde-Archeologie**

Deze dubbelbestemming is gebruikt omdat het plangebied is aangewezen als een gebied van hoge archeologische waarden. Alvorens daar mag worden gebouwd of aangelegd is een archeologisch onderzoek nodig. Voor kleine uitbreidingen (maximaal 100 m<sup>2</sup>) is een uitzondering gemaakt. De kosten van het archeologisch onderzoek staan voor dergelijke kleinschalige bouwwerkzaamheden niet in verhouding tot de omvang en kosten van de verbouwing.

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Artikel 7 Algemene bouwregels**

In dit artikel is een bepaling opgenomen die ervoor zorgt dat indien sprake is van een afwijkende maatvoering en situering van gebouwen ten tijde van de inwerkingtreding van bestemmingsplan, ten opzichte van de in het plan bepaalde maten en situering, deze afwijkende maten en situering kunnen worden aangehouden, tenzij deze afwijkende maten en situering niet legaal tot stand gekomen zijn. Verder bepaalt dit artikel dat bij de wijze van meten ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters en kozijnen buiten beschouwing worden gelaten bij het meten conform artikel 2, mits de afwijking niet meer dan 1 meter bedraagt.

#### **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 8, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 7.10 van de Wro is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

#### **Artikel 9 Algemene ontheffingsregels**

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 9 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bebouwingsregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

**Artikel 10 Algemene procedureregels**

Deze procedureregels moeten in acht worden genomen als gebruik wordt gemaakt van een binnenplanse ontheffing en/of wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt aangesloten op de procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

**Artikel 11 Overgangsrecht**

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

**Artikel 12 Slotregel**

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Voorliggend bestemmingsplan beoogt de functiewijziging van de voormalige veewaag naar een tuincentrum mogelijk te maken. Bovendien worden voor de langere termijn enkele uitbreidingen beoogd.

Het ontwikkelingsplan betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Ook de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en eventuele planschadeposten ex artikel 6.1 Wro komen voor rekening van initiatiefnemer.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.





## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Kottenseweg 184" aan een aantal instanties voorgelegd. Deze overlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Het voorontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van deze vooroverlegreacties op onderdelen gewijzigd en omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan.

De volgende partijen zijn benaderd voor een reactie, te weten:

- Waterschap Rijn en IJssel;
- VROM-Inspectie ;
- Provincie Gelderland.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende vooroverlegreacties en deze reacties worden voorzien van een reactie door het college van burgemeester en wethouders. Per vooroverlegreactie is aangegeven of er aanpassingen in het ontwerpplan zijn aangebracht.

#### **1. Waterschap Rijn en IJssel**

##### Samenvatting reactie

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft geen op- en/of aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen waterparagraaf. Bij wijzigingen worden zij graag op de hoogte gesteld.

##### Reactie gemeente

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.*

#### **2. VROM-Inspectie**

##### Samenvatting reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft voor de VROM-Inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

##### Reactie gemeente

*De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het plan.*

#### **3. Provincie Gelderland**

##### Samenvatting reactie

Het plan betreft een provinciaal belang welke betrekking heeft op het locatiebeleid, functieverandering, waardevol landschap, bodem- en

luchtkwaliteit en verkeer. De provincie heeft een aantal opmerkingen gemaakt die als volgt kunnen worden samengevat:

- a. De provincie Gelderland heeft een opmerking gemaakt over de locatiekeuze van thematische voorzieningen zoals een tuincentrum op een perifere locatie. Uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk gezocht moet worden naar een geschikte locatie die op bestaande centra voorhanden is.
- b. De provincie Gelderland is niet overtuigd van de gekozen beleidslijnen en heeft twijfels of er sprake is van "het juiste bedrijf op de juiste plaats". De provincie ziet graag een nadere uitwerking van de gekozen beleidslijn.
- c. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen tot 2500 m<sup>2</sup>. De provincie is van mening dat schaalvergroting van een niet gebiedsgebonden niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied niet passend is bij de kernkwaliteiten van het buitengebied. Geadviseerd wordt om de wijzigingsbevoegdheid uit het plan te laten.
- d. De provincie Gelderland vindt het inrichtingsplan "te mager", gezien haar beleid voor waardevol landschap en kernkwaliteiten Winterswijk. Zij adviseren het inrichtingsplan nader uit te werken.
- e. Op het gebied van bodem en luchtkwaliteit mist de provincie rapporten, die niet kunnen worden beoordeeld. De bijbehorende onderzoeken dienen te worden toegevoegd.
- f. De provincie Gelderland merkt op dat het voorontwerpbestemmingsplan en het in voorbereiding zijnde plan voor de rondweg Oeding overlap vertonen. Het tracé van de rondweg loopt voor een deel over het grondgebied van het geplande tuincentrum.
- g. De provincie Gelderland maakt tenslotte de opmerking dat de ontsluiting van verkeer van en naar gebiedsontsluitingswegen met een snelheid van 80 km/h moet plaatsvinden via een beperkt aantal kruispunten. Een directe aansluiting op de N319 levert mogelijk een verkeersonveilige situatie op.

Op 19 november 2009 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Winterswijk en de provincie Gelderland, waarin de provincie Gelderland de voorgenoemde opmerkingen heeft toegelicht en heeft aangegeven vragen te hebben bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Met name de keuze voor de aansluiting op de Visie Buitengebied riep vragen op bij de provincie Gelderland. De keuze voor deze beleidslijn is in dit gesprek door de gemeente Winterswijk toegelicht. Ook heeft de gemeente andere onduidelijkheden over het plan verhelderd. Een en ander is uitgewerkt in een memo aan de provincie Gelderland. Deze memo is mede basis voor onderstaande reactie op de opmerkingen van de provincie Gelderland op het voorontwerpbestemmingsplan.

#### Reactie gemeente

*a/b. Het pand staat al enkele jaren leeg en er zijn in deze periode diverse verzoeken gedaan om een andere functie aan het pand te geven. Al deze verzoeken werden niet passend geacht in het buitengebied. De functie van tuincentrum kan groene en rode elementen combineren en is beter passend in het buitengebied dan in een bestaand winkelcentrum of op een bedrijventerrein. Er wordt gebruik gemaakt van reeds bestaande bebouwing en verharding in het buitengebied. Aangezien het pand al langere tijd leeg staat dreigt verloedering van het perceel en de*

- omgeving. Met het toestaan van een tuincentrum op deze locatie ondergaat het totale perceel een facelift en zal de kwaliteit van de locatie en de directe omgeving ervan verbeteren.
- c. *De gemeente Winterswijk is van mening dat de functie van een tuincentrum op deze locatie landschappelijk gezien goed passend is. Ook uitbreiding van het bebouwde oppervlak achter of in het verlengde van de bestaande voorgevellijn naar maximaal 2500 m<sup>2</sup> is, onder strikt gestelde voorwaarden (de bedrijfseconomische noodzaak tot uitbreiding moet worden aangetoond middels een bedrijfsplan), in de functie van tuincentrum op deze plek acceptabel en passend. De ruimte tussen de Kottenseweg en de bestaande gebouwen, blijft ook bij uitbreiding van het tuincentrum vrij van bebouwing. De wijzigingsbevoegdheid blijft dan ook opgenomen in het plan.*
  - d. *Het inrichtingsplan wordt aangepast en de landschappelijke inpassing wordt nader uitgewerkt in een plan dat past bij de kernkwaliteiten van de gemeente Winterswijk.*
  - e. *De onderzoeken over bodem- en luchtkwaliteit zullen worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.*
  - f. *De verbeelding van het plan zal worden aangepast aan het tracé van de Rondweg Oeding, zodat beide ontwikkelingen (tuincentrum en rondweg) elkaar niet frustreren.*
  - g. *Met de provincie Gelderland is afgesproken dat de verkeerssituatie tot aan de realisatie van de Rondweg Oeding in eerste instantie zal worden aangekeken. Mocht blijken dat er inderdaad sprake zal zijn van een verkeersonveilige situatie, wordt er alsnog gezocht naar een verkeersveilige oplossing. In de toekomstige situatie, na de realisatie van de Rondweg Oeding zal het terrein worden ontsloten via de parallelweg van de nieuwe Rondweg of via een directe aansluiting op de rotonde welke deel uit maakt van de Rondweg Oeding. Welke oplossing hiervoor gekozen zal worden is nu nog niet bekend. Dit betekent in beide gevallen dat de huidige aansluiting op de provinciale weg zal komen te vervallen en er een meer verkeersveilige situatie ontstaat. De provincie is als wegbeheerder verantwoordelijk voor de verkeersveiligheid en zal deze dan ook controleren. Eventuele kosten die gemaakt moeten worden bij het aanleggen van een veiligere verkeersoplossing komen niet voor rekening van de provincie. Daarbij heeft het college van B&w bij besluit van 12 januari 2010 aangegeven dat de gemeente niet meebetaalt aan eventuele verkeerskundige aanpassingen ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe tuincentrum. De kosten voor verkeerstechnische maatregelen op het perceel aan de Kottenseweg komen derhalve voor rekening van initiatiefnemer.*

### Conclusie

*Naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan:*

- *Het inrichtingsplan zal worden aangepast. In de toelichting wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.*
- *De bodem- en luchtkwaliteitonderzoeken worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.*

- *De verbeelding wordt aangepast aan het tracé van de Rondweg Oeding.*

*De provincie heeft per e-mail op 14 december 2009 aangegeven dat wanneer de punten uit de reactie van de gemeente worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan er geen zienswijze zal worden ingediend op het plan.*

## **8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, dan zal op deze plaats een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan vermeld worden.