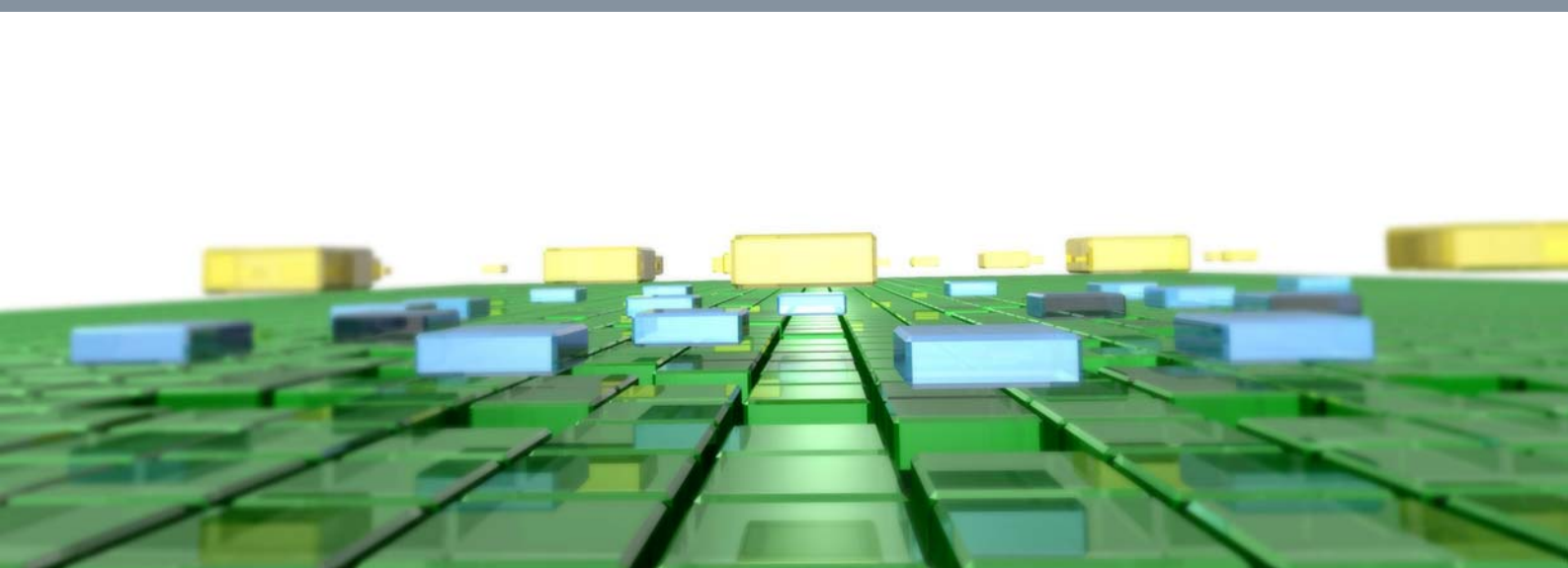


# Ruimtelijke onderbouwing Notaristuin fase 1

Gemeente Winterswijk

Ontwerp





# Ruimtelijke onderbouwing Notaristuin fase 1

Gemeente Winterswijk  
Ontwerp

Rapportnummer: 211x06389..074511\_1

Datum: 20 februari 2013

Contactpersoon opdrachtgever: De heer J. Eijpe

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Jasmijn van Tilburg

Concept: 20 februari 2013

Definitief:

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing HEMA, Coolcat, Sport2000

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied	3
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1 Huidige situatie	5
Figuur 2: Bestaande situatie.	5
2.2 Bestemmingen	6
2.3 Toekomstige situatie (eindbeeld)	7
2.4 Projecten HEMA, Sport2000 en Coolcat	9
<b>3. BELEIDSANALYSE</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020	14
3.3.2 Masterplan Winterswijk 'Centrum, Spoorzone en Bedrijfventerreinen'	15
3.3.4 Detailhandelsvisie Winterswijk 2011 – 2016	17
<b>4. WAARDEN</b>	<b>19</b>
4.1 Inleiding	19
4.2 Natuurwaarden	19
4.3 Archeologische waarden	20
4.4 Cultuurhistorische waarden	22
<b>5. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING</b>	<b>23</b>
5.1 Inleiding	23
5.2 Waterparagraaf	23
5.3 Bodemonderzoek	28
5.4 Bedrijven en milieuzonering	29
5.5 Luchtkwaliteit	31
5.6 Geluidshinder	33
5.7 Kabels en leidingen	33
5.8 Externe veiligheid	33

5.9 Verkeer en parkeren	35
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>39</b>
5.1 Vooroverleg	39
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	39
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Natuuronderzoek	
Bijlage 2: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Winterswijk is samen met haar private partners voornemens om het gebied aan de achterzijde van de Misterstraat, Bossesteeg en Roelvinkstraat te herontwikkelen. De voorgenomen ontwikkeling heeft onder andere betrekking op het opwaarderen van de Notaristuin, de aanleg van een ondergrondse parkeergarage en het aanpassen, verbeteren en uitbreiden van winkelpanden grenzend aan de Notaristuin.

De planontwikkeling is in volle gang. Er is een bestemmingsplan in voorbereiding<sup>1</sup> waarin de toekomstige situatie (het eindbeeld) juridisch-planologisch wordt verankerd. De Notaristuin zelf is inmiddels heringericht tot een publiek park met behoud van de waardevolle beplanting. Door de Hema, Sport2000 en Coolcat zijn omgevingsvergunningen aangevraagd voor de realisatie van hun plannen, die in lijn zijn met het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Om een impuls aan het plan en aan het winkelgebied te geven is de gemeente voornemens vooruitlopend op het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan deze bouwplannen. Omdat ook deze plannen in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, zal middels omgevingsvergunningen hiervan moeten worden afgeweken.

De voorliggende rapportage betreft de 'ruimtelijke onderbouwning' welke benodigd is als onderdeel van de omgevingsvergunningen voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (ex artikel 2.1, juncto 2.12.1.a, onder 3° Wabo). De ruimtelijke onderbouwning is zodanig opgesteld dat deze dient als ruimtelijke onderbouwning voor de omgevingsvergunningsaanvragen van Hema, Sport2000 en Coolcat.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Winterswijk in het deelgebied Sleeswijk. Het projectgebied behelst de drie bouwplangebieden, zijnde: de percelen van de Hema (Misterstraat 17), Sport2000 (Misterstraat 11) en Coolcat (Misterstraat 9) en gedeeltelijk ook de omliggende gronden aan de zijde van de Notaristuin. De

---

<sup>1</sup> Status anno februari 2013 is dat het bestemmingsplan als concept-ontwerpbestemmingsplan gereed is, maar dat op onderdelen nog niet voldoende duidelijkheid geboden wordt om het plan in procedure te brengen.





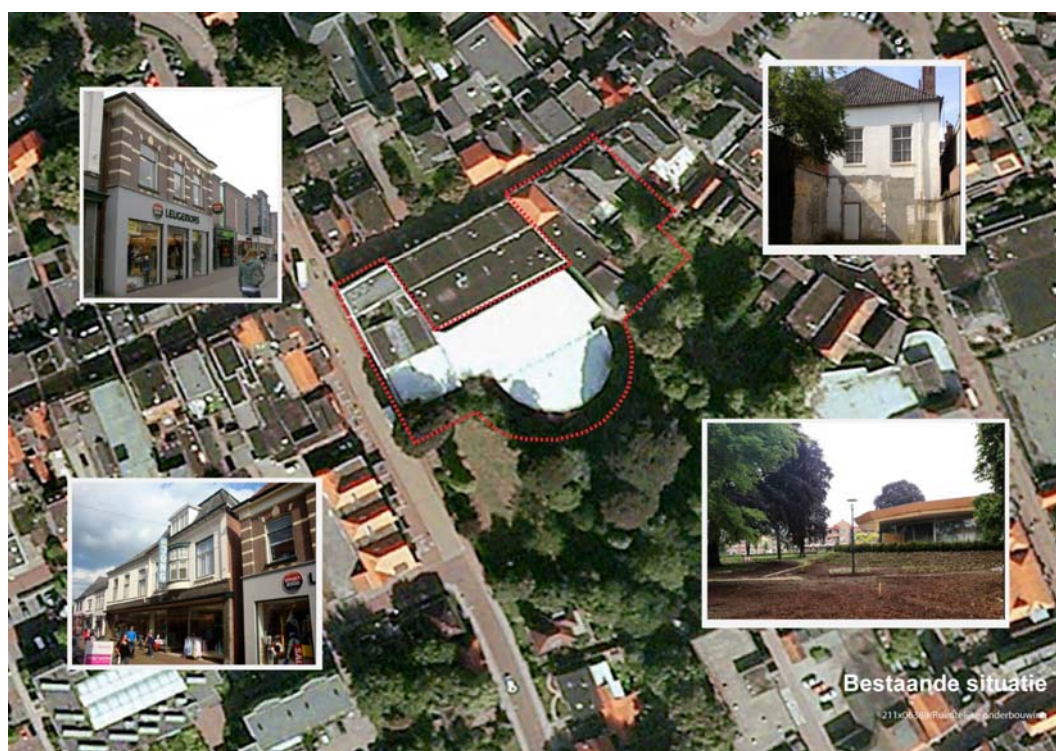
## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich in het projectgebied hoofdzakelijk winkels. De bebouwing in het plangebied heeft op de begane grond hoofdzakelijk de functie detailhandel. Op de bovenverdiepingen bevinden zich woningen of opslagruimtes ten behoeve van de detailhandel. De achterzijde van de panden sluiten aan op de Notaristuin, maar deze zijde geeft in de huidige situatie een rommelige aanblik.

De tuin zelf is momenteel heringericht waarbij de bestaande ecologisch waardevolle flora en een aantal monumentale en bijzondere bomen uitgangspunt zijn geweest voor het tuininrichtingsontwerp.

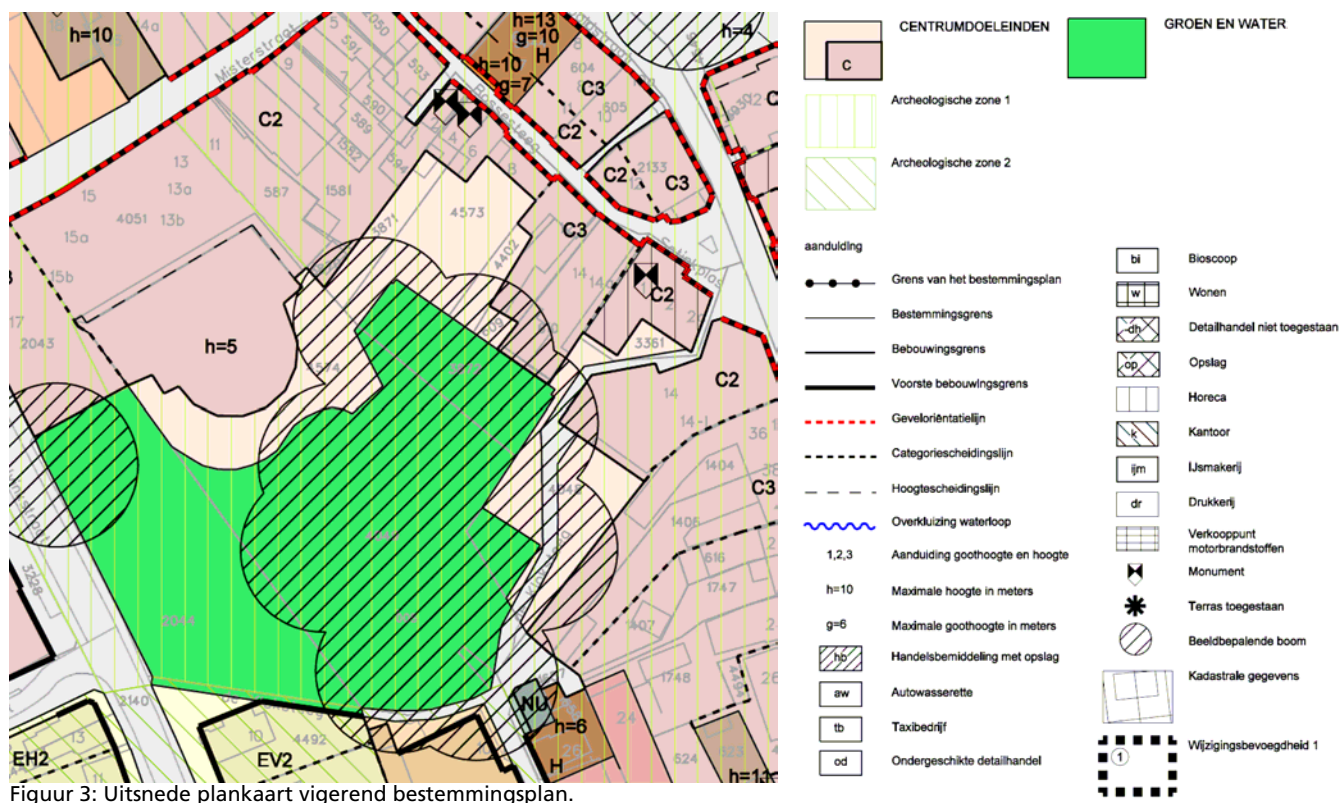
In de omgeving staan twee monumentale panden: het pand aan de Bossesteeg 2C betreft een Rijksmonument en het pand aan de Bossesteeg 4 is een door de gemeente aangewezen monument.



Figuur 2: Bestaande situatie.

## 2.2 Bestemmingen

Voor het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 november 2008. In het projectgebied vigeert de enkelbestemming 'Centrumdoeleinden' en op de percelen Misterstraat 9 en 11 rust daarnaast de dubbelbestemming 'Archeologische zone 1' (figuur 3).



Binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' zijn woningen (uitsluitend op de verdiepingen), detailhandel, horeca, publieksgerichte en/of maatschappelijke dienstverlening, beperkte/ onzelfstandige horeca en kantoren (uitsluitend op de verdiepingen) toegestaan. Een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen en voorzieningen, zoals groen- en parkeervoorzieningen (al of niet ondergronds). De maximale goothoogte en hoogte van een deel van de gebouwen bedraagt 10 respectievelijk 13 meter met uitzondering van het zuidelijke deel van het HEMA-pand, waar een maximale bouwhoogte van 5 meter is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn plantsoenen, groenstroken, (fiets-)paden, bermen met beplanting, speelvoorzieningen, watervoorzieningen, kunstwerken en nutsvoorzieningen toegestaan. Ook zijn er een aantal beeldbepalende bomen.

De dubbelbestemming 'Archeologische zone 1' regelt dat er slechts gebouwd (groter dan 50 m<sup>2</sup>) mag worden met een vrijstelling en werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo. Aangetoond dient te worden dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling wijkt ruimtelijk en functioneel af van het vigerende bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- er wordt gebouwd in zones die ingevolge het bestemmingsplan niet voor bebouwing in aanmerking komen en met bouwhoogtes die het bestemmingsplan niet toelaat;
- er wordt een uitrit van een parkeergarage gerealiseerd binnen de groenbestemming;
- er worden bouwactiviteiten gepleegd binnen de Archeologische zone 1.

### **2.3 Toekomstige situatie (eindbeeld)**

Ten behoeve van de herontwikkeling van de Notaristuin is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2008 vormen het gewenste eindbeeld. De plannen voor het aanpassen, verbeteren en uitbreiden van de HEMA. Sport2000 en Coolcat zijn belangrijke onderdelen van dit eindbeeld.

#### *Eindbeeld bebouwing*

Het karakteristieke gevelbeeld van de Bossesteeg wordt in oude glorie hersteld. Twee smalle steegjes vormen de verbinding tussen de Bossesteeg en de achterliggende Notaristuin. En passant ontstaat in de tweede lijn achter de Bossesteeg een reeks kleine woongebouwen die een voorkant richting de tuin creëren. Voor nieuwbouw aan de tuinzijde is de historische referentie in hoogte én breedte maatgevend, derhalve geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 9 en 11 meter.

#### *Eindbeeld groen*

De waarde van de bestaande bomen is bepalend voor de opwaardering van de Notaristuin. De vroegere grenzen van de tuin worden in de nieuwe situatie gemarkeerd door een haag of tuinmuur. Hierbinnen is de vloer 'zacht', met gras en/of planten. Achterlangs de Bossesteeg is in de toekomstige situatie een harde vloer (bestrating) voorzien die de toegankelijkheid en 'doorbloeding' richting de markt moet garanderen. Op deze manier wordt een looproute gecreëerd die voor meer levendigheid moet zorgen.





Figuur 4: Toekomstige situatie

De basis voor het beplantingsplan wordt gevormd door een groene rand, die de tuin het hele jaar door een groen beeld geven. Op deze manier wordt de tuin door een groene, bloeiende rand omarmt en wordt een zekere mate van omslotenheid gecreëerd. Daarnaast zorgen wintergroene plantenborders onder de bestaande bomen voor een rustig beeld.

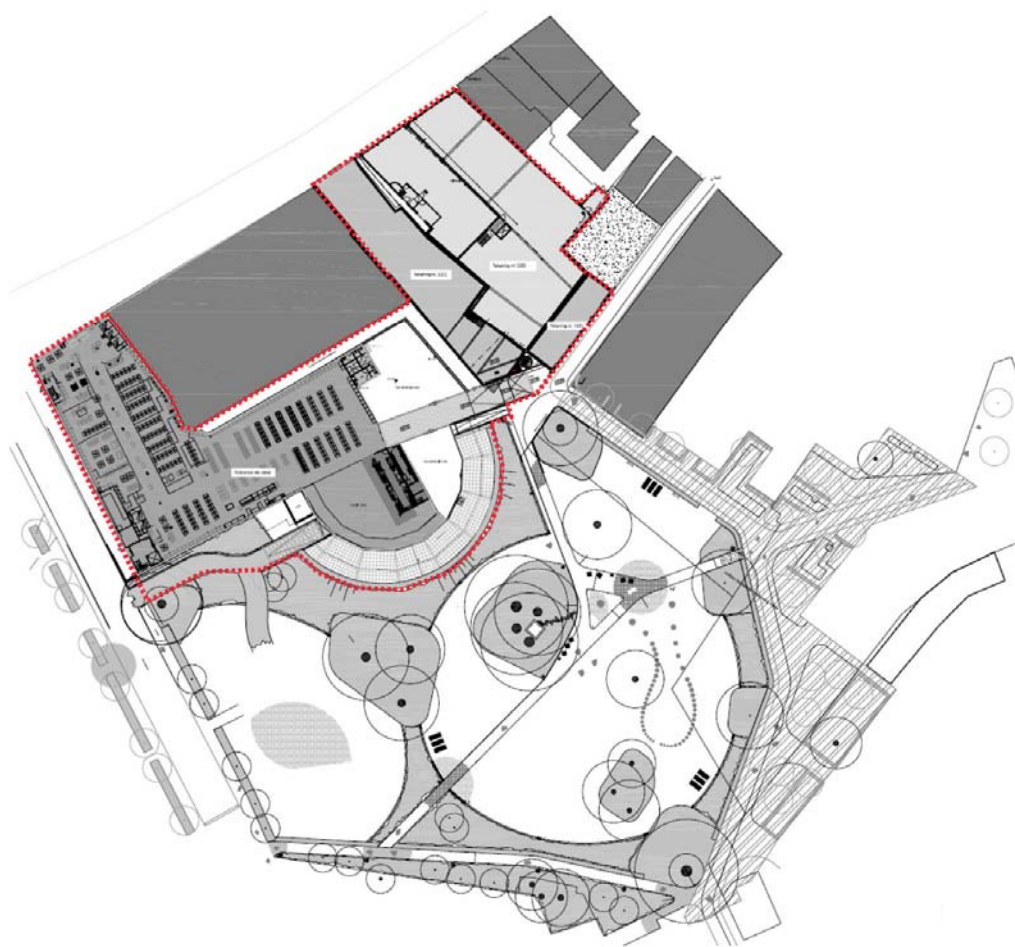
#### *Eindbeeld verkeer en parkeren*

Twee doorsteekjes verbinden de Bossesteeg met de achterliggende Notaristuin. De 'Wittesteeg' creëert een passage naar de HEMA. Zo ontstaat een wandel- en winkel 'achtje' tussen Misterstraat, Bossesteeg, Markt en Woudstraat, zonder dat de tuin daarmee wordt belast.

De Kloksteeg wordt een wandelroute tussen de Tuinstraat en de Notaristuin. Door de steeg rondom de bestaande bomenrij te spiegelen, blijft de route een heldere lijn, zonder ongewenste knikken en dode hoeken.

## 2.4 Projecten HEMA, Sport2000 en Coolcat

De omgevingsvergunningaanvragen van HEMA, Sport2000 en Coolcat hebben betrekking op het verbeteren, aanpassen en uitbreiden van de detailhandelsvestigingen. Onderstaand volgt een beschrijving van de respectievelijke bouwplannen. De nummers verwijzen naar de tekeningnummers bij de omgevingsvergunningaanvragen.



Figuur 5: Bouwplannen Hema, Sport2000 en Coolcat.

### **Bouwplan HEMA, Misterstraat 17 (tekeningnummer 0940)**

Het bouwplan voor de HEMA (Misterstraat 17) bestaat uit:

- Het inpandig veranderen van de verdeling van winkelruimten. De winkelunit aan de oostzijde van het HEMA-complex wordt in tweeën gedeeld waardoor kleinere winkelunits (één van circa 100 m<sup>2</sup> en één van circa 180 m<sup>2</sup>) ontstaan;

- Het oprichten van een atelier en passage aan de zijde Notaristuin. Het atelier krijgt een gothoogte van circa 8,2 meter en een nokhoogte van 10,1 meter. Op een deel van deze gronden is nu geen bebouwing toegestaan;
- Het ombouwen van de kelder tot ondergrondse parkeergarage voor 41 plaatsen met in- en uitrit aan de zijde Roelvinkstraat. Een ondergrondse parkeervoorziening is niet in strijd met het geldende bestemmingsplan. Echter, de uitrit van de parkeerkelder is gesitueerd op gronden met een groenbestemming waar wegen voor gemotoriseerd vervoer niet zijn toegestaan.

#### **Bouwplan Sport2000, Misterstraat 11 (tekeningnummer 1221)**

Het bouwplan voor de Sport2000-zaak (Misterstraat 11) bestaat uit:

- het veranderen van de indeling van de winkel- c.q. opslagruimte op de begane grond en de eerste verdieping;
- het creëren van een entree aan de zijde van de Notaristuin. Hiervoor wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van een gedeelte van deze entree geschiedt dit namelijk op gronden waar nu geen bebouwing is toegestaan.

#### **Bouwplan Coolcat, Misterstraat 9 (tekeningnummer 1293)**

Het bouwplan voor de Coolcat-zaak (Misterstraat 9) bestaat uit de verbouw tot twee aparte winkels waarbij het rechter deel wordt opgeknapt en het linker deel volledig wordt vernieuwd en uitgebreid met 400 m<sup>2</sup>. De afwijkingen van het geldende bestemmingsplan zijn als volgt:

- Het uitbreiden van het linker winkelpand aan de achterzijde geschiedt met een bouwhoogte van 5,2 meter. Deze uitbreiding is geprojecteerd op gronden waarop bebouwing is toegestaan met een bouwhoogte van 3,5 meter;
- De gothoogte van het linker winkelpand zal 8,7 meter gaan bedragen en de bouwhoogte 12 meter over een diepte van 18 meter. Het geldende bestemmingsplan laat slechts een gothoogte van 7 meter toe en een bouwhoogte van 10 meter binnen de eerste 15 meter achter de voorste bebouwingsgrens en daarna slechts 3,5 meter.

## 3. BELEIDSANALYSE

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte<sup>2</sup> staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

#### **Conclusie**

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De herontwikkeling van de tuin en het verbeteren en beperkt uitbreiden van de detailhandelsvestigingen kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

### 3.2 Provinciaal beleid

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

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

Ruimtelijke plannen dienen aan basiskwaliteitsnormen te voldoen. Hiermee wordt gedoeld op de condities van de ruimte die voor de gezondheid en veiligheid van alle burgers van belang zijn. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding.

---

<sup>2</sup> Vastgesteld op 13 maart 2012.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie Gelderland is in het streekplan opgedeeld in regio's om zodoende gebiedsspecifiek beleid te voeren. Per regio is een regionale structuurvisie opgesteld door de regionale samenwerkingsverbanden van gemeenten. Zij hebben bouwstenen aangereikt in de vorm van regionale structuurvisies.

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

- Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.
- Voor het kwalitatief woonprogramma (KWP3) is uitgangspunt is dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal ca. 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd. In de regio Achterhoek kunnen in totaal ca. 5.900 woningen netto worden toegevoegd.

#### *Werkgelegenheid*

Een groot deel van de werkgelegenheid is te vinden binnen woonkernen, met name in de sectoren detailhandel, horeca, dienstverlening. Van belang is voldoende ruimte te houden in met name stads- en dorpscentra om deze werkgelegenheid ook in de toekomst te kunnen accommoderen. Het beleid is er opgericht om deze werkgelegenheid in en rond woonmilieus te situeren en ook dichtbij goede OV-verbindingen, vanwege de hoge dichtheid aan arbeidsplaatsen per hectare.



### *Groen in en om de stad*

Het is van belang dat bij stedelijke ontwikkelingen gelijktijdig wordt voorzien in de behoefte aan 'groen in en om de stad'. Een voldoende aanbod van groenvoorzieningen in de stad of in het dorp is ook een inrichtingsaspect van betekenis. Zeker het karakteristieke groen vereist behoud omdat het mede de identiteit van een locatie bepaalt. In buurten en wijken is vooral gebruiksgroen nodig als bijdrage aan een leefbare omgeving. Overigens is bestaand groen en bestaande open ruimte in bebouwd gebied daarmee niet altijd onaantastbaar: om voldoende dynamiek in bestaand bebouwd gebied mogelijk te maken, is benutting van onbebouwde plekken zeker wel denkbaar, mits het opgeofferde areaal maar wordt gecompenseerd, bijvoorbeeld in nieuwe oppervlakte elders of in een kwaliteitsimpuls van het resterende groenareaal.

### **Provinciale Verordening**

Gedeputeerde Staten stelden op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. De verordening is op 22 januari 2011 in werking getreden. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie.

De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

In onderhavig plan worden centrumstedelijke functies versterkt en uitgebreid. Hierin worden de centrumstedelijke functies wonen (bestaand) en detailhandel (bestaand en nieuw) conform het provinciale beleid gemengd. Het provinciale beleid vormt daarom geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan in bestaand stedelijk gebied.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020

De structuurvisie richt zich op het verbeteren van de drie kernkwaliteiten van de gemeente Winterswijk:

1. *Het realiseren van een betere woonomgeving;* in deze woonomgeving zijn de kwaliteit van de woningen en de samenhang tussen het wonen en andere kwaliteiten, zoals het groen, de voorzieningen en de recreatieve kwaliteiten, essentieel.
2. *Zorgen voor een aantrekkelijk en concurrerend hart met voorzieningen;* In de eerste plaats heeft dit centrum voor de bewoners als kwaliteit, dat het een bovenlokaal aanbod van voorzieningen biedt. Daarnaast is het een belangrijke werkgever en economische motor van Winterswijk en een sociaal cultureel hart vol levendigheid. Door deze kwaliteiten, en daarmee ook de afzonderlijke doelgroepen, te verbinden ontstaat een meer compleet en in zijn geheel 'concurrerend hart'.
3. *Het verbinden van de kwaliteiten van de kern en haar buitengebied;* Dit is een integrerende opgave, die ervoor moet zorgen dat bewoners de unieke combinatie van kwaliteiten ook echt kunnen beleven en dat voor bezoekers, recreanten en toeristen alle kwaliteiten zichtbaar en toegankelijk zijn.

Om invulling te geven aan deze kernkwaliteiten wil de gemeente ruimte creëren voor een:

- meer ontspannen en groene woonomgeving;
- een veilige bereikbaarheid van wijken en voorzieningen;
- passende werkgelegenheid;
- gezonde mix van functies in het centrum;
- groene hoofdstructuur met hoge ecologische en maatschappelijke kwaliteiten.

Als groene gemeente heeft de gemeente de ambitie om een stevige betekenisvolle groenstructuur te realiseren, die bestaande elementen met elkaar verbindt. Voor een beter woonmilieu wil de gemeente groene wijken creëren, ook door meer betekenis te geven aan het groen. Een van de uitgangspunten is om aandacht te houden voor particulier groen. Daarnaast wil men zorg dragen voor het behoud van houtwallen en lanen, die een verbinding vormen tussen grote groenopstanden en het buitengebied. Tevens wil met kansen aangrijpen om een aantal aaneengesloten groengebieden te realiseren.

## Conclusie

Het opwaarderen van de bebouwing rondom de Notaristuin sluit aan bij de ambitie van de gemeente om een betekenisvolle groenstructuur te realiseren met een aantrekkelijk verblijfsklimaat. De Notaristuin kan dienen als een aangenaam rustpunt in het winkelgebied en voegt groen toe aan het centrum. Door de uitstraling van bebouwingswanden grenzend aan de Notaristuin te verbeteren en daar entrees van winkels te realiseren, zal de tuin meer opgenomen worden in het centrum en kan er een "rondje" gelopen worden wat de afwisseling en aantrekkingskracht zal vergroten. De gemeentelijke structuurvisie vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

### 3.3.2 Masterplan Winterswijk 'Centrum, Spoorzone en Bedrijventerreinen'

De gemeente Winterswijk heeft een Masterplan opgesteld voor de gebieden centrum, spoorzone en bedrijventerreinen. De planhorizon voor deze visie is 2020. De visie beschrijft het eindbeeld van een veranderingsproces dat Winterswijk de komende 15 jaar kan maken. Dit eindbeeld is niet statisch. Het masterplan is immers geen blauwdruk; wel zijn met het masterplan de koers en het gewenste ambitieniveau vastgelegd. Dit masterplan vormt daarmee de basis voor concrete uitwerkingsplannen die de komende jaren zullen worden ontwikkeld.

De opgave voor het centrumgebied omvat zes elementen:

- een op kwaliteit gerichte ontwikkeling van het kernwinkelgebied waarmee Winterswijk haar regiofunctie verder kan verstevigen;
- versterking van de woonfuncties in het bijzonder voor ouderen en hogere inkomens;
- versterking van de huisvesting, stedenbouwkundige setting en commerciële slagkracht van het maatschappelijk culturele aanbod;
- versterking van het groene karakter van de kern;
- ruimte bieden aan hoogwaardige maatschappelijke en zakelijke dienstverlening (kantoren) voor de behoefte uit Winterswijk;
- terugbrengen van de Wehmerbeek in het straatbeeld.

Het masterplan beschrijft voor de Notaristuin een aantal *ruimtelijke principes*:

- Wonen, detailhandel en daghoreca.
- Openbaar park met een besloten karakter.
- Ruimtelijke relatie met kernwinkelgebied en park muziekschool.

In het masterplan is aangegeven dat de Notaristuin de potentie heeft zich te ontwikkelen tot een openbaar stadspark met een besloten, intiem karakter waar het goed toeven is voor bewoners van het centrum en voor bezoekers van het kernwinkelgebied. De toegangen naar het park dienen daarvoor een uitnodigend karakter te krijgen. Aan de randen van het park kunnen nieuwe bouwmassa's worden gereaa-

liseerd met winkelruimte en appartementen. Het complex aan de Spoorstraat dient te worden opgeknapt, waarbij de gevel aan de parkzijde naar het park toe wordt georiënteerd. Ter plaatse van de bibliotheek is ruimte voor detailhandel, waarbij de entree van de winkelruimten wordt gericht op de Notaristuin. Met deze ingrepen gaat de Notaristuin onderdeel uitmaken van het kernwinkelgebied.



Figuur 6: Masterplan Winterswijk.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de Notaristuin is bovenstaande visie juridisch-planologisch verankerd en mogelijk gemaakt. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is de tuin heringericht en worden middels onderhavige omge-

vingungsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan aantrekkelijke bebouwingswanden gecreëerd, in lijn met het masterplan.

### 3.3.3 Detailhandelsvisie Winterswijk 2011 – 2016

De detailhandelsvisie van de gemeente Winterswijk geeft richting aan ontwikkelingen die aansluiten bij de wensen van de lokale inwoners, de regionale consumenten en toeristen betreffende het centrumaanbod. Alleen in het centrum van Winterswijk en een beperkt aantal andere winkelgebieden zijn op termijn nog nieuwe detailhandelsontwikkelingen wenselijk. Deze ontwikkelingen moeten meerwaarde bieden aan de gehele voorzieningenstructuur. Geredeneerd vanuit een structuur met kansrijke winkelconcentraties gelden de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied Notaristuin/Bossesteeg binnen de detailhandelsstructuur van Winterswijk.

Op grond van de detailhandelsvisie biedt het gebied Notaristuin/Bossesteeg ruimte voor nieuwe trekkers en enig specialistisch winkelaanbod. Naast winkels is er in het kernwinkelgebied ruimte voor winkelondersteunende horeca. De Notaristuin is een rustpunt in het centrum en het ligt centraal. Het gebied biedt ruimte voor het toevoegen van extra trekkers (vooral in mode), hoogwaardig aanbod (bijvoorbeeld in wonen, lifestyle, luxe artikelen) en kwaliteitshoreca. Herinrichting als een sfeervolle tuin is essentieel, waarmee De Notaristuin een tegenhanger wordt van de bruisende Markt. Genoemde functies kunnen gecombineerd worden met wonen of cultuur. De volgende ruimtelijke randvoorwaarden zijn bepalend voor een succesvolle ontwikkeling van het gebied:

1. tweezijdige bewinkeling;
2. heldere zichtlijnen vanuit Misterstraat en Wooldstraat;
3. hoge winkelintensiteit;
4. maximaal 1.800 – 2.800 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijkse artikelen (extra);
5. behoud en versterken van de kwaliteiten van de tuin.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kunnen de punten 1 t/m 3 niet geborgd worden. De borging van punten 4 en 5 in het bestemmingsplan is wel mogelijk. Onderhavige omgevingsvergunningen voor HEMA, Sport2000 en Coolcat voldoen aan deze voorwaarden.

#### *Winkelvloeroppervlak niet-dagelijkse artikelen*

Op grond van de inrichting en ontsluiting van het plangebied zijn detailhandelszaken welke dagelijkse producten verkopen niet wenselijk. Detailhandelszaken in de verkoop van dagelijkse producten dienen in de nabijheid van hun winkel goede parkeermogelijkheden te hebben en een goede bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. De initiërende partijen betreffen allen winkels met het accent op niet-dagelijkse artikelen. In totaal zal de toevoeging van het aantal m<sup>2</sup> wvo dat wordt

toegevoegd niet groter zijn dan 2.800 m<sup>2</sup>. Er wordt namelijk per saldo ongeveer 780 m<sup>2</sup> wvo (400 m<sup>2</sup> Coolcat + 2 nieuwe winkelruimtes van 100 en 280 m<sup>2</sup> HEMA + atelier) winkelruimte toegevoegd.

*Behoud en versterken van de kwaliteiten van de tuin.*

De insteek van de vergunningen is onder andere de verbetering van de kwaliteit in en rondom de Notaristuin. De beleving en uitstraling Notaristuin wordt mede kwalitatief verbeterd door het realiseren van goede wanden met representatieve functies.

### **Conclusie**

Onderhavige vergunningsaanvragen sluiten, voor zover mogelijk, aan op de gewenste ruimtelijke randvoorwaarden welke benodigd zijn ter realisatie van de detailhandelsvisie. De realisering van het onderhavige plan past daarmee binnen de beleidskaders van de gemeente Winterswijk.

## 4. WAARDEN

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een analyse te vinden van de (basis)waarden, die in en rond de betreffende locatie aanwezig zijn. Hiervoor wordt het project, in willekeurige volgorde, getoetst aan de natuur-, abiotische-, cultuurhistorische-, archeologische- en landschappelijke waarden.

De verrichte onderzoeken en quickscans zijn gedaan in het kader van de planvorming voor het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan voor de Notaristuin. De panden en percelen waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, maken hier een onderdeel van uit. Het onderzoeksgebied is dus groter dan het projectgebied. Daar waar specifieke effecten te verwachten zijn op pand- of perceelsniveau of indien de beschreven oplossingsrichting planologisch nog niet is verankerd omdat het bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, is een specifiekere verantwoording opgenomen.

### 4.2 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek<sup>3</sup> is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Hieronder is enkel de conclusie van het onderzoek opgenomen. De rapportage is als separate bijlage toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Conclusie en advies*

Uit het onderzoek blijkt dat het aan te bevelen is om de beplanting te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het bouwterrein en beplanting te laten contoleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

---

<sup>3</sup> Verkennend flora- en faunaonderzoek Notaristuin, 211x03503, opgesteld door BRO, d.d. 7 juli 2011.

#### *Wijze van realisatie*

Ter bescherming van (het wortelgestel van) de beeldbepalende bomen (rode beuk) nabij het projectgebied wordt een zogenoemde permavoid sandwich constructie aangebracht.

### **4.3 Archeologische waarden**

Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen en afwijkingen hierop toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

#### **Archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek**

Voor de Notaristuin en aanliggende gronden (zie navolgende afbeelding) is een bureau- en karterend booronderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de samenvatting / conclusie van het onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage.

#### *Conclusie*

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de ligging binnen de historische kern van Winterswijk verhoogt de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd. Op basis van het behoud van een hoge tot zeer hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

#### *Selectieadvies*

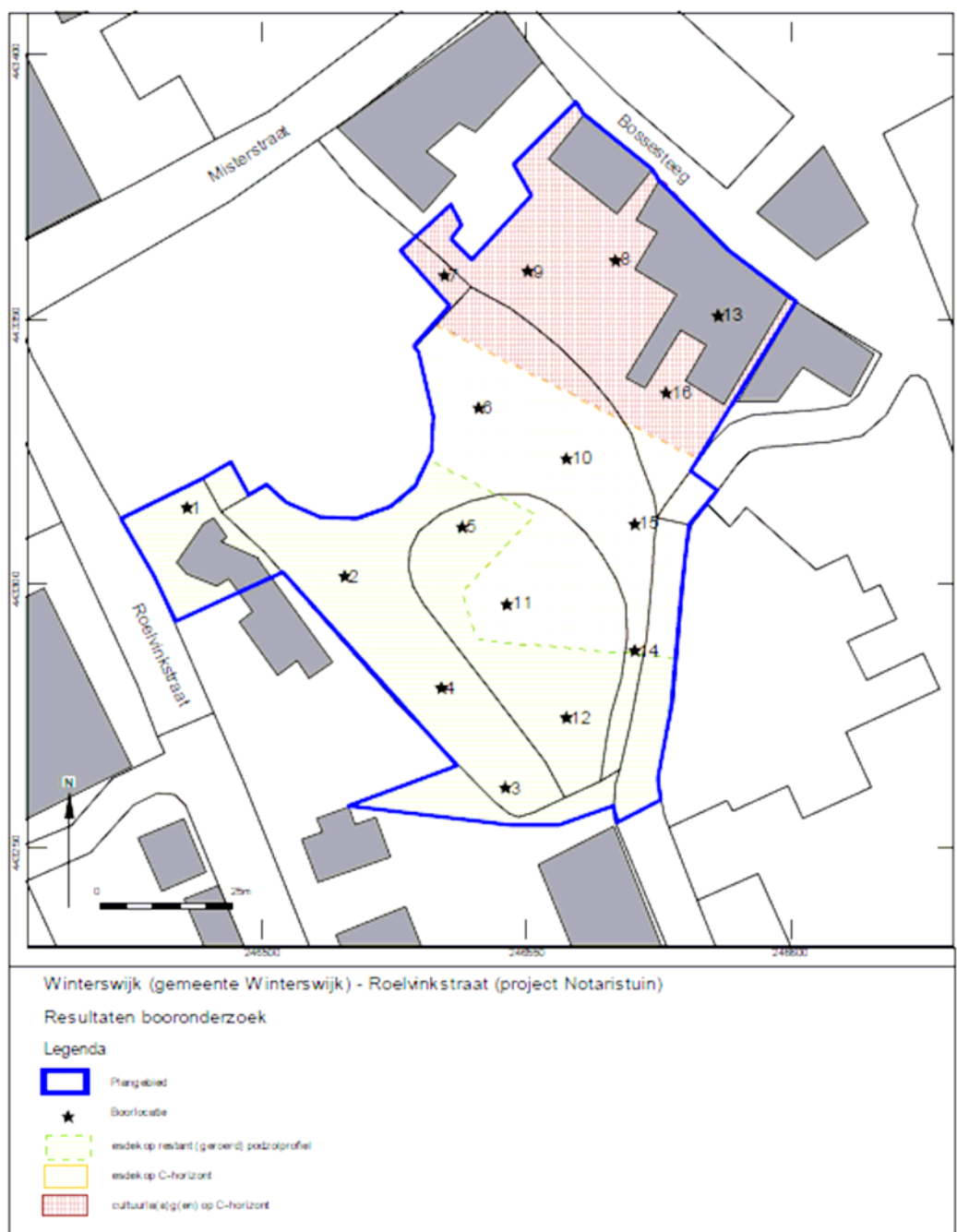
Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek is geadviseerd om bodemingrepen dieper dan het aanwezige esdek te voorkomen/beperken. Hierbij dient veiligheidshalve uitgegaan te worden van een maximale verstoringsdiepte van 0,5 m -mv. Indien bodemingrepen dieper dan 0,5 m -mv niet te voorkomen zijn, is geadviseerd om IVO karterende en waarderende fase uit te laten voeren. Geadviseerd is om als binnen het noordelijke deel van het plangebied bodemversturende

---

<sup>4</sup> Archeologisch Bureauonderzoek en karterend booronderzoek; project Notaristuin. Rapportnummer 10075861 d.d. 9 juni 2011. Opgesteld door Ecosultancy bv.F



ingrepen plaats gaan vinden, voor dit terreindeel een IVO karterende en waarde-  
rende fase doormiddel van proefsleuven uit te laten voeren.



Figuur 7: Onderzocht gebied booronderzoek

#### *Ambtelijk advies<sup>5</sup>*

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek is in het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een waarderend onderzoek met proefsleuven. Dit selectieadvies wordt maar ten dele onderschreven. Uit de voorliggende documentatie is onvoldoende af te lezen wat de herinrichting van het plangebied exact inhoudt. Wat is de huidige situatie, afgezet tegen de toekomstige situatie met een duidelijke verbeelding van te nemen maatregelen (bodemverstoringen) in omvang en diepte. Op basis daarvan kan een maatwerkadvies volgen voor het vervolgotraject. Met het voorschrijven van Archeologische Begeleiding is de mogelijkheid voor behoud in situ eigenlijk al een gelopen race. Voor nu is inderdaad de conclusie dat een waarderend vervolgonderzoek moet volgen juist, en wel in de vorm van proefsleuven en/of proefputten.

Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen.

#### *Proefsleuvenonderzoek*

Omdat in het plandeel Coolcat/Sport2000 bodemverstorende ingrepen gaan plaatsvinden, dient voor deze locatie een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is in uitvoering en een correcte uitvoering conform het goedgekeurde Programma van Eisen waarborgt dat op juiste wijze met het archeologische bodemarchief wordt omgegaan.

## **4.4 Cultuurhistorische waarden**

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland is voor de panden Bossesteeg 2C en 4 opgenomen dat het historisch bouwkundige monumenten betreft met een woonfunctie. De twee panden worden in de onderhavige ontwikkeling gehandhaafd en niet aangetast. Het beeld van de Notaristuin wordt door de nieuwbouw aantrekkelijker gemaakt, waardoor een stukje cultuurhistorie weer nadrukkelijker beleefbaarder wordt.

Tevens bevinden zich in de omgeving van het projectgebied een aantal waardevolle bomen. De beeldbepalende bomen genieten (planologische) bescherming via het (kap)vergunningenbeleid van de gemeente en via een vergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

---

<sup>5</sup> Advies Marc Kocken Ons Kenmerk 2011u00571, d.d. 22 juni 2011.

## 5. MILIEUHYGIENISCHE VERANTWOORDING

### 5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten is ruimtelijk relevant. In deze ruimtelijke onderbouwing is achtereenvolgens ingegaan op:

- Waterparagraaf;
- Bodemonderzoek;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Luchtkwaliteit;
- Geluidshinder;
- Belemmeringen;
- Externe veiligheid.

### 5.2 Waterparagraaf

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor ruimtelijke plannen die vallen onder de Wet ruimtelijke ordening. In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, juni 2008) hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen onder meer opnieuw afgesproken dat de watertoets ook wordt toegepast bij waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten die niet vallen onder de Wro.

## **Beschrijving van het watersysteem in het plangebied**

### *Algemeen*

Het projectgebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied van de kern Winterswijk. In de huidige situatie vormt het gebied de rand van een groene stadstuin, omgeven door hoofdzakelijk bebouwd terrein. De randen zijn grotendeels onbebouwd en gedeeltelijk verhard.

### *Bodem en grondwater*

De bodem in het plangebied is op de provinciale Wateratlas van de provincie Gelderland niet gekarteerd, maar bestaat zeer waarschijnlijk uit kalkloze zandgronden (gezien de centrumstedelijke ligging zeer waarschijnlijk vermengd met puin). De grondwaterstanden in het plangebied zijn eveneens niet gekarteerd, maar gezien de Grondwaterdynamiek in de omgeving van Winterswijk kan in elk geval worden gesteld dat de grondwaterstanden geschikt zijn voor wonen/ woonbebouwing. Volgens het ten behoeve van dit bestemmingsplan uitgevoerde bodemonderzoek ligt de gemiddelde grondwaterstand op circa 3,0 m-mv.

Op basis van de wateratlas provincie Gelderland is het plangebied gelegen in een gebied met matige tot sterke infiltratie. Naar verwachting zijn er in de (diepere) ondergrond ondoorlatende lagen aanwezig (leem).

### *Oppervlaktewater*

In de huidige situatie is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

### *Riolering*

In zowel de Misterstraat, Bossesteeg als in de Roelvinkstraat is een gemengd rioleeringsstelsel aanwezig. Dit betekent dat zowel hemelwater als vuilwater via dezelfde leiding worden afgevoerd naar de RWZI.

### **Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen**

Onderstaand is de ingevulde watertoetstabel van waterschap Rijn & IJssel gepresenteerd. Deze watertoetstabel geeft een bondig overzicht van de relevante wateraspecten in dit plan. Alleen de vragen die met 'Ja' zijn beantwoord worden verder beschreven in deze waterparagraaf.

<b>Watertoetstabel</b>			
<b>Thema</b>	<b>Toetsvraag</b>	<b>Relevant</b>	<b>Intensiteit</b>
Veiligheid	Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering?	Nee	2
	Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van	Nee	2

	een rivier?		
Riolering en afvalwaterketen	Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m <sup>3</sup> /uur?		2
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m <sup>2</sup> ?	Nee	2
	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ?	Ja	1
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	Beoogt het plan dempen van perceel sloten of andere wateren	Nee	1
	Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit?	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengd	Nee	1

	stelsel?		
	Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen?	Nee	1
Natte natuur	Bevindt zich in het plangebied in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

### *Riolering*

De wijze van afvalwaterwaterbehandeling van de bestaande bebouwing blijft ongewijzigd. Voor de toe te voegen bebouwing geldt dat de afvalwaterstromen worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering in de Roelvinkstraat.

Voor de nieuwbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- Gescheiden aanleg vuil- en hemelwaterriolering op het terrein;
- Vuilwater afvoeren op bestaande gemengde riolering in Misterstraat, Bossesteeg en Roelvinkstraat
- Geen drainage op gemengde riolering, eventuele drainage in Roelvinkstraat kan lozen op daar aanwezig drainagesysteem. Eventuele drainage perceel (1) en (2) op te maken hemelwatersysteem (in Bossesteeg geen drainagesysteem aanwezig).
- Uitgangspunten voor hemelwater conform de aan- en afkoppelbeslisboom.

Hemelwaterstromen worden apart behandeld. De gemeente heeft aangegeven dat bij de ontwikkeling in principe de beleidsuitgangspunten zoveel mogelijk moeten worden gevolgd, inclusief het bepalen van de omvang van de wateropgave.

Dit kan onder meer door hemelwater aan te sluiten op infiltratievoorzieningen. Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater is niet mogelijk aangezien het ontbreken van oppervlaktewater in de nabijheid. Voor infiltratievoorzieningen dient te worden voldaan aan een minimale bodemdoorlatendheid (K-waarde) van 0,5 m/dag. Vooralsnog wordt uitgegaan van het feit dat deze bodemdoorlatendheid voldoende is. Er wordt uitgegaan van de basisrichtlijn van het waterschap.

Derhalve wordt uitgegaan van het uitgangspunt van het vasthouden en bergen van bui 100+10% dan dient ter plaatse verwerken door middel van voorzieningen (beleidsmatig heeft dit de voorkeur).

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak enigszins toe. Als gevolg van de nieuwe bebouwing en het bovengronds gelegen parkeerterrein neemt het verhard oppervlak in de Notaristuin als geheel toe met 870 m<sup>2</sup>.

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater bij voorkeur niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor een retentievoorziening.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan voor wat betreft waterhuishouding doorgang kan vinden. Deze waterparagraaf is opgesteld in samenspraak met gemeente Winterswijk (stedelijk waterbeheer).

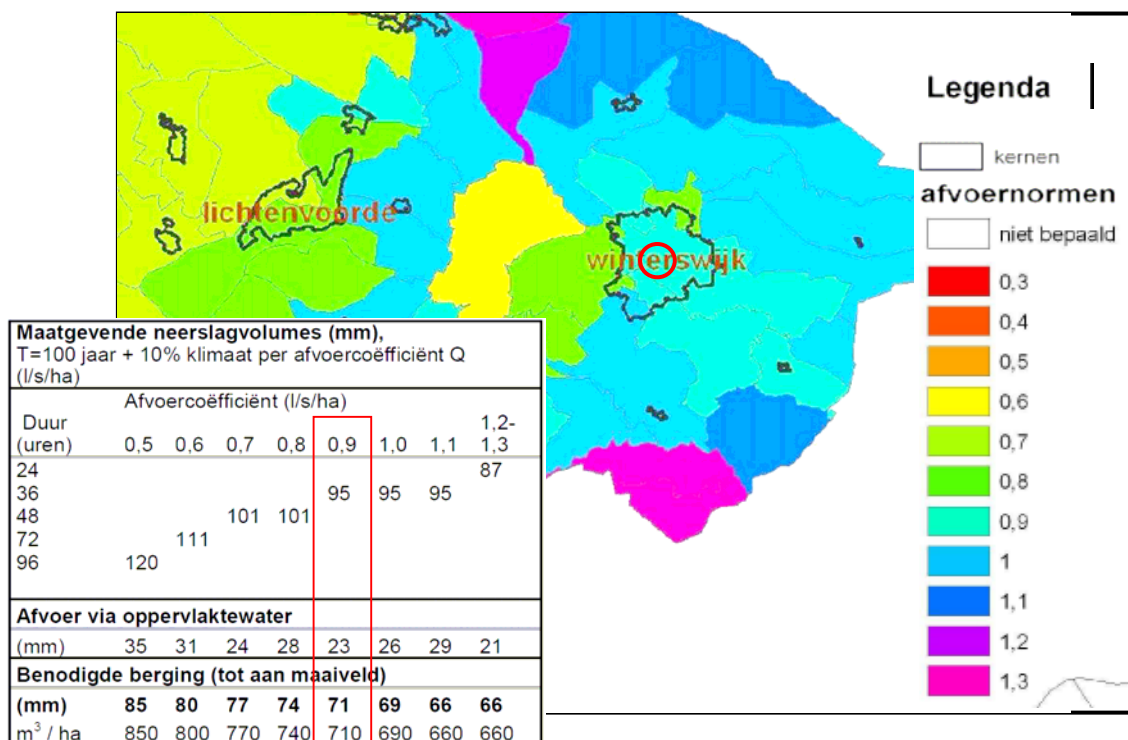
#### *Benodigde berging*

Uit de figuur is op te maken dat ter plaatse van het plangebied een afvoernorm geldt van 1,0 l/s/ha. Bij deze afvoernorm dient bij berekening van de benodigde bergingcapaciteit te worden gerekend met een maatgevende neerslagvolume van 71 mm, oftewel 710 m<sup>3</sup>/ha.

De benodigde bergingcapaciteit als gevolg van de ontwikkelingen is vervolgens als volgt te berekenen:

- Benodigde berging = Af te koppelen verhardingen \* Maatgevende neerslagvolume;
- Benodigde berging = 870 m<sup>2</sup> \* 71 mm = **61,8 m<sup>3</sup>**

Gezien de beperkte mogelijkheden (vanwege ruimtebeslag) voor infiltratie op de percelen van Sport2000 en Coolcat, wordt aldaar gekozen voor het gescheiden afvoeren van hemelwater tot aan de perceelsgrenzen. Daarna worden deze afvoeren tijdelijk aangesloten op het gemeentelijke riool. Na aanleg van een gescheiden stelsel door de gemeente, wordt daarop aangesloten.



Figuur 8: Kaart afvoernormen en bijbehorende maatgevende neerslagvolumes.

Bij bebouwing worden geen uitlogende en milieubelastende materialen gebruikt. Er komen geen nieuwe vervuulende functies in het plangebied.

### 5.3 Bodemonderzoek

In geval van nieuwbouw van woningen of bedrijven is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 vereist. Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de Notaristuin is tevens een bodemonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd dat als separate bijlage is bijgevoegd. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak oeren gleyhoudend. Op de onderzoekslocatie zijn een viertal (A, B, C en D) deellootaties onderzocht.

<sup>6</sup> Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in puin, 10075860, door Econsultancy d.d. 30 juni 2011



### *Conclusie*

De vooraf gestelde hypothesen dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de deellocaties A, B en C als "verdacht" moeten worden beschouwd, wordt voor alle deellocaties aanvaard. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie D als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Er bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem echter géén belemmeringen voor de herontwikkeling op de onderzoekslocatie.

De halfverhardingslaag, bestaande uit gebroken puin, is niet geheel vrij van asbest. De concentratie aan asbest overschrijdt de restconcentratienorm van 100 mg/kg d.s. echter niet. Gezien de onderzoeksinspanning en de onderzoeksresultaten (analyse-resultaten, zintuiglijke waarnemingen aan het materiaal en het maaiveld en de vastomlijnde omvang van de halverharding) bestaat er volgens het onderzoeksbureau geen directe aanleiding aanvullend nader onderzoek naar het voorkomen van asbest te verrichten. Het voorkomen van plaatselijke asbestnesten is echter nooit geheel uit te sluiten. Geadviseerd wordt ten tijde van het ontgraven van de halfverharding bedacht te zijn op het voorkomen van dergelijke asbestnesten. Het treffen van specifieke veiligheidskundige maatregelen bij het ontgraven van de halfverharding zijn vooralsnog niet noodzakelijk.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

## **5.4 Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

### *Richtafstandenlijsten*

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden tot woningen aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Wanneer er zich echter meerdere functies binnen een gebied voordoen, kan gesproken worden van een gemengd gebied. De onderhavige ontwikkeling is gelegen in het centrum van Winterswijk. Dat betekent dat er in dit geval gesproken kan worden van een gemengd gebied.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende kleinschalige detailhandelszaken (SBI-code 52, 5222, 5223, 5224). Voor detailhandel geldt volgens de VNG publicatie een richtafstand van 10 meter. Omdat het gemengd gebied betreft, kan de richtafstand met één trap verlaagd worden. Dat betekent een richtafstand van 0 meter tot eventueel omliggende woningen/appartementen.

Naast detailhandel, bevinden zich in de nabijheid van het plangebied ook enkele horecazaken (SBI-code 553, 554). Het betreft hier geen bar-dancings, nachtclubs, coffeeshops en discotheken, maar slechts kleinschalige horeca als restaurants, cafés, cafetaria's, snackbars en ijssalons. Voor dergelijke kleinschalige horeca geldt volgens de VNG publicatie een richtafstand van 10 meter. Ook deze richtafstand kan met één trap verlaagd worden, waardoor de richtafstand van 0 meter leidend is.

Omdat onderhavige ontwikkeling ook voorziet in de uitbreiding van detailhandelsvestigingen dient rekening te worden gehouden met eventueel reeds aanwezige woningen c.q. appartementen in de nabijheid van het plangebied. Omdat zojuist al is geconstateerd dat voor detailhandel een richtafstand van 0 meter geldt, vormt de uitbreiding van detailhandel in het onderhavige initiatief geen belemmering voor de aanwezige gevoelige functies nabij het projectgebied.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgevoerd zonder daarbij een belemmering te vormen voor omliggende woningen c.q. appartementen en andersom.

## 5.5 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met het effect ervan op de luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### Het Besluit NIBM

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

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

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- b. 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.

### Lijst met categorieën NIBM

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de

luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het onderhavige project betreft de uitbreiding van commerciële ruimte. Daarmee valt het project niet onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Op een andere wijze dient te worden aangetoond of het project NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

#### Aantonen NIBM op andere wijze

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan uitgebreid onderzoek naar het effect op de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van IenM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

Voor het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan voor de Notaristuin is de te verwachten toename verkeergeneratie berekend (zie paragraaf 5.9). Hieruit blijkt dat het aantal extra verkeersbewegingen per weekdag (variant 1) 746 motorvoertuigbewegingen bedraagt, waarvan 1,9% vrachtautobewegingen. De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is. Het effect van de realisatie van de beoogde ontwikkeling is niet relevant voor de luchtkwaliteit. Omdat de uitbreiding van de detailhandel slechts een onderdeel van de totale voorgenomen planontwikkeling is, is het effect van de toename van verkeer als gevolg van deze uitbreiding niet groter dan het effect van de totale ontwikkelingen in de Notaristuin.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		746
Aandeel vrachtverkeer		1,9%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,67
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 9: Berekening bijdrage extra verkeer op de luchtkwaliteit.

## 5.6 Geluidshinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Detailhandel is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

### Conclusie

Een akoestisch onderzoek is niet nodig. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

## 5.7 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling. Voor de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden plaatsvinden zal een Klic-melding gedaan worden.

## 5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het projectgebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden.

Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid van Inrichtingen (BEVI). De risico's mogen een bepaald niveau niet te boven gaan. Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormering ten aanzien van de externe veiligheid.

### **Bedrijven**

In het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn geen bedrijven aangetroffen waarvoor een onderzoeksplicht geldt in het kader van Bevi. Er hoeft derhalve geen Kwantitatieve Risico-analyse (QRA) te worden uitgevoerd.

### **Vervoer over spoor**

De tracés Winterswijk - Arnhem en Winterswijk - Zutphen liggen ruime afstand (ca. 350 meter) van het plangebied. Op deze trajecten vindt daarnaast enkel personenvervoer plaats. Dit houdt in dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen relevant toetsingsaspect betreft voor onderhavige ontwikkeling.

### **Vervoer over de weg**

In de regel worden routeringsplicht voor gevaarlijke stoffen over rondwegen rond een stad of dorp gelegd. Alleen voor bevoorrading in een stad of dorp wordt hiervoor uitzondering gemaakt. Verwacht mag worden dat de LPG-tankstations gelegen langs de rand van Winterswijk, zullen worden bevoorrad vanaf deze rondweg. De aanvoerwegen/rondwegen met routeringsplicht gevaarlijke stoffen (zoals bijvoorbeeld LPG) zijn allen op ruime afstand van het plangebied gelegen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is derhalve niet relevant in onderhavig geval.

### **Vervoer over water**

Water waarover routeringsplicht gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd, liggen niet binnen de gemeente Winterswijk. Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is derhalve niet relevant.

### **Buisleidingen**

De risicokaart is geraadpleegd om er achter te komen of er leidingen in het gebied liggen die aardgassen onder hoge druk vervoeren. Vanaf de richting Groenlo komt er een hoofdtransportleiding de gemeente Winterswijk binnen. Deze leiding is echter niet gelegen in de directe omgeving van het projectgebied. De aanwezige buisleidingen belemmeren de planvorming dan ook niet.

### **Conclusie**

Omdat er voor bedrijven, vervoer over de weg, spoor en vervoer over water en door buisleidingen geen overschrijding van de toetsingsnormen zijn, zoals die in het besluit Externe Veiligheid en de circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke Stoffen vastgesteld zijn, vormt de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse geen belemmering in het kader van Externe Veiligheid.

## 5.9 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied worden functies toegevoegd, die verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De vraag is of de ontwikkeling effecten heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van de locatie.

### Parkeren

De gemeente Winterswijk heeft in de Parkeervisie<sup>8</sup> opgenomen dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij het aspect parkeren de CROW parkeerkcijfers<sup>9</sup> worden aangehouden. In alle gevallen gelden bij toetsing van een concreet bouwplan de maximale parkeerkcijfers van CROW als parkeernormen. Zo geldt voor een winkel pand een norm van 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo winkelruimte die wordt toegevoegd.

De functies die in onderhavig plan worden gerealiseerd, zorgen voor een behoefte aan parkeerplaatsen. Een groot deel van de toekomstige extra parkeerbehoefte die gegenereerd wordt wanneer het eindbeeld voor de Notaristuin gerealiseerd wordt, zal worden opgevangen in de parkeergarage onder de HEMA. In totaal is er in de kelder ruimte voor 41 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte die gegenereerd wordt door de ontwikkelingen waarvoor onderhavige omgevingsvergunningen voor worden aangevraagd, is als volgt:

- het bouwplan van de HEMA leidt fysiek niet tot extra vierkante meters bvo detailhandel. Het gaat om het intern verbouwen en opsplitsen van de bestaande winkel- en opslagruimte. Dit leidt derhalve niet tot een grotere parkeerbehoefte. Ten behoeve van het nieuw te realiseren atelier zijn 2 parkeerplaatsen in de nieuwe parkeerkelder onder de HEMA voorzien.
- het bouwplan van de Sport2000 leidt tot niet meer dan 50 m<sup>2</sup> extra vierkante meters bvo winkelruimte. Het gaat met name om het inpandig veranderen van de indeling winkelruimte/opslagruimte. In de extra parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen is voorzien in de parkeerkelder onder de HEMA.
- het bouwplan van de Coolcat leidt tot een toevoeging van fysieke winkelruimte van circa 400 m<sup>2</sup> bvo. Dit genereert een behoefte naar circa 15 extra parkeerplaatsen.

---

<sup>8</sup> Royal Haskoning i.o.v. gemeente Winterswijk, Parkeervisie centrum Winterswijk – Koersdocument, 18 februari 2008

<sup>9</sup> CROW publicatie 182, Parkeerkcijfers – Basis voor parkeernormering, 3<sup>e</sup> druk september 2008

<b>Bestaand Coolcat</b>				<b>Aantal/ Oppervlak</b>	<b>Parkeerbehoefte bestaand</b>	
					<b>Parkeernorm</b>	<b>bezetting</b>
Wonen etage koop midden				1	100%	1,80
Detailhandel				565	100%	21,47
<b>Benodigd aantal parkeerplaatsen</b>						<b>23,27</b>

<b>Nieuw Coolcat</b>				<b>Aantal/ Oppervlak</b>	<b>Parkeerbehoefte bestaand</b>	
					<b>Parkeernorm</b>	<b>bezetting</b>
Wonen etage koop midden				1	100%	1,80
Detailhandel				970	100%	36,86
<b>Benodigd aantal parkeer- plaatsen</b>						<b>38,66</b>

<b>Toename parkeerdruk</b>	<b>15,39</b>
----------------------------	--------------

#### *Parkeerfonds*

De parkeerdruk ten gevolge van de uitbreiding van de Coolcat zal toenemen met ongeveer 15 parkeerplaatsen. Deze extra plaatsen zullen niet toegerekend worden aan de capaciteit van de kelder onder de HEMA omdat deze al bestemd is voor het opvangen van de parkeerbehoefte van andere functies uit het eindbeeld van de Notaristuin, zoals het atelier en de beperkte uitbreiding van de Sport2000. De 15 extra parkeerplaatsen worden door de gemeente binnen circa 500 meter van de ontwikkellocatie aangelegd. Hiervoor heeft de ontwikkelaar met de gemeente een privaatrechterlijke overeenkomst gesloten en de parkeereis afgekocht door het afgesproken bedrag te storten in het parkeerfonds.

#### **Verkeersgeneratie**

Het plan zorgt direct (parkeerkelder) en indirect (extra parkeerbehoefte elders) voor extra verkeersbewegingen. Het aantal extra verkeersbewegingen is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de Notaristuin. Onderstaand is op basis van verschillende varianten een doorrekening gemaakt voor het totale project Notaristuin waarvan de omgevingsvergunningaanvragen onderdeel uitmaken. Hieruit blijkt dat er maximaal op een gemiddelde werkdag ongeveer 747 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereerd wordt.



**Tabel 1 Verkeersgeneratie toekomstige situatie**

	Weekdag (mvtg- bew/etm)	Werkdag (mvtg- bew/etm)
<b>Variant 1</b>		
Woningen (4 stuks)	19	20
Horeca/café 100 m <sup>2</sup> bvo	81+0,42 = 81	49+0,42 = 49
Binnenstad en hoofdwinkelcentra – 1.940 m <sup>2</sup> bvo	632+13,58 = 646	664+13,58 = 678
Totaal variant 1	746	747
<b>Variant 2a</b>		
Woningen (4 stuks)	19	20
Horeca/café 100 m <sup>2</sup> bvo	81+0,42 = 81	49+0,42 = 49
Binnenstad en hoofdwinkelcentra – 940 m <sup>2</sup> bvo	306+6,58 = 313	322+6,58 = 329
Kantoren/commerciële dienstverlening – 1.000 m <sup>2</sup> bvo	96	128
Totaal variant 2a	509	526
<b>Variant 2b</b>		
Woningen (14 stuks)	65	68
Horeca/café 100 m <sup>2</sup> bvo	81+0,42 = 81	49+0,42 = 49
Binnenstad en hoofdwinkelcentra – 940 m <sup>2</sup> bvo	306+6,58 = 313	322+6,58 = 329
Totaal variant 2b	459	446

Vuistregel is dat op het drukste moment circa 10 – 15% van de etmaalgeneratie van en naar het plangebied rijdt. Voor het totale project Notaristuin betekent dit dat gedurende het drukste uur circa 112 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag en circa (112\*1,7 =) 190 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde zaterdag extra te verwachten zijn. Deze toename past binnen de dynamiek van een stadscentrum zoals dat van Winterswijk. Problemen voor de verkeersafwikkeling zijn als gevolg van deze toename niet te verwachten.

Naar verwachting zal de toename als direct gevolg van onderhavige omgevingsvergunningen minder fors zijn, waardoor ook de effecten relatief zijn.

#### *Ontsluiting parkeervoorziening*

De ondergrondse parkeervoorziening onder de HEMA is reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De ontsluiting/uitrit van deze parkeerkelder via de gronden met een groenbestemming op de Roelvinkstraat is echter strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook is het op dit moment verboden om de Roelvinkstraat met auto's in te rijden. De parkeergarage krijgt echter geen openbaar karakter maar is bedoeld voor een vaste groep personeel en bewoners van de omliggende winkels en woningen/appartementen. Nu het om een besloten groep gaat, kan met een ontheffing het in- en uitrijden worden geregeld; de bestaande verkeerssituatie (verboden in te rijden voor auto's) kan derhalve worden gehandhaafd. Gezien de beperkte verkeersgeneratie die een vaste groep gebruikers met zich meebrengt bij 41 parkeerplaatsen, is geen sprake van wezenlijke toename van geluid- en/of geurhinder.



## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Vooroverleg**

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan vindt op dit moment overleg met het Waterschap plaats.

### **6.2 Financiële uitvoerbaarheid**

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Gelet op de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd en kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.



## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Natuuronderzoek**  
**Bijlage 2: Archeologisch onderzoek**  
**Bijlage 3: Bodemonderzoek**





