

Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer en toelichting	5
<b>2. PLAN</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	7
2.2 Bestaande ruimtelijke situatie	7
2.3 Ruimtelijke structuur	8
2.4 Deelgebieden	11
2.5 Functionele structuren	23
2.6 Visie plangebied	25
<b>3. UITVOERBAARHEID</b>	<b>35</b>
3.1 Inleiding	35
3.2 Beleid	35
3.3 Milieu	43
3.3.1 Milieuzonering	43
3.3.2 Bodem	44
3.3.3 Geluid	46
3.3.4 Externe veiligheid	48
3.3.5 Luchtkwaliteit	50
3.3.6 Flora en fauna	51
3.4 Water	53
3.5 Cultuurhistorie en archeologie	55
3.5.1 Cultuurhistorie	55
3.5.2 Monumenten	56
3.5.3 Archeologie	57
3.6 Economische uitvoerbaarheid	61
3.7 Handhaafbaarheid	62
<b>4. WIJZE VAN BESTEMMEN</b>	<b>65</b>
4.1 Algemeen	65
4.2 De bestemmingen	65
<b>5. INSpraak EN VOOROVERLEG</b>	<b>71</b>
5.1 Vooroverleg	71
5.2 Inspraak	71

#### **BIJLAGEN (SEPARAAT):**

- Huidige en toekomstige mogelijkheden voor de winkelvoorzieningen in Winterswijk (Detailhandelsvisie 2004)
- Visie Wonen en Werken
- Masterplan Winterswijk
- Visie Wehmerbeek
- Verkeersstructuurplan Winterswijk
- Verslag inspraak
- Verslag vooroverleg
- Verkennend bodemonderzoek Markt (ong.), Econsultancy bv, oktober 2007
- Ecopart, historische informatie Goudvinkenstraat Winterswijk, i.o.v. Victoria B.V., projectnr 13892, 16 juni 2005;
- Ecopart, verkennend bodemonderzoek Goudvinkenstraat (ong) te Winterswijk, i.o.v. Victoria B.V., projectnr 13964, d.d. 24 oktober 2005;
- Ecopart, verkennend bodemonderzoek Goudvinkenstraat Winterswijk, i.o.v. Victoria B.V., projectnr 14521, d.d. 26 september 2007.
- Bodemonderzoeken met beoordeling gemeente locatie Spekende, Misterstraat 76-84
- Bodemonderzoeken locatie gebied achter gemeentehuis (gebied met wijzigingsbevoegdheid)
- Akoestisch onderzoek Goudvinkenstraat/Goudvinkenstraat, Van der Boom
- Akoestisch onderzoek Spekende
- Akoestisch onderzoek gebied achter gemeentehuis (gebied met wijzigingsbevoegdheid)
- Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek , Plangebied Markt te Winterswijk, RAP Archeologisch Adviesbureau B.V., november 2007
- Inventariserend Veldonderzoek, Plan Victoria te Winterswijk, Synthegra Archeologie B.V. januari 2004.
- Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Archeoprojecten; oktober 2007
- Verkennend bodemonderzoek Roelvinkstraat 9-11, De Klinker Milieu Adviesbureau, 3 oktober 2003, rapportnummer 030811RW.510
- Nader bodemonderzoek Roelvinkstraat 9-11, De Klinker Milieu Adviesbureau, 9 april 2004, rapportnummer 040227RW.310
- Nader bodemonderzoek Roelvinkstraat 9-11, De Klinker Milieu Adviesbureau, 27 november 2006, rapportnummer 060914RW.310
- Verkennend bodemonderzoek Spoorstraat 28 te Winterswijk, Ecopart b.v., 7 januari 2008, rapportnummer 14629
- Nader bodemonderzoek Spoorstraat 28 te Winterswijk, Ecopart b.v., 19 februari 2008, rapportnummer 14646, versie 1.0
- Plan van aanpak bodemsanering Spoorstraat 28 te Winterswijk, Ecopart b.v. 14 maart 2008, rapportnummer 16690, versie 1.0.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

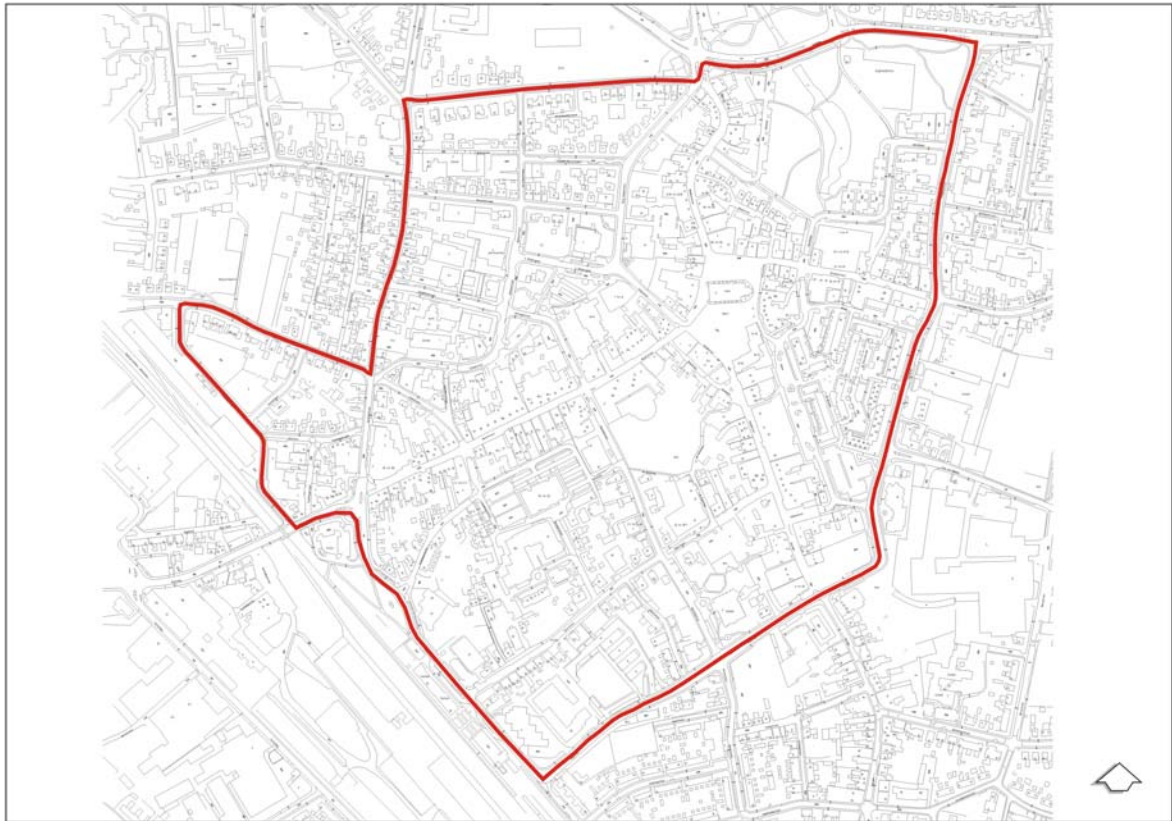
De gemeente Winterswijk heeft besloten de bestemmingsplannen voor het overgrote deel van de bebouwde kom te herzien. Aanleiding hiertoe is dat de vigerende bestemmingsplannen voor de gehele bebouwde kom overwegend gedateerd zijn. De vigerende plannen vormen geen actueel beleidskader voor toekomstige ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Omdat veel plannen het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd, is er geen sprake van uniformiteit in de regelgeving. Bovendien zijn de hier geldende bestemmingsplannen ouder dan tien jaar. Op grond van artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient een bestemmingsplan eens per tien jaar te worden herzien.

Met de herziening van de bestemmingsplannen, wordt een aantal doelen nagestreefd:

- de gemeente streeft naar een meer flexibele en globale, doch eenduidige wijze van bestemmen. De diverse vigerende plannen en al hun herzieningen bevatten uiterst gedetailleerde en per plan verschillende bestemmingvoorschriften. Het streven is om door middel van integrale herzieningen, waaronder dit bestemmingsplan 'Centrum' valt, de uniformiteit in voorschriften en wijze van bestemmen aan te brengen.
- In de integrale herzieningsplannen kan naast actualisering ook heroriëntering en herformulering van het beleid plaatsvinden. Zo is gekozen om het huidige kleinschalige karakter van de bebouwing (2 lagen met kap) als uitgangspunt te nemen bij nieuwe ontwikkelingen in grote delen van het centrum.
- De in de laatste jaren ontwikkelde milieuwetgeving is met name in oudere bestemmingsplannen niet opgenomen. Verschillende aspecten op dit vlak zullen in de integrale herzieningsplannen worden verwerkt.

De afgelopen jaren zijn er verschillende beleidsstukken opgesteld waarin de gewenste ontwikkeling van het centrum op de verschillende onderdelen is beschreven.

- Huidige en toekomstige mogelijkheden voor de winkelvoorzieningen in Winterswijk (Detailhandelsvisie 2004)
- Visie Wonen en Werken
- Masterplan Winterswijk
- Visie Wehmerbeek
- Beeldkwaliteitplan centrumgebied Winterswijk
- Verkeersstructuurplan Winterswijk



Begrenzing plangebied

### **Ligging plangebied**

Dit beleid vormt het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Winterswijk' ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving. Het is vooral een consoliderend bestemmingsplan, maar het plan laat ook enkele (kleinschalige) ontwikkelingen toe.

## **1.2 Ligging plangebied**

Winterswijk is de hoofdkern binnen de gemeente Winterswijk. De kern ligt centraal binnen de gemeentegrenzen, op korte afstand van de landsgrens. Het plangebied omvat het centrumgebied dat globaal begrensd wordt door de Stationsstraat, Kleine Parallelweg, Dingstraat, Zonnebrink, Vredensestraat, Singelweg, Wilhelminastraat, Gasthuisstraat, Tuunterstraat, Gasthuisstraat, Landbouwstraat, Misterweg.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Centrum Winterswijk' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	Uitbreidingsplan in onderdelen van het dorp Winterswijk	27-06-1963, no. VI-13	29-04-1964, no. 4440/137-3309
2.	Centraal ontwikkelingsplan, deel I	26-09-1963, no. IX-20	12-08-1964, no. 6479/123-1303
3.	Centraal ontwikkelingsplan, deel 2	26-03-1964, no. III-16	28-12-1964 no. 2886/161-3304
3.	De Batavier	07-12-1982, no. XII-4	24-01-1984 no. RO 334/5ROV/G5209
4.	Sleeswijk	14-12-1989, no. XII-2	24-07-1990, no. RG90.1836-RWG/G5209
5.	Sleeswijk, fase 2	21-08-1997, no. VIII-8	20-11-1997, no. RE97.79951
6.	Scholtenbrug	25-06-1998, no. VI-13	02-02-1999, no. RE98.73774
7.	St. Jacobusparochie	28-05-1998, no. V-6	17-07-1998, no. RE98.53851
8.	Doopsgezinde Gemeente "Vermaning"	28-05-1998, no. V-6	17-07-1998, no. RE98.53882

Voorliggend plan herzielt tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen op de bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied en ook alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

### 1.4 Leeswijzer en toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met bijbehorende voorschriften, vergezeld van een toelichting. De voorschriften en de plankaart vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Het plan', dat het hart vormt van dit bestemmingsplan. Hierin wordt binnen het beheerskader, wat de doelstelling is van dit plan, aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt. Aan het beheersen liggen namelijk ook planologische afwegingen ten grondslag. Ook worden de ontwikkelingen, die het plan mogelijk maakt op een rij gezet.

In hoofdstuk 3 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingplan uitgevoerd kan worden.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de plankaart en de voorschriften zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de voorschriften moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en vooroverleg.

## 2. PLAN

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het plan is. Hiertoe wordt kort beschreven welke functies zich binnen het plangebied bevinden en wat de planologische gedachte is achter de bestemmingssystematiek die wordt opgenomen. Deze paragraaf vormt daarmee de beleidsmatige motivering voor de manier waarop het plangebied beheerd gaat worden.

### 2.2 Bestaande ruimtelijke situatie

#### Historie

Winterswijk is ontstaan op de westelijke oever van de Wehmerbeek. Dit gedeelte lag hoger ten opzichte van de omgeving en vormde zo een geschikte bewoningsplaats. Uit oude stukken kan worden afgeleid, dat de eerste lijnen waaruit het dorp zich ontwikkelde, reeds voor het jaar 1000 duidelijk zichtbaar waren. Het is waarschijnlijk, dat het ontstaan van de kern in verband staat met de stichting van een kerk. Door de eeuwen heen is deze Jacobskerk op de Markt het middelpunt van het dorp gebleven. Rond 1835 had het dorp een lintvormige structuur, gevormd door de Misterstraat, de Meddosestraat, de Wooldstraat-Weurden en de Ratumsestraat. De bebouwing bevond zich verspreid langs deze hoofdwegen, die samenkwamen op de Markt.

De gebieden direct achter de lintbebouwde wegen hadden in de eerste helft van de 19<sup>e</sup> eeuw een agrarisch karakter. Naast hun agrarische activiteiten verrichtten veel Winterswijkers huisnijverheid in de textiel. Vanaf circa 1860 deed de industrialisatie zijn intrede in Winterswijk. Vanuit de huisnijverheid en de textielwerkplaatsen ontwikkelde zich de textielindustrie, gevestigd in aanvankelijk kleine fabrieken in de nabijheid van de Wehmerbeek.

Een belangrijke impuls voor de ontwikkeling van Winterswijk als textielplaats, was de aanleg van de spoorwegen in de tweede helft van de 19e eeuw. Initiatiefnemers tot het verbeteren van de infrastructuur waren de textielabrikanten. Omstreeks 1900 vormde Winterswijk het knooppunt van vijf spoorlijnen, met een uitgebreid spoorwegemplacement en twee stations. In die tijd werden de bestaande hoofdwegen verder ingevuld met bebouwing. De aanleg van de spoorwegen leidde tot het ontstaan van nieuwe bebouwingsconcentraties in de nabijheid van het station. De sterke ontwikkeling van de textielindustrie vanaf 1900 leidde tot een grote toename van de bevolking en sociale differentiatie. Deze sociale differentiatie kwam vanaf 1900 ook geleidelijke tot uitdrukking in de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld van Winterswijk. De bebouwing heeft zich tot 1920 ontwikkeld langs de bestaande wegen. Daarnaast werden de open agrarische gebieden

tussen deze wegen geleidelijk bebouwd. In 1920 werd de eerste planmatige uitbreidingen gedaan: Scholtenenk. Winterswijk heeft zich van een lintvormig dorp geleidelijk tot een compacter geheel ontwikkeld, waarbij weliswaar veel bebouwing met de achterzijde naar buiten was gericht. De Markt bleef het middelpunt van het dorp.

Tot 1940 heeft de ontwikkeling van de Winterswijk zich voornamelijk aan de noordzijde van de spoorlijn voorgedaan. Na de Tweede Wereldoorlog vindt uitbreiding van nieuwe woonwijken concentrisch rond de oorspronkelijke kern plaats, waarbij ook aan de zuidwest zijde van het spoor woningen werden gebouwd. Aan de zuidoost zijde van het station wordt een industriegebied aangelegd.

### **2.3 Ruimtelijke structuur<sup>1</sup>**

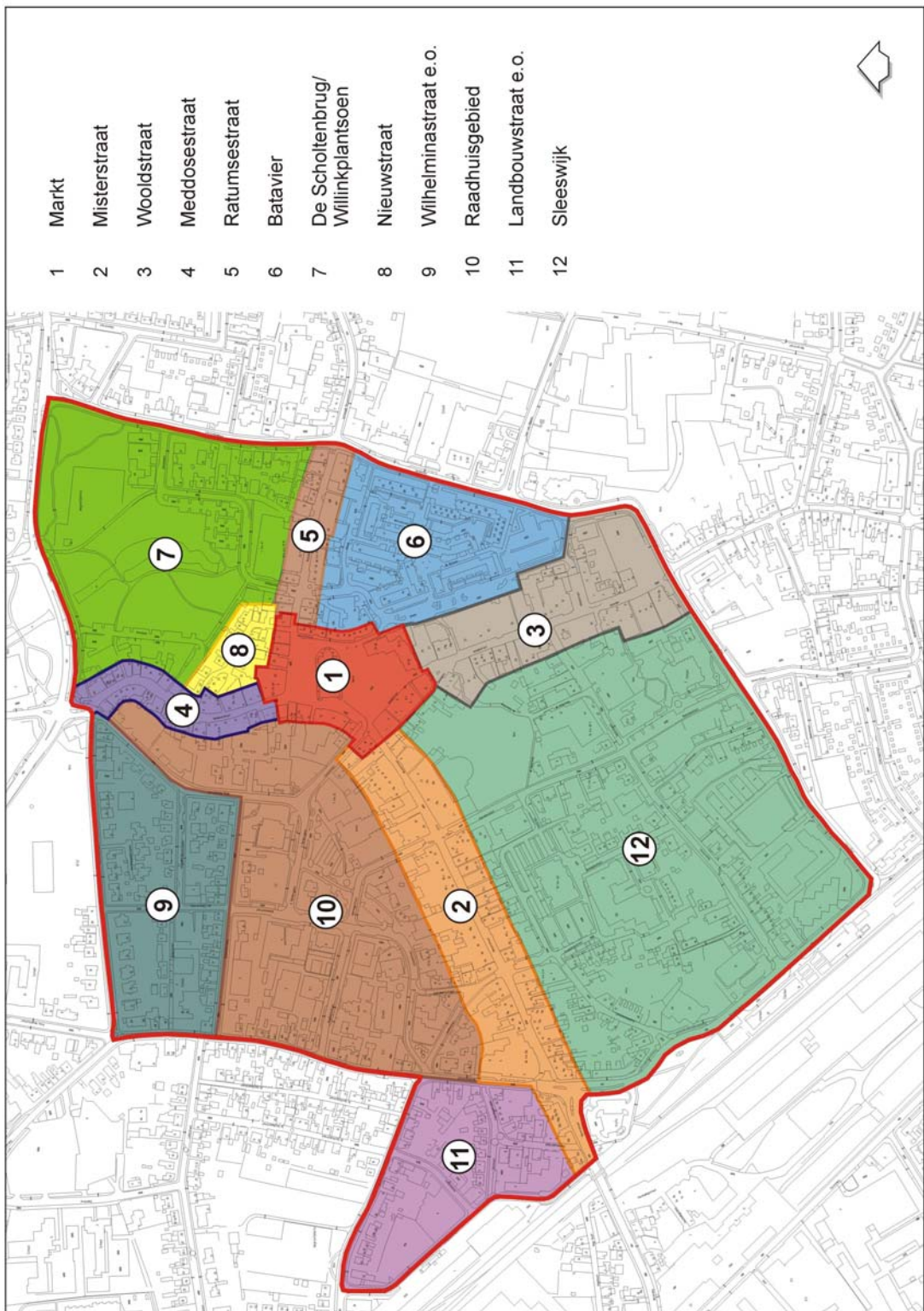
Winterswijk heeft zich in de jaren 1850-1940 van een agrarische nederzetting in een geïsoleerde streek ontwikkeld tot een industriële centrumgemeente. Eind jaren '60 raakte met name de textielindustrie in verval. De huidige structuur laat nog duidelijke de explosieve groei en terugval van de textielindustrie zien. In de eerste plaats door de wegenstructuur. Zo lopen de wegen vanuit de omliggende kleine kernen zoals Meddo, Ratum, 't Woold en Miste naar het centrum van Winterswijk, de Markt met de kerk. Verder getuigen de fabrieksgebouwen tegen het centrum en in de woonbuurten rondom het centrum van de teloorgegangene textielindustrie. Deze bebouwing is nog steeds bepalend voor de huidige structuur van de kern. In de tachtiger jaren zijn enkele van deze fabrieksgebouwen gesloopt, zoals de bijvoorbeeld De Batavier. De resterende fabrieken zijn met name geconcentreerd tegen de oostzijde van het centrum aan. De aanleg van de spoorwegverbinding omstreeks 1880 heeft de oude radiale structuur van de wegen aangetast. Dit is ook een van de redenen waardoor nooit een goede aansluiting tussen station en centrum werd verkregen. Het spoorwegemplacement wordt op dit moment nog zeer beperkt gebruikt voor spoorwegdoeleinden. De woonbuurten hebben zich langs radiale ontsluitingswegen ontwikkeld. De nieuwe bedrijvigheid is geconcentreerd aan de zuidzijde van het spoor en aan de noordzijde van Winterswijk.

---

<sup>1</sup> Visie Wonen en Werken, gemeente Winterswijk, september 2004



De ruimtelijke karakteristiek van Winterswijk vloeit voort uit de ontstaansgeschiedenis als industriële vestigingsplaats. Het belangrijkste kenmerk van Winterswijk is de vermenging van (oude) industriële bebouwing met woonbebouwing. Woongebieden overheersen in het noordelijke gedeelte en de (industriële) bebouwing in het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn. Verspreid tussen de woonbebouwing aan de oude radiaalwegen komen nog enkele karakteristieke oude dorpsgezichten voor met een hoge beeldkwaliteit. Ook enkele oude industriële bebouwing kan worden aangemerkt als industrieel erfgoed en draagt bij aan de belevingswaarde van Winterswijk. Behoud en hergebruik is wenselijk. De bedrijfsbebouwing die geen architectonische kwaliteit tentoon spreidt kan worden aangemerkt als verstrend. Een dergelijke locatie leent zich voor herontwikkeling.



Deelgebieden

## 2.4 Deelgebieden

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. Binnen het centrum van Winterswijk zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. Markt;
2. Misterstraat;
3. Wooldstraat;
4. Meddosestraat;
5. Ratumsestraat;
6. Batavier;
7. De Scholtenbrug/Willinkplantsoen;
8. Nieuwstraat;
9. Wilhelminastraat e.o.;
10. Raadhuisgebied;
11. Landbouwstraat e.o.;
12. Sleeswijk.

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende structuurdragers en deelgebieden afzonderlijk ingezoomd. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.

### Deelgebied 1: Markt

De Markt is het centrale plein binnen de kern Winterswijk. Vanuit deze plek lopen de verschillende bebouwingslinten naar de aangrenzende woonwijken in de kern Winterswijk en de verschillende dorpen en buurtschappen in het buitengebied van Winterswijk. Nog steeds vervult de Markt een centrale rol binnen Winterswijk. Op de Markt ligt de Nederlands-Hervormde Jacobskerk met karakteristieke toren. De wanden van het plein worden gevormd door aaneengesloten bebouwing van twee bouwlagen met kap. Uitzondering hierop zijn het Hotel Stad Münster en het appartementencomplex aan de zuidwestrand van de Markt. De panden zijn uit verschillende tijdsperioden en geven de Markt een afwisselend beeld.

De Markt is deels in gebruik als parkeerplaats. In de openbare ruimte zijn parkeervakken aangegeven. Het openbare groen in het straatbeeld blijft beperkt tot enkele solitaire bomen.



## Deelgebied 2: Misterstraat

De Misterstraat is samen met de Wooldstraat de belangrijkste winkelstraat binnen het centrumgebied van Winterswijk. De straat heeft een rechtlijnig karakter met gesloten bebouwingwand. Slechts op enkele plaatsen wordt het lint onderbroken door zijstraten. In de straat ligt een grote verscheidenheid aan panden. De bebouwingshoogte is veelal twee lagen met kap. Op de begane grond overheerst de winkel- en horecafunctie. De 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping zijn in gebruik als woonlagen of opslagruimten. Door het gebruik is de samenhang tussen de begane grondlaag en de verdiepingen veelal niet meer aanwezig. De historische panden hebben door het gebruik veel van hun karakteristieke opbouw verloren.

De Misterstraat wordt aan de westkant door de Gasthuisstraat/Stationsstraat doorsneden. Het lint vervolgt zijn weg over het spoor maar heeft een breder profiel. De karakteristiek van de woningen blijft gelijk aan de panden in het andere deel van de Misterstraat.

De Misterstraat is een voetgangersgebied. De inrichting van de openbare ruimte is hierop ingericht. Er komen weinig vaste elementen in het straatbeeld voor. De straatverlichting bestaat uit losse elementen die aan draden tussen de bebouwingswanden zijn opgehangen. Daarnaast mogen de eigenaren en gebruikers van de panden een deel van de openbare ruimte gebruiken als stallingsruimte voor reclameborden, aandachtstrekkers en als terras.





### Deelgebied 3: Wooldstraat

De Wooldstraat sluit in zijn karakteristiek aan op de Misterstraat. De straat heeft voornamelijk een winkelfunctie. Het lint wordt slechts op enkele plaatsen onderbroken door zijstraten. Daarbij zijn er op twee plekken, ter hoogte van Het Weurden/Willinkstraat en Wooldstraat/Satinkspas, fraaie pleinachtige ruimten aanwezig. De verscheidenheid aan (winkel)panden in de straat is groot. De hoogte van de bebouwing is overwegend twee lagen met kap. Op de begane grond overheerst de winkel- en horecafunctie. De 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping zijn in gebruik als woonlagen of opslagruimten. Door het gebruik is de samenhang tussen de begane grondlaag en de verdiepingen grotendeels niet meer aanwezig. De historische panden hebben hierdoor vaak veel van hun karakteristieke opbouw verloren.

Het profiel van de Wooldstraat is vergelijkbaar met de vier andere winkelstraten in het centrum. De straat is ingericht als een voetgangersgebied. Ook hier mogen de eigenaren en gebruikers van de panden een deel van de openbare ruimte gebruiken als stallingsruimte voor reclameborden, aandachtstrekkers en als terras.



#### Deelgebied 4: Meddosestraat

De Meddosestraat ligt aan de noordzijde van de Markt. De straat kent een slingerend verloop. Aanvankelijk lagen aan deze straat voornamelijk stadsboerderijen en woonhuizen. In de loop van de 19e en vooral 20<sup>e</sup> eeuw veranderde de straat in een winkelstraat met bovenwoningen. De Meddosestraat heeft de karakteristiek van een winkelstraat, maar deze is minder intensief dan in de Misterstraat en Wooldstraat. De verscheidenheid aan (winkel)panden in de Meddosestraat is groot. De bebouwingshoogte van de panden is voornamelijk twee lagen met kap. Op de begane grond overheerst de winkel- en horecafunctie. De 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping zijn in gebruik als woonlagen of opslagruimten. Het minder intensieve gebruik van de panden in de Meddosestraat heeft geresulteerd tot een fraaier bebouwingsbeeld. De panden hebben veelal hun karakteristieke opbouw behouden.

De straat heeft een breed profiel en is ingericht als voetgangersgebied. Op verschillende plaatsen zijn in de ruimte solitaire bomen geplaatst. De gebruikers van de panden in de Meddosestraat hebben minder de behoefte om zich te profileren. De openbare ruimte wordt slechts door enkele gebruikt als stallingsruimte voor reclameborden, aandachttrekkers en als terras.



### Deelgebied 5: Ratumsestraat

In zijn karakteristiek sluit de Ratumsestraat aan op de Meddosestraat. Ook hier is de karakteristiek van de winkelstraat minder intensief dan in de straten van het 'kernwinkelgebied'. De bebouwing in de Ratumsestraat valt op door zijn grootschaligheid. Aan het einde van de vorige eeuw zijn een aantal appartementencomplexen in de straat geplaatst. Op de begane grond van deze complexen is een winkelfunctie aanwezig. De complexen hebben een bouwhoogte van vier lagen met en zonder kap. De overige panden hebben een bouwhoogte van één tot twee lagen met kap. De architectuur van deze panden loopt sterk uiteen. De Ratumsestraat is een voetgangersgebied. Er komen weinig vaste elementen in het straatbeeld voor. Verschillende eigenaren van de panden gebruiken een deel van de openbare ruimte als stallingsruimte voor reclameborden, aandachttrekkers en als terras.





### Deelgebied 6: Batavier

Op de plaats van de voormalige textielfabriek 'Batavier' is in de 80-er jaren van de vorige eeuw een nieuw woongebied ontstaan. Het gebied ligt geklemd tussen de historische linten en de parkeerterreinen aan de achterzijden de van de Wooldstraat en Ratumsestraat. Het woongebied is opgebouwd uit eengezinswoningen en appartementengebouwen. Opvallend is de eenheid in architectuur. Er is gekozen voor forse blokvormige bouwmassa met dakopbouw. De vlakke gevels zijn opgetrokken in baksteen. De dakopbouw is trapeziumvormig met houten rabatdelen. Op de schuine dakvlakken zijn oranje/rode pannen toegepast. Rondom de dakopbouw loopt een forse daklijst. Bij de appartementengebouwen zijn dichte balkons toegepast met houten rabatdelen.

Het gebied is grotendeels als woonerf ingericht en deels naar binnen gekeerd. Daarnaast is veel openbaar groen aanwezig. Deze bestaat uit solitaire bomen en hagen. Parkeren geschiedt op de parkeerterreinen aan de randen van het gebied.



### **Deelgebied 7: De Scholtenbrug/Willinkplantsoen**

Het stadspark Scholtenbrug is een restant van het overgangsgebied tussen de 19<sup>e</sup> eeuwse kern en het agrarisch gebied. Het gebied is een groene oase aan de rand van het centrumgebied. Dwars door het gebied loopt de Wehmerbeek. Dit ecologisch waardevol element bepaald in hoge mate de inrichting van het gebied. De bebouwing ligt dan ook voornamelijk aan de randen. Hierdoor is de plek zeer open en zijn er zichtlijnen naar de dorpskern met de kleinschalige historische daklijnen en de toren van de Jacobskerk. Aan de west- en zuidzijde van het gebied bepalen de achterkanten van de bebouwing het beeld. Recent is dit beeld doorbroken door de bouw van een appartementencomplex aan het Weeninkpad/Ratumsestraat. Het complex kent een trapsgewijze opbouw en kijkt uit over het gebied.

Aan de oostzijde van het gebied op de hoek van de Singelweg, Vredensweg ligt de voormalige begraafplaats. Op het terrein liggen monumentale grafmonumenten en staan monumentale bomen. Het gebied loop in zuidwestelijke richting over in het parkgebied.

Het lint Vredensestraat bestaat uit een kleinschalige vooroorlogse bouwmassa's. De panden zijn in gebruik als woning, winkel of kantoor. Aan de achterzijde van het lint, aan het Weeninkpad, liggen eengezinswoningen. De vrijstaande woningen hebben net als de panden aan de Vredensestraat een kleinschalige karakter.



### Deelgebied 8: Nieuwstraat

De Nieuwstraat is een karakteristiek straatje ten noorden van de Markt. Het straatje is vanuit de hoek Markt/Ratumsestraat bereikbaar en komt door zijn haakse vorm uit op de Meddosestraat. Het gebied is één van de oudste delen van Winterswijk. De panden liggen in een verspringende rooilijn direct aan de straat. De woningen hebben overwegend een bouwhoogte van één laag met kap. Enkele daarvan hebben de uitstraling van een Saksische boerderij. Opvallend bij deze panden zijn de planken gevel in een groene of roodbruin kleur. Verder vallen de witte windveren en de knik in het dak op.



### **Deelgebied 9: Wilhelminastraat e.o.**

Het deelgebied tussen de voormalige textielfabriek aan de Wilhelminastraat en het raadhuisgebied is een woongebied met een verscheidenheid aan vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De bouwperiode van de woningen ligt verspreid over de gehele 20<sup>e</sup> eeuw. Eén van de oudere woningtype in het gebied zijn de vrijstaande villa's aan de Wilhelminastraat, tussen J. Stienstraweg en Gasthuisstraat. De statige fabrikantenvilla's zijn ruim in het groen gesitueerd en kenmerken zich door hun witte gevels.

Aan de zuidzijde van de villa's liggen kleine arbeiderswoningen. Aan de oostzijde van het deelgebied zijn grotere vrijstaande woningen te vinden uit de naoorlogse periode. De woningen liggen allen in een rechte rooilijn aan het stratenpatroon. De bebouwing heeft een kleinschalig karakter waarbij de bouwhoogte ligt tussen één tot twee lagen met kap. De kapvorm wisselt per pand.



### Deelgebied 10: Raadhuisgebied

Het Raadhuisgebied is in zijn huidige vorm ontstaan in de jaren dertig van de vorige eeuw. In het gebied staan verschillende grootschalige en vrijstaande bebouwingselementen. Opvallende gebouwen zijn het monumentale gemeentehuis en het postkantoor. Het gebied grenst aan de verschillende bebouwingslinten en woongebieden. Door de gefaseerde opbouw maakt het gebied een enigszins ongestructureerde opzet. Dit wordt benadrukt door de verschillende wegen die het plangebied doorkruisen. Centraal door het plangebied loopt een laan die als een hoofdas het gebied doorsnijdt en deel uitmaakt van de centrumring. Door de ligging aan de rand het centrum van Winterswijk heerst er in het gebied een grote parkeerdruk. In de toekomst moet het gebied zich meer en meer gaan ontwikkelen tot een stedelijk gebied met wonen en kantoren in een parkachtige omgeving. In het oostelijk deel van het plangebied worden de bestaande plantsoenen ontwikkeld tot een stadspark rond het historische gemeentehuis en de burgemeesterwoning. Langs de zuidrand van dit stadspark liggen vrijstaande stadsvilla's met woningen of kleinschalige kantoren. Langs de westrand van het stadspark liggen (deels als bestaande) grotere vrijstaande kantoorpanden het voormalige postkantoor.

Het westelijk deel van het plangebied wordt bepaald door een grotere bouwmassa rond een besloten plein. In deze bouwmassa zijn appartementen en kantoren gevestigd. De maatvoering is zodanig dat beide functies uitwisselbaar zijn, waardoor goed op de actuele vraag kan worden ingespeeld. De Sint Josefschool wordt aan het besloten plein ontsloten.



### **Deelgebied 11: Landbouwstraat e.o.**

Het gebied Landbouwstraat is gesitueerd tussen het spoor, de Tuunterstraat en Gasthuisstraat. Het gebied wordt gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing met (voormalige) bedrijfspanden. Deze panden zijn voornamelijk uit de vooroorlogse periode waarbij de woningen een bouwhoogte hebben van één tot twee lagen met kap. De panden hebben een traditionele opbouw. De karakteristiek van de bedrijfspanden daarentegen wisselt sterk. Aan de zuidwestrand liggen grootschalige bouwmassa's van één tot twee lagen, met en zonder kap. De panden zijn nog steeds in gebruik als bedrijfspand of hebben een detailhandels- of maatschappelijke functie gekregen.





## Deelgebied 12: Sleeswijk

Het deelgebied Sleeswijk kent een grote functionele verscheidenheid. Het bebouwingsbeeld sluit hierop aan en is gevarieerd. De grootschalige bebouwing wordt afgewisseld met vrijstaande panden en kleine arbeiderswoningen. De bebouwing wordt op verschillende plaatsen onderbroken door groenstructuren zoals de Notaristuin. Deze tuin is in de 19<sup>e</sup> eeuw ontstaan als particuliere villa aan de Misterstraat. In de 90-er jaren van de vorige eeuw is de tuin openbaar gebied geworden. Het geheel heeft nu een onoverzichtelijk en besloten karakter. Er zijn plannen om het gebied te ontwikkelen tot een nieuw stadspark voor de bewoners van de wijk en de bezoekers aan het kernwinkelgebied.



## 2.5 Functionele structuren

### Detailhandel

In het centrum van Winterswijk zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk gesitueerd aan de belangrijkste winkelstraten in het centrum: Markt, Misterstraat, Meddosestraat, Wooldstraat en Ratumsestraat. De aanwezige detailhandel loopt uiteen van winkels met dagelijkse en niet-dagelijkse producten, winkels in food en non-food. Als het aantal vierkante meters v.v.o. per 1.000 inwoners voor Winterswijk wordt vergeleken met andere kernen van vergelijkbare grootte, dan blijkt dat zowel de foodsector als de non-foodsector in Winterswijk zeer sterk vertegenwoordigd te zijn.

Binnen het centrum van Winterswijk wordt onderscheid gemaakt tussen het 'kernwinkelgebied' en de zogenaamde 'winkelstraten voor gerichte aankopen'.

### Horeca

De horecazaken in het centrum van Winterswijk liggen hoofdzakelijk rondom de Markt. Daarnaast komen in de verschillende winkelstraten diverse (eet)cafe's, restaurants en hotels voor.

### Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied liggen de maatschappelijke voorzieningen. Deze lopen zeer uiteen (kerken, (basis)scholen, woon- en zorgcentra, sport- en culturele centra). Rondom het raadhuis van Winterswijk is sprake van enige concentratie van deze voorzieningen.

### **Publieksgerichte dienstverlening en kantoren**

Grenzend aan de winkelstraten liggen de dienstverlenende bedrijven en kantoren. Rondom het raadhuis is sprake van enige concentratie.

### **Bedrijven**

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven.

	<b>Naam</b>	<b>Straat</b>	<b>Nr.</b>	<b>Type bedrijf</b>
1.	Schildersbedrijf Beernink	Jan Stienstraweg	4	Schildersbedrijf (met name opslag)
2.	Kledingatelier De Vingerhoed	Beukenhorstweg	25	Kledingatelier
3.	Goossens Reclame	Wilhelminastraat	13	Reclamebedrijf
4.	Connexion	Kleine Parallelweg	5	Busremise
5.	Esso/Taxi Walhof	Stationsstraat	37	Tankstation zonder lpg, met wasstraat
6.	Audio- en videoservice Winterswijk	Weeninkpad	-	Elektrotechnisch bedrijf
7.	Hoogma	Spoorstraat	42	Handelsbemiddeling met opslag
8.	IJsmakerij	Spoorstraat	58	IJsmakerij

De bovenstaande bedrijven liggen verspreid over het centrumgebied en dan voornamelijk buiten het kernwinkelgebied en de 'winkelstraten voor gerichte aankopen'. De geringe aanwezigheid van bedrijven komt door het actieve beleid van de afgelopen jaren waarin bedrijven naar één van de bedrijventerreinen aan de randen van Winterswijk verplaatst zijn. De genoemde bedrijven vormen geen belemmering voor de woningen in het centrumgebied.

### **Verkeer en parkeren**

In Winterswijk is een soort centrumring ontstaan om het kernwinkelgebied heen (Dingstraat, Stationsstraat, Gasthuisstraat, Burg. Bosmastraat, Singelweg, Vredensestraat en Zonnebrink). De verschillende toegangswegen tot de kern Winterswijk komen hier op uit. Vanuit het oosten is de bereikbaarheid van het centrum vooral van belang voor Duits winkelpubliek, wat vooral met de auto komt. De route naar het centrum loopt door verblijfsgebied Het Weurden, waardoor leefbaarheids- en veiligheidsproblemen ontstaan. Binnen deze centrumring liggen verschillende gebiedsontsluitingswegen, woongebieden, parkeerterreinen en voetgangerszones.

De centrumring doet tevens dienst als parkeerroute, waarbij wordt verwezen naar diverse parkeerterreinen in het centrum (Wheme, Spoorstraat, Markt, Sleeswijkstraat/Tuinstraat, Weeninkpad). De parkeercapaciteit is meestal voldoende, maar de parkeerdruk stijgt. De



ligging van de parkeerterreinen is goed ten opzichte van het voetgangersgebied; de loopafstanden zijn relatief kort.

In 2000 is door de gemeenteraad het Verkeersveiligheidsplan vastgesteld. Hierin wordt onder andere aandacht geschonken aan de categorisering van het wegennet en aan de invoering van het 'maatregelenpakket duurzaam veilig' (waaronder 30km/u-gebieden). Bij 'duurzaam veilig' wordt getracht om onveiligheid te voorkomen in plaats van te genezen. Dit wordt gedaan door het creëren van een overzichtelijke netwerkstructuur, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar verkeersaders en verblijfsgebieden.

#### *Openbaar vervoer*

Winterswijk is goed ontsloten door middel van openbaar vervoer. Winterswijk heeft twee treinstations, waarvan het 'hoofdstation direct ten zuidwesten van het centrum ligt. Vanaf station Winterswijk zijn er twee treintrajecten, één naar Arnhem en één naar Zutphen. Vanuit het station lopen verschillende buslijnen naar de gebieden binnen de kern en de omliggende dorpen en steden. Zo zijn er ook busverbindingen met plaatsen op Duits grondgebied.

## **2.6 Visie plangebied**

### **Ruimtelijke en functionele uitgangspunten**

In onderstaande tabel wordt puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse en de randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu en de beleidskaders, zoals verwoord in de volgende nota's:

- Huidige en toekomstige mogelijkheden voor de winkelvoorzieningen in Winterswijk (Detailhandelsvisie 2004);
- Visie Wonen en Werken;
- Masterplan Winterswijk;
- Visie Wehmerbeek;
- Beeldkwaliteitplan centrumgebied Winterswijk;
- Verkeersstructuurplan Winterswijk.

Daarnaast zijn recente inzichten verwerkt in het bestemmingsplan.

De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

<b>Functie</b>	<b>Uitgangspunt</b>
<b>Wonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behouden van het kleinschalige woon- en leefklimaat;</li> <li>• Helderere en eenduidige regeling voor aan- en bijgebouwen conform gemeentelijke standaard</li> </ul>
<b>Bedrijven</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, in principe alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaan;</li> <li>• Bestaande bedrijven behorende tot milieucategorie 3.1 specifiek bestemmen.</li> <li>• Logische regeling voor bebouwing op het perceel.</li> </ul>
<b>Detailhandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt gestuurd naar een verdere concentratie/versterking van winkels in het kernwinkelgebied. Dit gebied is met name gericht op de nieuwvestiging van detailhandel. Nieuwe functies, die het (recreatief) winkelen niet versterken en benadrukken zijn op de begane grond niet toegestaan. Het kernwinkelgebied krijgt de bestemming 'Centrumdoeleinden'.</li> <li>• In de 'winkelstraten voor gerichte aankopen' is ook detailhandel mogelijk, maar hier is concentratie/versterking minder van belang, zodat hier ook andere functies als wonen, publieksgerichte en maatschappelijke dienstverlening en kantoren op de begane grond mogelijk zijn. De 'winkelstraten voor gerichte aankopen' zijn bestemd tot 'Gemengde doeleinden'.</li> </ul>
<b>Horeca</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beheer/behoud bestaande horecabedrijven.</li> <li>• Verder is het beleid gericht op de verdere ontwikkeling van de Markt en een deel van de Wooldstraat als horecaplein. Ook zijn nieuwe horecabedrijven toegestaan aan de Bossesteeg en de Satinksplas. Dit betekent, dat nieuwvestiging van horeca elders binnen het plangebied niet is toegestaan.</li> </ul>
<b>Maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en kantoren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en kantoren behouden en positief bestemmen.</li> <li>• Door een verdere concentratie/versterking van het kernwinkelgebied met detailhandel kan in de Ratumsestraat, Meddosestraat en het Spek-end ruimte worden gecreëerd voor dienstverlenende bedrijven en kantoren en maatschappelijke voorzieningen.</li> </ul>
<b>Verkeer en parkeren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het merendeel van de wegen binnen de bebouwde kom worden bestemd als 'verblijfsdoeleinden' en krijgen (of hebben reeds) het 30-km/u regime. De wegen die deel uitmaken van de hoofdverkeersstructuur krijgen (of hebben reeds) het 50-km/u regime.</li> <li>• Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt genomen dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.</li> <li>• Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'verblijfsdoeleinden' bestemde gebieden mogelijk.</li> </ul>
<b>Groen en water</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen.</li> <li>• In het bestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen om de Wehmerbeek weer meer zichtbaar te maken in de kern.</li> </ul>

## Onderbouwing bouwhoogte centrumgebied Winterswijk

In aanvulling op het bovenstaande is besloten om de maximale bouwhoogte in het plangebied in de meeste gevallen te beperken tot 2 bouwlagen met een kap. Dit kan als volgt worden gemotiveerd.

De kern Winterswijk heeft van oorsprong een kleinschalig karakter. De bebouwing aan de linten kenmerkt zich door een opbouw van één tot twee lagen met kap. Vanuit de historie komen verschillende panden in het gebied voor die grootschaliger zijn uitgevoerd. Dit zijn in de eerste plaats de kerken en overheidsgebouwen (gemeentehuis, postkantoor), maar ook de voormalige fabriekscomplexen in de kern. In de na-oorlogse periode heeft er op verschillende plekken schaalvergroting plaatsgevonden en zijn verschillende massa's en complexen toegevoegd met een variabele hoogte. In niet alle gevallen heeft dit geleid tot het gewenste resultaat en sluiten de nieuwe invullingen niet goed aan op de oorspronkelijke historische structuur en bebouwing.

De gemeente Winterswijk heeft dan ook de intentie om de karakteristieke lintstructuren in het centrumgebied van Winterswijk in beeld te behouden en voor de toekomst veilig te stellen. De kern moet het kleinschalige, gedifferentieerde beeld blijven behouden waarbij een aantal markante panden en plekken zorgen voor de verbijzondering.

Dit betekent, dat nieuwe invullingen in het plangebied in de regel een opbouw hebben van 2 lagen met kap. Hierbij wordt een goothoogte van 7.00 meter gehanteerd en een bouwhoogte van 10.00 meter. De huidige grotere hoogtes worden gerespecteerd. Onder een kap wordt verstaan een volledige afdekking van een gebouw. Dit betekent, dat er een volwaardige kap moet worden gerealiseerd met hellende dakvlakken aan voor- en achterzijde.

#### *Hogere massa's*

Om het gedifferentieerde beeld van het centrum van Winterswijk te benadrukken kan het in sommige gevallen wenselijk zijn om op bepaalde plekken in het centrumgebied een hogere goot- en bouwhoogte toe te passen. Dit zijn plekken waar het uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is een accent toe te passen of om een onderscheidende nieuwe invulling te creëren in het centrumgebied. Dit kunnen bijvoorbeeld hoeklocaties zijn, herstructureringsgebieden of wanden langs belangrijke ontsluitingwegen.

Een hogere goot- en nokhoogte kan via een vrijstelling worden toegestaan. Bij het verlenen van een vrijstelling zal gekeken worden of het uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is op de beoogde locatie een hogere massahoogte toe te staan en of het hoger bouwen geen negatieve invloed heeft op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving. De vrijstelling is in alle gevallen een uitzondering en geen regel. Het kleinschalige gedifferentieerde beeld van Winterswijk moet in het centrumgebied overheersen.

#### *Daktypen*

Er komen verschillende daktypen in het plangebied voor. Ook in de toekomst zijn verschillende kapvormen toegestaan met een dakhelling van ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden. Gebogen dakvormen of set-backs (een terugliggende laag) zijn in het algemeen niet passend. Deze mogen dan ook niet bij voorbaat worden toegepast. Medewerking kan worden verleend aan die plannen, waarin de gebogen dakvorm of set-back in de totale vormgeving van het pand is opgenomen en daar duidelijk onderdeel van uit maakt. Het bouwplan mag daarbij geen afbreuk doen aan de historische en karakteristieke opbouw van het lint en de straatwand. Het beeld van de traditionele kappen (tent-, zadel- en schildaken) moet overheersen. Gebogen dakvormen zijn denkbaar op vrijstaande panden die als een accent in de bestaande bebouingswanden worden toegevoegd.

Alleen na vrijstelling zijn gebogen dakvormen of set-backs toegestaan. Bij het verlenen van de vrijstelling zal naar bovenstaande zaken gekeken worden.

### **Ontwikkelingslocaties**

In het Masterplan Winterswijk worden verschillende ontwikkelingslocaties genoemd (zie ook paragraaf 3.2). Zo zijn er plannen om de notaristuin te ontwikkelen tot een openbaar stadspark met een besloten, intiem karakter. Daarin is ook gedacht aan nieuwbouw, onder andere aan de Roelvinkstraat. De plannen voor de notaristuin en voor enkele andere ontwikkelingslocaties zijn niet meegenomen in onderhavig plan, omdat ze nog niet voldoende uitgewerkt zijn en de economische haalbaarheid nog niet kan worden aangetoond. Zodra de plannen meer concreet zijn zullen daarvoor aparte procedures doorlopen worden.

Wel laat het bestemmingsplan de volgende ontwikkelingen uit het Masterplan toe:

- ontwikkelingslocatie station: gemeentekantoor en appartementencomplex hoek Goudvinkenstraat/Gouvinkenstraat
- het Spekende.

Hieronder wordt hier verder op ingegaan.

#### *Ontwikkelingslocatie station: gemeentekantoor en appartementencomplex hoek Goudvinkenstraat/Gouvinkenstraat*

Voor het deel van het project 'Stationslocatie' tussen de Stationsstraat en de Goudvinkenstraat zijn twee concrete plannen. Allereerst gaat het om de bouw van een nieuw gemeentehuis met 10 penthouse appartementen. Hiervoor is een artikel 19 WRO procedure doorlopen en de bouwvergunning is verleend. Het betreft hier een (juridisch gezien) 'bestaande situatie', waarvoor in dit bestemmingsplan geen nadere onderbouwing meer behoeft te worden gegeven.

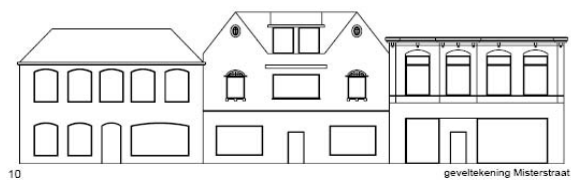
Daarnaast wordt op de hoek Goudvinkenstraat/Goudvinkenstraat de bouw van een appartementencomplex mogelijk gemaakt. De bouwplannen hiervoor zijn gereed. Het be-

treft een 'nieuwe situatie', omdat het bouwplan niet gerealiseerd kan worden op grond van het huidige bestemmingsplan.

Er zijn ook nog plannen voor de bouw van woningen aan de achterzijde van het nieuwe gemeentekantoor. Omdat deze plannen nog niet helemaal uitgekristalliseerd zijn is besloten voor deze ontwikkeling een aparte procedure te doorlopen.

### *Het Spekende*

De uitloop van de Misterstraat –de belangrijkste winkelstraat van Winterswijk- wordt in de volksmond van oudsher “Spekeinde” of in dialect “Spekende” genoemd. Tegenwoordig heeft het Spekende een uitgesproken negatieve uitstraling. Rommelige panden, leegstand en twee uitgebrande panden bepalen het straatbeeld. Politiek gezien is grote prioriteit toegekend aan het Spekende als het gaat om stadsvernieuwing. De locatie Spekende is een locatie die in PPS verband wordt herontwikkeld. Om breed maatschappelijk draagvlak te krijgen voor een goede stedenbouwkundige herontwikkeling zijn in juni 2007 meerdaagse interactieve workshops (charrettes) gehouden over vijf PPS-locaties, waaronder de locatie Spekende. Tijdens deze charrettes hebben PPS-partners, burgers, vertegenwoordigers van diverse maatschappelijke organisaties, enkele politici en ambtelijke deskundigen met veel enthousiasme en onder deskundige begeleiding van een stedenbouwkundig bureau concrete stedenbouwkundige ontwerpvoorstellen gemaakt.



10

geveltekening Misterstraat



maquette charrettegroepe

## SPEKENDE

Het winkelcircuit (A-locatie) in de Misterstraat verliest, ter hoogte van de Jonenstraat, haar aantrekkingskracht. Voor bewoners en ondernemers zijn de verwaarloosde panden op het Spekende een doorn in het oog. Alle deelnemers aan de charrettes willen deze teeloegang op de korte termijn een halt toeroepen.

Het historische straatbeeld aan de Misterstraat wordt door velen gewaardeerd. Nader onderzoek moet uitwijzen of bestaande gevels kunnen worden gerestaureerd of dat reconstructie onontkoombaar is. Achter deze gevels schuilt de vernieuwing. Hier wordt een modern casco van maximaal drie bouwlagen gebouwd, dat zich rondom een nieuw openbaar pleintje vouwt.

Boven de winkels en rondom het pleintje worden woningen gerealaiseerd, hetgeen de levendigheid en sociale veiligheid ten goede komt. Twee ganges verbinden het pleintje met de Misterstraat en Jonenstraat. De compositie aan de Jonenstraat zorgt voor een vanzelfsprekende overgang naar het mooie ensemble van Slijkhuys.



schetsmaquette Spekende



Jonenstraat met Slijkhuys op de hoek

11



12



## AANPAK

Het team Spekende was enthousiast over het plan. Zij hebben daarom over uitvoering nagedacht:

### fase 1: Jenny

De eigenaresse van het cafe-restaurant is al begonnen met de renovatie. Haar pand krijgt binnenkort ook een oriëntatie op het pleintje.

### fase 2: Pleintje

De Woonplaats realiseert een nieuw woon- en winkelblok met 9 stadswoningen met een voordeur aan het pleintje, 9 lofts en 850 m<sup>2</sup> (bvo) commercieel. Onder het complex komt een garage met minimaal 34 parkeerplaatsen.

### fase 3: De Kikker

Herontwikkeling van deze locatie heeft veel voordelen: het pleintje wordt afgemaakt, er kan een stevig woon en/of werkprogramma worden gerealiseerd (circa 850 m<sup>2</sup>), de parkeergarage krijgt een eigen entree en de bouwlogistiek verloopt eenvoudig.

### fase 4: voormalig CWI

Hergebruik begane grond en facelift gevels van de hoek Misterstraat-Gasthuisstraat. Een programmering met winkels breidt het A-circuit met circa 1.500 m<sup>2</sup> (bvo) uit.

### fase 5: Jonenstraat

De bouw van 5 eengezinswoningen en hergebruik van het aardige hoekpand Gasthuisstraat, bijvoorbeeld ten behoeve van wonen & zorg.

13



Het meest concrete resultaat werd geboekt ten aanzien van het Spekende waar vrij gedetailleerde consensus ontstond. Iedereen uit de ontwerpgroep was enthousiast over de invulling van het blok met een binnentuin en de toegangen via steegjes. Hier is de typerende structuur van Winterswijk doorgewerkt tot op het blokniveau. Hiernaast zijn (eerste) schetsen weergegeven van de nieuwe situatie met een toelichting daarop en de fasering van het project met de kanttekening dat het Spekende niet opnieuw onderdeel wordt van het winkelcircuit (A-locatie), maar de functie van 'winkelstraat voor gerichte aankopen' krijgt.

De duidelijkheid over het programma in locatie Spekende maakt het mogelijk om daar op korte termijn te kunnen beginnen met bouwen. Fase 1 is in gang gezet. En van fase 2 is de haalbaarheid onderzocht en aangetoond, zodat deze fase in dit bestemmingsplan kan worden meegenomen.

Van de overige fasen kan de haalbaarheid nog niet worden aangetoond, omdat verschillende onderzoeken nog niet zijn afgerond. Deze fasen worden dan ook nog niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Naast bovenstaande twee ontwikkelingslocaties uit het Masterplan zijn in dit bestemmingsplan nog de volgende twee andere ontwikkelingslocaties meegenomen:

- Spoorstraat 28;
- Roelvinkstraat 9-11.

#### *Appartementencomplex Spoorstraat 28*

Door De Woonplaats en de firma WAM&VanDurenBouwprojecten wordt een plan ontwikkeld om ter plaatste van de SNS-bank aan de Spoorstraat 28 te Winterswijk een appartementencomplex te realiseren voor 22 appartementen. Dit project wordt vervolgens door Stichting Philadelphia Zorg gehuurd en zij verzorgen de verhuur aan de bewoners.

Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen, en per bouwlaag is de doelgroep anders. Centraal bij dit gebouw staat de zorg voor gehandicapten die in meer of minder mate zelfstandig wonen. Per bouwlaag wordt hieronder beschreven wat het plan is en de doelgroep:

1. Begane grond: hier komen 6 wooneenheden waar zwaar gehandicapten kunnen wonen. Het wonen is voor hen niet volledig zelfstandig mogelijk en daarom zijn er de nodige extra voorzieningen aanwezig zoals een centrale verpleegbadkamer, een centrale woonkamer met keuken, en andere centrale voorzieningen (wasruimte, bergingen etc.). Voorts komt er een kantoor en slaapruijnte voor de begeleiding. Verder komen er op de begane grond twee appartementen. Op deze verdieping is altijd een zorgverlener aanwezig. De doelgroep voor deze twee appartementen is gelijk aan de doelgroep voor de appartementen op de eerste en tweede verdieping;
2. Eerste en tweede verdieping: hier komen 16 wooneenheden voor mensen met een beperkte handicap. Deze mensen kunnen wellicht zelfstandig wonen, maar meestal ook (even) net niet. Het wordt een vorm van beschermd wonen waarbij er naast de

14 wooneenheden ook een centrale woonkamer met keuken aanwezig is en enkele andere centrale voorzieningen (dit geldt voor zowel de eerste als de tweede verdieping).

Buiten komen nog een drietal bergingen behorende bij het appartementengebouw.

De haalbaarheid van deze ontwikkeling is aangetoond, zodat dit nieuwbouwproject in dit bestemmingsplan kan worden meegenomen.

#### *Roelvinkstraat 9-11*

Op de braakliggende gronden zal een villa-achtig gebouw worden gebouwd van drie bouwlagen; de bovenste bouwlaag in de vorm van een kap. Op elke verdieping komt een appartement (totaal drie appartementen). Parkeren vindt plaats aan de achterzijde.

De haalbaarheid van deze ontwikkeling is aangetoond, zodat dit nieuwbouwproject in dit bestemmingsplan kan worden meegenomen.

### **Overige ontwikkelingen**

#### *Kiosk op de Markt*

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten de standplaatsvergunning voor een mobiele snackwagen in het belang van het beschermen van het uiterlijk van de Markt e.o. in te trekken. Er zal een nieuwe kiosk op de Markt worden gebouwd met onder andere een onderkomen voor de marktmeester, een openbaar toilet en een kioskverkoopspunt. De nieuwbouw van de kiosk is meegenomen in dit bestemmingsplan.

#### *Hoek Schoolstraat/Wieringastraat*

Op deze hoek staat een tweetal gebouwtjes waarvan één als kantoor in gebruik is en een ander al enige tijd leeg staat. Het plan is beide panden te slopen en te vervangen tot een klein appartementencomplex met een 7 tal woningen. Het voornemen hierbij is om de bebouwing dichters naar de Wieringastraat te schuiven zodat deze straat beter door bebouwing wordt begeleid. Het plan is echter nog niet zover uitontwikkeld dat het nu al in het bestemmingsplan kan worden meegenomen.

#### *Ontwikkeling Spoorstraat tussen 37-43*

In het bestemmingsplan Sleeswijk is dit perceel bestemd tot centrumdoeleinden. Middels een vrijstelling artikel 19.2 WRO is een vergunning verleend voor de bouw van 2 geschaalde woningen. De verkoop van de 2 woningen wil echter niet vlotten. Momenteel wordt bekeken of er een alternatieve invulling aan het perceel kan worden gegeven. Initiatiefnemers hebben gedacht aan een woonzorgcomplex. De gemeente heeft dit verzoek echter nog in beraad.

Besloten is om voor dit perceel de geldende bestemming 'centrumdoeleinden' uit het bestemmingsplan Sleeswijk als uitgangspunt te nemen. Wel heeft een vertaling naar de



systematiek van dit nieuwe bestemmingsplan plaatsgevonden. Dit betekent, dat de gronden zijn bestemd tot 'gemengde doeleinden'. Gelet op het winkelconcentratiebeleid van de gemeente wordt detailhandel niet meer toegestaan, omdat de Spoorstraat niet gelegen is in het winkelconcentratiegebied of aan een 'winkelstraat voor gerichte aankopen'. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 en 10 meter. Ook is een kap verplicht. Dit is conform het gemeentelijke beleid om het kleinschalige karakter binnen het plangebied te behouden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid na vrijstelling hogere bebouwing te bouwen.

#### *Muziekkoepeel Scholtenbrug*

Voor de bouw van een muziekkoepeel in het park De Scholtenbrug is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, tweede lid Wro doorlopen en is bovendien een bouwvergunning afgegeven. Tegen het verlenen van de bouwvergunning is beroep ingesteld. Nu geen sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning vindt de gemeente het jegens appellanten niet correct dat in dit stadium reeds rechtstreeks een bouwtitel in het bestemmingsplan wordt opgenomen.



## 3. UITVOERBAARHEID

### 3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 3.2 Beleid

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is met name het eigen gemeentelijk beleid van belang. De veranderingen voor het (vergunningvrije) bouwrecht door de aanpassing van de Woningwet per 1 januari 2003 zijn in de bouwvoorschriften meegenomen. Door de gemeente Winterswijk is ook beleid gemaakt dat als uitgangspunt bij het opstellen van de planherziening heeft gediend. Het betreft onder meer de Visie Wonen en Werken (2004), Masterplan Winterswijk (2005), Visie Wehmerbeek (2004), Verkeersstructuurplan Winterswijk (2005), en de 'Huidige en toekomstige mogelijkheden voor de winkelvoorzieningen' (Detailhandelsvisie 2004) en het beeldkwaliteitplan Centrumgebied Winterswijk.

#### **Visie Wonen en Werken<sup>2</sup>**

In 2004 heeft de gemeente de Visie Wonen en Werken vastgelegd. Deze visie vormt een actualisatie van het Structuurplan uit 1992 voor wat betreft de functies wonen en werken. Het doel is een samenhangende stedenbouwkundige en planologische visie te geven op de ruimtelijke en ruimtelijk-economische ontwikkeling van Winterswijk in de komende vijftien jaar.

De gemeente heeft met betrekking tot wonen en werken de volgende ambities:

- evenwichtige groei van wonen en werken;
- evenwichtige woningvoorraad;
- voldoende bedrijventerreinen;
- streven naar ruimtelijke kwaliteit;
- benutten van subregionale positie;
- concentratie/bundeling/zuinig ruimtegebruik;

---

<sup>2</sup> Visie Wonen en Werken, gemeente Winterswijk, september 2004

- behoud van de cultuurhistorische structuur;
- streven naar functiemenging (wonen en werken).

De algemene visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Winterswijk is het versterken van de bestaande kwaliteiten. In deze visie past een aanpak van de herstructurering en inbreidingslocaties. Aan het kwalitatieve woningbouwprogramma kan grotendeels worden voldaan door het ruimtelijk en functioneel invullen van de lege plekken binnen het bestaand stedelijk gebied. De inbreidingslocaties in en om het centrum hebben voldoende potentie om te voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte. Er is een inventarisatie gedaan naar de open en vrijgekomen plekken in Winterswijk en naar de mogelijkheden om deze plekken te benutten. De concrete inrichtingsplannen voor deze locaties zijn verwerkt in het Masterplan Winterswijk.

### **Masterplan Winterswijk<sup>3</sup>**

In het Masterplan zijn de keuzes die in de Visie Wonen en Werken zijn gemaakt uitgewerkt in concrete inrichtingsplannen voor de verschillende locaties in Winterswijk. De visie beschrijft het eindbeeld van een veranderingsproces dat Winterswijk in de komende 15 jaar door kan maken. In het Masterplan zijn de koers en het gewenste ambitieniveau vastgelegd voor het centrum, de spoorzone en de bedrijventerreinen.

#### *Uitgangspunten voor het centrumgebied*

Voor het centrumgebied gaat het om een evenwichtige ontwikkeling van centrumfuncties, wonen en het openbaar gebied:

#### *Centrumfuncties*

Het kernwinkelgebied, openbaar bestuur, publieksgerichte diensten, horeca, cultuur en ontspanning vormen samen het domein van het centrumgebied. De ontwikkeling van het centrumgebied is erop gericht op een toekomstige manier ruimte te bieden aan deze functies met als resultaat een levendig en hoogwaardig verzorgingscentrum voor Winterswijk en omgeving.

#### *Wonen*

Het centrumgebied is tegelijk één van de woongebieden van Winterswijk. Kenmerkend is het gevarieerde aanbod aan woonmilieus. De ontwikkeling van het centrumgebied is erop gericht dit palet aan woonmilieus verder te versterken.

#### *Openbaar gebied*

In het centrumgebied van Winterswijk liggen verspreid parken en plantsoenen die samen het centrumgebied een groene, parkachtig karakter geven. De ontwikkeling van het centrumgebied is erop gericht dit karakter op een duurzame wijze te versterken.

---

<sup>3</sup> Masterplan Winterswijk, Centrum, Spoorzone, Bedrijventerrein, Gemeente Winterswijk/Arcadis, 28-04-2005

### *Locaties*

De ontwikkeling van het centrumgebied krijgt vorm door de aanpak van een vijftal ontwikkelingslocaties:

- Het kernwinkelgebied;
- De notaristuin;
- Het raadhuisgebied;
- Scholtenbrug;
- Het Stationsgebied.

### *Het Kernwinkelgebied*

Om Winterswijk haar regiofunctie te laten behouden en daarmee de aantrekkelijkheid is concentratie van het winkelaanbod nodig. In het kernwinkelgebied komt de nadruk te liggen op de kwaliteitsverbetering van de detailhandels- en horecafuncties. Aandacht voor goede beeldkwaliteit van gevels en openbare ruimte dragen bij aan deze kwaliteitsverbetering. Het winkelaanbod dient aan te sluiten bij de primaire functie van recreatief winkelen. Uitplaatsing van andere niet detailhandelsfuncties naar de randen van het kernwinkelgebied ('winkelstraten voor gerichte aankopen') is gewenst. In deze gebieden moet de nadruk worden gelegd op wonen met in de plint de mogelijkheid voor gespecialiseerde detailhandel en publieksgerichte dienstverlening.

### *Notaristuin*

De notaristuin is ontstaan in de 19<sup>e</sup> eeuw als particuliere tuin van een villa aan de Misterstraat. In de jaren 90 van de vorige eeuw is de tuin openbaar gebied geworden. De notaristuin ligt in het binnenterrein van het bouwblok Misterstraat-Bossesteeg-Wooldstraat-Spoorstraat-Roelvinkstraat. De notaristuin bevat ecologisch waardevolle flora en een aantal monumentale en bijzondere bomen. Er zijn plannen om de tuin te ontwikkelen tot openbaar stadspark met een uitnodigend karakter. Aan de randen van het park zouden daarbij nieuwe bouwmassa's gerealiseerd kunnen worden met winkelruimte en appartementen. Hierdoor kan de tuin onderdeel uit gaan maken van het kernwinkelgebied.

### *Raadhuisgebied*

Het raadhuisgebied vormt een overgangsgebied tussen het kernwinkelgebied en in het woongebied. Het gebied moet zich langzaam ontwikkelen tot een stedelijk gebied wonen en kantoren in een parkachtige omgeving. In het oostelijk deel ontwikkelen de plantsoenen zich langzaam tot een stadspark rond het historische gemeentehuis en de burgemeesterwoning. Langs de zuidrand van dit stadspark liggen vrijstaande stadsvilla's met woningen of kantoren, langs de westrand van het stadspark liggen (deels bestaande) grotere vrijstaande kantoorpanden en het postkantoor. Onder de eventueel nieuw aan te leggen bebouwing wordt ruimte geboden aan parkeren voor de aanwezige functies in het gebied en aan het opvangen van de parkeerbehoefte voor het kernwinkelgebied.

### *Scholtenbrug*

Het stadspark Scholtenbrug is een restant van het overgangsgebied tussen de 19<sup>e</sup> eeuwse kern en het agrarisch gebied. Kenmerkend voor het Scholtenburg is de zichtlijn naar de dorpskern met de kleinschalige historische daklijnen en de torens van de kerken. De weide wordt doorsneden door de Wehmerbeek met haar nat/drassige ecologische zones. De ruimtelijke kwaliteit dient behouden en daar waar mogelijk versterkt te worden.

### *Stationsgebied*

Het stationsgebied van Winterswijk is een belangrijk OV-knooppunt voor de regio. Het gebied wordt doorsneden door de Stationsstraat die de zuidwestelijke tangent van de centrumring vormt. Er zijn plannen om het gebied te laten uitgroeien tot een stedelijk gebied met hoge bebouwingsdichtheid waarbij aandacht is voor de verschillende aan het openbaar vervoer gerelateerde functies.

### **Visie Wehmerbeek<sup>4</sup>**

De gemeente Winterswijk heeft in juni 2004 de 'visie Wehmerbeek' vastgesteld. Deze visie toont het wensbeeld van de Wehmerbeek in 2050, voor het gedeelte op Winterswijk's grondgebied.

De Wehmerbeek verbindt de Vossenveldsbeek en de Groenlose Slinge met elkaar. Beide beken liggen in het waardevolle buitengebied waar hoge natuurwaarden aanwezig zijn. Tevens is de Groenlose Slinge een Ecologische Verbindingszone. Het doel van de visie is als volgt: 'In het waterplan Winterswijk spreken de gemeente Winterswijk, waterschap Rijn en IJssel en provincie Gelderland zich uit voor het herinrichten van de Wehmerbeek. De overheden zullen gezamenlijk de handschoen oppakken om de visie voor de Wehmerbeek te realiseren. Zij zullen zich er voor inzetten om waar mogelijk maatregelen te nemen, die ervoor zorgen dat de Wehmerbeek stukje bij beetje wordt omgevormd tot een natuurvriendelijke beek die aantrekkelijk is voor de Winterswijkers en zo weer de ecologische dooradering gaat vormen van het uiterst waardevolle beken- en natuurgebiedencomplex rondom Winterswijk.'

Een deel van de Wehmerbeek loopt door het plangebied van dit bestemmingsplan. De belangrijkste opgaven binnen het plangebied zijn het wederom zichtbaar maken van de beek. In de visie wordt het tracé van de beek op Winterswijk's grondgebied opgeknipt in 10 deelgebieden, waarbij voor ieder gebied een aanpak en maatregelen worden voorgesteld. Onderhavig bestemmingsplan regelt de bestemmingen in deelgebied 4, 5 en 6.

### *Deelgebied 4: Scholtenbrug*

Dit gebied betreft de beekloop in het Scholtenbrug (park). De ingrepen die hier voorgesteld zijn, betreffen voornamelijk het aantrekkelijker maken van de beek voor recreatie

---

<sup>4</sup> Visie Wehmerbeek, DHV Milieu en Infrastructuur/Gemeente Winterswijk/Waterschap Rijn en IJssel, 03-05-2004

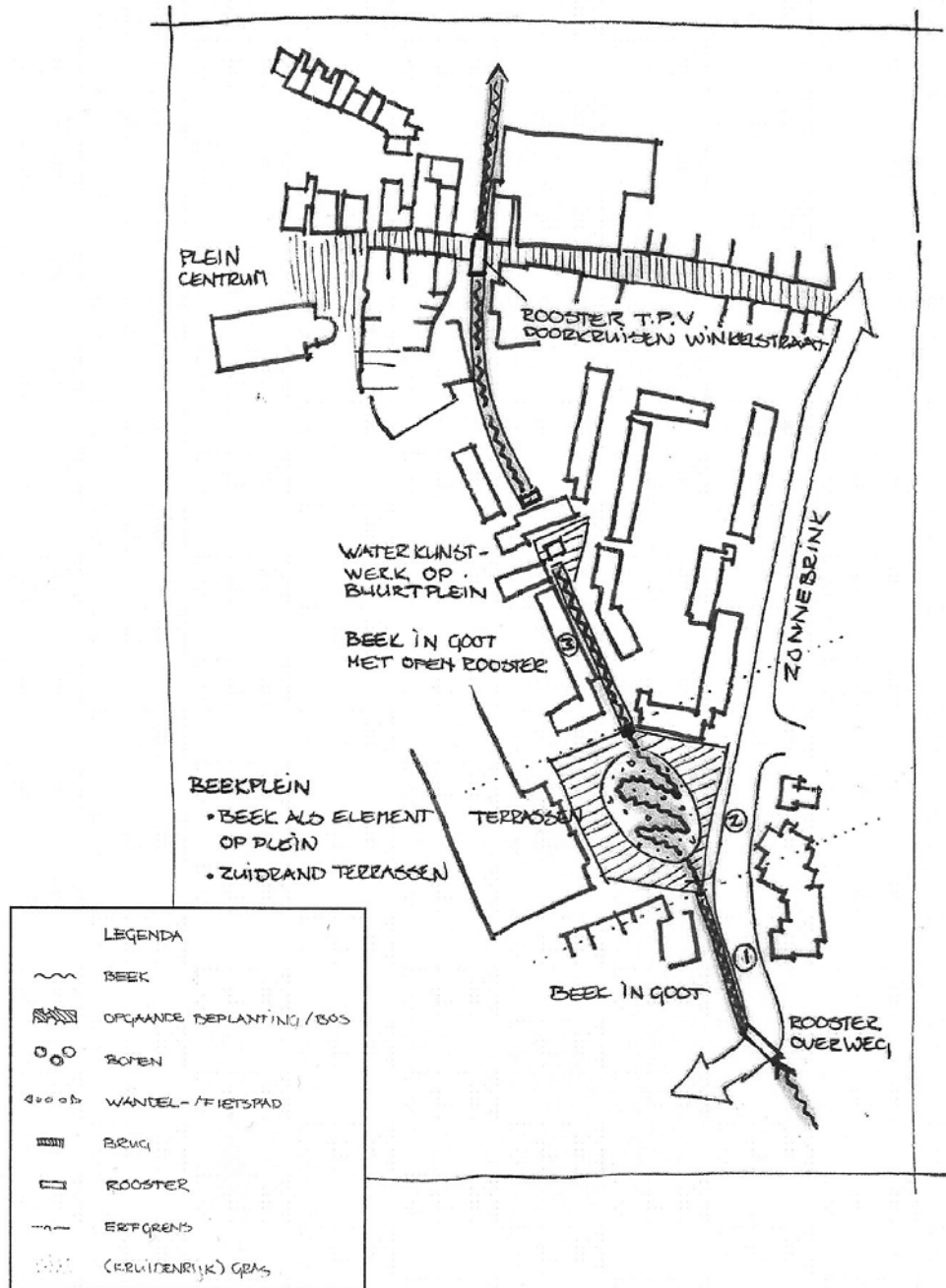
door het aanleggen van wandel- en fietspaden. Tevens wordt de meandering van de beek aangepast zodat de beek een meer natuurlijk verloop zal krijgen.

#### *Deelgebied 5 en 6: Blikbak en Centrum*

Momenteel is de beek bijna geheel overkluisd in deze twee deelgebieden. De visie richt zich op het op een stedelijke manier weer in beeld brengen van de beek. Daardoor worden de volgende maatregelen en uitgangspunten voorgesteld:

- stedelijk en stenig karakter;
- beek in open goot tot plein;
- parkeerfunctie van het plein af;
- beek een element op het plein laten vormen, winterbed beek wordt omkaderd door zitmuur;
- sterk meanderende beek op het plein;
- terrassen aan de westzijde van het plein;
- plein de entree van het centrum laten vormen;
- waterkunstwerk op overgang plein naar woonstraat;
- van plein tot centrum beek in een stenige goot afgedekt met een open rooster;
- zand- of grondbodem in goot ten behoeve van ecologische beekprocessen;
- langs wanden goot ontwikkeling van vegetatie mogelijk door ruwe wanden en oneffenheden;
- waterkunstwerk op buurtpleintje;
- goot afgedekt met rooster zichtbaar de winkelstraat doorkruisen.

Bovenstaande maatregelen zijn gevisualiseerd in onderstaande schets.





## Verkeersstructuurplan Winterswijk (2005)<sup>5</sup>

### *Beheer*

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. In de kern Winterswijk ligt de prioriteit bij het fietsverkeer. Het uitgangspunt van duurzaam veilig is dat woongebieden worden ingericht als verblijfsgebied met een snelheidsregime van 30km/u. Voor een goede en vlotte bereikbaarheid van en naar de Rondwegen worden alleen de meest noodzakelijk wegen in de kern aangewezen als verkeersader, met een inrichting die geschikt is voor 50km/u. Op deze manier worden zo groot mogelijk aaneengeschakelde verblijfsgebieden gemaakt, ten gunste van langzaam verkeer. Als verkeersaders binnen het plangebied zijn de volgende routes aangewezen:

- Singelweg;
- Vredensestraat;
- Zonnebrink;
- Dingstraat;
- Misterweg (bij spoorovergang),
- Stationsstraat en 'Verlengde' Stationsstraat;

In het centrum wordt expliciet gekozen om de zgn. centrumring niet compleet te maken. Een doorgaande verbinding tussen de Stationsstraat en de Groenloseweg - Singelweg is verkeerskundig niet nodig. Daarnaast zijn de straten die momenteel als verbinding worden gebruikt (Schoolstraat, Gasthuisstraat) niet geschikt voor doorgaand verkeer. Er is ruimtelijk (vooralsnog) geen mogelijkheid om deze straten in te richten conform de eisen van duurzaam veilig aan een gebiedsontsluitingsweg (50km/u). Het gehele gebied tussen de ontsluitingsroutes Groenloseweg - Singel en Stationsstraat - Misterstraat – Europa-laan - Tuunterstraat wordt ingericht als 30km/u-gebied. Met behulp van circulatiemaatregelen wordt doorgaand verkeer tussen beide ontsluitingsroutes voorkomen. Wel blijven alle parkeerterreinen bereikbaar.

### *Parkeren*

Ten gunste van de uitbreiding van het voetgangersgebied moet naar een andere ontsluiting van het parkeerterrein 'markt' worden gekeken. Om de huidige parkeerdruk te verminderen, moet de parkeercapaciteit worden uitgebreid. Bij de herontwikkeling van de spoorzone ontstaat de mogelijkheid om parkeerplaatsen aan te leggen ten behoeve van het centrum. Door een blauwe zone (parkeerduurbepering) in te stellen in (een deel van) het centrum in combinatie met het realiseren van voldoende langparkeerplaatsen in de spoorzone, ontstaat een evenwichtige situatie. Door de parkeerduurbepering gefaseerd in te voeren (bv. eerst 'tot 4 uur', later 'tot 2 uur'), kan ook de parkeercapaciteit in verschillende termijnen worden uitgebreid.

Verder worden de 30km/u-zones in het centrum tevens aangewezen als parkeerverbods-zones. Dat betekent dat alleen op de aangegeven parkeerplaatsen mag worden geparkeerd. Hierdoor kan de huidige overdaad aan parkeerverbods-borden (per wegvak) wor-

---

<sup>5</sup> Verkeersstructuurplan Winterswijk, Grontmij, april 2005

den verwijderd, ten gunste van de overzichtelijkheid in de openbare ruimte. Voor parkeren voor werknemers op bedrijventerreinen moet op de eigen terreinen voldoende parkeerruimte worden gerealiseerd. Voor parkeernormen wordt CROW-publicatie 182 (parkeercijfers) aangehouden.

### **Huidige en toekomstige mogelijkheden voor de winkelvoorzieningen (Detailhandelsvisie 2004)<sup>6</sup>**

In opdracht van de gemeente Winterswijk is het functioneren van de detailhandel en horeca in Winterswijk onderzocht. Ten aanzien van de detailhandel heeft de gemeente geen vastgesteld beleid en mede door de ontwikkelingen in het centrum vinden er op dat vlak flinke verschuivingen plaats. Het functioneren van de detailhandel en aanverwante voorzieningen is in de nota in kaart gebracht. Daarnaast zijn de toekomstmogelijkheden voor het centrum van Winterswijk aangegeven.

Geconcludeerd wordt dat de detailhandel in Winterswijk momenteel niet op het niveau functioneert dat van een centrum met een regiofunctie verwacht mag worden. Met name de structuur en uitstraling van het winkelgebied laat te wensen over. Om het centrum een stevige kwalitatieve impuls te geven wordt in het rapport voorgesteld te onderzoeken of het mogelijk is in het centrum een (her)ontwikkeling te laten plaats vinden. Hiervoor zijn in de nota voor de verschillende deelgebieden de kansen in kaart gebracht en worden er aanbevelingen gegeven om de kwalitatieve impuls te kunnen bewerkstelligen.

Verschillende aanbevelingen uit de nota hebben als uitgangspunt gediend voor het masterplan voor het centrum van Winterswijk.

### **Beeldkwaliteitplan centrumgebied Winterswijk**

Parallel lopend aan het bestemmingsplan voor het centrum van Winterswijk is een beeldkwaliteitplan voor het centrumgebied opgesteld.

De gemeente Winterswijk heeft de ambitie om, in het licht van de herinrichting van het centrumgebied en het Masterplan centrum Winterswijk, ook te komen tot een kwaliteitsverbetering van de uitstraling van de panden in het winkelgebied van het dorp. De gemeente is van mening dat op sommige plekken de beeldkwaliteit van de bebouwing geen recht doet aan de recentelijk heringerichte openbare ruimte.

Om dit traject in goede banen te kunnen leiden heeft de gemeente behoefte aan een beoordeling van de bestaande situatie en een opsomming van verbeterpunten in het centrum (algemeen) en op pandniveau. Afhankelijk van de ligging en het gebruik van het pand, zijn criteria opgesteld die zijn onderverdeeld in een aantal thema's.

---

<sup>6</sup> Huidige en toekomstige mogelijkheden voor de winkelvoorzieningen te Winterswijk, MKB Reva, juni 2004

Het beeldkwaliteitsplan is in januari 2008 door de gemeenteraad van Winterswijk vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan heeft zo de status gekregen van 'welstandsnota voor het centrumgebied van Winterswijk'.

### 3.3 Milieu

In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld. Uit de doelstelling van dit plan volgt, dat de relevante milieuaspecten in het geval van de bestaande situatie geen beleidsbeslissing verlangen.

Het bestemmingsplan kent de volgende nieuwe ontwikkelingslocaties met een directe bouwtitel:

- nieuwbouw op de hoek Goudvinkenstraat/Goudvinkenstraat;
- nieuwbouw van een kiosk op de Markt;
- nieuwbouw aan het Spekende.
- nieuwbouw Spoorstraat 28
- nieuwbouw Roelvinkstraat 9-11

Voor de ontwikkelingen met een directe bouwtitel dienen alle relevante milieuaspecten onderzocht te worden.

#### 3.3.1 Milieuzonering

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd. De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden<sup>7</sup> aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven (zie bijlage bij de voorschriften). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch oogpunt in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Dit kan er toe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd.

In het plangebied valt alleen het onderstaande bedrijf op basis van de lijst van bedrijfsactiviteiten milieucategorie 3.2.

---

<sup>7</sup> zoals opgenomen in een lijst van bedrijfsactiviteiten uit het rapport 'Bedrijven en Milieuzonering, VNG 2007'.

	Naam	Straat	Nr.	Milieucategorie
2.	Connexion (busremise)	Kleine Parallelweg	5	3.2

Het gaat hier om een bestaand bedrijf. Omdat de bedrijfsactiviteiten niet tot onaanvaardbare problemen leiden en het bedrijf gelegen is in een gemengd gebied en niet in een overwegend woongebied<sup>8</sup> is het beleid van de gemeente niet gericht op actieve verplaatsing mede gelet op de hoge kosten daarvan.

Het bedrijf is positief bestemd. Bij beëindiging van de huidige activiteit is er de mogelijkheid om dit type bedrijvigheid hier opnieuw te huisvesten. Andere bedrijven in milieucategorie 3.1 of 3.2. zijn hier niet toegestaan.

Voor het overige zijn in het plangebied alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan.

### Ontwikkelingen

De in de inleiding van deze paragraaf genoemde ontwikkelingen liggen buiten de hinderzone van de busremise.

#### 3.3.2 Bodem

##### Algemeen

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn. Voor de beheersdelen van dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De functie is daarmee reeds gerealiseerd. Voor deze situaties behoeft geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

##### Ontwikkelingen

Hieronder zijn per project de uitkomsten van de bodemonderzoeken op een rij gezet voor de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied.

Project	Onderzoek
Goudvinkenstraat/ Goudvinkenstraat	Bodemonderzoek is uitgevoerd door Ecopart (o.a. Verkennend bodemonderzoek Goudvinkenstraat Winterswijk, i.o.v. Victoria B.V., projectnr 14521, d.d. 26 september 2007). De bodemkwaliteit op de onderzochte locatie is geschikt voor alle gebruiksvormen.

<sup>8</sup> Omdat het bedrijf grenst aan een gemengd gebied geldt een aan te houden afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige bebouwing. In een rustige woonomgeving zou de aan te houden afstand 100 meter zijn.

Kiosk Markt	Ter plaatse van de Markt is een verkennend bodemonderzoek verricht. (Verkennend bodemonderzoek Markt (ong.), Econsultancy bv, oktober 2007). Dit onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden, dat de bodemkwaliteit op de onderzochte locatie geschikt is voor alle gebruiksvormen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen een bestemmingsplanwijziging.
Spekende (fase 2)	Voor dit gebied (Misterstraat 76-84) heeft ook onderzoek plaatsgevonden. Er zijn verontreinigingen aangetroffen. Er is een saneringsonderzoek verricht en een plan van aanpak opgesteld. Na sanering is het plangebied geschikt voor de beoogde gebruiksfuncties. De verschillende onderzoeken en de gemeentelijke beoordeling zijn als separate bijlagen bij de toelichting gevoegd.
Spoorstraat 28	<p>Er zijn voor dit perceel verschillende bodemonderzoeken verricht: een verkennend bodemonderzoek Spoorstraat 28 te Winterswijk, d.d. 7 januari 2008, een nader bodemonderzoek d.d. 19 februari 2008 en een plan van aanpak bodemsanering d.d. 14 maart 2008, uitgevoerd door Ecopart b.v. Doetinchem. Uit deze onderzoeken blijkt, dat er binnen het onderzoeksgebied sprake is van een ernstige verontreiniging ter plaatse van een parkeerplaats direct grenzend aan de Spoorstraat, die gehandhaafd blijft. Het terreindeel met verontreiniging ligt buiten het te realiseren appartementengebouw met tuin.</p> <p>De verontreinigde gronden hebben de bestemming Verblijfsdoeleinden gekregen. Geconcludeerd wordt dat de aanwezige verontreiniging de realisering van het appartementengebouw met tuin (bestemming Woondoeleinden) niet in de weg staat. De verontreinigde gronden ter plaatse van de parkeerplaats worden gesaneerd.</p>

Roelvinkstraat 9-11	<p>Er is een drietal bodemonderzoeken uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkennend bodemonderzoek, De Klinker Milieu Adviesbureau, 3 oktober 2003, rapportnummer 030811RW.510;</li> <li>- Nader bodemonderzoek, De Klinker Milieu Adviesbureau, 9 april 2004, rapportnummer 040227RW.310;</li> <li>- Nader bodemonderzoek, De Klinker Milieu Adviesbureau, 27 november 2006, rapportnummer 060914RW.310.</li> </ul> <p>Tijdens het eerste bodemonderzoek uit 2003 is de algehele kwaliteit van de bodem bepaald. Uit de resultaten blijkt dat in de bodem, naast een matig verhoogd gehalte aan zink, slechts lichte verontreinigingen zijn gemeten. Tijdens de overige twee nader bodemonderzoeken is de verontreiniging met zink ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoende afgeperkt. Het is echter niet duidelijk wat de oorzaak is van de verhoogde gehalten aan zink en op welk perceel zich de bron bevindt. Gesteld wordt dat minder dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond aanwezig is, waardoor er in principe géén saneringsplicht rust op de verontreiniging. Echter, gezien het feit dat tijdens de nieuwbouw van de locatie ontgraven zal worden ter plaatse van de verontreiniging, dienen aanvullende saneringsmaatregelen te worden genomen. De maatregelen houden ondermeer in: het opstellen van een plan van aanpak (indienen bij gemeente Winterswijk), het afvoeren van de grond naar een geschikte verwerkingslocatie en het opstellen van een evaluatieverslag. De uitvoerende partijen dienen in bezit te zijn van de daarvoor geldende kwaliteitseisen. Deze maatregelen zullen worden getroffen.</p>
---------------------	---

### 3.3.3 Geluid

#### Algemeen

De mate waarin geluid, veroorzaakt door wegverkeer, railverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet stelt, dat in principe de geluidbelasting op de gevels van woningen niet hoger mag zijn dan 48 dB. De Wet geluidhinder maakt wel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Voor de bestaande situaties bestaat een procedure, die geheel buiten het bestemmingsplan om verloopt. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het in hoofdzaak vastleggen van de bestaande situatie. Akoestisch onderzoek is voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

#### Ontwikkelingen

Hieronder zijn per project de uitkomsten van de onderzoeken op een rij gezet.

Project	Onderzoek
Goudvinkenstraat/ Goudvinkenstraat	Uit een door Van der Boom uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt, dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.
Kiosk Markt	Akoestisch onderzoek kan achterwege blijven, omdat hier geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan.
Spekende (fase 2)	Uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt, dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.
Spoorstraat 28	<p>Omdat de wegen in de nabijheid van het projectgebied allen een 30 km-straat zijn is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk volgens de wet Geluidhinder. Omdat de Spoorstraat met 1.800 motorvoertuigen per dag niet rustig is en de verharding uit klinkers bestaat is toch een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit omdat in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Uit dat onderzoek komt naar voren dat de belasting op de voorgevel 53,4 dB is. Deze waarde ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.</p> <p>Wanneer er sprake zou zijn van een 50 km/uur regime zou ontheffing aangevraagd kunnen worden. Omdat het om 30/km uur straten gaat ontbreekt de wettelijke basis voor deze ontheffingsprocedure.</p> <p>Omdat het een aanvaardbare situatie voor het woon- en leefklimaat betreft zou een ontheffingsaanvraag zeker gehonoreerd worden. Realisatie van dit project is gewenst. Vanuit stedenbouwkundige optiek is verplaatsing van het project naar achteren, dus van de weg af, geen optie. Geluidswerende voorzieningen in de vorm van schermen zijn hier ook niet passend. Bij de bouw zal er op worden gelet dat het binnenniveau van het geluid niet hoger dan 33 dB zal bedragen.</p>
Roelvinkstraat 9-11	Gezien het feit dat de onderzoekslocatie is gelegen aan een 30 km/u zone, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geluidbelasting. Er bestaat geen onderzoeksplicht.

### *Geluidzone industrielawaai*

Momenteel is het bedrijventerrein Laan van Hilbelink een gezoneerd industrieterrein (besluit zonering industrieterrein Hilbelink, goedgekeurd door GS d.d. 17 oktober 1989 onder

nummer MW 38.47191-MW 3314). Een (klein) deel van de geluidzone ligt over het plangebied van dit bestemmingsplan heen.

Gezien de huidige functies heeft het terrein evenwel meer het karakter van een bedrijventerrein in plaats van een industrieterrein. Op het bedrijventerrein zijn geen grote lawaaimakers (meer) gevestigd. Grote lawaaimakers zijn bedrijven genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer lvb (voormalige A-inrichting). In de huidige situatie zijn nog enkele op productie gerichte bedrijven aanwezig, maar aan de randen én op het terrein zijn in de loop der tijd ook maatschappelijke functies, kantoorfuncties en woonfuncties verweven. Het is daardoor meer een gemengd gebied geworden. Er is derhalve reeds lange tijd geen gebruik meer gemaakt van de geluidruimte die het industrieterrein bood. De industriefunctie van het terrein voor grote lawaaimakers is komen te vervallen. Dit betekent dat het gezoneerde industrieterrein niet langer meer gezoneerd hoeft te zijn en de zone industrielawaai van het industrieterrein wordt opgeheven. Een en ander wordt met dit bestemmingsplan bewerkstelligd.

### **3.3.4 Externe veiligheid**

#### **Algemeen**

Op 10 juni 2004 is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)" in het staatsblad gepubliceerd. Het Bevi is (gedeeltelijk) in werking getreden op 27 oktober 2004. Gelijkzeitig met het Bevi is de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (REVI) in werking getreden die op 23 september 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Daarnaast heeft het besluit tot doel dat bestaande situaties, waarbij op grond van de huidige inzichten bepaalde risiconormen worden overschreden, gesaneerd worden. In het Bevi zijn o.a. standaardafstanden waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en saneringsafstanden opgenomen.

In het besluit is ook de definitie van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Voor de meest voorkomende objecten geldt het volgende:

- woningen worden als kwetsbaar beschouwd m.u.v.:
  - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2/ha;
  - dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- grotere kantoren, hotels en winkelcentra worden als kwetsbaar beschouwd;
- kleinere kantoren en hotels, enkele winkels en bedrijfsgebouwen worden als beperkt kwetsbaar beschouwd.

#### **Inrichtingen**

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van (risicovolle) inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is. Op het bedrijventerrein aan de Laan van Hilbelink



komen geen risicovolle inrichtingen voor. Het bedrijventerrein Vèèneslat (zuidzijde Winterswijk) bevindt zich op ruime afstand van het plangebied.

Het benzinstation aan de Stationsstraat 37 heeft geen LPG, zodat deze niet onder het Bevi valt.

### **Wegtransport**

Door en langs het centrum van Winterswijk zijn geen specifieke routes voor gevaarlijke stoffen vastgesteld.

### **Spoorlijn Zutphen - Winterswijk**

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het station van Winterswijk. Volgens de Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan<sup>9</sup> vindt over het baanvak (Zutphen – Winterswijk) geen transport plaats van gevaarlijke stoffen. Er geldt voor dit baanvak geen plaatsgebonden risicocontour en er is geen sprake van een invloedsgebied voor het groepsrisico.

### **Vuurwerk**

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). Bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) kunnen positief worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstand, dient òf een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd waardoor dit wel aan de veiligheidsafstand wordt voldaan, òf dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden worden gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarplaats.

Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 meter in voorwaartse richting tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten.

Voor bedrijven die meer dan 10.000 kg opslaan, geldt een vaste afstand van 20 meter in voorwaartse richting, indien het uitsluitend verpakt consumentenvuurwerk betreft. Indien er (ook) sprake is van onverpakt vuurwerk, dient een grotere afstand te worden aangehouden, afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk in de bufferbewaarplaats (deze afstand kan oplopen tot 48 meter voorwaarts).

In het centrum van Winterswijk zijn drie vuurwerkverkooppunten aanwezig:

- Misterstraat 57, Halforts

---

<sup>9</sup> Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

- Vredensestraat 17, Put's Bazar (winkel voor o.m. huishoudelijke artikelen)
- Ratumsestraat 51, Hobbyhuis Heinen

Bij deze verkooppunten ligt niet meer dan 10.000 kg aan consumentenvuurwerk opgeslagen. De hiervoor geldende veiligheidsafstand is dusdanig klein (8 m), dat kan worden voldaan onder andere door het treffen van bouwkundige voorzieningen. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden.

Deze drie vuurwerkverkooppunten zijn positief bestemd. Uitbreiding van het aantal opslag- en verkooppunten van vuurwerk binnen het plangebied is niet gewenst. Dit wordt dan ook niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de toegestane ontwikkelingen binnen het plangebied.

Ook voor de bestaande situatie zijn geen belemmeringen aanwezig.

### **3.3.5 Luchtkwaliteit**

#### **Algemeen**

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip 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.

#### **Ontwikkelingen**

De in dit bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen vallen allen onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

Het gaat hier om kleine woningbouwlocaties, waarvan de omvang ver onder de 500 woningen ligt (de NIBM-grens voor woningbouwlocaties ligt bij 500 woningen).

### 3.3.6 Flora en fauna

#### Algemeen

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

#### Beschermingsniveaus

Sinds 22 februari 2006 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode<sup>10</sup> moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;
- niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn op-

<sup>10</sup> De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

genomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

### Ontwikkelingen

Gelet op het bovenstaande zijn de nieuwbouwplannen beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. De ontwikkelingsgebieden noch de directe omgeving zijn opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten aanwezig zijn (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Hieronder volgen de resultaten van de onderzoeken.

Project	Onderzoek
Goudvinkenstraat/ Goudvinkenstraat	Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een braakliggend, regelmatig onderhouden binnenstedelijk terrein en er geen aantasting van groenelementen plaatsvindt, kan er redelijkerwijs geen sprake zijn van negatieve effecten op leefgebieden en daarmee op voorkomende soorten. Noodzaak tot nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.
Kiosk Markt	Omdat de ontwikkeling plaatsvindt op een verhard terrein en er geen aantasting van groenelementen plaatsvindt kan er redelijke wijze geen sprake zijn van negatieve effecten op leefgebieden en daarmee op voorkomende soorten. Noodzaak tot nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Project	Onderzoek
Spekende (fase 2)	<p>Het projectgebied is een binnenstedelijk gebied dat niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden ligt. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde. Wat betreft de soortbescherming is de Flora en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantsoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. De voorgestelde herontwikkeling betreft het slopen van een aantal uitgebrande panden en het realiseren van vervangende nieuwbouw. Geprobeerd wordt om een of meerdere negentiende-eeuwse gevels te bewaren en in te passen. Aantasting van groen is niet aan de orde; sterker nog, het plan voorziet in de aanleg van een aantrekkelijk hofje dat wordt voorzien van nieuwe groenelementen. De herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor het uitvoeren van de werkzaamheden.</p>
Spoorstraat 28	<p>Het plangebied bevindt zich niet in, of in de buurt van, een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.</p> <p>Wat betreft de soortbescherming is de Flora en Faunawet van toepassing. De onverzorgde tuin rondom het pand biedt ruimte aan algemene broedvogels. Het pand zelf is een wat steriel kantoorpand waarin krakers hebben gewoond en een wietplantage is gerund. Door dat gebruik is het niet aannemelijk dat het pand huisvesting is gaan bieden aan bijzondere soorten. Daarom kon worden afgezien van een ecologisch onderzoek.</p>
Roelvinkstraat 9-11	<p>Onlangs is de voormalige bebouwing op de onderzoekslocatie gesloopt en sindsdien ligt het perceel braak. Er zijn geen aanwijzingen dat ten tijde van de voormalige bebouwing het perceel enige ecologische waarde had. Inmiddels is het gebied dusdanig verstoord en is er geen vegetatie aanwezig waardoor het gebied in potentie geen geschikt habitat is voor planten en dieren. Er is geen ontheffing nodig ex art. 75 van de Flora en Faunawet.</p>

### 3.4 Water

Door het plangebied loopt de Wehmerbeek. Het waterschap is in overleg met de gemeente Winterswijk bezig om plannen te maken voor een meer natuurlijke inrichting van deze beek. Dit is gericht op het verkrijgen van een ecologische verbinding tussen Groen-

lose Slinge en het gebied bovenstrooms van de kern Winterswijk. Bij deze ontwikkeling zullen de naastgelegen groenstroken mede worden betrokken.

### **Riolering**

De werkwijze in Winterswijk om de basisinspanning te bereiken is vastgelegd in het Waterplan 2001 en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2007. Door middel van afkoppelen van hemelwater in bestaande wijken wordt de reductie van overstortingen (nagenoeg) bereikt. Uiteraard is het afkoppelplan gerelateerd aan de status van bestaande (gemengde) rioleringsystemen. Leeftijd en kwaliteit spelen hierin de belangrijkste rol. Een groot deel van de afkoppelprojecten vindt plaats in de wijken uit de 50, 60 jaren. Deze wijken bevinden zich buiten de kern (omgeving Markt/winkelstraten/gemeentehuis) van Winterswijk. Toch zijn (of worden) ook binnen het centrumgebied hemelwaterstructuren (momenteel Burgemeester Bosmastraat) aangelegd. Eerder is een hemelwaterriool in het Weurden aangelegd. Uiteraard wordt waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Helaas zijn de grondslag en de gemiddelde grondwaterstand in Winterswijk op veel plaatsen zodanig dat infiltratie niet mogelijk is. In samenwerking met het Waterschap worden, daar waar noodzakelijk, retentievoorzieningen aangelegd.

De rioleringsystemen in de kern (winkelstraten als Misterweg en Wooldseweg; uit de jaren 20, 30 en 40) zijn al voor het waterplan (1995/1997) vervangen of gerelined. Het moge duidelijk zijn dat deze leidingen voorlopig niet vervangen worden door een gescheiden systeem. Ontwikkelingen in het centrumgebied (trouwens in alle gebieden van Winterswijk) worden uiteraard optimaal ingepast in de reeds bestaande hemelwatersystemen of vooruitlopend op nog te maken systemen. Hierbij wordt natuurlijk rekening gehouden met de beslisboom van het Waterschap.

Bij nieuwe aansluitingen (kleinschalig) of netuitbreiding (aanleg nieuwe infrastructuur) gelden de volgende uitgangspunten:

1. voor alle nieuwbouw geldt gescheiden aanleg. Voor uitbreidingen van grotere gebouwen (scholen, bedrijfspanden etc.) heeft de gemeente een stimuleringsregeling om ook bestaand gedeelte te scheiden;
2. bij verhardten (bouw, parkeren) van onverharde terreinen (onverhard naar verhard) geldt dat berging hemelwater op eigen terrein (IT, retentie, kelder) moet plaatsvinden. Overloop op gemeentelijk hemelwaterriool of watergang wordt vergund (door gemeente en/of waterschap). Als dit niet mogelijk is wordt tijdelijke lozing op een gemengd riool toegestaan. Uiteraard spelen hierbij economische overwegingen een belangrijke rol.
3. Bij sloop van bestaande bebouwing/verharding en opnieuw bebouwen (verhard naar verhard) wordt gestreefd naar een handelwijze conform richtlijn 2. Dit is (nog) niet af te dwingen. Meestal wordt in goed overleg tussen partijen een goede oplossing gevonden

## 3.5 Cultuurhistorie en archeologie

### 3.5.1 Cultuurhistorie

#### *Kleinschaligheid*

In de paragrafen 2.2 en 2.3 is in het kader van de beschrijving van de ruimtelijke structuur van Winterswijk in het algemeen en het plangebied in het bijzonder reeds ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het centrum van Winterswijk.

Eén van de karakteristieken van het centrum is de kleinschaligheid. De bebouwing aan de linten kenmerkt zich door een opbouw van 1 tot 2 bouwlagen met een kap. Wel komen her en der in het centrum verschillende panden voor, die grootschaliger zijn: in de eerste plaats de kerken en overheidsgebouwen, maar ook de voormalige fabriekscomplexen in de kern. In de na-oorlogse periode heeft er op verschillende plekken schaalvergroting plaatsgevonden en zijn verschillende massa's en complexen toegevoegd met een variabele hoogte en omvang. Niet in alle gevallen sluiten de nieuwe invullingen goed aan op de oorspronkelijke historische structuur en bebouwing.

Om in de toekomst de karakteristieke kleinschaligheid te behouden heeft de gemeente besloten de toegestane hoogte van bebouwing te beperken. Verwezen wordt naar paragraaf 2.6 van deze toelichting.

#### *Industrieel erfgoed*

Ook is het gemeentelijk beleid gericht op behoud van de karakteristieke industriële bebouwing. Wel is herontwikkeling daar mogelijk waar slechte kwaliteit plaats kan maken voor goede kwaliteit.

#### *Nieuwstraat e.o.*

Na overleg met de Commissie Cultuurhistorie (in het kader van de inspraak) is besloten om als gemeente (afdeling Vergunningen) de mogelijkheden te onderzoeken om de Nieuwstraat e.o. door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

#### *Het groen*

In het plangebied liggen twee belangrijke groengebieden: de Scholtenbrug en de Notaris-tuin. Het groene karakter van deze gebieden moet behouden blijven.

Daarnaast zijn er meerdere waardevolle bomen. Deze worden reeds voldoende beschermd via het kapvergunningenbeleid van de gemeente. Een extra regeling in het bestemmingsplan wordt niet noodzakelijk geacht in het kader van de deregulering.



Wel staan op de plankaart de bomen weergegeven als een soort 'reminder', zodat bij toetsing van bouwplannen aan het bestemmingsplan niet vergeten wordt rekening te houden met de bomen.

In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de Wehmerbeek en de visie die hiervoor is ontwikkeld. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk, dat de beek weer meer beeld komt door bijvoorbeeld de beek in een goot te laten lopen met een open rooster. Ook kan een 'beekplein' worden gerealiseerd en (water)kunstwerken worden aangelegd.

### 3.5.2 Monumenten

In het plangebied bevinden zich volgende monumenten.

<b>Rijksmonumenten</b>		
	Adres	Omschrijving
1	Balinkesstraat 4	Postkantoor
2	Bossesteeg 2	Woning
3	Markt 11	Hotel Stadt Münster
4	Markt 2	Nederlands Hervormde Kerk (schip)
5	Markt 2	Nederlands Hervormde Kerk (toren)
6	Ratumsestraat 12-12a	Woon-winkelpand en pakhuis
7	Satinkspas 1	Horecapand
8	Spoorstraat 32	Synagoge
9	Spoorstraat 34-36	Woonhuis, Joodse school en begraafplaats
10	Torenstraat 4	Doopsgezinde Kerk

<b>Gemeentelijke monumenten</b>		
	Adres	Omschrijving
1	Bossesteeg 4	voormalige werkplaats
2	Burgemeester Bosmastraat 37/39	(voormalig) bankgebouw
3	Markt 15	ijssalon/woonhuis
4	Markt 19	horecabedrijf/woonhuis
5	Markt 23	horecabedrijf/woonhuis
6	Markt 25	kantoor/woonhuis
7	Markt 5	pastorie Doopsgezinde Gemeente
8	Markt 7/9	horecabedrijf/woonhuis
9	Meddosestraat 10/12	Horecabedrijf
10	Meddosestraat 33	winkel/woonhuis
11	Meddosestraat 36	winkel/woonhuis
12	Meddosestraat 37	Woonhuis
13	Meddosestraat 39	winkel/woonhuis
14	Meddosestraat 42	winkel/woonhuis
15	Meddosestraat 56	winkel/woonhuis
16	Mevr. Kuipers-Rietbergplein 1	Gemeentehuis

Gemeentelijke monumenten		
17	Misterstraat 18	pastorie R.K. kerk
18	Misterstraat 19	winkel/woonhuis
19	Misterstraat 20	R.K. kerk
20	Misterstraat 41	winkel/woonhuis
21	Nieuwstraat 8	Woonhuis
22	Ratumsestraat 1	horecabedrijf/woonhuis
23	Ratumsestraat 146/148	Verenigingsgebouw Irene/woonhuis
24	Singelweg 10	begraafplaats met baarhuisje
25	Spoorstraat 2	kerkgebouw Apostolisch Genootschap
26	Spoorstraat 26	Woonhuis
27	Spoorstraat 27	woonhuis
28	Spoorstraat 29	Woonhuis
29	Spoorstraat 30	Woonhuis
30	Spoorstraat 42	voormalig arbeidsbureau, nu kantoor/woonhuis
31	Spoorstraat 44	woonhuis/huisartsenpraktijk
32	Spoorstraat 53	Woonhuis
33	Spoorstraat 58 A	kantoorpand met bovenwoningen
34	Tuunterstraat 11	Woonhuis
35	Wilhelminastraat 11	winkel/woonhuis
36	Wilhelminastraat 15	Woonhuis
37	Wilhelminastraat 17	Woonhuis
38	Wilhelminastraat 9	woonhuis/huisartsenpraktijk
39	Zonnebrink 2	winkel/woonhuis
40	Zonnebrink 4	galerie/woonhuis

De monumenten zijn op de plankaart nader aangeduid. Op deze manier is voor iedereen die gebruik maakt van dit bestemmingsplan snel te achterhalen of een bepaald pand een monument is. Voor Rijksmonumenten geldt dat via de monumentenwet de monumentale waarde van het betreffende object wordt gewaarborgd. Voor de gemeentelijke monumenten wordt dat gedaan in de Gemeentelijke monumentenverordering. Een juridische regeling is voor deze monumenten in de voorschriften niet opgenomen.

### 3.5.3 Archeologie

Archeologie is in het kader van een bestemmingsplan met name van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. In grote delen van de bebouwde kom van Winterswijk komen (nog) archeologische resten voor. In het centrum betreft het hoofdzakelijk resten van eeuwenlange bewoning in de oude dorpskern. Dat wil zeggen resten van gebouwen, wegen, watergangen, versterkingen, bewoningsafval en afval van ambachtelijke activiteiten van de Karolingische tijd tot heden. Op de omringende escomplexen, en in bepaalde delen van de dorpskern, betreft het resten van (agrarische)

nederzettingen en/of kampementen en grafvelden van de Prehistorie tot en met de Late Middeleeuwen. Verder bevat het dal van Wehmerbeek op veel plaatsen waardevolle archeologische resten die in verband staan met de (voormalige) nederzettingen op de aangrenzende hoge zandgronden, bijvoorbeeld afvaldumps.

Vanwege de in potentie grote archeologische rijkdom van delen van de bebouwde kom van Winterswijk is een zorgvuldige omgang met archeologische resten gewenst. Het archeologisch beleid van de gemeente is hier dan ook op gericht. Binnen de ruimtelijke planvorming worden de archeologische belangen dan ook vroegtijdig betrokken zodat een goede belangenafweging kan plaatsvinden. Een dergelijk onderzoek naar archeologische waarden zal veelal bestaan uit (gedetailleerd) bureauonderzoek, waar mogelijk gecombineerd met een inventarisarend archeologisch veldonderzoek. Uitvoering van archeologisch veldonderzoek in de bebouwde kom is echter vaak pas mogelijk na sloop en bouwrijp maken van een terrein, dan wel na verwijdering van eventueel aanwezige oppervlakteverharding. Van geval tot geval zal bezien moeten worden welke aanpak mogelijk is. Wanneer blijkt dat behoud van archeologische resten niet mogelijk is, zal in veel gevallen een archeologische opgraving noodzakelijk zijn.

Door Raap is in 2004 een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op deze kaart worden drie verschillende archeologische beleidszones onderscheiden. Voor de verschillende zones geldt een verschillend gewenst beleid. Hieronder wordt één en ander op een rij gezet.

Archeologische zone	Gewenst beleid
zone 1	Archeologische resten vanaf 50 cm beneden het maaiveld. Vanwege de grote dichtheid aan waardevolle archeologische resten is in deze zone een zeer zorgvuldige omgang ten aanzien van deze resten gewenst. Voor deze zone wordt geadviseerd om bij (geplande) bodemingrepen, die een oppervlakte groter dan 50 m <sup>2</sup> beslaan en dieper dan 50 cm in de ondergrond reiken, vroegtijdig (een vorm van) archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.
zone 2	Archeologische resten vanaf 50 cm beneden het maaiveld. In geval van bodemingrepen bij plangebieden van 2500 m <sup>2</sup> en groter vroegtijdig archeologisch onderzoek uitvoeren. In het geval van bodemingrepen in plangebieden kleiner dan 2500 m <sup>2</sup> wordt geadviseerd om tijdens de uitvoering mogelijkheden te creëren om archeologische waarnemingen te verrichten.
zone 3	Grotendeels verstoorde gebieden waarin enkel nog gave archeologische resten kunnen voorkomen. Voor ruimtelijke ingrepen in deze gebieden wordt in het stadium van planvorming geen archeologisch onderzoek geadviseerd. Wel wordt in het geval van grootschalige ruimtelijke ingrepen geadviseerd om tijdens de uitvoering van ruimtelijke ingrepen mogelijkheden te creëren om archeologische waarnemingen te verrichten.

Bovenstaand gewenst beleid is opgesteld voor het van kracht worden van de nieuwe Monumentenwet per 1 september 2007. Op basis van deze nieuwe wet geldt een wettelijke ondergrens van 100 m<sup>2</sup>. Hiervan mag worden afgeweken, mits de gemeente hiervoor onderbouwd beleid heeft.

Besloten is om voor zone 1 de ondergrens van 50 m<sup>2</sup> te handhaven.

In de ogen van de gemeente is het niet realistisch om voor zone 2 de wettelijke ondergrens van 100 m<sup>2</sup> te hanteren. Deze zone 2 betreft het vroegere buitengebied (kampen- en essengebied) van het historische Winterswijk, waarbij ook de ruimtelijke spreiding van te verwachten archeologische relictten minder compact is. De trefkans is kleiner dan in de zone met een hoge verwachting. Er is een groter gebied nodig om een redelijke kans te creëren om archeologie aan te (kunnen) treffen. Daarom is besloten om de ondergrens op 1000 m<sup>2</sup> te zetten.

De gemeente heeft bovenstaand gewenst beleid (zoals door RAAP geformuleerd) overgenomen, met dien verstande, dat voor zone 2 de ondergrens is bepaald op 1000 m<sup>2</sup>. Hieronder wordt aangegeven wat dit betekent voor onderhavig bestemmingsplan.

### **Bestaande situatie**

Het plangebied ligt zowel in de archeologische zones 1, 2 en 3. De zones 1 en 2 zijn als een dubbelbestemming opgenomen op de plankaart.

#### *Archeologische zone 1*

Ter plaatse van de archeologische zone 1 mogen nieuwe gebouwen met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> alleen worden gebouwd na vrijstelling. Voor uitbreidingen van bestaande gebouwen met meer dan 50 m<sup>2</sup> is een vrijstelling noodzakelijk. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Dit dient aangetoond te worden door middel van een archeologisch onderzoek.

Voor 'andere-werken' zoals afgraven van grond of het leggen van ondergrondse leidingen is een aanlegvergunning noodzakelijk, indien de gronden dieper dan 0,50 meter worden geroerd en het andere-werk onderdeel is van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>.

#### *Archeologische zone 2*

Ter plaatse van de archeologische zone 2 mogen (wat betreft het aspect archeologie) zonder tussenkomst van Burgemeester en Wethouders gebouwen worden gebouwd, als de nieuwbouw onderdeel uitmaakt van een planontwikkeling van meer dan 1000 m<sup>2</sup>. Wel dienen bij de uitvoering mogelijkheden te worden gecreëerd om archeologische waarnemingen te verrichten.

Als het gaat om grotere planontwikkelingen betreft mag alleen gebouwd worden na vrijstelling. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Dit dient aange- toond te worden door middel van een archeologisch onderzoek.

Voor 'andere-werken' zoals afgraven van de bodem of het leggen van ondergrondse leidingen is een aanlegvergunning noodzakelijk, indien de gronden dieper dan 0,50 meter worden geroerd en het andere-werk onderdeel is van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>.

### *Archeologische zone 3*

Deze zone is verder niet op de plankaart aangegeven. Hier is in het kader van de plan- vorming geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Binnen het plangebied gaat het slechts om kleine gebieden. Wel wordt in het geval van grootschalige ruimtelijke ingrepen geadviseerd om tijdens de uitvoering van ruimtelijke ingrepen mogelijkheden te creëren om archeologische waarnemingen te verrichten.

## **Ontwikkelingen**

Hieronder wordt op een rij gezet welke consequenties bovenstaand beleid heeft op de ontwikkelingslocaties

<b>Project</b>	<b>Ligging</b>	<b>onderzoek</b>
Goudvinkenstraat/ Goudvinkenstraat	archeologische zone 3	Niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd om tijdens de uit- voering van ruimtelijke ingrepen mogelijkheden te creëren om archeologische waarnemingen te verrichten.
Kiosk Markt	archeologische zone 1	Heeft een omvang van meer dan 50 m <sup>2</sup> , zodat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.  Uit het RAAP –onderzoek blijkt, dat er in het plangebied zeer waarschijnlijk archeologische resten in de ondergrond aan- wezig zijn. Het kan hierbij gaan om resten van historische bebouwing en of verdedigingswerken uit de periode van de Vroege Middeleeuwen t/m de Nieuwe tijd. Bovendien kan niet uitgesloten worden dat er resten uit eerdere perioden kunnen voorkomen. Gezien de verstoringsdiepte in het plangebied is echter onwaarschijnlijk dat archeologische resten ouder dan de (Vroege) Middeleeuwen zullen worden aangetroffen. Aanbevolen wordt om tijdens de werkzaamheden een archeo- logische begeleiding uit te voeren. Geadviseerd wordt een 'Programma van Eisen ten behoeve van de Archeologische Begeleiding met beperkte verstoring' op te stellen. Dit advies

		wordt overgenomen. Het RAAP-onderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.
Spekende	archeologische zone 1	Heeft een omvang van meer dan 50 m <sup>2</sup> , zodat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.  Archeologisch onderzoek moet worden afgestemd op de werkzaamheden in het kader van aanvullend bodemonderzoek of bodemsanering. Opdracht voor archeologisch onderzoek is verstrekt aan Syntegra Archeologie B.V. Het onderzoek zal zich vooralsnog beperken tot "bureauonderzoek". Het eigenlijke onderzoek kan pas plaatsvinden na sanering.
Spoorstraat 28	archeologische zone 2	Heeft een omvang van meer dan 1000 m <sup>2</sup> , zodat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.  Uit het onderzoek (Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. ADC Archeoprojecten; oktober 2007) komt naar voren dat de bodem inderdaad flink is geroerd en dat het niet de verwachting is dat nog waardevolle archeologische elementen gevonden zullen worden. Een aanvullend onderzoek is daarom niet nodig.
Roelvinkstraat 9-11	archeologisch zone 2	Heeft een omvang van minder dan 1000 m <sup>2</sup> , zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

### 3.6 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Centrum' betreft met name de aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Voor de gemeente Winterswijk zijn hier, behoudens ambtelijke, geen kosten aan verbonden.

Hieronder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Project	Onderzoek
Goudvinkenstraat/ Goudvinkenstraat	Er is sprake van een particuliere exploitatie. De kosten bestaan uit de sloop- en bouwkosten en de bijbehorende ontwikkelingskosten. Die kosten worden afgezet tegen de mogelijke opbrengsten. Die zijn zodanig dat voor de uitvoerbaarheid niet hoeft te worden gevreesd. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

Kiosk Markt	Hiervoor zijn de noodzakelijke gelden gereserveerd in de meerjarenbegroting. Er is een investeringskrediet opgenomen, dat bedoeld is voor de herinrichting van de markt. De kiosk maakt hier onderdeel van uit.
Spekende	Dit project wordt uitgevoerd in een publiek-privaat samenwerkingsverband (PPS). Door relatief dure verwervingen en een omvangrijke saneringsoperatie heeft het Spekende een negatieve exploitatie. Eventuele resterende exploitatietekorten na subsidieverwerving komen primair voor rekening van PPS-Impuls. PPS-Impuls staat garant voor de uitvoering van dit project.
Spoorstraat 28	Er is sprake van een particuliere exploitatie. De kosten bestaan uit de sloop- en bouwkosten en de bijbehorende ontwikkelingskosten. Die kosten worden afgezet tegen de mogelijke opbrengsten. Die zijn zodanig dat voor de uitvoerbaarheid niet hoeft te worden gevreesd. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.
Roelvinkstraat 9-11	Er is sprake van een particuliere exploitatie. De kosten bestaan uit de sloop- en bouwkosten en de bijbehorende ontwikkelingskosten. Die kosten worden afgezet tegen de mogelijke opbrengsten. Die zijn zodanig dat voor de uitvoerbaarheid niet hoeft te worden gevreesd. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

### 3.7 Handhaafbaarheid

De gemeente acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke en milieukwaliteit te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente die regels handhaaft: waarom zijn er anders regels opgesteld? Inwoners van de gemeente hebben als het ware recht op handhaving;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren;
- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke voorschriften werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid van daadkrachtig optreden aan. Het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere goede regelgeving (o.a. in bestemmingsplan), voorlichting, subsidieverlening, verlening van vrijstellingen en de bouw-, aanleg- en sloopvergunningen worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.



Bij de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen een belangrijke rol.

Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis wordt gevormd door:

- de regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planvoorschriften;
- het vrijstellingenbeleid.

In onderhavig bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planvoorschriften met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden.



## 4. WIJZE VAN BESTEMMEN

### 4.1 Algemeen

Bij het ontwerpen van de planmethodiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten welke ten grondslag hebben gelegen aan de gewijzigde wetgeving voor wat betreft de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985):

- beperk de gemeente niet nodeloos in haar vrijheid, en
- regel slechts datgene wat noodzakelijk is, maar regel het noodzakelijke goed.

De systematiek van het bestemmingsplan 'Kom Noord' staat centraal voor dit plan. Het op elkaar afstemmen van de bestemmingsplannen voor de verschillende delen van Winterswijk komt de bruikbaarheid en het hanteergemak van de plannen ten goede en voorkomt onbedoelde (rechts)verschillen tussen de verschillende woonwijken.

Voor wat betreft de planmethodiek kan worden opgemerkt, dat op de plankaart de bestemmingen zijn aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld. Deze bouw- en gebruiksvoorschriften maken direct inzichtelijk welke ontwikkelingen worden toegestaan. Plankaart en voorschriften bieden daardoor een titel voor bebouwing en gebruik. Voor wat betreft een dergelijke wijze van bestemmen is aangesloten bij de gebruikelijke praktijk.

### 4.2 De bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'centrumdoeleinden', 'gemengde doeleinden', 'woningbouw', 'bedrijfsdoeleinden', 'maatschappelijke doeleinden', 'detailhandel', 'kantoor', 'dienstverlening', 'horeca', 'begraafplaats', 'groen en water', 'verblijfsdoeleinden', 'verkeersdoeleinden', 'water' en 'nutsvoorzieningen'.

Hieronder zullen deze bestemmingen worden toegelicht.

#### **Bestemming 'centrumdoeleinden'**

Deze bestemming is van toepassing op het daadwerkelijke centrum van Winterswijk (het winkelconcentratiegebied). Binnen deze bestemming is de meeste functiewisseling toegestaan. Detailhandel, alsmede publieksgerichte en/of maatschappelijke dienstverlening, kantoren, en wonen op de verdieping, zijn rechtstreeks toegestaan. Op die manier wordt de dynamiek van het centrum bevorderd. Voor horeca wordt een iets terughoudender beleid gevoerd. De bestaande horeca is positief bestemd. Uitbreiding van de horeca is alleen toegestaan op de percelen grenzend aan de Markt, de Wooldstraat (de nummers 2

t/m 12), de Bossesteeg en de Satinkspas. Tenslotte is een beperkte, onzelfstandige horecafunctie, mogelijk welke in direct en ondergeschikt verband met de aanwezige hoofdfunctie wordt uitgeoefend.

Kantoren, publieksgerichte en/of maatschappelijke dienstverlening en woningen gelegen op de begane grond zijn alleen toegestaan voor zover ze aanwezig zijn op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, omdat de gemeente in het winkelconcentratiegebied het (recreatief) winkelen wil versterken en benadrukken. Genoemde functies zijn wel op de verdieping rechtstreeks toegestaan.

Door middel van een cijfer achter de bestemmingscode wordt de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. De maximale goot- en nokhoogten zijn opgenomen in de bouwvoorschriften. Uitgangspunt is dat de hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap.

Op de plankaart is een 'geveloriëntatielijn' aangegeven. De bestaande en nieuw te bouwen gebouwen dienen zich met hun gevels richting deze lijn te presenteren en te oriënteren. Dit om 'lelijke' achterkanten te voorkomen.

#### **Bestemming 'gemengde doeleinden'**

Deze bestemming heeft met name betrekking op de 'winkelstraten voor gerichte aankopen'. Qua functiewisseling is grotendeels hetzelfde mogelijk als binnen de bestemming 'centrumdoeleinden', met dien verstande dat wonen, kantoren, maatschappelijke en publieksgerichte horeca ook op de begane grond zijn toegestaan.

Nieuwe horecabedrijven zijn niet toegestaan. Nieuwe horeca mag zich alleen vestigen rondom de Markt. Wel is een beperkte, onzelfstandige horecafunctie, mogelijk welke in direct en ondergeschikt verband met de aanwezige hoofdfunctie wordt uitgeoefend.

Op sommige plekken is nieuwe detailhandel ook niet toegestaan. Het gaat om gebieden, die geen onderdeel uitmaken van het centrum en de 'winkelstraten voor gerichte aankopen'.

Een ijssalon uit het centrum heeft de gemeente verzocht in te stemmen met het gebruik van het pand Spoorstraat 58 als ijsmakerij. Het gaat om een specifieke bedrijfsactiviteit, die geen nadelige invloed heeft op de omgeving. Daarom heeft de gemeente besloten dit verzoek te honoreren. Wel wenst de gemeente niet dat ter plaatse na sluiting andere bedrijven of winkels zich vestigen. Er zijn geen bezwaren tegen een woning, een kantoor of een vorm van bijvoorbeeld publieksgerichte dienstverlening. Daarom heeft het pand een specifieke aanduiding gekregen binnen de bestemming 'gemengde doeleinden'. Burgemeester en Wethouders hebben na sluiting van de ijsmakerij de bevoegdheid de bestemming te wijzigen door de aanduiding 'ijsmakerij' te schrappen.

Door middel van een cijfer achter de bestemmingscode wordt het aantal toegestane bouwlagen aangegeven. De daadwerkelijke maximale goot- en nokhoogten zijn opgenomen in de bouwvoorschriften.

Op de plankaart is in de meeste gevallen een 'geveloriëntatielijn' aangegeven. De bestaande en nieuw te bouwen gebouwen dienen zich met hun gevels richting deze lijn te presenteren en te oriënteren. Dit om 'lelijke' achterkanten te voorkomen.

### **Bestemming 'woningbouw'**

Binnen deze bestemming zijn vijf woningcategorieën toegestaan, namelijk categorie EV: vrijstaande woningen, categorie EH: vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen, categorie EA: woningen minimaal drie aaneengebouwd, categorie MG: gestapelde woningen en categorie BW: bijzondere woonvorm. Door middel van een cijfer achter de lettercode wordt het aantal bouwlagen aangegeven. Een woning met de code EV1 is dus een vrijstaande woning in één bouwlaag plus kap, een woning met de code EV2 is een vrijstaande woning met twee bouwlagen plus kap. De daadwerkelijke maximale goot- en nokhoogten zijn opgenomen in de bouwvoorschriften.

Voor de gestapelde woningen zijn de maximale hoogten op de plankaart aangegeven.

De plankaart is globaal opgezet: er zijn ruime bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen en bijbehorende gebouwen kunnen worden opgericht, achtererven zijn daarbij niet expliciet bestemd. Bij het formuleren van de (bouw)voorschriften ten aanzien van woningen en bijgebouwen is het volgende onderscheid gemaakt:

- hoofdgebouw: het gebouw dat door zijn constructie, ligging en omvang als belangrijkste bouwwerk moet worden aangemerkt.
- bijgebouw: een vrijstaand gebouw, behorende bij het hoofdgebouw.

Om te voorkomen dat een te grote bouwmassa op het achterterrein kan ontstaan is een maximale woningdiepte opgenomen (verbale hoofdbouwstrook). Deze diepte is gedifferentieerd naar woningcategorie.

Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale bouwhoogte van één laag en een 'vrije' situering binnen het bouwvlak. Bij woningen geldt een maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen. Deze oppervlakte is gedifferentieerd naar de oppervlakte van het bouwperceel. Bovendien geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50%.

Naast de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen zonder meer toegestaan. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Voorts is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

Aan de Spoorstraat 42 bevindt zich een pand waarvan de begane grond wordt gebruikt als kantoor. Op de bovenverdieping bevinden zich appartementen. Deze kantoorruimte is positief bestemd via een specifieke aanduiding op de plankaart.

#### **Bestemming 'bedrijfsdoeleinden'**

Deze bestemming is toegekend aan bestaande bedrijven gelegen binnen het plangebied. In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat de gronden mogen worden gebruikt voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden bij beëindiging van het bedrijf een bedrijfsactiviteit te vestigen die eveneens toelaatbaar is tussen woningen. Eén bestaand categorie 3 bedrijf is specifiek bestemd. Na sluiting zijn hier alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan.

Wat betreft de bouwmogelijkheden is geprobeerd de bouwvlakken rondom de bestaande bebouwing te trekken. Soms wordt enige uitbreidingsruimte gegeven. Alleen binnen het bouwvlak is de bouw van gebouwen toegestaan. In de voorschriften worden de bouwmogelijkheden wel nader ingeperkt. Zo moeten nieuwe gebouwen een minimale afstand van 4 meter hebben ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Deze eis geldt niet voor bestaande gebouwen. Conform artikel 4.1 van de voorschriften mogen in de gevallen, dat de afstand minder bedraagt dan 4 meter, de bestaande afstand als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

De maximale hoogte van gebouwen staat op de plankaart aangegeven.

#### **Bestemming 'maatschappelijke doeleinden'**

Het betreft hier een verzamelbestemming ten behoeve van medische, sociaal-culturele, religieuze, sport-, educatieve, en openbare dienstverlenende instellingen. Het gaat hier om een aantal scholen, medische instellingen, een religieuze instelling, een sportaccommodatie en een speeltuin. De bepaling is zo opgezet dat de vestiging van andere maatschappelijke doeleinden mogelijk is.

Het nieuwe gemeentehuis heeft ook de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' gekregen. De 10 penthouse-appartementen en parkeerkelder zijn specifiek in de doeleinden opgenomen en zo positief bestemd.

Wat betreft de bouwmogelijkheden is geprobeerd de bouwvlakken rondom de bestaande bebouwing te trekken. Soms wordt enige uitbreidingsruimte gegeven. Alleen binnen het bouwvlak is de bouw van gebouwen toegestaan. In de voorschriften worden de bouwmogelijkheden wel nader ingeperkt. Zo moeten nieuwe gebouwen een minimale afstand van 3 meter hebben ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Deze eis geldt niet voor bestaande gebouwen. Conform artikel 4.1 van de voorschriften mogen in de gevallen, dat de afstand minder bedraagt dan 3 meter, de bestaande afstand als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

De maximale hoogte van gebouwen staat op de plankaart aangegeven, met uitzondering van de kerk op de Markt. Hier geldt de maximale hoogte zoals die bestaat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

#### **Bestemmingen 'detailhandel', 'kantoor' en 'dienstverlening'**

De bestemmingen detailhandel, kantoor en dienstverlening zijn overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende panden binnen het plangebied. Het gaat om de panden, die niet gelegen zijn in het winkelconcentratiegebied dan wel de 'winkelstraten voor gerichte aankopen'.

Wat betreft de bouw mogelijkheden is geprobeerd de bouwvlakken rondom de bestaande bebouwing te trekken. Soms wordt enige uitbreidingsruimte gegeven. Alleen binnen het bouwvlak is de bouw van gebouwen toegestaan. In de voorschriften worden de bouw mogelijkheden wel nader ingeperkt. Zo moeten nieuwe gebouwen een minimale afstand van 3 meter hebben ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Deze eis geldt niet voor bestaande gebouwen. Conform artikel 4.1 van de voorschriften mogen in de gevallen, dat de afstand minder bedraagt dan 3 meter, de bestaande afstand als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **Bestemming 'horeca'**

Onder andere de bestaande horecabedrijven rondom de Markt hebben een specifieke bestemming Horeca gekregen. De bouwregeling is afgestemd op de regeling voor de bestemming Centrumdoeleinden.

#### **Bestemming 'begraafplaats'**

De begraafplaatsen aan de Singelweg en de Spoorstraat zijn als zodanig bestemd.

#### **Bestemmingen 'groen en water', 'verblijfsdoeleinden', 'verkeersdoeleinden', 'water' en 'nutsvoorzieningen'**

Deze bestemmingen zijn gegeven aan de structurele wegen, waterlopen en groenelementen.

De bestemming verkeersdoeleinden is uitsluitend gegeven aan wegen met een functie voor doorgaand verkeer. De overige straten zijn bestemd voor verblijfsdoeleinden. De gronden binnen de bestemming 'nutsvoorzieningen' mogen worden gebruikt voor openbare nutsvoorzieningen met bijbehorende bebouwing.

De bestemming verblijfsdoeleinden kent de aanduiding '(overkluizing) waterloop'. Ter hoogte van deze aanduiding kan conform de visie Wehmerbeek (zie paragraaf 3.2) de beek weer meer in beeld gebracht worden door bijvoorbeeld de beek in een goot te laten lopen met een open rooster. Ook kan een 'beekplein' worden gerealiseerd en (water)kunstwerken worden aangelegd.



### **Dubbelbestemmingen ‘Archeologische zone 1 en 2’**

Om de archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.5.3.

### **Beeldbepalende bomen**

Op de plankaart zijn de beeldbepalende bomen aangeduid. Dit om degenen die de plankaart raadplegen op de aanwezigheid van deze bomen te attenderen. Er zijn verder geen voorschriften aan verbonden. De bomen worden voldoende beschermd via de Algemene Plaatselijke Verordening (kapvergunning).

### **Overige voorschriften**

Naast de hiervoor behandelde bestemmingen bevat het plan een aantal min of meer standaardbepalingen zoals begrips-, straf-, wijzigings-, vrijstellings-, gebruiks-, procedure- en overgangsbepalingen.

Wat betreft de wijzigingsbepalingen het volgende.

Het bestemmingsplan kent één gebied met een wijzigingsbevoegdheid. Deze is gelegen aan de Spoorstraat. Het gaat hier om een ijsmakerij aan de Spoorstraat. Nadat de daar aanwezige ijsmakerij zijn deuren sluit kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigen door de aanduiding ‘ijsmakerij’ te schrappen.

## **5. INSPRAAK EN VOOROVERLEG**

### **5.1 Vooroverleg**

Artikel 10 Bro geeft aan, dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van het bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie, die belast zijn met de behartiging van belangen, die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Als separate bijlage bij deze toelichting is een verslag van het gevoerde vooroverleg gevoegd. In dit verslag zijn de verschillende binnengekomen reacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Waar nodig is het bestemmingsplan naar aanleiding van het vooroverleg aangepast dan wel aangevuld.

### **5.2 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrum heeft voor inspraak ter visie gelegen van 23 mei 2007 tot en met 3 juli 2007. Ook is er een inloopbijeenkomst gehouden op 14 juni 2007.

Als separate bijlage bij deze toelichting is een verslag van de gehouden inspraak gevoegd. In dit verslag zijn de verschillende binnengekomen reacties samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Waar nodig is het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraak aangepast dan wel aangevuld.

