

Bestemmingsplan

Winterswijk, Bochtsestraat 75-77

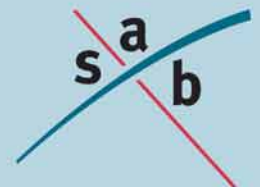
toelichting

Gemeente Winterswijk

Datum: 16 december 2011

Projectnummer: 90530

ID: NL.IMRO.0294.BP1103SGBOCHOLT77-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Bestaand planologisch regime	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid	10
3.1	Beleid	10
3.2	Milieuaspecten	16
3.3	Water	20
3.4	Ecologie	22
3.5	Archeologie en Cultuurhistorie	24
3.6	Verkeer en parkeren	26
3.7	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Wijze van bestemmen	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Dit bestemmingsplan	29
5	Procedure	32
5.1	Vorbereiding	32
5.2	Overleg	32
5.3	Zienswijzen	32

Bijlagen:

1. *Verkennd bodemonderzoek*
2. *Akoestisch onderzoek*
3. *Quick scan luchtkwaliteit*
4. *Quick scan flora en fauna*
5. *Quick scan externe veiligheid*
6. *Nader onderzoek vleermuizen*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bedrijfsactiviteiten van de bakkerij Deunk aan de Bochtsestraat 75-77 zijn beëindigd. Het perceel is vrijgekomen voor herontwikkeling. De gemeente Winterswijk is voornemens om planologisch medewerking te verlenen aan een bouwplan dat voorziet in de sloop van de bedrijfsgebouwen en de herbouw van 3 nieuwe woningen en tevens voorziet in de inpassing van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning. Het bouwplan en de inpassing van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Kom West". Dit bestemmingsplan voorziet nog in een bestemming voor de bedrijfsactiviteiten van de voormalige bakkerij. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het bouwplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Bochtsestraat 77, sectie L, nummer 5021 en de gronden behorende bij het perceel Bochtsestraat 75. Het plangebied in het zuidwesten van de bebouwde kom van Winterswijk. Ten zuidoosten van het plangebied ligt bedrijventerrein Vèèneslat. Het plangebied ligt op de hoek van de wegen Bochtsestraat en de Freule van Dorthstraat. Op de topografische kaart is de globale ligging van het plangebied in Winterswijk aangegeven. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is de exacte begrenzing van het plangebied opgenomen.



Globale ligging plangebied in Winterswijk

1.3 Bestaand planologisch regime

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Kom West", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2008 en goedgekeurd door ge-deputeerde staten van Gelderland op 29 augustus 2008.

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoel-einden'. Op deze gronden zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten B toegestaan. De bedrijven mogen uitsluitend binnen de op de ver-beelding aangegeven bouwvlakken worden opgericht. De bouwhoogte van de gebou-wen mag maximaal 9 meter bedragen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 8 meter bedragen. Terreinafscheidingen mogen een maximale hoogte hebben van 3 meter.

Tevens ligt het plangebied in de 'Zone molenbiotoop'. Deze gronden zijn mede be-stemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitu-eerde molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element. Op 100 tot 400 meter van de molen mag niet hoger worden gebouwd dan de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kom West"

Het beoogde gebruik verandert van een bedrijfsmatig gebruik naar wonen. Bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats worden drie woningen ge-realiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en krijgt een reguliere woonbestemming. In totaal zijn in de nieuwe situatie vier woningen in het plangebied aanwezig. De realisatie van vier woningen past niet binnen de bestemming 'Bedrijfs-doeleinden'. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het plan ju-ridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

De gemeente Winterswijk is gelegen in het oostelijke deel van de Achterhoek. De kern Winterswijk vormt de hoofdkern van de gelijknamige gemeente. Verreweg het grootste deel van de inwoners van de gemeente zijn woonachtig in Winterswijk. De kern Winterswijk heeft circa 24.000 inwoners.

Van oudsher was Winterswijk een agrarische nederzetting, maar met de opkomst van de textielindustrie groeide het aantal inwoners. Winterswijk had aan het begin van de twintigste eeuw zeven textielfabrieken. Tegenwoordig heeft de textielindustrie nog maar een geringe betekenis en is onder meer de toeristisch recreatieve sector steeds belangrijker.

Het plangebied ligt op de kruising van de wegen Bocholtsestraat en de Freule van Dorthstraat. De huidige bebouwing bestaat uit de bedrijfsbebouwing van de voormalige bakkerij en de daarbij behorende dienstwoning. Ten westen van de bakkerij bevindt zich de bedrijfswoning (Bocholtsestraat 75). Ten zuidoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Vèèneslat. Het plangebied is aan alle zijden omsloten door woningbouw in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen.



Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Het plan betreft de herinrichting van de gronden bij de voormalige bakkerij Deunk. De bebouwing ten behoeve van de voormalige bakkerij wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt één vrijstaande woning en twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. De reeds aanwezige bedrijfswoning blijft in dezelfde hoedanigheid bestaan, maar krijgt een reguliere woonbestemming.

De vrijstaande woning wordt in de rooilijn van de naastgelegen woningen aan de Freule van Dorthstraat gesitueerd. De toegestane goot- en bouwhoogte en tevens de diepte van het bouwvlak voor de woning wordt afgestemd op de bouwregels zoals die gelden voor de naastgelegen vrijstaande woning. De nieuwe vrijstaande woning gaat daarmee op in het heersende stedenbouwkundige beeld langs dit deel van de Freule van Dorthstraat.

Het gebouw voor de twee-aaneengebouwde woningen heeft twee voorgevels, namelijk langs de Freule van Dorthstraat en de Bochooltsestraat. De voorgevels van de nieuwbouw worden voor de voorgevelrooilijnen langs deze straten geprojecteerd. Hiermee wordt de hoeksituatie benadrukt. Tevens ontstaat een gepaste ruimte tussen de om te vormen bedrijfswoning ten noorden en de vrijstaande woning ten oosten van de nieuwbouw voor de twee-aaneengebouwde woningen. De beoogde bouwmassa van de nieuwbouw past bij de omliggende bebouwing, aangezien hier wordt gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij sprake is van een verspringende goothoogte. Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie in het plangebied weer gegeven.



Toekomstige situatie

bron: schetsplan nieuwbouw bakkerij, november 2008

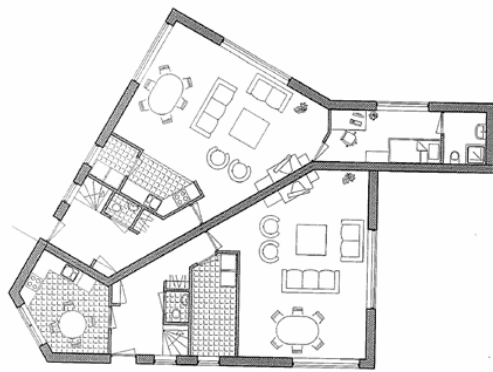
Beschrijving van het bouwplan

Het bouwplan heeft betrekking op de nieuwbouw van 3 woningen, bestaande uit twee-aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een 'reguliere' woning. De twee-aaneengebouwde woningen worden direct aan de kruising van de Bocholtsestraat en de Freule van Dorthstraat gerealiseerd. Ten oosten van deze twee-aaneengebouwde woningen wordt aan de Freule van Dorthstraat de nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd.

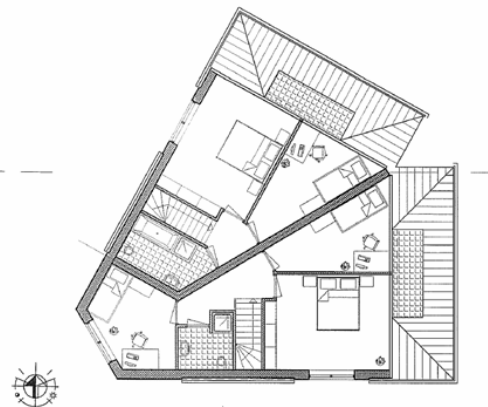
Twee-aaneengebouwde woningen

Het gebouw voor de twee-aaneengebouwde woningen wordt uitgevoerd in één bouwlaag met kap. De noordelijke woning is georiënteerd op de Bocholtsestraat en de zuidelijke woning op de Freule van Dorthstraat. Op de begane grond bij beide woningen is onder andere de entree, de woonkamer, keuken en het toilet geprojecteerd. Bij de noordelijke woning is op de begane grond tevens een slaapkamer en badkamer voorzien in een aangebouwd deel bestaande uit één bouwlaag. Op de verdieping is bij beide woningen onder andere een centrale hal, een aantal slaapkamers en een badkamer voorzien. Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter. De goothoogte van 6 meter is beoogd bij het gebouwdeel dat direct grens aan de kruising van de twee omliggende wegen (zie tekening met zijaanzicht).

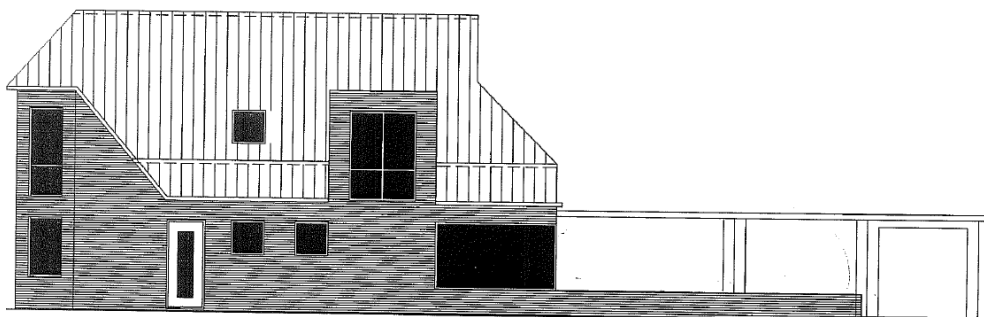
De bijgebouwen worden aansluitend op de hoofdbebouwing gebouwd, maar zijn niet direct vanuit de woningen toegankelijk. De bijgebouwen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een bouwhoogte van 3 meter.



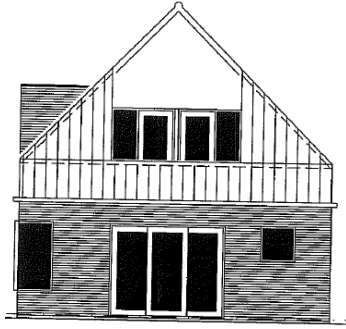
Functionele indeling begane grond



Functionele indeling eerste verdieping



Zijaanzicht



Tuingevel

Vrijstaande woning

Voor de nieuwe vrijstaande woning zijn nog geen concrete bouwplannen gemaakt. De locatie van de vrijstaande woning is al wel bepaald op basis van de voorgevelrooilijn langs de Freule van Dorthstraat en de locatie van de twee-aaneengebouwde woningen. Voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels voor vrijstaande woningen zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan "Kom West" en is hierbij afstemming gezocht bij de bouwregels zoals die gelden voor de woningen direct ten oosten van de nieuwe vrijstaande woning. De goothoogte en bouwhoogte bedragen daarom maximaal 6,5 meter respectievelijk 10 meter.

Bedrijfswoning

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een 'reguliere' woning. Ter plaatse vindt geen nieuwbouw plaats. De bestemmingsregeling voor de bedrijfswoning wordt afgestemd op die van de vrijstaande woningen ten noorden van de bedrijfswoning. De goothoogte en bouwhoogte bedragen daarom maximaal 4,5 meter respectievelijk 9 meter. Voor de regeling voor de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de nieuw in het plangebied te realiseren vrijstaande woning, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 meter en 10 meter.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Nota ruimte

De nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in deze nota.

In de nota Ruimte formuleert het Rijk de uitgangspunten, waarbij gemeentelijke bestemmingsplannen een centrale rol krijgen. Deze uitgangspunten bestaan uit de formulering van basiskwaliteiten en een ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit een 'rood' deel: economie, infrastructuur en verstedelijking en een 'groen' deel: water, natuur en landschap.

De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal ruimtelijk beleid is opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005. Op grond van het overgangsrecht van de Wro zoals die per 1 juli 2008 geldt, is geregeld dat het huidige Streekplan van rechtswege een structuurvisie is geworden. In de Wro-agenda 2008-2009 heeft de provincie verder nader uitgewerkt hoe dit bestaand beleid vertaald wordt en beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen.

Het plangebied ligt op grond van het streekplan in het bebouwd gebied. In het streekplan wordt voor stedelijke ontwikkeling onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

Hiervoor zijn nodig:

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

Ruimtelijke verordening Gelderland

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen

Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde voorschriften zijn navolgend kort behandeld.

In voorliggend plan is de bestemming 'Wonen' van toepassing. Met betrekking tot de bestemming 'Wonen' acht de provincie het van belang dat in een bestemmingsplan opgenomen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. Navolgend wordt nader in gegaan op provinciaal beleid uit het Kwalitatief Woonprogramma. De gemeentelijke uitwerking daarvan vindt plaats in paragraaf 3.1.3.

Woonvisie Gelderland - Kwalitatief woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 652,52 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

In de Achterhoek is geen regiobestuur dat zich bezighoudt op het gebied van woningbouw. Deze regionale coördinatietaak heeft gemeente Bronckhorst op zich genomen. Regio Achterhoek bestaat uit de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost-Gelre, Oude-IJsselstreek en Winterswijk. Daarnaast worden de ontwikkelingstrajecten ook afgesproken met de in de regio werkzame woningcorporaties De Woonplaats, ProWonen, Sité Woondiensten, Woningstichting Dinxperlo en Wonion. Deze woningcorporaties werken samen in het Achterhoekse Woningcorporatie Overleg (ACO). De gemeente Montferland behoort in tegenstelling tot het KWP2 op het gebied van woningbouwafspraken niet meer tot de regio Achterhoek.

De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben een behoefte geconstateerd in de periode 2010 – 2019 voor de regio Achterhoek van 5.900 woningen netto (nieuwbouw +/- sloop). Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht en acht de regio het ook van belang dat er wordt ingezet op de realisatie van nultredenwoningen.

Met een woningbouwprogramma van de gezamenlijke gemeenten van 15.000 nieuwbouwwoningen voor de hele regio voor de periode 2010-2019 is er sprake van een forse overprogrammering aan nieuwbouw. De gezamenlijke gemeenten en woningcorporaties zien hier een taak deze opgave om te buigen naar een scenario dat beter past bij de behoefte. Beiden hebben aangegeven dat een regionale verdeling hierbij niet ontbreken mag. De basis voor deze regionale verdeling zal de aangetoonde behoefte (het referentiekader) zijn waarbij ruimte wordt gelaten voor lokaal beleid. Bij het jaarlijks monitoren en de processen rond de voortgang van de woningbouw wordt vervolgens de kwaliteit en kwantiteit continu geëvalueerd. Dit kan aanleiding zijn voor aanvullende nieuwe afspraken of wijzigingen in bestaande afspraken. De gemeente Winterswijk heeft in februari 2011 de Regionale Woonvisie vastgesteld. Ook de overige gemeentes uit de regio hebben deze visie vastgesteld. In de visie is de kwantitatieve woningbouwplanning, conform het KWP3 vastgesteld. De hierbij behorende gemeentelijke planningslijst is door het college van Burgemeester en Wethouders op 29 maart 2011 vastgesteld. Het voorliggende plan is in deze lijst opgenomen.

Conclusie

Het bouwplan voorziet in inbreiding op een vrijgekomen bedrijfslocatie waardoor stedelijk grondgebruik duurzaam wordt voortgezet. De nieuwbouw voor de twee-aaneengebouwde woningen voorziet wat één woning betreft in een badkamer en slaapkamer op de begane grond, hetgeen de woning eveneens geschikt maakt als bijvoorbeeld zorgwoning of woning voor minder mobiele doelgroepen.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020 - Winterswijk geeft ruimte

De structuurvisie Kom Winterswijk 2010 – 2020 is op 24 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In tegenstelling tot een bestemmingsplan kent een structuurvisie geen bestemmingen toe aan gronden en bepaalt het geen rechtstreekse bouw-mogelijkheden. Voor de inwoners van de gemeente Winterswijk heeft de structuurvisie dan ook geen direct juridisch bindende werking. De structuurvisie is echter wel van bestuurlijk belang en leidend voor ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen, waar de structuurvisie als toetsend kader dient. De door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie, legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eigen grondgebied vast. Het bestemmingsplan zal hierbinnen moeten passen.

Deze Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020 formuleert drie hoofdpogaven die zich richten op het verbeteren van de drie kernkwaliteiten van de gemeente, te weten:

- realiseren van een betere woonomgeving in Winterswijk;
- zorgen voor een aantrekkelijk en concurrerend hart met voorzieningen;
- het verbinden van de kwaliteiten van de kern en haar buitengebied.

Een belangrijke vraag daarbij is voor wie de gemeente deze ambitie heeft. Met haar unieke kwaliteiten wil de gemeente in eerste instantie een aantrekkelijke woongemeente zijn waarmee ze in staat is de huidige bevolking vast te houden en daarmee ook nieuwe doelgroepen kan aantrekken. Zo wil de gemeente de bevolking op peil houden, zodat Winterswijk op lange termijn een complete gemeente met een stabiele bevolking zal zijn. De gemeente wil bewoners dus behouden door ze te binden aan haar kwaliteiten, maar daarvoor zal ze in de eerste plaats moeten inzetten op een betere directe woonomgeving van de mensen. Dat vormt dan ook de eerste hoofdpogave van deze structuurvisie: “Realiseren van een betere woonomgeving in Winterswijk”.

In deze woonomgeving zijn de kwaliteit van de woningen en de samenhang tussen het wonen en andere kwaliteiten, zoals het groen, de voorzieningen en de recreatieve kwaliteiten, essentieel.

Er zijn, zoals gezegd veel aspecten van belang voor een goede woon- en leefomgeving. Deze hoofdpogave staat dus niet op zichzelf. Zo is voor het in stand houden van een goed pakket aan voorzieningen en een aantrekkelijk buitengebied een brede (economische) basis nodig. Zonder (winkelende) bezoekers, recreanten en toeristen kan Winterswijk haar unieke positie in de regio niet vasthouden. De structuurvisie richt zich daarom op al deze doelgroepen. Zij zijn allen nodig voor het draagvlak voor een levensvatbare kern en helpen daarmee bij het creëren van een hogere woonkwaliteit van de bewoners. Ook wonen en werken zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het vasthouden en creëren van (nieuwe) werkgelegenheid is essentieel voor een goede woonkwaliteit. Werkgelegenheid wordt daarom in deze structuurvisie afgestemd op de behoefte van die inwoners.

De tweede hoofdpogave richt zich op het verbeteren van het centrum van Winterswijk: “zorgen voor een aantrekkelijk en concurrerend hart met voorzieningen”. In de eerste plaats heeft dit centrum voor de bewoners als kwaliteit, dat het een bovenlokaal aanbod van voorzieningen biedt. Daarnaast is het een belangrijke werkgever en economische motor van Winterswijk en een sociaal cultureel hart vol levendigheid. Door deze

kwaliteiten, en daarmee ook de afzonderlijke doelgroepen, te verbinden ontstaat een meer compleet en in zijn geheel 'concurrerend hart'.

De derde hoofdpoging is "het verbinden van de kwaliteiten van de kern en haar buitengebied". Dit is een integrerende opgave, die ervoor moet zorgen dat bewoners de unieke combinatie van kwaliteiten ook echt kunnen beleven en dat voor bezoekers, recreanten en toeristen alle kwaliteiten zichtbaar en toegankelijk zijn.

Voor een goede woonomgeving zijn veel kwaliteiten van belang. Om deze kwaliteiten te versterken en te profileren is ruimte nodig. Het creëren van ruimte vormt dan ook het centrale thema van deze structuurvisie: Winterswijk geeft ruimte. Ruimte voor ontwikkeling, ruimte voor behoud.

Conclusie

Het bouwplan voorziet in inbreiding op een vrijgekomen bedrijfslocatie. Door de herstructurering wordt een ruimtelijk en functioneel betere situatie gecreëerd, hetgeen bijdraagt de eerste hoofdpoging van de structuurvisie, namelijk een betere woonomgeving in Winterswijk

Woonvisie Gemeente Winterswijk 2008-2020

In de woonvisie van de gemeente Winterswijk (november 2008) wordt een omslag gemaakt van een beleid met een sterk kwantitatief karakter naar een beleid dat meer gericht is op de kwalitatieve aspecten.

Winterswijk heeft een aantal doelgroepen van woonbeleid geformuleerd: starters, jonge gezinnen en ouderen. Voor iedere doelgroep wil Winterswijk een passend woningaanbod realiseren. Nadrukkelijk wordt in dit verband gekeken naar de bestaande woningvoorraad en wijkopbouw. Om Winterswijk in de breedte, dus over de wijkgrenzen heen, aantrekkelijk te houden krijgt het wonen een prominente plaats in de inmiddels gestarte geïntegreerde wijkaanpak.

Daarbij beseft de gemeente ook dat de kwantiteit van de woningbouwplannen naar beneden moet worden bijgesteld. Op basis van de uitgevoerde Primos prognose 2007 wordt tot en met 2020 een netto bouwopgave van ruim 900 woningen verwacht. Op basis van de in 2008 op stapel staande plannen staat in de periode tot 2020 echter netto (nieuwbouw +/- sloop) 1764 op het programma. Hiervan heeft circa 28% betrekking op woningen in het huursegment en circa 72% op de koopsector.

De hierboven aangegeven aantallen woningen, de verdeling in huur en koop en met name de verdeling in goedkoop, middelduur (betaalbaar) en duur impliceert dat de toekomstige bouwplannen afgestemd moeten worden op de ontwikkeling van de vraag. Uiteraard gaat het dan om plannen die in de toekomst liggen en waar bijstelling nog mogelijk is.

De gemeente Winterswijk heeft daarbij een aantal doelgroepen benoemd die de komende jaren extra aandacht verdienen, starters, jonge gezinnen en ouderen. In kwantitatieve zin kiest zij daarbij voor de volgende uitgangspunten:

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

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

- ouderen. Op basis van de woonwensen ontstaat de komende jaren een tekort aan appartementen met lift van ruim 400 appartementen. Hoewel er landelijk gezien een grote groep kapitaalkrachtige ouderen bestaat of zal ontstaan is het een gegeven dat de bestedingsruimte van de huidige ouderen in Winterswijk lager is dan het gemiddelde voor Winterswijk. Dit impliceert dat een groot gedeelte van deze groep ouderen voor het realiseren van hun woonwensen aangewezen is op goedkope (huur)appartementen met lift. Voor het aantrekken van de kapitaalkrachtige ouderen lijkt het huidige appartementenaanbod samen met de voorgenomen bouw vooralsnog toereikend. Het realiseren van de goedkope appartementen met lift zal door gemeente worden gevolgd en dit zal ook onderdeel uitmaken van de prestatieafspraken met de woningcorporatie. Daarnaast worden er de komende vijf jaar circa 140 zorgwoningen voor gerealiseerd, in overleg met de zorgaanbieders.

Conclusie

Het initiatief dat mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan gaat in op de beëindiging van een bakkerij, de sloop van de bedrijfsbebouwing en de realisatie van drie nieuwe woningen op de kruising van de wegen Bocholtsestraat en de Freule van Dorthstraat. Door deze ontwikkeling wordt de woonomgeving aantrekkelijk gehouden en wordt er met de inpassing van drie nieuwe woningen een passende invulling in de woonomgeving gecreëerd. Door de kleinschalige woningbouw wordt de woonwijk aantrekkelijker en kan men binnen de wijk wooncarrière maken, zodat de doorstroom op gang komt. Daarnaast heeft één van de woningen de eigenschappen van een nultredenwoning, zodat ook voor de vraag van ouderen of minder validen wordt gebouwd. Zoals reeds in paragraaf 3.1.2 is aangegeven, heeft de gemeente Winterswijk in februari 2011 de Regionale Woonvisie vastgesteld. Ook de overige gemeentes uit de regio hebben deze visie vastgesteld. In de visie is de kwantitatieve woningbouwplanning, conform het KWP3 vastgesteld. De hierbij behorende gemeentelijke planningslijst is door het college van Burgemeester en Wethouders op 29 maart 2011 vastgesteld. Het voorliggende plan is in deze lijst opgenomen.

Welstandsnota

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota behoort het plangebied tot een gebied met het thema 2 'Recentere bebouwingslinten'. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 2. Het beleid is gericht op behoud en waar nodig, versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur? en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden; scherpe contrasten worden vermeden. Een grote mate van terughoudendheid wordt betracht bij de toelating van bouwwerken als reclame, luifels, puien, rolluiken e.d. Deze zullen altijd ondergeschikt dienen te blijven aan het totale ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Conclusie

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de afstemming op de omliggende bebouwing. Dit is nader uitgelegd in paragraaf 0. De bouwaanvraag voor de nieuwbouw wordt uiteindelijk getoetst aan redelijke eisen van welstand.

3.1.4 Conclusie

Het plan voorziet in woningbouw op een locatie binnen de bebouwde kom. Hierbij is sprake van herstructurering, omdat de voormalige bedrijfsbebouwing wordt vervangen door woningen. Het plan voorziet tevens in intensivering van het stedelijk grondgebruik, met daarbij de karakteristieke bouwvorm langs de Bocholtsestraat en de Freule van Dorthstraat te handhaven. Naar aanleiding van het hierboven beschreven beleid kan worden geconcludeerd dat het provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van bodem en grondwater is door Verhoeve Milieu Oost bv in september 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied¹.

De gemeten gehalten in de grond en het grondwater zijn getoetst aan de normen van de Wet bodembescherming (Circulaire bodemsanering, april 2009) en het Besluit bodemkwaliteit (Regeling bodemkwaliteit, april 2009).

Uit het onderzoek blijkt dat in de grond en in het grondwater hooguit licht verhoogde gehalten zijn gemeten. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De gehalten in de bodem voldoen aan de (toekomstige) gebruiksfunctie (Wonen)². De bodem op de onderzochte locatie is - vanuit milieuhygiënisch opzicht - geschikt voor het beoogde gebruik.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van het plan.

¹ Verhoeve Milieu bv (14 september 2009) Verkennend bodemonderzoek Bocholtsestraat 75 en 77 te Winterswijk.

² De gehalten in de grondmonsters zijn immers allemaal lager dan AW2000.

3.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). In onderhavig plan worden nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan binnen de onderzoekszone van de omliggende wegen: Koningsweg en N319 (rondweg Zuid). Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai³. In dit onderzoek zijn ook de Bochtsestraat en de Freule van Dorthstraat onderzocht. Voor deze wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor dergelijke wegen geldt op grond van de Wgh geen onderzoeksverplichting. Het is daarom niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van deze wegen een hogere waarde aan te vragen. Gezien de verkeersintensiteit op deze wegen is niet op voorhand uit te sluiten dat de geluidsbelasting onder de voorkeurgrenswaarde blijft. Daarom zijn deze wegen ook betrokken in het onderzoek. In het onderzoek is rekeninggehouden met de cumulatieve geluidsbelasting, omdat sprake is van meerdere geluidsbronnen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van de N316 en de Koningsweg niet wordt overschreden. Uit het onderzoek blijkt verder dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Bochtsestraat en op de Freule van Dorthstraat 55 respectievelijk 53 dB bedraagt, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De berekende gevelbelasting wordt gebruikt om bij de bouwaanvraag de binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit te berekenen. Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van het plan. Bij de bouwaanvraag moet worden voldaan aan de in het Bouwbesluit vastgelegde binnenwaarde.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonder-

³ SAB Arnhem BV (10 september 2009) Akoestisch onderzoek Winterswijk, Bochtsestraat 75-77.

lijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Voor het plan is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd.⁴ In dit onderzoek is onderzocht of inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen bestaan vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om het plan op de beoogde locatie te realiseren; of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- het project geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg betreft;
- het project ‘niet in betekenende mate’ leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit,
- de concentraties luchtvervuilende stoffen in het onderzoeksjaar 2010 onder de grenswaarden liggen die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’⁵ geraadpleegd.

VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen functies met een milieuzone en de gevoelige woonfunctie is de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de brochure zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen en opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: ‘rustige woonwijk’, ‘rustig buitengebied’, ‘gemengd gebied’ en ‘functiemengingsgebied’ worden onderscheiden. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Het begrip

⁴ SAB Arnhem BV (25 augustus 2009) Luchtkwaliteitonderzoek Winterswijk Bochtsestraat 75-77.

⁵ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007, ISBN: 9789012117333.

gemengd gebied wordt gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'functiemengingsgebied' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden zijn toegestaan.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woongebied'. Voor gemengde gebieden en functiemengingsgebied kan worden afgeweken van de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Voor het plangebied wordt uitgegaan van de richtafstanden bij een 'rustig woongebied'.

De in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden moeten niet zonder meer worden toegepast. De afstanden moeten worden afgestemd op de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot het gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden in principe gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning.

Bedrijvigheid in het plangebied

Het plan voorziet niet in functies met een milieuzone, maar in gevoelige functies in de vorm van de woonfunctie. Nadere toetsing is niet aan de orde.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Op de direct aangrenzende percelen rondom het plangebied bevinden zich geen bedrijfsactiviteiten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en instellingen met een milieuzone. Het betreft bijvoorbeeld de school aan de Rozenstraat en het bedrijventerrein Vèèneslat ten zuidoosten van het plangebied. Nabij deze bedrijfsactiviteiten zijn reeds bestaande woningen op een kortere afstand tot de bedrijfsfuncties dan de woningen in het plangebied gesitueerd. Deze bestaande woningen zijn vanwege de kortste afstand maatgevend voor de milieuzonering van de omliggende bedrijven. Deze nieuwe woningen in het plangebied brengen wat betreft milieuzonering geen extra beperkingen met zich mee voor de bedrijven in de omgeving.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen, gasleidingen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp (plaatsgebonden risico) en het aantal mogelijke slachtoffers (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.



Uitsnede risicokaart Gelderland

Op de uitsnede van de risicokaart Gelderland is te zien dat in de nabijheid van het plangebied meerdere risicovolle inrichting gelegen zijn. Om een goede ruimtelijke ordening aan te tonen is door SAB Arnhem BV een quick scan externe veiligheid uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek blijkt dat de stationaire en mobiele bronnen geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de quick scan. Deze is bijgevoegd als bijlage.

3.3 Water

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet.

Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'stedelijk gebied'. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Waterschap Rijn en IJssel

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

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn & IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Het plan geeft aan welke doelen het Waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid.

Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Waterplan Winterswijk

De gemeente Winterswijk, het Waterschap Rijn & IJssel en de provincie Gelderland hebben het Waterplan Winterswijk opgesteld. Dit plan wordt in de periode 2001-2010 uitgevoerd.

Situatie projectgebied

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. In de huidige situatie is het plangebied bebouwd. In de nieuwe situatie worden drie nieuwe woning gebouwd. Hiermee neemt per saldo het bebouwde oppervlak enigszins toe. Het uitgangspunt ten aanzien van de waterafvoer is het eerst infiltreren, dan bergen en als laatste optie het afvoeren van het water. Bij de nieuwbouw wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel waarbij hemelwater en vuil water gescheiden worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool. In de tuin behorende bij de woningen kan het hemelwater infiltreren.

3.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Door SAB Arnhem is een quick scan uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna.⁶ In de quick scan worden op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning (9 september 2009) uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Hieronder zijn de resultaten samengevat.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In de Natuurbeschermingswet worden Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

⁶ SAB Arnhem BV (9 september 2009) Quick scan flora en fauna, Bochooltsestraat 75-77 Winterswijk.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingwet. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet (Bekendelle, gebiedsnummer 63) bevindt zich op een afstand van 1.800 meter van het plangebied. Gezien de afstand, binnenstedelijke ligging, de afwezigheid van een directe verbinding of andere relatie met het beschermde gebied en de afwezigheid van overeenkomstig habitat zijn negatieve effecten op het beschermde gebied uit te sluiten.

Het plangebied ligt niet in, maar op een afstand van 750 meter van een gebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS. Door de relatief geringe grootte van het plangebied en de barrièrewerking van het tussenliggende gebied (bebouwing, verkeerswegen), ontbreekt een relatie met de EHS. Gezien het lokale karakter van de ingreep worden zowel directe als indirecte negatieve effecten op de EHS niet verwacht. Gebiedsbescherming is voor dit project niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het plangebied is bezocht middels een veldverkenning op 9 september 2009. op basis van deze veldverkenning en een analyse van verspreidingsgegevens blijkt dat De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora- en faunawet. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

Op basis van verspreidingsgegevens, biotoopeisen en de veldverkenning is het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten uit de soortgroepen amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren, vissen, vaatplanten en insecten onwaarschijnlijk. Strikt beschermde soorten uit de soortgroep vleermuizen (gebouwbewonende soorten) en vogels (huismussen) kunnen mogelijk wel gebruik maken van het plangebied. Daarom dient een nader onderzoek te worden opgestart naar:

- Vleermuizen (gebouwbewonende soorten), onderzoeksperiode: april - juli 2010 voor kraamkolonies, augustus - september 2010 voor paarverblijven.
- Mussen (*Paster domesticus*), onderzoek kan tegelijkertijd plaatsvinden met vleermuizen.

Nader onderzoek vleermuizen

Onderzoeksbureau Blijerveld heeft de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen onderzocht in de te slopen gebouwen aan de Bochtsestraat 75-77 te Winterswijk⁷. Het onderzoek bestond uit vier bezoeken. De bezoeken zijn afgelegd op 9 juni, 1 juli, 25 augustus en 4 september 2010. Het eerste onderzoek is uitgevoerd rond de avondschemering. De overige onderzoeken zijn uitgevoerd rond de ochtendschemering. Het avondonderzoek liep van zonsondergang tot aan volledige duisternis. De ochtendbezoeken liepen van volledige duisternis tot aan zonsopgang. Op de eerste drie data waren de weersomstandigheden gunstig voor het inventariseren van vleermuizen, dat wil zeggen windarm, droog en voldoende warm (> 10° C). Tijdens het laatste bezoek was het relatief koud (9° C). Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van een bat detector (Pettersson D 240x) en een kijker. Zonodig konden geluidsopnamen worden gemaakt.

⁷ Bureau Blijerveld (8 september 2010), Vleermuisonderzoek Bochtsestraat 75-77 Winterswijk.

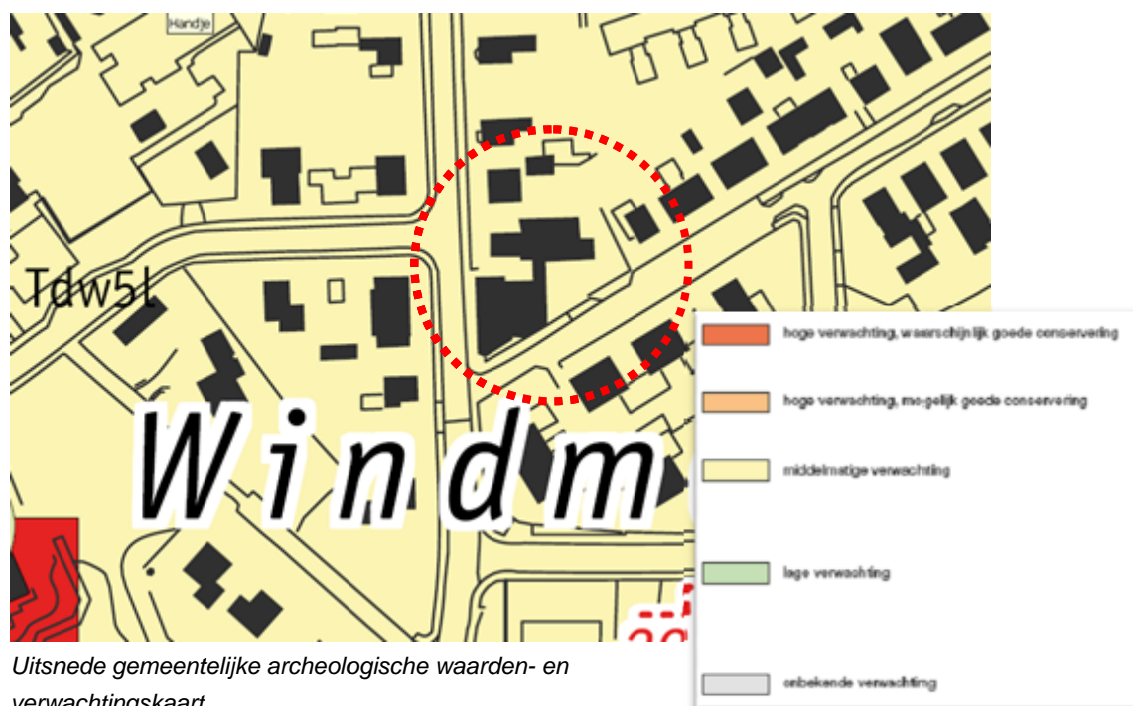
De locatie was vrij arm aan vleermuizen. Tijdens het eerste bezoek zijn geen vleermuizen waargenomen. Op de andere data zijn twee soorten vleermuizen waargenomen, namelijk Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Laatvlieger is alleen tijdens het tweede en derde bezoek gehoord. Het betrof een enkel exemplaar dat op afstand ten westen van het plangebied langsvloog. Gewone dwergvleermuis is in lage aantallen waargenomen op de laatste drie data. Het betroffen langsvliegende exemplaren zonder binding met het plangebied. Er zijn geen zwermdende of baltsende exemplaren bij de gebouwen vastgesteld.

Op grond van het onderzoek is geconcludeerd dat zich in de te slopen gebouwen geen verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Hieruit volgt dat er betreffende vleermuizen geen belemmeringen zijn voor de sloop.

3.5 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.



Het plangebied ligt binnen een landschappelijke eenheid met een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten. De archeologische resten zijn afgedekt door een <50 cm dikke conserverende laag, of bevinden zich vlak onder het maaiveld. Dit blijkt ook uit voorgaand kaartbeeld.

In de provinciale nota 'Provinciaal Beleidskader Archeologie. Interimkader 2009-2012' is een groot deel van de gemeente Winterswijk aangewezen als Gelderse parel. Het plangebied is binnen deze parel gelegen. De consequenties hiervan zijn op dit moment echter niet duidelijk.

De gemeente Winterswijk veronderstelt dat de impact van de sloop van de bestaande bebouwing op het bodemarchief beperkt zal zijn. De nieuwbouw wordt grotendeels gerealiseerd ter plaatse van de slopen bebouwing. Enkel indien sprake is van nieuwe kelders wordt archeologisch vooronderzoek noodzakelijk geacht. Het bouwplan voorziet niet in nieuwe kelders.

Eventuele archeologische vondsten bij sloop-, bouw- en/of graafwerkzaamheden dienen ten alle tijden zo spoedig mogelijk te worden gemeld. Aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ook verdient het de aanbeveling de verantwoordelijke ambtenaar van de gemeente Winterswijk hiervan per direct in kennis te stellen.

Cultuurhistorie

Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. Het plangebied maakt echter wel onderdeel uit van de molenbiotop van de Venemansmolen de Venemansweg 7. De Venemansmolen is een 8-kante stellingmolen (stellinghoogte 7,40 meter⁸) die als rijksmonument is aangemerkt. De molen maalt op vrijwillige basis.

Voor de bescherming van de windvang en het zicht op de molen is in het bestemmingsplan een vrijwaringszone voor de molenbiotop opgenomen. Op basis hiervan wordt bepaald wat de toegelaten bouwhoogte in het plangebied is, in relatie tot de windvang en het zicht. De regeling voor de bouwhoogte is als volgt:

- a binnen een afstand van 100 m van de molen: de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de hoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Op grond van de molenbiotopformule wordt de maximale bouwhoogte als gevolg van de molenbiotop (in het gebied tussen 100 en 400 meter) bepaald door de volgende formule:

Maximaal toegestane bouwhoogte = $X/n + (C \times Z)$.

Hierbij is:

X = afstand van het obstakel tot de molen = 330 meter;

N = 50 voor gesloten gebied;

C = een constante met de waarde 0,2;

Z = askophoogte van de betreffende molen in meters, in dit geval 19 meter.

De maximale toegestane bouwhoogte is dus = $330/50 + 0,2 \times 19 = 6,6 + 3,8 = 10,4$ meter. Het bestemmingsplan voorziet in een maximale hoogte van 10 meter. Zodoende blijft de maximaal toegestane bouwhoogte in onderhavig plan dus onder de maximaal toegestane bouwhoogte op grond van de molenbiotopformule.



Venemansmolen (bron: www.molens.nl)

⁸ Bron: www.molens.nl.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Bochooltsestraat (twee woningen) en de Freule van Dorthstraat (twee woningen). De Bochooltsestraat fungeert als wijkontsluitingsweg. De Freuhle van Dorthstraat is ter hoogte van het plangebied afgesloten voor autoverkeer en fungeert als ontsluitingsweg voor de aangrenzende woonpercelen. Doorgaand verkeer over de Freuhle van Dorthstraat wordt via de Koningsweg geleid.

Er wordt uitgezonderd de opritten bij de nieuwe woningen geen nieuwe infrastructuur gerealiseerd. De realisatie van de woningen zal zorgen voor een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bestemde situatie voor bedrijfsdoeleinden. De toename van het aantal verkeersbewegingen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de ontsluitende wegen.

3.6.2 Parkeren

Het bestemmingsplan bevat geen voorgeschreven parkeernorm. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het bouwplan voorziet. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in parkeerruimte in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Om de parkeerbehoefte van het plan te bepalen, is gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW⁹. Voor de vaststelling van de parkeernorm is het van belang om de uitbreiding van de parkeerdruk veroorzaakt door het plan te beschrijven. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de parkeerdruk vanuit de voormalige gebruiksfuncties en de nieuwe gebruiksfuncties.

Huidige situatie

Voor de huidige situatie wordt uitgegaan van het in het geldende bestemmingsplan toegestane gebruik en de daarbij behorende bouw mogelijkheden.

Voor het plangebied geldt de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Op deze gronden zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten B toegestaan. In de huidige situatie is het bouwvlak voor circa 500 m² bebouwd. Bedrijfsgebouwen kunnen op grond van de hoogtebepalingen worden gebouwd in 3 bouwlagen. Dit resulteert in een maximaal bruto vloeroppervlak (bvo) van afgerond circa 1.500 m².

Op basis van de CROW-publicatie is gezien het voormalige gebruik als bakkerij uitgegaan van de functie 'arbeidsextensief/bezoekersintensief' gelegen in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'schil/overloopgebied'. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan maximaal 1,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit resulteert bij 1.500 m² bvo in een parkeerbehoefte van circa 27 parkeerplaatsen. Hierbij is overigens nog geen rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen per werknemer. De huidige situatie voor het plangebied genereert gemiddeld gezien een parkeerbehoefte van circa 27 parkeerplaatsen.

⁹ CROW publicatie 1823, 'parkeerkcijfers - basis voor parkeernormering', 2004.

Nieuwe situatie

Op basis van de CROW-publicatie wordt uitgegaan van de functies dure en middeldure woningen gelegen in een matig stedelijk gebied met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm voor dure woningen bedraagt op basis hiervan 2,1 parkeerplaats per woning. De parkeernorm voor middeldure woningen bedraagt op basis hiervan gemiddeld 1,9 parkeerplaats per woning. Dit resulteert bij 1 woning in de dure categorie (de vrijstaande woning) en 2 woningen in de middeldure categorie (de tweeaaneengebouwde woningen) in respectievelijk 1,9 en 3,8 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor het nieuwe plan bedraagt 6 parkeerplaatsen.

Conclusie

De parkeerdruk door het plan neemt af in vergelijking met de huidige situatie. Op eigen terrein en in het openbaar gebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij het bestemmingsplan is sprake van een bouwplan (mogelijkheid voor vrijstaande woningen) in de zin van artikel 3.2.1 Bro, op basis waarvan de gemeente verplicht is om de kosten voor de exploitatie te verhalen. De kosten voor de exploitatie bestaan onder andere uit het bestemmingsplan en de haalbaarheidsonderzoeken.

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden aan de initiatiefnemer doorberekend via de legesverordening of een exploitatieovereenkomst. Hierin is tevens een verhaalsovereenkomst voor planschade opgenomen. De noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken worden door de initiatiefnemer aangeleverd en bekostigd. De kosten voor de exploitatie zijn op deze verzekerd voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de be-

weegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De (bestemmings)regels in het bestemmingsplan zijn inhoudelijk afgestemd op de regels van het bestemmingsplan "Kom West" zoals dat voor het plangebied en de omgeving is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is overigens nog niet in werking getreden. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan "Kom West" voor de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter visie is gelegd, sluit dit plan niet aan op de met de Wro verplichte RO-standaarden. De inhoud van de (bestemmings)regels van onderhavig bestemmingsplan is daarom aangepast aan de landelijke RO-standaarden waar dit noodzakelijk is gebleken. Het hierbij om de bijvoorbeeld de begrippen, de wijze van meten en het gebruik van de termen uit de landelijke RO-standaarden.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' opgenomen voor de 3 nieuwe woningen en de bestaande vrijstaande woning in het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet eveneens in een vrijwaringszone voor de molenbiotop waar het plangebied onderdeel van uit maakt.

Bestemming "Wonen"

Binnen deze bestemming zijn twee woningcategorieën toegestaan, namelijk de categorieën:

- ter plaatse van de aanduiding twee-aaneen uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen;
- ter plaatse van de aanduiding vrijstaand uitsluitend vrijstaande woningen;

Naast de woonfunctie is een praktijk- en kantoorruimte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan, met dien verstande dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.

Gebouwen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven aanduiding 'bouwvlak', waarbij rekening moet worden gehouden met de voorgeschreven woningcategorieën die op de verbeelding eveneens zijn aangeduid. Het totaal aantal woningen is vastgelegd op maximaal 4 woningen. 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 vrijstaande woningen is een goot- en bouwhoogte van 6,5 meter respectievelijk 10 meter toegestaan. Voor de twee-aaneengebouwde woningen is een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 8 meter toegestaan.

Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van één laag. Bij woningen geldt een maximale oppervlaktemaat voor bijgebouwen. Deze oppervlakte is gedifferentieerd naar de oppervlakte van het bouwperceel. Bovendien geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60%.

De verbeelding is globaal opgezet: er zijn ruime bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen en bijbehorende gebouwen kunnen worden opgericht, achtererven zijn daarbij niet expliciet bestemd.

Vrijwaringszone - molenbiotoop Venemansmolen

De vrijwaringszone - molenbiotoop Venemansmolen is een op de verbeelding aangegeven gebied waar naast de eigenlijke, materiële bestemming een specifiek belang geldt. In dit geval gaat het om het belang van de molenbiotoop van de 'Venemansmolen' (de bescherming van de (werktuig)functie van de molen). De vrijwaringszone "valt" als het ware over de onderliggende bestemming heen en houdt in de regel een beperking van de gebruiks- en/of bouw mogelijkheden van die onderliggende bestemming in, in verband met het specifieke belang welke het beoogt te beschermen.

Voor de gronden die vallen binnen de vrijwaringszone mag niet hoger worden gebouwd dan:

- a tot 100 m uit de as van de molen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop Venemansmolen', maximaal 7,40 m;
- b tussen 100 m en 400 m uit de as van de molen: de maximale hoogte zoals die mogelijk is op grond van de onderstaande berekening:

$$H_x = X/50 + (0,2 \times z)$$

- 1 voor de molenbiotoop ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop Venemansmolen' is de ingevulde berekening van toepassing: $H_x = X/50 + (0,2 \times 19)$.

Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:

H_x = toegestane hoogte van een obstakel op afstand x

X = afstand van het obstakel tot de molen;

een en ander met dien verstande, dat de ingevolge de onderliggende bestemming maximaal toegestane hoogte niet mag worden overschreden.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde over de bouwhoogte, mits de vrije windvang en het zicht op de molen daardoor niet in grotere mate worden beperkt.

Naast een regeling voor de bouwhoogte zijn er ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Op grond hiervan is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van gronden hoger dan de voorgeschreven maximale hoogte voor bouwwerken;
- b het beplanten met bomen en andere opgaande beplanting hoger dan de voorgeschreven maximale hoogte voor bouwwerken;
- c het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de voorgeschreven maximale hoogte voor bouwwerken.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

In dit hoofdstuk of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.

5.1 Voorbereiding

Op grond van artikel 1.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het huis-aan-huisblad kennis gegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan. In de publicatie is onder andere aangegeven waarop het plan betrekking heeft. Hierbij wordt meegedeeld of een mogelijkheid bestaat om reacties omtrent dit voornemen naar voren te brengen en of een onafhankelijke instantie in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

5.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Indien het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de aanpassing van het bestemmingsplan, afzien van het overleg.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met het daarbij behorende ontwerpbestemmingsplan wordt na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze dat kan worden gedaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 september 2011 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.